UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA POENTE (UEP) DA UOPG 15

ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO
DOS RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA

setembro de 2026

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação dos resultados da discussão pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução da Área Poente (UEP) da UOPG 15 – Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, elaborado nos termos dos n.os 3 e 6 do artigo 89.º, aplicáveis por remissão do n.º 4 do artigo 148.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

O relatório identifica o período e os meios de divulgação da discussão pública, sintetiza e aprecia a participação recebida, formula a proposta de decisão sobre cada uma das questões suscitadas e identifica as alterações a introduzir na versão final dos Termos de Referência (TR) em resultado da ponderação efetuada. Identifica, ainda, as atualizações decorrentes da entrada em vigor da Alteração Simplificada do PDM de Penafiel, designadamente na redação da cércea máxima constante do Quadro 2 dos TR, e a retificação de uma incorreção material detetada no mesmo quadro.

2. ENQUADRAMENTO DO PROCEDIMENTO

A delimitação da UEP é promovida por iniciativa da Câmara Municipal, ao abrigo do n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, em execução do disposto no ponto i) da alínea c) do ponto 15) do artigo 64.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Penafiel, nos termos do qual a urbanização e a edificação da UOPG 15 se processam no âmbito de unidades de execução.

Não existindo plano de urbanização ou plano de pormenor aplicável à área abrangida, a Câmara Municipal de Penafiel, sob proposta constante da Informação n.º 2/2026DPMIT, de 23 de julho de 2026, deliberou, por unanimidade, em reunião ordinária pública de 27 de julho de 2026, proceder à abertura de um período de discussão pública, nos termos dos n.os 1 e 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito da proposta.

3. PERÍODO E DIVULGAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

A deliberação foi publicitada através do Aviso n.º 19991/2026/2, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 155, de 12 de agosto de 2026, que fixou o período de discussão pública em 20 dias úteis, com início no 5.º dia útil após a publicação. A discussão pública decorreu, assim, entre 19 de agosto e 15 de setembro de 2026, inclusive.

O aviso foi igualmente publicado no jornal *Correio da Manhã*, edição de 17 de agosto de 2026, na secção de publicidade obrigatória, e a proposta esteve disponível para consulta na Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial, no Museu Municipal de Penafiel, sito na Rua do Paço, s/n, durante o horário de expediente, e no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Penafiel (https://www.cm-penafiel.pt), nos termos dos artigos 191.º e 192.º do RJIGT.

Nos termos do aviso, os interessados podiam formular, por escrito, reclamações, sugestões ou observações, através do correio eletrónico planeamento@cm-penafiel.pt, por via postal, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, ou por entrega pessoal no balcão de atendimento, devendo identificar-se com o nome completo, o número de contribuinte, a morada e o contacto telefónico ou o endereço de correio eletrónico, e indicar no assunto a designação da Unidade de Execução.

Quadro 1: Publicitação e condições da discussão pública

Ato / meio	Referência	Data
Deliberação da Câmara Municipal	Reunião ordinária pública; aprovação por unanimidade	27/07/2026
Diário da República	Aviso n.º 19991/2026/2, 2.ª série, n.º 155	12/08/2026
Comunicação social	Correio da Manhã, pág. 2	17/08/2026
Consulta da proposta	Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial (Museu Municipal de Penafiel, Rua do Paço, s/n), no horário de expediente; Sítio eletrónico da Câmara Municipal (https://www.cm-penafiel.pt)	Durante o período de discussão pública
Apresentação de participações	Por escrito: correio eletrónico (planeamento@cm-penafiel.pt), via postal dirigida ao Presidente da Câmara Municipal ou entrega pessoal no balcão de atendimento	Durante o período de discussão pública
Período de discussão pública	**20 dias úteis, com início no 5.º dia útil após a publicação no Diário da República**	**19/08/2026 a 15/09/2026**

No mesmo período, foi promovido, pelos serviços municipais competentes, o contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos pela UEP, conforme previsto no ponto 8 dos TR.

4. PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS

No decurso do período de discussão pública foi apresentada uma única participação, identificada no quadro seguinte.

Quadro 2: Participações recebidas

N.º	Data	Registo de entrada	Participante	Matérias suscitadas
1	15/09/2026	5324/2026 EXT	Rui Ribeiro Lima, Advogado (Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados), na qualidade de mandatário de um conjunto de interessados na possível ocupação dos terrenos abrangidos	A – Modelo sequencial de execução (ponto 7 dos TR); B – Configuração predial final (alínea b. do ponto 5 e ponto 7 dos TR); C – Efeitos jurídicos da aprovação da delimitação.

A participação foi apresentada por escrito, em 15 de setembro de 2026, último dia do período de discussão pública. Ainda que não identifique os interessados representados nem junte procuração, e não contenha a totalidade dos elementos de identificação indicados no aviso, o subscritor encontra-se identificado e a discussão pública está aberta à participação de quaisquer interessados, pelo que tais circunstâncias não obstam à apreciação da participação.

5. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

5.1 Síntese da participação

O participante não questiona a delimitação da UEP, a solução urbanística, os parâmetros urbanísticos nem a legitimidade do sistema de execução adotado. As observações incidem sobre o modelo de execução descrito nos TR e sistematizam-se em três questões:

A. **Modelo sequencial de execução** – sugere que o ponto 7 dos TR preveja a execução através do sistema de imposição administrativa até à aquisição da totalidade dos prédios pelo Município e, após essa aquisição, através do sistema de cooperação (artigo 150.º do RJIGT), mediante contrato de urbanização. Fundamenta que a delimitação da unidade (artigo 148.º) e a escolha do sistema de execução (artigo 147.º) são atos distintos e que as variáveis que determinam essa escolha – titularidade dos prédios, capacidade de aquisição do Município e existência de privados disponíveis para promover a operação – se consolidam em momentos diferentes;

B. **Configuração predial final** – sugere que se admita que a configuração predial final resulte, não apenas da operação de reparcelamento de iniciativa municipal, mas de qualquer operação urbanística legalmente admissível, promovida por quem disponha de legitimidade, desde que respeitados o desenho urbano e os parâmetros urbanísticos aprovados;

C. **Efeitos da delimitação** – solicita que se clarifique que a aprovação da delimitação não implica a constituição prévia de um prédio único pelo Município, nem produz, por si, efeitos sobre a titularidade ou a configuração cadastral e registral dos prédios.

5.2 Apreciação

Questão A – Modelo sequencial de execução

O RJIGT consagra três sistemas de execução – de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa (artigos 147.º, 149.º, 150.º e 151.º) –, desenvolvendo-se a execução no âmbito de unidades de execução (n.º 2 do artigo 147.º). Assiste razão ao participante quando refere que o artigo 148.º, que define a delimitação da unidade de execução, não impõe que esta fixe um único sistema de execução para toda a vida da unidade. Nada obsta, por isso, a que os TR admitam a utilização dos diferentes sistemas, em função da titularidade dos prédios e da entidade que assuma a promoção.

Acresce que a delimitação da unidade de execução e a programação da respetiva execução competem à Câmara Municipal (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT). A deliberação que aprova os TR pode, por isso, fixar desde já os sistemas admitidos e as condições de aplicação de cada um, dispensando nova deliberação autónoma sobre o sistema de execução, desde que essas condições sejam objetivas e verificáveis.

Analisada a articulação entre os três sistemas e o modelo de execução da UEP, conclui-se o seguinte:

a) **Imposição administrativa** – neste sistema, a iniciativa de execução pertence ao Município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização (artigo 151.º do RJIGT). É o sistema adequado à disponibilização fundiária, na medida em que esta se revele necessária, mantendo-se a aquisição por via do direito privado e, quanto aos prédios cujos proprietários não cheguem a acordo, a possibilidade de expropriação por utilidade pública, com fundamento na execução da UEP (n.º 2 do artigo 167.º do RJIGT e Código das Expropriações). Mantém-se igualmente aplicável à execução material, caso esta seja promovida pelo Município;

b) **Iniciativa dos interessados** – este sistema pressupõe que a execução seja promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos reais sobre os prédios abrangidos (artigo 149.º do RJIGT). É aplicável quando a titularidade dos prédios necessários, ou da parcela de uso privado, se reúna num único investidor, o que pode ocorrer sem necessidade de imposição administrativa, se a disponibilização fundiária se concretizar exclusivamente por via do direito privado, ou em complemento desta, após a aquisição integral dos prédios pelo Município, incluindo por expropriação, e a sua alienação. A concentração num único investidor é coerente com a solução urbanística, que prevê uma única parcela de uso privado destinada a uma unidade empresarial/industrial de grande dimensão;

c) **Cooperação** – este sistema pressupõe a iniciativa do Município, com a colaboração dos particulares interessados, sendo os direitos e as obrigações das partes definidos por contrato de urbanização (artigo 150.º do RJIGT). Constitui alternativa útil nas mesmas situações, designadamente quando o Município mantenha a seu cargo a execução de infraestruturas ou de espaços de cedência;

d) **Atos que os TR não dispensam** – a fixação antecipada dos sistemas e das respetivas condições não dispensa: (i) a alienação dos prédios municipais, sujeita aos procedimentos legalmente previstos, às regras de competência dos órgãos municipais estabelecidas na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e aos princípios da igualdade, da concorrência, da imparcialidade e da transparência, não podendo os TR pré-determinar o adquirente; (ii) o contrato de urbanização, necessário no sistema de cooperação e adequado à formalização das obrigações do promotor no sistema de iniciativa dos interessados; e (iii) o controlo prévio das operações urbanísticas.

Considera-se, assim, adequado acolher a sugestão, com ajustamentos: os TR passam a admitir, desde já, os três sistemas de execução e a fixar as condições de aplicação de cada um – imposição administrativa na medida do necessário à disponibilização fundiária e, na execução material, iniciativa dos interessados ou cooperação quando a titularidade dos prédios se reúna num único investidor, com ou sem recurso prévio à imposição administrativa. Os ajustamentos em relação à sugestão consistem em alargar o modelo ao sistema de iniciativa dos interessados, em admitir a sua aplicação mesmo sem recurso à imposição administrativa e em fazer depender a execução material pelo investidor da verificação das condições fixadas, a declarar na deliberação que aprovar a alienação.

Proposta de decisão: acolhida, com ajustamentos, mediante reformulação do ponto 7 dos TR, nos termos do ponto 6.1.

Questão B – Configuração predial final

O RJIGT não restringe a reestruturação da propriedade a uma operação de reparcelamento de iniciativa municipal, admitindo que esta seja também promovida pelos proprietários.

Não se identifica, por isso, impedimento a que a configuração predial final prevista na UEP – uma parcela de uso privado e as áreas de cedência ao Município – resulte de outra operação urbanística legalmente admissível, promovida por quem disponha de legitimidade para o efeito, desde que conforme com a delimitação, o desenho urbano, os parâmetros urbanísticos e as cedências fixados na UEP, e sem prejuízo do controlo prévio municipal aplicável.

Salienta-se que, enquanto o Município for o único titular dos prédios abrangidos, a legitimidade para promover tais operações lhe pertence em exclusivo, pelo que a alternativa

ora admitida apenas assume relevância prática na hipótese de alienação a um único investidor referida na Questão A.

Proposta de decisão: acolhida, com reformulação da alínea b. do ponto 5 e do ponto 7 dos TR, nos termos do ponto 6.1.

Questão C – Efeitos da delimitação

A delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos (n.º 1 do artigo 148.º do RJIGT). A sua aprovação não opera, por si, a transmissão da propriedade, a unificação dos prédios ou a alteração da respetiva descrição predial e inscrição matricial, efeitos que apenas decorrem dos atos de aquisição, da operação urbanística de reestruturação fundiária que venha a ser realizada e do respetivo registo.

Não obstante, a aprovação da delimitação produz efeitos jurídicos próprios, que importa não desconsiderar: vincula as operações urbanísticas a realizar na área à solução urbanística aprovada.

Proposta de decisão: acolhida, com a ressalva referida, mediante aditamento de parágrafo ao ponto 5 dos TR, nos termos do ponto 6.1.

5.3 Síntese da ponderação

Quadro 3: Síntese da ponderação da participação

Questão	Sugestão	Decisão	Reflexo na versão final dos TR
A – Modelo sequencial de execução	Imposição administrativa até à aquisição integral dos prédios pelo Município; sistema de cooperação (artigo 150.º do RJIGT) após essa aquisição.	**Acolhida, com ajustamentos**	Reformulação do ponto 7: admissão, desde já, dos três sistemas, com condições fixadas nos TR – imposição administrativa na medida do necessário à disponibilização fundiária; iniciativa dos interessados ou cooperação quando a titularidade se reúna num único investidor, com ou sem recurso prévio à imposição administrativa, sem nova deliberação sobre o sistema.
B – Configuração predial final	Admitir que resulte de qualquer operação urbanística legalmente admissível, para além do reparcelamento municipal.	**Acolhida**	Reformulação da alínea b. do ponto 5 e do ponto 7.
C – Efeitos da delimitação	Clarificar que a aprovação da delimitação não implica a constituição de prédio único nem afeta a titularidade ou a configuração cadastral e registral.	**Acolhida**	Aditamento de parágrafo ao ponto 5, com referência aos efeitos próprios da delimitação.

6. ALTERAÇÕES A INTRODUZIR NOS TERMOS DE REFERÊNCIA

6.1 Alterações decorrentes da ponderação

Quadro 4: Alterações decorrentes da ponderação

Ponto	Redação submetida a discussão pública	Redação da versão final
Ponto 5 (novo parágrafo)	*(sem correspondência)*	A aprovação da delimitação da UEP não implica, por si, a constituição de um prédio único na titularidade do Município, nem produz efeitos sobre a titularidade ou sobre a configuração cadastral e registral dos prédios identificados, os quais apenas decorrem dos atos de aquisição e da operação urbanística de reestruturação fundiária que venha a ser realizada, bem como do respetivo registo. Sem prejuízo, a aprovação da delimitação vincula as operações urbanísticas a realizar na área à solução urbanística aprovada.
Alínea b. do ponto 5 – Cadastro proposto	O cadastro proposto pela solução urbanística será definido numa operação de reparcelamento dos prédios existentes, identificados no ponto anterior, que irá dar origem a 1 parcela de uso privado e 1 área a afetar ao domínio público, que se destina para espaços verdes e de utilização coletiva e para infraestrutura viárias e estacionamento (permeável coeficiente 0,15).	O cadastro proposto pela solução urbanística compreende 1 parcela de uso privado e as áreas de cedência ao Município, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a infraestruturas viárias e estacionamento (pavimento permeável com coeficiente 0,15), conforme o Anexo V e o Quadro 2. A configuração predial final resultará de uma operação de reparcelamento dos prédios existentes, identificados no Quadro 1, da iniciativa da Câmara Municipal, podendo, em alternativa, resultar de outra operação urbanística legalmente admissível, desde que conforme com a delimitação, o desenho urbano, os parâmetros urbanísticos e as cedências fixados na presente Unidade de Execução, e sem prejuízo do controlo prévio municipal aplicável.
Ponto 7 – Sistema de execução	A Unidade de Execução da Área Poente da UOPG 15 será executada através do sistema de imposição administrativa, uma vez que a execução da Unidade de Execução é de iniciativa do Município (n.º 1 do artigo 151.º do RJIGT), cuja intervenção assume um caráter de prioridade absoluta. Nos termos do exposto, é intenção da Câmara Municipal adquirir a totalidade dos prédios abrangidos por via do direito privado, cujo processo tem vindo a ser desenvolvido com os proprietários. No entanto, nos termos do n.º 2 do artigo 167.º do RJIGT, a Câmara Municipal poderá recorrer à expropriação como instrumento de execução da presente UEP. A UEP será concretizada através de uma operação de reparcelamento, da iniciativa da Câmara Municipal, a qual se inicia com a aprovação da delimitação da área a sujeitar a reparcelamento, nos termos do n.º 1 do artigo 167.º do RJIGT.	A execução processa-se através dos três sistemas previstos no n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT, nas condições fixadas nos TR: **a) Imposição administrativa** (artigo 151.º): disponibilização fundiária, na medida do necessário – aquisição por via do direito privado e, sem acordo, expropriação (n.º 2 do artigo 167.º do RJIGT e Código das Expropriações); execução material pelo Município, diretamente ou mediante concessão de urbanização; **b) Iniciativa dos interessados** (artigo 149.º): execução material pelo investidor que reúna a titularidade dos prédios ou da parcela de uso privado, (i) sem necessidade de imposição administrativa, por via do direito privado, ou (ii) em complemento desta, após aquisição integral pelo Município e alienação; **c) Cooperação** (artigo 150.º): nas mesmas situações, com iniciativa municipal e contrato de urbanização; Aplicação das alíneas b) e c) sem nova deliberação sobre o sistema, sendo a verificação das condições declarada na deliberação que aprovar a alienação ou o contrato de urbanização. Alienação mediante procedimento legal (Lei n.º 75/2013 e princípios da igualdade, da concorrência, da imparcialidade e da transparência), sem pré-determinação do adquirente, com vinculação deste à execução da solução urbanística, prazos e consequências do incumprimento. Configuração predial final por reparcelamento municipal ou por outra operação urbanística legalmente admissível (alínea b. do ponto 5). *(redação integral no ponto 7 da versão final)*

Ponto	Redação submetida a discussão pública	Redação da versão final
Ponto 8 – Atos subsequentes	Descrição prospetiva da discussão pública, da ponderação e da aprovação; remissão para o "ponto 8." quanto à eventual expropriação.	Atualizado para "Discussão pública e atos subsequentes", com identificação do aviso, do período, da participação recebida e da ponderação efetuada; remissão corrigida para o ponto 7 quanto à eventual expropriação.

6.2 Correções materiais e atualizações

Aproveita-se a elaboração da versão final para corrigir incorreções materiais e atualizar referências, sem alteração da delimitação, dos prédios abrangidos, da solução urbanística ou dos parâmetros urbanísticos submetidos a discussão pública.

Quadro 5: Correções materiais e atualizações

Local	Proposta submetida a discussão pública	Versão final
Ponto 1	Referência exclusiva à apreciação pela Câmara Municipal.	Identificação da deliberação, do aviso de abertura da discussão pública e da natureza de versão final, com referência às alterações e atualizações integradas.
Ponto 2	Área de 21,57 ha (215 866,61 m²).	Área de 21,58 ha (215 839,66 m²), em conformidade com o Quadro 2 e com a soma das áreas das parcelas do Quadro 1 (215 839 m²).
Ponto 5	"A área de intervenção da UEP abrange uma totalidade de 46 prédios, dos quais aproximadamente 86% é propriedade do Município".	"A área de intervenção da UEP abrange 42 parcelas cadastrais, identificadas no Quadro 1 e no Mapa 1, correspondendo cerca de 86 % da área abrangida a prédios propriedade do Município", em conformidade com o Quadro 1 e o Mapa 1.
Quadro 2 – Área de cedência para infraestrutura viária (A)	11 579,85 m².	**11 695,90 m²**, por retificação de gralha. Com o valor corrigido, a soma da área da parcela (160 909,68 m²) com a área total de cedências passa a coincidir com a área da UEP (215 839,66 m²).
Quadro 2 – Área total de cedências (A+B)	54 813,93 m².	**54 929,98 m²** (11 695,90 m² + 43 234,08 m²), em consequência da retificação anterior.
Legenda do Mapa 1	"Extracto do o Anexo I – Planta de Delimitação da Unidade de Execução".	"Extrato do Anexo IV – Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro".
Índice e ponto 6	Extrato da Planta de Condicionantes identificado como "Anexo II" (numeração repetida).	Extrato da Planta de Condicionantes identificado como "Anexo III".
Cabeçalho	"Departamento de Urbanismo e Gestão Territorial".	"Departamento de Planeamento, Habitação e Urbanismo", em conformidade com a atual estrutura orgânica.
Texto geral	Incorreções ortográficas e gramaticais pontuais.	Revisão de redação, sem alteração de conteúdo.

A retificação do Quadro 2 dos TR corrige um valor incorretamente transcrito, não alterando a solução urbanística representada no Anexo V, a área da UEP, a área da parcela de uso privado, a área de espaços verdes e de utilização coletiva nem a percentagem de cedência (20 %).

6.3 Atualização decorrente da Alteração Simplificada do PDM

No decurso do procedimento, a Assembleia Municipal aprovou, em sessão extraordinária de 31 de julho de 2026, sob proposta da Câmara Municipal, a Alteração Simplificada do PDM de Penafiel, nos termos do artigo 123.º do RJIGT, publicada através do Aviso n.º 21740/2026/2, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 170, de 2 de setembro de 2026, e em vigor desde 3 de setembro de 2026.

A alteração incidiu sobre a alínea b) do artigo 22.º, a alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º, a alínea a) do n.º 1 do artigo 33.º e o ponto 15) do artigo 64.º do Regulamento do PDM, com os seguintes reflexos na UEP:

a) **Cércea máxima (Quadro 2 dos TR)** – a alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º passou a fixar em 16 metros a cércea máxima admitida, permitindo, em casos especialmente fundamentados, cércea superior. A cércea de 16 metros prevista na UEP, que na proposta submetida a discussão pública estava condicionada à aprovação da alteração, passa a decorrer diretamente do regime regulamentar em vigor. Em consequência, no Quadro 2 dos TR e no quadro de parâmetros urbanísticos do PDM mantém-se o valor de 16,00 metros, mas: (i) é eliminada a nota que condicionava a sua aplicação à aprovação da Alteração Simplificada "atualmente em curso"; (ii) o regime excecional passa a reportar-se a cérceas superiores a 16 metros, e não a 13 metros, com remissão expressa para a alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento do PDM; e (iii) é aditada ao Quadro 2 uma nota que identifica a alteração simplificada como origem da atualização;

b) **Forma de execução da UOPG 15** – foi aditada a subalínea iv) à alínea c) do ponto 15) do artigo 64.º, que afasta a aplicação do n.º 3 do artigo 30.º nas operações urbanísticas em prédios situados no limite da UOPG que confinem com categorias de espaço predominantemente habitacional ou de equipamento estruturante, impondo a adoção de medidas adequadas a minimizar os impactes visuais e ambientais. A transcrição do ponto 15) constante do ponto 4 dos TR é atualizada em conformidade e é aditada referência à aplicação desta norma em sede de controlo prévio.

Estas atualizações não alteram a solução urbanística nem os parâmetros submetidos a discussão pública: a cércea de 16 metros já constava da proposta, tendo-se apenas verificado a condição de que dependia, e a subalínea aditada ao Regulamento do PDM aplica-se por força do próprio plano às operações urbanísticas a realizar.

Quadro 6: Atualizações decorrentes da Alteração Simplificada do PDM

Local	Proposta submetida a discussão pública	Versão final
Ponto 4 (novo parágrafo inicial)	*(sem correspondência)*	Identificação da alteração simplificada (aprovação, publicação e entrada em vigor) e remissão para a redação atual do Regulamento do PDM.
Ponto 4 – transcrição do ponto 15) do artigo 64.º	Alínea c) com as subalíneas i) a iii).	Aditada a subalínea iv), na redação publicada.
Ponto 4 (novos parágrafos finais)	*(sem correspondência)*	Enquadramento da cércea de 16 metros na alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º e referência à aplicação da subalínea iv) em sede de controlo prévio.
Quadro de parâmetros urbanísticos – PDM – cércea máxima	Valor: 16 m Regime excecional: cércea superior aos **13 metros** em casos especialmente fundamentados. Nota: "A sua aplicação está condicionada à aprovação da Alteração Simplificada do PDM de Penafiel atualmente em curso caso contrário aplica-se a cércea atualmente em vigor no PDM de Penafiel."	Valor: 16 m (inalterado) A cércea máxima admitida é de 16 metros; regime excecional: cércea superior aos **16 metros** em casos especialmente fundamentados (alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento do PDM). **Nota eliminada.**
Quadro 2 dos TR – linha "Cércea máxima"	Valor: 16,00 m Regime excecional: cércea superior aos **13 metros** em casos especialmente fundamentados. Nota: "A sua aplicação está condicionada à aprovação da Alteração Simplificada do PDM de Penafiel atualmente em curso."	Valor: 16,00 m (inalterado) Cércea máxima, sem prejuízo do regime excecional previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento do PDM: cércea superior aos **16 metros** em casos especialmente fundamentados. **Nota substituída por:** "Redação atualizada em resultado da entrada em vigor da Alteração Simplificada do PDM de Penafiel (Aviso n.º 21740/2026/2, Diário da República, 2.ª série, n.º 170, de 2 de setembro de 2026), que fixou em 16 metros a cércea máxima admitida na alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento do PDM."

7. CONCLUSÃO E PROPOSTA

A única participação recebida foi acolhida, com os ajustamentos e a ressalva expostos. As alterações introduzidas na versão final dos TR revestem natureza de clarificação do modelo de execução, de correção material, incluindo a retificação da área de cedência no Quadro 2 dos TR, e de atualização decorrente da entrada em vigor da Alteração Simplificada do PDM, com reflexo na redação da cércea máxima do mesmo quadro, não alterando a delimitação da UEP, os prédios abrangidos, a solução urbanística nem os parâmetros urbanísticos submetidos a discussão pública, pelo que, salvo melhor entendimento, não se justifica a abertura de novo período de discussão pública.

Face ao exposto, propõe-se:

a) A aprovação do presente Relatório de Ponderação;

b) A comunicação por escrito ao participante da resposta fundamentada, nos termos da minuta constante do Anexo I, em cumprimento do n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT;

c) A divulgação dos resultados da discussão pública, nos termos do n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT;

d) A submissão a aprovação da Câmara Municipal da versão final da Proposta de Delimitação da UEP.

e) A publicitação da deliberação que aprovar a versão final por edital e no sítio eletrónico do Município, e através de aviso a publicar no Diário da República, 2.ª série, bem como a divulgação dos resultados da discussão pública nos termos da alínea c).

Anexos:

Anexo I – Aviso n.º 19991/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 155, de 12 de agosto de 2026;

Anexo II – Publicação do aviso no jornal Correio da Manhã, de 17 de agosto de 2026;

Anexo III – Participação apresentada por Rui Ribeiro Lima, Advogado (registo de entrada n.º 5324/2026 EXT);

Anexo IV – Aviso n.º 21740/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 170, de 2 de setembro de 2026 (Alteração Simplificada do PDM de Penafiel).

ANEXO I – AVISO N.º 19991/2026/2 (DIÁRIO DA REPÚBLICA)

Aviso de abertura do período de discussão pública, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 155, de 12 de agosto de 2026.

DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 155
12-08-2026

MUNICÍPIO DE PENAFIEL

Aviso n.º 19991/2026/2

Sumário: Abertura do período de discussão pública da Unidade de Execução da Área Poente da UOPG 15 — Zona empresarial/industrial de Recezinhos.

Abertura do período de discusão pública da Unidade de Execução da Área Poente da UOPG 15 — Zona empresarial/industrial de Recezinhos

Pedro Miguel Santana Cepeda, Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, torna público, que a Câmara Municipal, na reunião ordinária pública, realizada no dia 27 de julho de 2026, deliberou, por unanimidade, proceder à abertura do período de Discussão Pública da proposta da Unidade de Execução da Área Poente da UOPG 15 — Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, nos termos para efeitos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O período de Discussão Pública ocorrerá por um período de 20 dias úteis, a iniciar no 5.º dia útil após a publicação do presente Aviso no *Diário da República*. Durante este período os interessados poderão, por escrito, formular reclamações, sugestões ou observações, através do correio eletrónico planeamento@cm-penafiel.pt ou por via postal, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, Praça do Município, 4560-002 Penafiel; ou por entrega pessoal no balcão de atendimento. Os interessados deverão identificar-se com o nome completo, número de contribuinte, morada e contacto telefónico ou endereço de correio eletrónico, devendo ainda mencionar, no assunto "Unidade de Execução da área poente da UOPG 15 — Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos".

Os interessados poderão consultar a proposta da Unidade de Execução na Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial, no Museu Municipal de Penafiel, sito na Rua do Paço — s/n, durante o horário de expediente ou no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Penafiel (https://www.cm-penafiel.pt).

27 de julho de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Pedro Miguel Santana Cepeda, Dr.

320029075

Aviso n.º 19991/2026/2

1/1

ANEXO II – PUBLICAÇÃO NO JORNAL CORREIO DA MANHÃ

Aviso de abertura do período de discussão pública publicado no jornal Correio da Manhã, edição de segunda-feira, 17 de agosto de 2026, pág. 2, secção de publicidade obrigatória (extrato).



Município de Penafiel

AVISO

ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSÃO PÚBLICA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA POENTE DA UOPG 15 ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS

Pedro Miguel Santana Cepeda, Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, torna público, que a Câmara Municipal, na reunião ordinária pública, realizada no dia 27 de julho de 2026, deliberou, por unanimidade, proceder à abertura do período de Discussão Pública da proposta da Unidade de Execução da Área Poente da UOPG 15 - Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, nos termos para efeitos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O período de Discussão Pública ocorrerá por um período de 20 dias úteis, a iniciar no 5º dia útil após a publicação do presente Aviso no Diário da República. Durante este período os interessados poderão, por escrito, formular reclamações, sugestões ou observações, através do correio eletrónico planeamento@cm-penafiel.pt ou por via postal, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, Praça do Município, 4560-002 Penafiel; ou por entrega pessoal no balção de atendimento. Os interessados deverão identificar-se com o nome completo, número de contribuinte, morada e contacto telefónico ou endereço de correio eletrónico, devendo ainda mencionar, no assunto "Unidade de Execução da área poente da UOPG 15 - Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos".

Os interessados poderão consultar a proposta da Unidade de Execução na Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial, no Museu Municipal de Penafiel, sito na Rua do Paço - s/n, durante o horário de expediente ou no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Penafiel (https://www.cm-penafiel.pt).

Município de Penafiel, 27 de julho de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal

Pedro Miguel Santana Cepeda, Dr.

ANEXO III – PARTICIPAÇÃO APRESENTADA

Participação subscrita por Rui Ribeiro Lima, Advogado (Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados), datada de 15 de setembro de 2026 (registo de entrada n.º 5324/2026 EXT).

MORAIS LEITÃO
GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

M
L

Câmara Municipal de Penafiel, ao abrigo do n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, tendo a proposta sido submetida a discussão pública nos termos do n.º 2 do artigo 147.º e do artigo 148.º do mesmo diploma.

2. Segundo os Termos de Referência que instruem a proposta, a execução da UEP seguirá o sistema de imposição administrativa, previsto no artigo 151.º do RJIGT, com o Município a assumir a aquisição da totalidade dos prédios abrangidos – por via do direito privado ou, não sendo tal possível, por expropriação, nos termos do artigo 167.º, n.º 2, do RJIGT – para de seguida promover uma operação de reparcelamento ou emparcelamento da sua própria iniciativa.

3. Este desenho, ainda que legítimo, não deve, contudo, e com o devido respeito, ser lido como a única solução possível ou sequer aquela que se afigura a mais adequada ao caso em apreço. Insiste-se, os interessados não questionam essa legitimidade, o que se sugere é que este *desenho* não seja aferido como a única via possível de execução, nem como uma opção que a delimitação da unidade já torna definitiva e insuscetível de ajustamento à luz de circunstâncias supervenientes, sendo tal 'definitividade', ela própria, estranha ao quadro legal aplicável.

4. Vejamos: o artigo 147.º, n.º 1, do RJIGT consagra três sistemas de execução dos planos territoriais – o **sistema de iniciativa dos interessados** (artigo 149.º), o **sistema de cooperação** (artigo 150.º) e o **sistema de imposição administrativa** (artigo 151.º). Por sua vez, o artigo 148.º, que regula especificamente a delimitação das unidades de execução, define-a, no seu n.º 1, como a fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos. Não existe, nesta norma, qualquer indicação de que a delimitação deva ou tenha de pré-determinar, de forma definitiva e insuscetível de ajustamento, qual dos três sistemas do artigo 147.º será seguido.

2 / 6

5. Esta distinção entre delimitar a unidade e escolher o sistema que a executará não é meramente formal: tem uma razão de ser prática. A escolha do sistema de execução mais adequado depende de variáveis que se consolidam em momentos diferentes no tempo, como seja, como a titularidade dos prédios à data em que a execução material é efetivamente desencadeada, a disponibilidade do Município para concretizar a aquisição integral dos prédios nos prazos e condições previstos, e a eventual identificação, entretanto, de interessados privados dispostos a promover a operação urbanística por si próprios.

6. Fixar, logo na fase de delimitação, um único sistema de execução válido para toda a vida da unidade arrisca desconsiderar esta dinâmica e comprimir, sem necessidade, soluções que a própria lei disponibiliza.

7. Esta preocupação ganha particular relevância se se atender aos próprios fins que justificam a criação desta unidade.

8. Os Termos de Referência são claros a esse respeito: a UEP visa colmatar o esgotamento das zonas industriais existentes no concelho e criar condições de captação de investimento, respondendo inclusivamente a solicitações concretas de potenciais investidores de maior dimensão, nomeadamente através da Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal. Trata-se, portanto, de um instrumento pensado sobretudo para gerar dinâmica económica e captar investimento produtivo, e não apenas para reorganizar cadastralmente um conjunto de prédios.

9. Ora, subordinar toda a concretização da solução urbanística a uma única operação de reparcelamento ou mesmo de emparcelamento, dependente da prévia aquisição pelo Município da totalidade dos 46 prédios abrangidos, comporta uma solução que objetivamente constrange outras soluções que, no futuro, se afigurem igualmente (ou, no limite, até mais) adequadas.

10. Na verdade, a captação e efetiva ocupação dos terrenos na área de intervenção da UEP pode compaginar-se com a ocorrência de várias operações urbanísticas, sendo algumas dessas operações de reparcelamento ou de obras de edificação, pelo que a execução da UEP passar apenas por uma operação de reparcelamento afigura-se limitada.

11. É por isso que se sugere que os documentos da UEP passem a refletir um modelo sequencial de execução, com duas fases distintas. Numa primeira fase, por iniciativa municipal, garante-se a disponibilização fundiária dos prédios necessários à concretização da solução urbanística aprovada, nos moldes atualmente equacionados nos Termos de Referência – ou seja, mantém-se o esforço do Município em reunir a titularidade dos prédios ainda não municipais, pela via do direito privado ou, sendo caso disso, por expropriação.

12. Concluída essa disponibilização fundiária, a execução material subsequente deveria poder ser promovida através do sistema que, nesse momento, se revele legalmente mais adequado à titularidade dos prédios então existente e à entidade que assuma a sua promoção – podendo essa execução material seguir o sistema de cooperação previsto no artigo 150.º do mesmo diploma, havendo a necessidade de ser outorgado um contrato de urbanização aquando da operação urbanística proposta.

13. Esta mesma lógica de flexibilidade, e pelas mesmas razões de fundo, aplica-se à configuração predial final da UEP. Os Termos de Referência preveem que o cadastro proposto resulte de uma única operação de reparcelamento promovida pelo Município, da qual resultará uma parcela de uso privado e uma área a afetar ao domínio público. Sucede que o próprio RJIGT acautela expressamente uma pluralidade de vias para a reestruturação da propriedade, pelo que se deverá deixar acautelada a possibilidade de desenvolvimento de qualquer operação urbanística.

14. Não se vislumbra, na verdade, qualquer razão para que a proposta da UEP feche, à partida, a porta a que a configuração predial final resulte de uma operação promovida pelos próprios titulares dos prédios, sempre que estes se disponham a fazê-lo e desde que respeitado o desenho urbano e os parâmetros urbanísticos aprovados.

15. Sugere-se, assim, que os documentos da UEP passem a prever, de forma expressa, que a configuração predial final possa resultar não apenas de uma operação de reparcelamento promovida pelo Município, mas também através de operações urbanísticas em geral, promovidas pelo titular ou titulares dos prédios abrangidos, no âmbito da operação urbanística que efetivamente venha a concretizar a solução aprovada – deixando-se em aberto qual desses instrumentos será utilizado, em função das circunstâncias que se verificarem à data.

16. Uma terceira questão, estreitamente relacionada com as anteriores, prende-se com o significado jurídico da própria aprovação da delimitação da UEP relativamente aos prédios que a integram. É importante que fique claro que essa aprovação não implica, nem deve ser lida como implicando, a constituição prévia de um prédio único pelo Município, correspondente a toda a área abrangida pela unidade. Esta clarificação decorre diretamente da letra do artigo 148.º, n.º 1, do RJIGT: a delimitação da unidade de execução é definida pela lei como a fixação de limites físicos e a identificação dos prédios abrangidos, e nada mais. Não é um ato de reestruturação fundiária, nem produz, por si, qualquer efeito sobre a titularidade ou a configuração cadastral e registral dos prédios identificados.

17. Concluindo, o ponto 7 dos Termos de Referência da UEP deve ser adaptado de forma a ser previsto o seguinte:

    a) A UEP ser executada através do sistema de imposição administrativa até ao momento de aquisição da totalidade dos prédios pelo Município;

b) Após essa aquisição, a UEP será executada por via do sistema de cooperação, nos termos previstos no artigo 150.º do RJIGT.

18. Por outro lado, deverá igualmente contemplar-se que a UEP será concretizada através de uma operação de reparcelamento da iniciativa da Câmara Municipal ou através de operações urbanísticas apresentadas por quem tem legitimidade para o efeito.

Em face de todo o exposto, os interessados sugerem que os documentos que instruem a proposta da Unidade de Execução da Área Poente da UOPG 15 sejam ajustados ou clarificados de forma a acolher, cumulativamente: (*i*) um modelo sequencial de execução, com uma primeira fase de disponibilização fundiária por iniciativa municipal seguida de uma fase de execução material através do sistema previsto no artigo 150.º do RJIGT que se revela legalmente adequado à titularidade dos prédios e à entidade que a promova; (*ii*) a admissibilidade de a configuração predial final resultar de uma qualquer operação urbanística legalmente admissível para além a operação de reparcelamento municipal.

Termos em que se requer a V. Exa. que atenda ao acima exposto.

Rui Ribeiro Lima
Digitally signed by Rui Ribeiro Lima
Date: 2026.09.15 15:04:54 +01'00'

Rui Ribeiro Lima
Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados
(Mandatário dos interessados)

ANEXO V – AVISO N.º 21740/2026/2 (ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PDM)

Aviso de publicação da Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal de Penafiel, Diário da República, 2.ª série, n.º 170, de 2 de setembro de 2026.

DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 170
02-09-2026

MUNICÍPIO DE PENAFIEL

Aviso n.º 21740/2026/2

Sumário: Alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Penafiel.

Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal de Penafiel

Pedro Miguel Santana Cepeda, Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, torna público que a Assembleia Municipal de Penafiel, na sua sessão extraordinária de 31 de julho de 2026, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou a Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal de Penafiel, nos termos do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

A alteração incide sobre a alínea b) do artigo 22.º, a alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º, a alínea a) do n.º 1 do artigo 33.º e o n.º 15 do artigo 64.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Penafiel.

A presente alteração visa adequar as disposições aplicáveis às áreas empresariais e industriais às atuais exigências dos processos produtivos e às necessidades de modernização, expansão e captação de investimento, mediante a revisão das cérceas máximas admitidas e a clarificação do respetivo regime excecional, bem como adequar a forma de execução da UOPG 15 — Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, permitindo a adoção de medidas alternativas à faixa de proteção prevista no PDM, mais ajustadas às características e às exigências ambientais da atividade empresarial e industrial.

Para efeitos de eficácia, nos termos do n.º 4 do artigo 123.º e do n.º 7 do artigo 191.º do referido diploma, são publicadas, em anexo ao presente aviso, as disposições do Regulamento alteradas e aditadas.

A presente alteração entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

31 de julho de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Pedro Cepeda, Dr.

Deliberação da Assembleia Municipal

Alberto Fernando da Silva Santos, Presidente da Assembleia Municipal, certifica que a Assembleia Municipal, em sua sessão extraordinária realizada em 31 de julho de 2026, deliberou aprovar, por unanimidade a proposta da Câmara Municipal da Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal de Penafiel, nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação.

Mais certifica que esta deliberação foi aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos.

Por ser verdade, passo a presente certidão que assino e faço autenticar com selo branco em uso neste Município.

31 de julho de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal, Alberto Fernando da Silva Santos.

Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal de Penafiel

(extrato do Regulamento)

«Artigo 22.º

[...]

a) [...]

b) A cércea máxima admitida é de 13 metros. Em casos especialmente fundamentados, pode a Câmara Municipal de Penafiel, autorizar a edificação com cércea 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.»

Aviso n.º 21740/2026/2

1/3