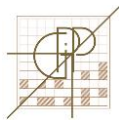


3ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO NOVO POLO INDUSTRIAL DA GUARDA

Proposta de Alteração

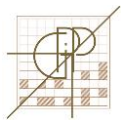
Relatório

Fevereiro de 2026



Índice

I.	INTRODUÇÃO.....	4
1.	Objeto.....	4
2.	Necessidade da alteração	4
3.	Decisão de elaboração	5
4.	Fundamentação da isenção de AAE	5
5.	Participação preventiva	6
6.	Conteúdo documental	7
7.	Cartografia utilizada	8
8.	Situação Existente.....	8
II.	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO.....	9
1.	Ao Anexo do Regulamento	9
2.	À Planta de Implantação.....	10
III.	ENQUADRAMENTO COM O PDM E COM A REN.....	18



I. INTRODUÇÃO

1. OBJETO

O presente documento corresponde ao relatório da proposta da 3.ª Alteração do Plano de Pormenor do Novo Polo Industrial da Guarda, adiante designado por PPNPIG ou Plano, no qual se identificam e fundamentam as respetivas alterações a introduzir ao plano.

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual). Nos termos dos Artigos 115º e 118º deste diploma, a alteração dos planos municipais pode decorrer da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano (alínea a) do n.º 2 do Artigo 115º). A fundamentação da necessidade desta alteração é apresentada no ponto seguinte.

2. NECESSIDADE DA ALTERAÇÃO

O Plano de Pormenor do Novo Polo Industrial da Guarda em vigor corresponde à versão ratificada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 97/2007, de 24 de julho, e alterada através do Aviso n.º 9666/2017, de 22 de agosto, e do Aviso n.º 7841/2024/2, de 12 de abril. A necessidade de alteração, que incide sobre umas das áreas que foi objeto da anterior alteração, prende-se com a necessidade de unificar em três conjuntos 23 das parcelas então definidas para a instalação de uma unidade industrial de grandes dimensões, alterando o desenho urbano de forma a dar acolhimento a esta pretensão. A alteração incidirá assim apenas sobre a Planta de Implantação e respetivo quadro de áreas, sendo ainda de referir que da alteração não resultará qualquer aumento da área total de parcelas, da área total de construção e da área total de implantação.

A área do Plano está ainda sujeita a uma operação de loteamento de iniciativa municipal, a qual será objeto de alteração após a alteração do Plano.



3. DECISÃO DE ELABORAÇÃO

O início do procedimento relativo à elaboração da 3.ª Alteração do Plano foi deliberado pela Câmara Municipal da Guarda, em reunião ordinária datada de 28 de abril de 2025, e publicado em Diário da República, através do Aviso n.º 22460/2025/2, de 10 de setembro.

O prazo para a conclusão deste procedimento é de 9 meses.

4. FUNDAMENTAÇÃO DA ISENÇÃO DE AAE

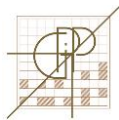
Decorre do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, e do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas suas redações mais recentes, a competência municipal no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Estão sujeitos a AAE os planos municipais de ordenamento do território que constituem enquadramento para a futura aprovação dos projetos sujeitos a AIA, os que devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10º, do Regime Jurídico da Rede Natura 2000, e os que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Encontram-se isentos de AAE, nos termos do artigo 4º, do normativo supramencionado, os planos em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

No quadro seguinte apresentam-se os critérios referidos na legislação para qualificação da alteração como suscetível de possuir efeitos significativos no ambiente e a verificação na sua não aplicabilidade à alteração do PP em causa:

CRITÉRIOS (a que se refere o n.º 2 do art. 120.º do RJIGT)	
Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de alteração do PP
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	A alteração proposta não altera o quadro geral para os usos e atividades previstos na área, mantendo os valores definidos no Plano em



CRITÉRIOS (a que se refere o n.º 2 do art. 120.º do RJIGT)	
de funcionamento ou pela afetação de recursos;	vigor para áreas de lotes e de implantação máxima.
O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	A alteração proposta não influencia qualquer outro plano ou programa.
A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Não se prevê alteração das condições que possam implicar a aplicação de outra legislação em matéria de ambiente.
Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada	Proposta de alteração do PP
A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A natureza cumulativa dos efeitos;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
O valor da vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: - Características naturais específicas ou património cultural;	Não aplicável
- Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;	Não se prevê alteração aos efeitos prováveis do Plano em vigor.
- Utilização intensiva do solo.	A alteração proposta mantém os valores definidos no Plano em vigor para áreas de lotes e de implantação máxima.
Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Não aplicável

5. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

O período de participação preventiva decorreu entre os dias 11 de setembro e 1 de outubro, tendo sido divulgado na página do Município e na comunicação social. Durante o período de participação preventiva não se registou qualquer participação.

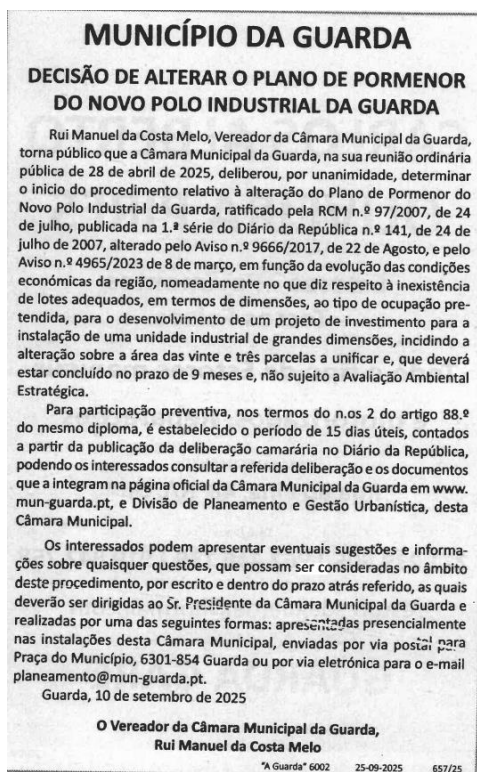
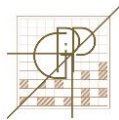
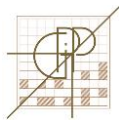


Fig. 1 – Publicação na comunicação social

6. CONTEÚDO DOCUMENTAL

A proposta da 2.ª alteração do PPNPIG é composta pelos seguintes conteúdos documentais alterados ou atualizados:

- Elementos que compõem o plano:
 - Proposta de alteração do Anexo I do Regulamento;
 - Proposta de alteração da Planta de implantação.
- Elementos que acompanham o plano:
 - Proposta de Relatório da alteração, com os seguintes anexos:
 - Anexo I – Planta das alterações propostas.
 - Proposta de Programa de execução e Plano de Financiamento - atualização;
 - Planta de traçado de infraestruturas;



- Perfis longitudinais da alteração.

7. CARTOGRAFIA UTILIZADA

A cartografia utilizada na elaboração desta fase encontra-se homologada e apresenta as seguintes características:

- Sistema de projeção: ETRS89-TM06;
- Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator;
- Exatidão posicional planimétrica: 0,30m;
- Exatidão posicional altimétrica: 0,40m;
- Exatidão temática: 95%;
- Entidade Proprietária: Município da Guarda;
- Entidade produtora: SOCARTO - Sociedade de Levantamentos Topo Cartográficos Lda.;
- Data de edição: fevereiro de 2023;
- Entidade responsável pela homologação: Direção Geral do Território;
- N.º de Processo e data de homologação: Processo 5212, 28 de junho de 2023.

8. SITUAÇÃO EXISTENTE

A última versão da Planta de Situação Existente data de janeiro de 2024, não tendo sido registadas alterações que obriguem à elaboração de nova planta, em particular na área sujeita a alteração. Apresenta-se, assim, cartograma com a situação existente.

Não existem também quaisquer compromissos urbanísticos na área sujeita a alteração, tal como se atesta em declaração anexa.

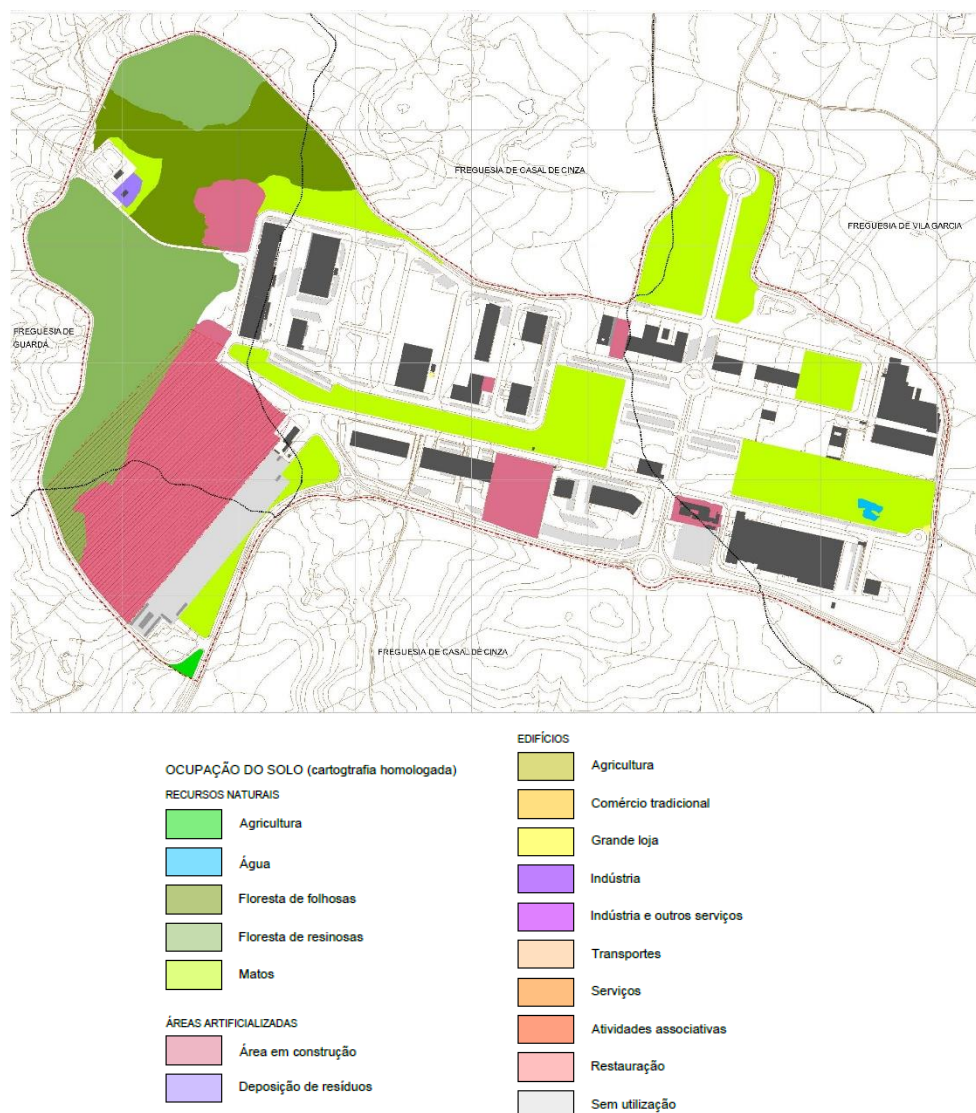
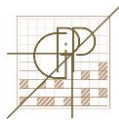
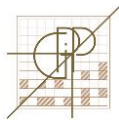


Fig. 2 – Publicação na comunicação social

II. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

1. AO ANEXO DO REGULAMENTO

A única alteração proposta ao regulamento é efetuada no anexo (Quadro de parcelas) e corresponde às alterações à Planta de Implantação.



2. À PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

As alterações propostas, que se descrevem e fundamentam neste ponto, encontram-se espacializadas na Planta de Alterações anexa ao presente relatório.

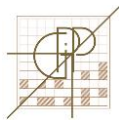
Parcelas

Com o objetivo de criar três parcelas para a instalação de unidade(s) industrial(is) de grandes dimensões, são ampliadas as parcelas 142, 216 e 217, que passa a agregar as parcelas 218 a 222, 235 a 242, e parte das parcelas 248 a 254, bem como a área afeta ao arruamento que anteriormente servia os conjuntos das parcelas 235 a 242, e 248 a 254. É ainda proposta a ampliação da área de construção desta parcela.

Nas três grandes parcelas – 142, 216 e 217 - O polígono de implantação é máximo, pretendendo-se maior flexibilidade no caso da aplicação do n.º 3 do artigo 6º, que permite a junção de parcelas contíguas. Caso tal não aconteça, as obras de edificação deverão cumprir com todo o normativo legal e regulamentar aplicável em matéria de segurança.

As alterações resultantes em termos de áreas de parcela, de implantação e de construção admitidas no plano são sintetizadas na tabela seguinte.

Número da parcela	Proposta de alteração			PP em vigor			Saldo		
	Área da parcela (m2)	Área de implantação o máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Área da parcela (m2)	Área de implantação o máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Área da parcela (m2)	Área de implantação o máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)
142	10651	5507	6 443	2287	1272	1272	8 364	4 235	5 171
216	8 743	5 520	6 443	1073	625	625	7 670	4 895	5 818
217	10 201	5 520	6 443	1448	875	875	8 753	4 645	8 568
218	-	-	-	1448	875	875	-1448	-875	-875
219	-	-	-	1448	875	875	-1448	-875	-875
220	-	-	-	1448	875	875	-1448	-875	-875
221	-	-	-	1448	875	875	-1448	-875	-875
222	-	-	-	1448	875	875	-1448	-875	-875
235	-	-	-	1202	650	650	-1202	-650	-650
236	-	-	-	1073	625	625	-1073	-625	-625
237	-	-	-	1073	625	625	-1073	-625	-625
238	-	-	-	1073	625	625	-1073	-625	-625
239	-	-	-	1073	625	625	-1073	-625	-625
240	-	-	-	1073	625	625	-1073	-625	-625
241	-	-	-	1073	625	625	-1073	-625	-625

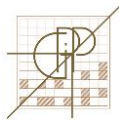


Número da parcela	Proposta de alteração			PP em vigor			Saldo		
	Área da parcela (m2)	Área de implantação o máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Área da parcela (m2)	Área de implantação o máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Área da parcela (m2)	Área de implantação o máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)
242	-	-	-	1073	625	625	-1073	-625	-625
248	-	-	-	1646	625	605	-1646	-625	-605
249	-	-	-	1198	625	616	-1198	-625	-616
250	-	-	-	1198	625	625	-1198	-625	-625
251	-	-	-	1198	625	625	-1198	-625	-625
252	-	-	-	1198	625	625	-1198	-625	-625
253	-	-	-	1198	625	625	-1198	-625	-625
254	-	-	-	1198	625	625	-1198	-625	-625
Totais							0	0	2810

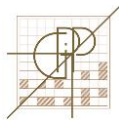
Tabela 1 – Aumento da capacidade de ocupação industrial e empresarial proposta

Em função das alterações efetuadas procedeu-se à atualização de todos os valores do «Tabela de parcelas» afetados, que se apresenta na tabela seguinte.

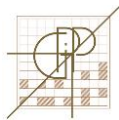
Número da parcela	Área da parcela (m2)	Área de implantação máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Altura máxima da fachada (m)	Uso
1	9 915	2 950	8 850	15	RB/Com/serv/arm/Ind
2	4 250	4 250	12 750	15	Com/serv/arm/ind
3	2 325	2 325	6 975	15	RB/Com/serv/arm/Ind
4	2 325	2 325	6 975	15	Com/serv/arm/ind
5	2 325	2 325	6 975	15	Com/serv/arm/ind
6	8 860	6 713	6 713	15	Com/serv/arm/ind
7	9 088	6 890	6 890	15	Com/serv/arm/ind
8	10 058	7 818	7 818	15	Com/serv/arm/ind
9	11 177	8 903	8 903	15	Com/serv/arm/ind
10	8 473	5 774	5 774	15	Com/serv/arm/ind
11	1 670	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
12	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
13	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
14	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
15	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
16	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
17	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
18	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
19	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
20	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
21	1 848	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
22	14 001	7 487	7 423	15	Com/serv/arm/ind
23	9 838	4 974	4 197	15	Com/serv/arm/ind
24	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
25	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
26	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
27	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
28	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind



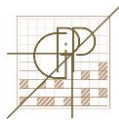
Número da parcela	Área da parcela (m2)	Área de implantação máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Altura máxima da fachada (m)	Uso
29	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
30	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
31	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
32	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
33	923	625	625	15	Com/serv/arm/ind
34	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
35	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
36	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
37	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
38	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
39	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
40	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
41	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
42	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
43	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
44	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
45	4 397	2 205	2 205	15	Com/serv/arm/ind
46	4 762	2 480	2 480	15	Com/serv/arm/ind
47	3 682	1 913	1 947	15	Com/serv/arm/ind
48	5 638	3 219	3 219	15	Com/serv/arm/ind
49	4 676	1 257	1 257	15	Com/serv/arm/ind
50	7 493	2 892	2 892	15	Com/serv/arm/ind
51	5 280	3 196	3 196	15	Com/serv/arm/ind
52	5 761	3 626	3 626	15	Com/serv/arm/ind
53	5 463	3 626	3 626	15	Com/serv/arm/ind
54	1 062	625	625	15	Com/serv/arm/ind
55	1 062	625	625	15	Com/serv/arm/ind
56	1 062	625	625	15	Com/serv/arm/ind
57	2 125	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
58	2 125	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
59	2 125	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
60	2 125	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
61	1 062	625	625	15	Com/serv/arm/ind
62	1 062	625	625	15	Com/serv/arm/ind
63	1 062	625	625	15	Com/serv/arm/ind
64	912	625	625	15	Com/serv/arm/ind
65	1 062	625	625	15	Com/serv/arm/ind
66	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
67	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
68	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
69	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
70	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
71	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
72	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
73	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
74	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
75	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
76	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
77	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
78	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
79	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
80	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
81	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind



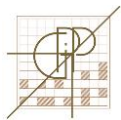
Número da parcela	Área da parcela (m2)	Área de implantação máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Altura máxima da fachada (m)	Uso
82	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
83	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
84	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
85	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
86	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
87	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
88	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
89	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
90	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
91	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
92	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
93	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
94	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
95	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
96	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
97	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
98	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
99	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
100	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
101	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
102	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
103	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
104	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
105	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
106	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
107	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
108	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
109	923	625	625	15	Com/serv/arm/ind
110	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
111	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
112	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
113	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
114	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
115	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
116	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
117	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
118	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
119	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
120	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
121	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
122	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
123	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
124	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
125	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
126	923	625	625	15	Com/serv/arm/ind
127	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
128	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
129	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
130	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
131	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
132	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
133	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
134	1 294	864	864	15	Com/serv/arm/ind



Número da parcela	Área da parcela (m2)	Área de implantação máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Altura máxima da fachada (m)	Uso
135	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
136	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
137	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
138	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
139	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
140	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
141	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
142	10651	5507	6 443	15	Com/serv/arm/ind
143	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
144	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
145	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
146	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
147	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
148	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
149	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
150	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
151	1 334	875	875	15	Com/serv/arm/ind
152	1 330	875	875	15	Com/serv/arm/ind
153	1 327	875	875	15	Com/serv/arm/ind
154	1 324	875	875	15	Com/serv/arm/ind
155	1 321	875	875	15	Com/serv/arm/ind
156	1 443	995	995	15	Com/serv/arm/ind
157	1 436	995	995	15	Com/serv/arm/ind
158	1 435	995	995	15	Com/serv/arm/ind
159	1 432	995	995	15	Com/serv/arm/ind
160	1 429	995	995	15	Com/serv/arm/ind
161	1 477	1 031	1 031	15	Com/serv/arm/ind
162	1 568	1 116	1 116	15	Com/serv/arm/ind
163 (72a)	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
164	1 705	1 301	1 301	15	Com/serv/arm/ind
165	1 698	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
166	1 698	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
167	1 698	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
168	1 698	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
169	1 698	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
170	1 698	1 250	1 250	15	Com/serv/arm/ind
171	1 812	1 364	1 364	15	Com/serv/arm/ind
172	1 687	1 239	1 239	15	Com/serv/arm/ind
173	1 602	1 154	1 154	15	Com/serv/arm/ind
174	1 517	1 069	1 069	15	Com/serv/arm/ind
175	1 432	984	984	15	Com/serv/arm/ind
176	1 348	900	900	15	Com/serv/arm/ind
177	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
178	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
179	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
180	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
181	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
182	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
183	1 323	875	875	15	Com/serv/arm/ind
184	605	248	496	15	RB/Com/serv/arm/Ind
185	5 699	3 134	5 000	15	Com/serv/arm/ind
186	12 303	2 500	5 000	15	Com/serv/arm/ind
187	3 827	875	875	15	Com/serv/arm/ind



Número da parcela	Área da parcela (m2)	Área de implantação máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Altura máxima da fachada (m)	Uso
188	2 785	875	875	15	Com/serv/arm/ind
189	2 823	875	875	15	Com/serv/arm/ind
190	2 863	875	875	15	Com/serv/arm/ind
191	2 911	875	875	15	Com/serv/arm/ind
192	2 973	875	875	15	Com/serv/arm/ind
193	3 174	875	875	15	Com/serv/arm/ind
194	3 138	875	875	15	Com/serv/arm/ind
195	3 207	875	875	15	Com/serv/arm/ind
196	21 594	6 049	6 049	15	Com/serv/arm/ind
197	1 667	91	91	5	ETAR
198	4 422	236	236	5	SUBESTAÇÃO
199	1 023	625	1 000	10	RB/Com/serv/arm/Ind
200	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
201	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
202	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
203	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
204	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
205	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
206	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
207	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
208	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
209	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
210	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
211	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
212	788	625	1 000	15	Com/serv/arm/ind
213	1 287	875	875	15	Com/serv/arm/ind
214	1 122	875	875	15	Com/serv/arm/ind
215	1 383	995	995	15	Com/serv/arm/ind
216	8 743	5 520	6 443	15	Com/serv/arm/ind
217	10 201	5 520	6 443-	15	Com/serv/arm/ind
223	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
224	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
225	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
226	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
227	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
228	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
229	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
230	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
231	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
232	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
233	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
234	1 073	625	625	15	Com/serv/arm/ind
243	1 448	875	875	15	Com/serv/arm/ind
244	1 448	875	875	15	Com/serv/arm/ind
245	1 448	875	875	15	Com/serv/arm/ind
246	1 448	875	875	15	Com/serv/arm/ind
247	1 448	875	875	15	Com/serv/arm/ind
255	2 679	900	1 800	15	RB/com/serv/arm/Ind
256	1 575	750	750	15	Com/serv/arm/ind
257	1 575	750	750	15	Com/serv/arm/ind
258	1 575	750	750	15	Com/serv/arm/ind
259	1 575	750	750	15	Com/serv/arm/ind
260	2 822	900	1 800	15	RB/com/serv/arm/Ind



Número da parcela	Área da parcela (m2)	Área de implantação máxima (m2)	Área bruta de construção máxima (m2)	Altura máxima da fachada (m)	Uso
-------------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------------------	------------------------------	-----

Totais 493 762 280 870 322 858

Usos: RB – Restauração e bebidas; Com – Comércio; serv – Serviços; arm – Armazéns; Ind – indústria

Tabela 2 – Tabela de parcelas

Rede viária e estacionamento

Tal como referido anteriormente, a alteração proposta resulta da necessidade de unificar, em três conjuntos, 23 parcelas. Com esta unificação, altera-se o desenho urbano, com a eliminação do arruamento mais a noroeste, e o aumento da área de espaço verde envolvente das parcelas. O arruamento mais a norte passa a terminar, no seu limite poente, em cul de sac. A opção por esta solução, ao invés de uma solução em malha, em direção ao arruamento que liga à ETAR, resulta da diferença de cotas entre estes pontos, que não permitiria que a inclinação desta ligação tivesse valores aceitáveis.

Com estas alterações não existe qualquer diminuição do número de lugares de estacionamento, uma vez que o arruamento eliminado não previa estacionamento ao longo do seu traçado.

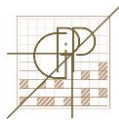
Estrutura verde

Em consequência da já referida agregação das parcelas e eliminação de um dos arruamentos, procede-se ao aumento da área de espaço verde a poente.

Áreas e parâmetros urbanísticos gerais

Nas tabelas seguintes apresentam-se as alterações propostas em termos de áreas e parâmetros urbanísticos gerais.

Áreas	PP em vigor	Proposta de alteração	VARIAÇÃO	
	ABS (m2)	ABS (m2)	ABS (m2)	%
Área do Plano	960 000,0	960 000,0	0,0	0,0%
Área de Parcelas	493 505,0	493 505,0	0,0	0,0%



Áreas	PP em vigor	Proposta de alteração	VARIAÇÃO	
	ABS (m2)	ABS (m2)	ABS (m2)	%
Arruamentos, estacionamento e passeios	275 024,0	273 787,0	-980,0	-0,4%
Estrutura ecológica	191 471,0	192 451,0	980,0	0,5%
Espaços verdes de proteção	162 657,6	163 185,6	528,0	0,3%
Espaços verdes de enquadramento	11 400,5	11 852,5	452,0	4,0%
Espaços verdes de recreio e lazer	17 412,9	17 412,9	0,0	0,0%

Tabela 3 – Alterações propostas às Áreas globais

Parâmetros urbanísticos	PP em vigor	Proposta de alteração	VARIAÇÃO	
	ABS	ABS	ABS	%
Área de implantação (máxima)	280 870 m2	280 870 m2	0,0 m2	0,0%
Índice de ocupação	0,29	0,29		
Área bruta construção (máxima)	320 048 m2	322 858 m2	2 810 m2	0,9%
Índice de utilização	0,33	0,34		

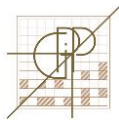
Tabela 4 – Alterações propostas aos índices de utilização e de ocupação globais

Alterações do domínio público e privado

Resultado de um único artigo inicial, propriedade do Município, a área do plano foi já objeto de loteamento, e diversas alterações ao mesmo. Assim, com exceção dos lotes já adquiridos pelos privados para a instalação das respetivas atividades, toda a restante área do Plano é propriedade municipal, pertencendo ao domínio público municipal os arruamentos e as parcelas dos espaços verdes, e ao domínio privado municipal, os lotes ainda não vendidos.

A alteração proposta implicará as seguintes alterações do domínio público municipal para o domínio privado municipal e vice-versa, identificados na tabela seguinte.

Após a entrada em vigor da alteração do plano, o loteamento será igualmente sujeito a alteração.



Área (m2)	PP em vigor	Proposta de alteração
ALTERAÇÕES DO DOMÍNIO PÚBLICO PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL		
2028	Arruamentos	Parcelas 142, 216 e 217
2 028		
ALTERAÇÕES DO DOMÍNIO PRIVADO PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL		
373	Parcela 248	Espaços verdes de proteção
275	Parcela 249	Espaços verdes de proteção
275	Parcela 250	Espaços verdes de proteção
275	Parcela 251	Espaços verdes de proteção
275	Parcela 252	Espaços verdes de proteção
275	Parcela 253	Espaços verdes de proteção
275	Parcela 254	Espaços verdes de proteção
2023		
ALTERAÇÕES DO DOMÍNIO PRIVADO PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL		
1043	Espaços verdes de proteção	Arruamentos
452	Espaços verdes de proteção	Espaços verdes de enquadramento
1495		

Tabela 5 – Alterações ao domínio público e privado

Redes de infraestruturas

Relativamente à rede de infraestruturas, a eliminação do arruamento prevista na proposta terá como consequência a eliminação dos ramais para aí previstos, sem qualquer outra alteração.

III. ENQUADRAMENTO COM O PDM E COM A REN

Na área de intervenção da proposta de plano encontra-se em vigor o Plano Diretor Municipal (PDM) da Guarda, publicado pela RCM 55/94 (DR 166, I-B, 1994.07.20), com 4 alterações.

- 1.ª Alteração simplificada – Declaração 275/2002 (DR 204, II-S, 2002.09.04), incidindo sobre o Regulamento e a Planta de Ordenamento;
- 2.ª Alteração simplificada – Declaração 351/2002 (DR 267, II-S, 2002.11.19), incidindo sobre a Planta de Ordenamento;



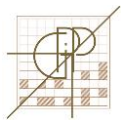
- 3.ª Alteração por Adaptação ao POPNSE – Declaração 88/2021 (DR 147, II-S, 2021.07.30), incidindo sobre o Regulamento e a Planta de Ordenamento;
- 4.ª Alteração simplificada – Aviso 4066/2022 (DR 39, II-S, 2022.02.24), incidindo sobre a Planta de Ordenamento.

Da leitura ao PDM em vigor, verifica-se que este não foi atualizado na sequência da entrada em vigor do PPNPIG, que, entre outros aspetos, veio classificar e qualificar em solo urbano toda a área do PPNPIG.

A conformidade entre os dois planos está agora a ser acautelada no âmbito da revisão do PDM em elaboração, procedimento iniciado com a publicação da deliberação da CM pelo Aviso n.º 14607/2019 de 19/09, e reiniciado por deliberação da Câmara Municipal em reunião de 23.05.2022, publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 12950/2022 de 29/06. Na proposta de revisão do PDM, a área do PPNPIG mantém-se, assim, classificada como solo urbano, na categoria de Espaços de Atividades Económicas, estando também o PPNPIG identificado como instrumento de gestão territorial em vigor.

Relativamente à Reserva Ecológica Municipal (REN), não existem conflitos da alteração do Plano de Pormenor com a carta da REN, publicada pela Portaria 86/94 (DR 31, I-B, 1994.02.07), alvo de 4 alterações e três correções materiais, designadamente:

- 1.ª Alteração, pela RCM 97/2007 (DR 141, I-S, 2007.07.24);
- 2.ª Alteração, pelo Despacho 9848/2014 (DR 146, II-S, 2014.07.31);
- 1ª Correção Material, pelo Despacho 10767/2014 (DR 160, II-S, 2014.08.21);
- 3.ª Alteração, pelo Despacho 13286/2014 (DR 212, II-S, 2014.11.03);
- 2ª Correção Material pelo Despacho 3170/2020 (DR 49, II-S, 2020.03.10);
- 4.ª Alteração, pelo Aviso 12244/2020 (DR 164, II-S, 2020.08.24);
- 3.ª Correção Material, pelo Despacho 12171/2022 (DR 201, II-S, 2022.10.18).



Está também a ser acautelada a conformidade do PP com a nova delimitação da REN em elaboração, no âmbito do procedimento de revisão do PDM em curso.

Guarda, fevereiro 2026