

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GESTÃO TERRITORIAL

Unidade de Planeamento e Mobilidade

PARECER:

DESPACHOS / DELIBERAÇÃO:

INF. / PAR.: 8/2026UPM

ASSUNTO:

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PENAFIEL E ABERTURA DA CONSULTA PÚBLICA

INFORMAÇÃO / PARECER

Exmo. Diretor do Departamento de Urbanismo e Gestão Territorial, Eng. Alfredo Teixeira;

Considerando que:

- 1) O Município de Penafiel se encontra empenhado em promover o desenvolvimento económico e social do concelho de Penafiel, designadamente através do estímulo ao desenvolvimento industrial e ao desenvolvimento de novos setores e perfis produtivos, garantindo a diversificação de setores de produção no Município e o desenvolvimento integrado de sinergias;
- 2) Várias empresas já instaladas no concelho têm vindo a manifestar a necessidade de modernizar e expandir as suas instalações industriais, designadamente através da incorporação de processos de automação, robotização e inovação tecnológica, exigindo soluções edificatórias mais flexíveis e adequadas às novas exigências produtivas;
- 3) Diversas empresas têm manifestado à Câmara Municipal de Penafiel o seu interesse em desenvolver a sua atividade industrial no Município de Penafiel;

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GESTÃO TERRITORIAL

Unidade de Planeamento e Mobilidade

- 4) A adaptação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis às zonas industriais, nomeadamente no que respeita à cércea máxima admitida, constitui um fator relevante de competitividade territorial, permitindo ao Município de Penafiel posicionar-se de forma mais atrativa na captação de investimento empresarial e industrial, num contexto de crescente concorrência entre territórios;
- 5) O aumento da cércea poderá contribuir para uma utilização mais eficiente do solo industrial disponível, favorecendo a instalação de unidades produtivas tecnologicamente mais avançadas, com maior capacidade de criação de valor acrescentado, emprego qualificado e reforço da competitividade económica local;
- 6) A evolução dos modelos industriais contemporâneos, associados à Indústria 4.0 e à digitalização dos processos produtivos, implica frequentemente necessidades construtivas específicas, incluindo maiores alturas úteis para instalação de equipamentos técnicos, sistemas automatizados de armazenagem e linhas de produção robotizadas.
- 7) O Plano Diretor Municipal de Penafiel estabelece, como áreas vocacionadas preferencialmente para o acolhimento de unidades industriais, em Solo Urbano, as categorias de "Áreas Empresariais/Industriais Existentes", "Áreas Empresariais/Industriais Propostas" e "Núcleos de Concentração Industrial", sendo que, em todas estas categorias, a cércea máxima atualmente admitida é de 10 metros, parâmetro esse que se tem mostrado limitativo face às pretensões manifestadas por várias empresas, porquanto, fruto dos desenvolvimentos tecnológicos e da evolução dos processos produtivos, alguns setores de atividade exigem a edificação de estruturas com particularidades e especificidades que não se compadecem com a referida cércea máxima.
- 8) Não obstante o Regulamento do Plano Diretor Municipal já prever a possibilidade de admissão de cérceas superiores em situações excecionais, a redação atualmente em vigor revela-se pouco clara e insuficientemente densificada quanto ao respetivo âmbito e critérios de aplicação, designadamente por se encontrar excessivamente centrada nas instalações técnicas. Tal circunstância tem suscitado dúvidas interpretativas e conduzido à multiplicação de pedidos de enquadramento excecional, justificando-se, por isso, a manutenção e clarificação de uma disposição que habilite a Câmara Municipal de Penafiel, em função das

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GESTÃO TERRITORIAL

Unidade de Planeamento e Mobilidade

características concretas das instalações industriais a implantar e da avaliação e fundamentação apresentada para o projeto a licenciar, a autorizar edificações que excedam a cêrcea máxima estabelecida para as categorias em causa;

- 9) Acresce que o atual limite máximo de cêrcea se tem mostrado limitativo face às pretensões manifestadas por várias empresas, porquanto, fruto dos desenvolvimentos tecnológicos e da evolução dos processos produtivos, determinados setores de atividade exigem a edificação de estruturas com particularidades e especificidades técnicas que não se compadecem com a referida cêrcea máxima;
- 10) Neste contexto, considera-se pertinente a revisão do limite geral de cêrcea aplicável às áreas industriais, adequando-o às necessidades efetivas das atividades económicas e industriais contemporâneas, devendo simultaneamente o regime excecional passar a assentar numa redação mais objetiva e rigorosa, reservada a situações de natureza verdadeiramente excecional e tecnicamente fundamentada;
- 11) Atendendo à necessidade de salvaguardar regras claras, que garantam a manutenção das características estéticas e salvaguardem a morfologia urbana existente, considera-se adequado introduzir no PDM alterações à cêrcea máxima admitida de 10 metros prevista nas categorias de "Áreas Empresariais/Industriais Existentes", alínea b) do artigo 22.º do PDM, prevendo-se uma cêrcea máxima admitida de 13 metros; "Núcleos de Concentração Industrial", alínea a) do n.º 1 do artigo 33.º do PDM, prevendo-se uma cêrcea máxima admitida de 13 metros; e "Áreas Empresariais/Industriais Propostas", alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do PDM, prevendo-se uma cêrcea máxima admitida de 16 metros;
- 12) A diferenciação dos limites máximos de cêrcea entre as várias categorias de espaços industriais previstas no Plano Diretor Municipal justifica-se pelas distintas características territoriais, funcionais e estratégicas associadas a cada uma delas. Assim, nas "Áreas Empresariais/Industriais Existentes" e nos "Núcleos de Concentração Industrial", a fixação da cêrcea máxima nos 13 metros procura assegurar uma resposta adequada às necessidades de modernização, ampliação e adaptação tecnológica das unidades industriais já implantadas, salvaguardando simultaneamente a integração urbanística e as condicionantes decorrentes dos contextos edificados existentes. Por sua vez, nas "Áreas Empresariais/Industriais

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GESTÃO TERRITORIAL

Unidade de Planeamento e Mobilidade

Propostas”, a definição de uma cêrcea máxima de 16 metros visa criar condições de maior competitividade e atratividade territorial para a instalação de novas unidades empresariais e industriais, permitindo uma maior flexibilidade construtiva e funcional em áreas planeadas de raiz para acolher modelos produtivos contemporâneos, tecnologicamente avançados e de maior intensidade operacional.

- 13) As aludidas cêrceas máximas de 13 e 16 metros resultam da articulação e das discussões mantidas com operadores industriais e agentes económicos em geral, bem como da experiência destes relativamente às atuais exigências dos processos produtivos, verificando-se que a crescente incorporação de componentes tecnológicas, automatização e robotização implica a necessidade de edificações com maior altura útil, correspondendo aquelas cêrceas a uma solução adequada e compatível com a contínua evolução dos modelos industriais e logísticos.
- 14) Acresce que a dinâmica observada nos pedidos de licenciamento e de operações urbanísticas apresentados ao Município nos últimos anos evidencia uma crescente procura de unidades industriais e logísticas com maiores necessidades funcionais em termos de altura útil, associadas à incorporação de equipamentos técnicos, sistemas automatizados de armazenagem e novas tipologias construtivas, reforçando a adequação das cêrceas propostas às exigências contemporâneas de competitividade e modernização do tecido económico.
- 15) Especificamente quanto à UOPG 15 zona empresarial/industrial de Recezinhos, foi identificada a necessidade de poderem ser implementadas outras medidas mais adequadas para minimizar os impactes ambientais e visuais da atividade industrial/empresarial que não a faixa de proteção prevista no n.º 3 do artigo 30.º do PDM;
- 16) A referida faixa de proteção afigura-se excessiva face a outras medidas menos onerosas, bem como face às exigências ambientais colocadas às empresas e indústrias pela legislação em geral, bem como pelas certificações ambientais a que concorrem essas empresas e indústrias, assim como pelas boas práticas de cada setor de atividade;
- 17) O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação dada pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, doravante referido como RJGT), permite, no seu artigo 123.º, a alteração simplificada de planos

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GESTÃO TERRITORIAL

Unidade de Planeamento e Mobilidade

territoriais que não impliquem a reclassificação para solo urbano, bem como outras que a lei assim determine, e resultem da necessidade de, entre outras razões, proceder à “alteração da altura máxima das edificações ou volume das instalações industriais”, conforme d) do n.º 1 do referido artigo 123.º;

- 18) O aludido artigo 123.º do RJGT prevê, igualmente, na sua alínea b) do n.º 1, parte final, que a forma de execução de uma unidade operativa de planeamento e gestão possa ser alterada;
- 19) A figura da alteração simplificada aos planos territoriais tem por objetivo capacitar os municípios da necessária flexibilidade das normas constantes dos planos territoriais, mormente dos Planos Diretores Municipais, em ordem às alterações com os fundamentos identificados nas várias alíneas do n.º 1 do artigo 123.º;
- 20) Por força de pretensões concretas já manifestadas à Câmara Municipal de Penafiel, afigura-se adequado que se proponha a alteração da norma relativa à cêrcea máxima admitida em “Áreas Empresariais/Industriais Existentes” e “Núcleos de Concentração Industrial”, fixando-a em 13 metros; e em “Áreas Empresariais/Industriais Propostas”, fixando-a em 16 metros; bem como se atribuindo a possibilidade à Câmara Municipal de, em casos devidamente fundamentados, autorizar uma cêrcea superior;
- 21) Afigura-se igualmente adequado especificar uma outra forma de execução de operações urbanísticas na UOPG 15, concretamente através do afastamento da aplicação do n.º 3 do artigo 30.º do PDM, devendo ser possíveis outro tipo de medidas;
- 22) Nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do RJGT, a proposta de alteração simplificada deve ser submetida a consulta pública por um prazo mínimo de 20 dias;
- 23) Igualmente, nos termos do disposto no n.º 11 do artigo 123.º do RJGT, deve a proposta de alteração ser sujeita a parecer não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, no prazo de 20 dias, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com programas e planos territoriais eficazes, devendo para o efeito ser convocada uma conferência procedimental em momento prévio à emissão de parecer.

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GESTÃO TERRITORIAL

Unidade de Planeamento e Mobilidade

Em face do exposto, submete-se à apreciação, a proposta de Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal, propondo-se, salvo melhor entendimento, que a Câmara Municipal de Penafiel delibere o seguinte:

1 - Nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, iniciar o procedimento de alteração simplificada ao Plano Diretor Municipal de Penafiel, nos seguintes termos:

A alínea b) do artigo 22.º do Plano Diretor Municipal de Penafiel, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 22.º

[...]

a) [...].

b) *A cêrcea máxima admitida é de 13 metros. Em casos especialmente fundamentados, pode a Câmara Municipal de Penafiel, autorizar a edificação com cêrcea máxima superior aos 13 metros, designadamente por motivos de ordem técnica, para assegurar o correto funcionamento da unidade, bem como para promover o desenvolvimento e a inovação técnica de atividades cuja componente logística exija maior altura, ou ainda para construções e estruturas de caráter especial e pontual, desde que fique salvaguardado o adequado enquadramento urbanístico e paisagístico na envolvente.»*

c) [...]

d) [...]»

A alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Plano Diretor Municipal de Penafiel, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 30.º

[...]

1- [...].

a) [...]

b) [...]

c) [...]

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GESTÃO TERRITORIAL

Unidade de Planeamento e Mobilidade

d) *A cêrcea máxima admitida é de 16 metros. Em casos especialmente fundamentados, pode a Câmara Municipal de Penafiel, autorizar a edificação com cêrcea máxima superior aos 16 metros, designadamente por motivos de ordem técnica, para assegurar o correto funcionamento da unidade, bem como para promover o desenvolvimento e a inovação técnica de atividades cuja componente logística exija maior altura, ou ainda para construções e estruturas de caráter especial e pontual, desde que fique salvaguardado o adequado enquadramento urbanístico e paisagístico na envolvente.*

e) [...]

2- [...].

3- [...]»

A alínea a) do n.º 1 do artigo 33.º do Plano Diretor Municipal de Penafiel, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 33.º

[...]

1- [...]

a) *A cêrcea máxima admitida é de 13 metros. Em casos especialmente fundamentados, pode a Câmara Municipal de Penafiel, autorizar a edificação com cêrcea máxima superior aos 13 metros, designadamente por motivos de ordem técnica, para assegurar o correto funcionamento da unidade, bem como para promover o desenvolvimento e a inovação técnica de atividades cuja componente logística exija maior altura, ou ainda para construções e estruturas de caráter especial e pontual, desde que fique salvaguardado o adequado enquadramento urbanístico e paisagístico na envolvente.*

b) [...]

c) [...]

2- [...]»

O artigo 64.º do PDM, na parte relativa à UOPG 15 da zona empresarial/industrial de Recezinhos passa a ter a seguinte redação

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO E GESTÃO TERRITORIAL

Unidade de Planeamento e Mobilidade

«Artigo 64.º

[...]

1) [...];

15) *UOPG da zona empresarial/industrial de Recezinhos:*

a) *Objetivos: [...];*

b) *Parâmetros: [...];*

c) *Formas de execução:*

i) [...];

ii) [...];

iii) [...];

iv) *Na execução de operações urbanísticas em prédios localizados no limite da área abrangida pela UOPG, e que estabelecem fronteira com as categorias de espaço predominantemente habitacional ou equipamento estruturante, não é aplicável o disposto do n.º 3 do artigo 30.º devendo, em todo o caso, ser estabelecidas medidas adequadas a garantir o objetivo e minimizar os impactes visuais e ambientais resultantes da atividade industrial/empresarial.*

16) [...]»

2 - Sujeitar a consulta pública, nos termos do referido n.º 3 do artigo 123.º do RJGT, a proposta de alteração acima referida.

3 – Solicitar à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte a emissão de parecer à alteração simplificada acima referida.

À consideração superior.

Câmara Municipal de Penafiel, 14 de maio de 2026

O Chefe da Unidade de Planeamento e Mobilidade

(Luís Carvalho)