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

ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS



TERMOS DE REFERÊNCIA

VERSÃO FINAL
(após discussão pública)

setembro de 2026

1. INTRODUÇÃO 3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO 3
3. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO 3
4. ENQUADRAMENTO NO PDM DE PENAFIEL 5
5. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 7
a. Objetivos da Unidade de Execução 10
b. Cadastro proposto 11
c. Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos 11
QUADROS SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS 13
6. CONTEÚDO DOCUMENTAL 14
7. SISTEMA DE EXECUÇÃO 14
8. DISCUSSÃO PÚBLICA E ATOS SUBSEQUENTES 16

ANEXOS:

Anexo I – Extrato de Ortofotomapa, escala 1/10 000;

Anexo II – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM, escala 1/10 000;

Anexo III – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM, escala 1/10 000;

Anexo IV – Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro, escala 1/1 000;

Anexo V – Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Desenho Urbano, escala 1/1 000.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Penafiel, para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 147.º e no artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, designa-se por **Termos de Referência da Unidade de Execução da Área Poente (UEP) da UOPG 15 – Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos** e consubstancia a delimitação e o enquadramento da Unidade de Execução e a síntese dos fundamentos justificativos da sua elaboração.

A proposta foi submetida a discussão pública, entre 19 de agosto e 15 de setembro de 2026, por deliberação da Câmara Municipal de 27 de julho de 2026, 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. O presente documento constitui a **versão final** da proposta e integra as alterações decorrentes da ponderação dos resultados da discussão pública, constantes do respetivo Relatório de Ponderação, bem como as atualizações decorrentes da entrada em vigor da Alteração Simplificada do PDM de Penafiel, 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, designadamente quanto à cércea máxima constante do quadro de parâmetros urbanísticos do PDM e do Quadro 2, bem como a retificação da área de cedência para infraestrutura viária no Quadro 2.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da Unidade de Execução da Área Poente (UEP) da UOPG 15 – Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos pertence às freguesias de S. Martinho de Recezinhos e Croca e circunscreve uma área de 21,58 ha (215 839,66 m²), localizada na zona norte do concelho de Penafiel.

3. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Penafiel em vigor prevê a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos (UOPG 15), cuja urbanização e edificação se processam no âmbito de unidades de execução (ponto i) da alínea c) do ponto 15) do artigo 64.º do Regulamento do PDM).

O Relatório do PDM refere, no Capítulo III – Opções do Plano (fls. 87), que o "*aumento da procura para espaços industriais foi corretamente previsto no PDM, tendo este definido 6 grandes Zonas Industriais em função do seu elevado nível de acessibilidade,…*", identificando a Zona Industrial de Recezinhos como uma dessas grandes zonas industriais.

A infraestruturação da Área Industrial/Empresarial de Recezinhos constitui, inclusivamente, uma ação proposta pelo PDM, conforme o Capítulo IV – Programa de Execução e Plano de Financiamento do Relatório (quadro anexo ao Programa de Execução), à qual foi atribuído o nível de prioridade 1, correspondente a uma prioridade imediata, equivalente a um período até três anos (no âmbito da vigência temporal do PDM).

O elevado nível de acessibilidade referido, designadamente a proximidade de vias rodoviárias e ferroviárias importantes (como as autoestradas A4 e A11, que permitem flexibilidade e facilidade de deslocação e ligação a áreas estratégicas, como o Porto de Leixões ou o Aeroporto Francisco Sá Carneiro), aliado às condições funcionais que um espaço de cariz industrial e empresarial criado de raiz oferece (pressupondo que nele são vertidas premissas e exigências atuais), tem suscitado o interesse de investidores e empresários do concelho e de fora deste na criação ou deslocação das suas empresas para esta área.

Atendendo à atual conjuntura económica, revela-se de total importância reforçar a atratividade empresarial e industrial desta área, em particular, e do concelho, em geral.

Para a concretização deste objetivo, reveste-se de extrema importância a introdução de novas dinâmicas urbanísticas e industriais, promovendo simultaneamente a continuação da infraestruturação da área, uma vez que a via de acesso à Unidade de Execução já se encontra executada, e a promoção e valorização do local, proporcionada pelo contexto industrial e empresarial e pela consolidação e reforço desta área.

Constatando-se o esgotamento de financiamentos externos, a primeira orientação, em termos de estratégia de execução das ações propostas pelo PDM (ponto 4 do Capítulo IV do Relatório), assentou em dar prioridade à elaboração de estudos ou projetos específicos que permitissem desenvolver procedimentos proativos no sentido da captação de investimentos de natureza diversa e capazes de gerar novas dinâmicas urbanas.

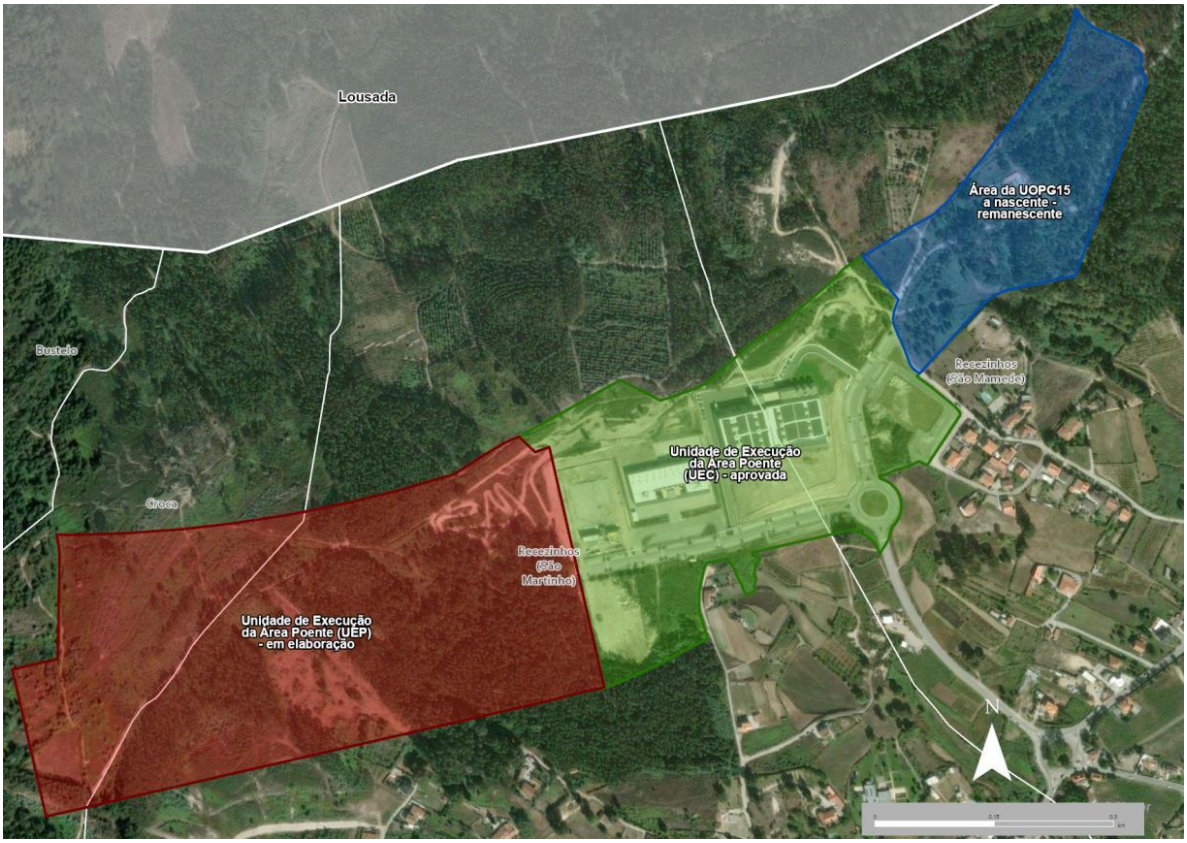
Se, por um lado, a elaboração desta unidade de execução concretiza os objetivos previstos para a UOPG (artigo 64.º do Regulamento do PDM), constituindo uma nova oferta para a localização de unidades industriais face ao esgotamento das zonas existentes, por outro, a pertinência da sua elaboração resulta da necessidade de captação de investimentos e de valorização empresarial do concelho, a par das condições geográficas privilegiadas que a área em causa proporciona, concretizando também as orientações do PDM.

Pelo exposto, e fazendo uso da faculdade conferida pelo n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, a Unidade de Execução é objeto de delimitação por iniciativa própria da Câmara Municipal.

E sta decisão consubstancia a execução da UOPG por fases, em resultado do processo de aferição dos limites ao cadastro existente, bem como da adequação da área aos objetivos e parâmetros de possíveis investidores. Tendo sido aprovada, em 2014, a Unidade de Execução da Área Central da UOPG 15 – Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, entendeu-se estarem reunidos os pressupostos e a oportunidade para elaborar a proposta da Unidade de Execução da Área Poente (UEP) da UOPG 15, sendo que a existência de novos pressupostos ou investidores conformará a evolução da UOPG na restante área (a nascente).

Neste sentido, para a UEP desenvolveu-se uma proposta de solução urbanística de conjunto, que acautela a proporcionalidade dos índices previstos no PDM em vigor para a UOPG, ficando criadas, com a aprovação desta Unidade de Execução, as condições para a concretização das operações urbanísticas subsequentes.

Figura 1: Limites da UOPG 15, dividida por Unidades de Execução aprovadas, em elaboração e área remanescente



4. ENQUADRAMENTO NO PDM DE PENAFIEL

O Regulamento do PDM de Penafiel foi objeto de alteração simplificada, aprovada pela Assembleia Municipal, em sessão extraordinária de 31 de julho de 2026, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do artigo 123.º do RJIGT, e 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, encontrando-se em vigor desde

3 de setembro de 2026. A alteração incidiu, designadamente, sobre a alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º, que fixa a cércea máxima admitida nas áreas empresariais/industriais, e sobre o ponto 15) do artigo 64.º, relativo à UOPG 15, pelo que as referências ao Regulamento do PDM constantes dos presentes Termos de Referência se reportam à sua redação atual.

A UEP, conforme mencionado no capítulo anterior, enquadra-se nos objetivos e disposições regulamentares do PDM, designadamente nos conteúdos programáticos que norteiam a elaboração e concretização da UOPG 15 – Zona Empresarial/Industrial de Recezinhos, que de seguida se transcrevem, na redação atual:

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

a) Objetivos:

Com uma área da ordem dos 41,86 ha, destina-se preferencialmente à instalação de unidades industriais, constituindo nova oferta para a sua localização em face do esgotamento das zonas existentes;

Deve ser previsto um ou mais núcleos de serviços e equipamentos de apoio à atividade industrial, incluindo comércio;

A execução da via de acesso a partir da EN 15 deve ser quantificada como encargo desta zona;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,45;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

c) Formas de execução:

i) A urbanização e a edificação processam-se no âmbito de unidades de execução, podendo ser permitido a execução de infraestruturas e o aproveitamento de recursos energéticos renováveis nos termos estabelecidos do artigo 9.º-A e o artigo 9.º-B respetivamente, sem a forma de execução anteriormente referida;

ii) A ocupação em áreas florestais, nomeadamente nas áreas classificadas com perigosidade alta e ou muito alta na cartografia de risco de incêndio florestal constante da planta de condicionantes do PDM, deve ser obrigatoriamente precedida da aplicação de medidas de redução do risco de incêndio florestal, bem como prever e adotar as medidas especiais relativas à resistência do edifício ao fogo e contenção de fontes de ignição de incêndio nos edifícios e nos acessos, nos termos da legislação em vigor;

iii) Na programação, execução e implantação da operação urbanística, serão obrigatoriamente estabelecidas e mantidas as faixas de gestão de combustível para defesa das edificações, nos termos da legislação em vigor;

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."

Na Planta de Ordenamento do PDM, a área objeto da UEP encontra-se classificada como "*Solo Urbano*", categoria de "*Espaço de Urbanização Programada*" e subcategoria de "*Áreas Empresariais/Industriais Propostas*" (Anexo II), à qual se aplica o disposto nos artigos 28.º a 30.º do Regulamento do PDM.

Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento do PDM, na redação conferida pela alteração simplificada, a cércea máxima admitida é de 16 metros, podendo a Câmara Municipal, em casos especialmente fundamentados, autorizar a edificação com cércea superior, nos termos aí previstos. A cércea máxima de 16 metros fixada na presente UEP (Quadro 2) decorre, assim, diretamente do regime regulamentar em vigor, deixando de estar condicionada à aprovação daquela alteração, pelo que foi eliminada a nota que a condicionava e atualizada, no quadro de parâmetros urbanísticos do PDM e no Quadro 2, a redação do regime excecional, que passa a reportar-se a cérceas superiores a 16 metros.

Acresce que, nos termos da subalínea iv) da alínea c) do ponto 15) do artigo 64.º do Regulamento do PDM, aditada pela mesma alteração, nas operações urbanísticas a realizar em prédios situados no limite da UOPG que confinem com categorias de espaço predominantemente habitacional ou de equipamento estruturante não é aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 30.º, devendo ser estabelecidas medidas adequadas a garantir o respetivo objetivo e a minimizar os impactes visuais e ambientais da atividade industrial/empresarial, a concretizar em sede de controlo prévio das operações urbanísticas.

De acordo com a Planta de Condicionantes, não incide sobre a área da Unidade de Execução qualquer servidão administrativa ou restrição de utilidade pública que impossibilite ou condicione a concretização da solução urbanística adotada (Anexo III).

5. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da 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). Para o efeito, são apresentados o Anexo IV – Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro e o Anexo V – Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Desenho Urbano. A informação cadastral dos prédios abrangidos pela UEP consta do quadro e do mapa seguintes.

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 e marca o início da operação de reparcelamento de iniciativa municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 167.º do RJIGT.

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 de Penafiel.

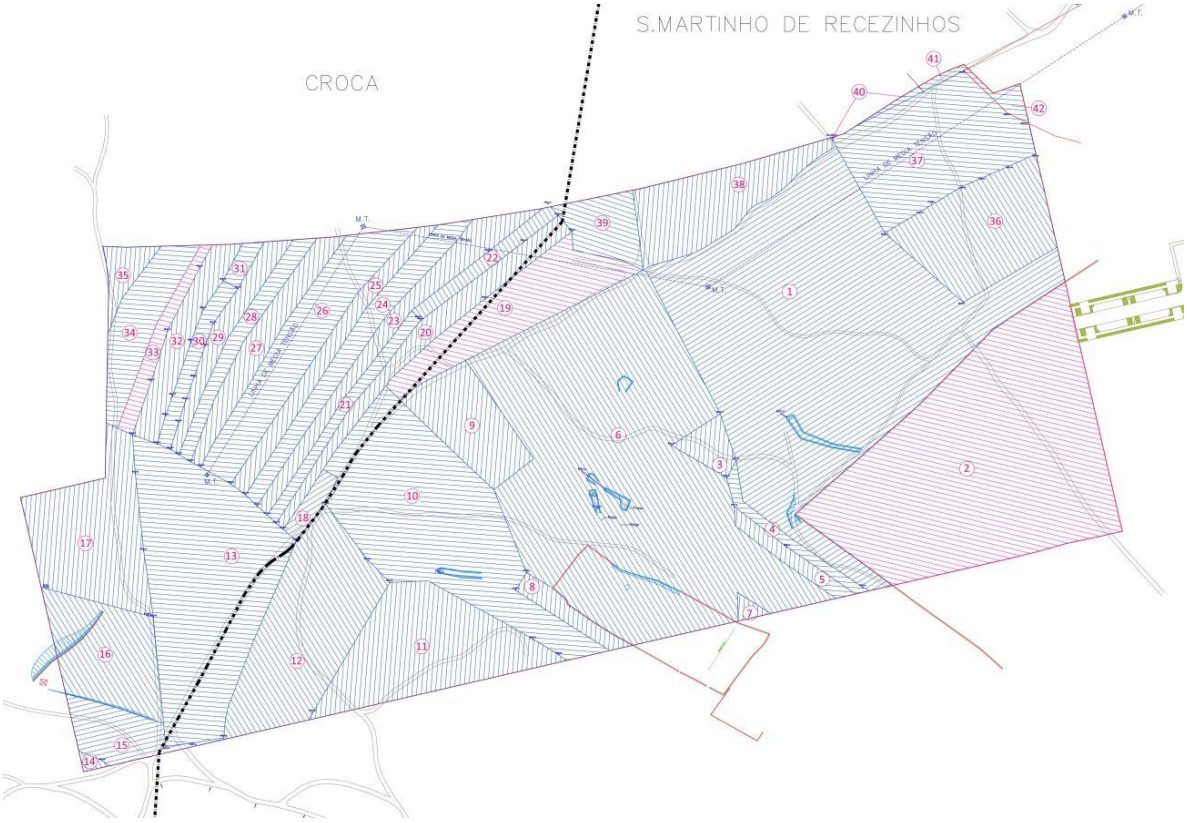
Quadro 1: Identificação dos prédios existentes – Unidade de Execução da Área Poente da UOPG 15

N.º[1]	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Área abrangida na Unidade de Execução (m²)[2]
		Matriz	C.R.P.	
1	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 961	1024/S.Martinho	32 763,00
2	Maria Isabel Mendes de Vasconcelos	Rústico nº 952	288/S.Martinho	24 002,00
3	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 902	326/S.Martinho	922,00
4	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 902	326/S.Martinho	844,00
5	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 960	1023/S.Martinho	915,00
6	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 957	33/S.Martinho	31 690,00
7	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 958	1020/S.Martinho	215,00
8	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 974	453/S.Martinho	972,00
9	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 980	181/S.Martinho	3 645,00
10	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 974	453/S.Martinho	13 152,00
11	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 968	1020/S.Martinho	7 825,00
12	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 1125	323/S.Martinho	8 629,00
13	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 1125	323/S.Martinho	13 599,00
14	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 205	694/Croca	142,00
15	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 206	535/Croca	2 182,00
16	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 216	559/Croca	4 834,00
17	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 196	1783/Croca	6 616,00
18	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 413	411/Bustelo	638,00
19	Maria Luísa Neves Coelho da Silva	Rústico nº 412	1347/Bustelo	5 133,00
20	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 411	1817/Bustelo	3 186,00
21	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 409	923/Bustelo	1 308,00
22	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 410	1026/Bustelo	1 097,00
23	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 408	284/Bustelo	3 269,00
24	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 407	414/Bustelo	3 080,00
25	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 406	2195/Bustelo	2 395,00
26	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 405	682/Bustelo	5 628,00
27	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 404	412/Bustelo	2 634,00
28	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 403	96/Bustelo	1 763,00

N.º[1]	Identificação dos proprietários	Identificação dos prédios		Área abrangida na Unidade de Execução (m²)[2]
		Matriz	C.R.P.	
29	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 402	410/Bustelo	1 833,00
30	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 400	963/Bustelo	1 203,00
31	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 401	1766/Bustelo	384,00
32	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 399	1838/Bustelo	2 426,00
33	Maria Luísa Neves Coelho da Silva	Rústico nº 398	1346/Bustelo	1 229,00
34	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 397	1894/Bustelo	3 000,00
35	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 181	1892/Bustelo	924,00
36	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 963	13/S.Martinho	6 277,00
37	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 962	716/S.Martinho	7 892,00
38	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 816	Não descrito	4 893,00
39	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 2640	1307/Meinedo	1 991,00
40	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 812	Omisso	127,00
41	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 817	1485/Meinedo	160,00
42	Câmara Municipal de Penafiel	Área sobrante da 1.ª fase ZI		422,00
			Total	**215 839,00**

[1] A numeração é a resultante da informação cadastral recolhida para a unidade de execução da área poente da UOPG 15.
[2] De acordo com levantamento topográfico e cadastral.

Mapa 1: Extrato do Anexo IV – Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro



PROPOSTA DE DESENHO URBANO

Em conformidade com as disposições do PDM em vigor (ponto 4), foi desenvolvida uma proposta de desenho urbano de conjunto para a área abrangida pela UEP, na qual se articula a via existente de acesso à Unidade de Execução Central (UEC) com a estrutura viária proposta, se define a estrutura urbana e morfotipológica e se desenvolve o desenho do espaço público (Anexo V).

a. Objetivos da Unidade de Execução

A proposta de solução urbanística integra os seguintes objetivos e opções urbanísticas:

- Criação de uma nova oferta para a localização de uma unidade industrial de grandes dimensões, face ao esgotamento das zonas existentes;
- Promoção da introdução de novas dinâmicas e da expansão dos núcleos urbanos envolventes;
- Articulação da via existente de acesso à Unidade de Execução Central com a estrutura viária proposta, de forma a rematar as duas Unidades de Execução;
- Adequação do desenho urbano à morfologia do terreno, caracterizado por um relevo considerável, promovendo a permeabilidade física e visual;
- Definição de uma tipologia de lote que visa dar resposta à procura de um determinado cluster que importa captar e que não existe no concelho;
- Criação de espaços verdes públicos.

b. Cadastro proposto

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, 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 presente Unidade de Execução, e sem prejuízo do controlo prévio municipal aplicável.

c. Edificabilidade e Parâmetros Urbanísticos

O desenho urbano apresentado define a capacidade máxima possível, podendo ser objeto de ajustes em fase de controlo prévio.

Mapa 2: Extrato da Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Desenho Urbano, escala 1/1 000



A proposta de solução urbanística integra, de forma proporcional, os parâmetros urbanísticos definidos para a totalidade da área da UOPG 15 e cumpre os parâmetros urbanísticos previstos para as categorias de solo em causa, conforme os quadros síntese que adiante se apresentam. O índice médio de utilização da totalidade da UOPG 15 é de 0,45. Por opção do Município de Penafiel, na primeira Unidade de Execução elaborada e em vigor, a Unidade de Execução Central (UEC), foi utilizado apenas um índice de 0,22, pelo que o índice sobrante é utilizado na presente UEP, garantindo que a área remanescente da UOPG 15 fica com o índice médio de 0,45.

O lote em questão pode ser utilizado para indústria, armazém, plataforma logística, comércio ou serviços, devendo o estacionamento privado ser assegurado no interior do lote, em função da atividade a desenvolver, podendo ser objeto de compensação. O estacionamento público máximo necessário encontra-se contabilizado e definido no desenho urbano, podendo ser faseado ou ajustado em fase de controlo prévio.

Entende-se que, desta forma, é abrangido um maior leque de atividades e empresas, indo ao encontro de um dos objetivos definidos para a UEP: definir uma tipologia de lote diversificada, que abranja uma procura mais vasta e plurifuncional de mercado, potenciando a instalação de empresas de grandes dimensões. Refira-se que o Município foi, por diversas vezes,

interpelado pela AICEP – Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal para o acolhimento deste tipo de indústrias, o que não foi possível por inexistência de áreas empresariais para o efeito.

QUADROS SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Parâmetros Urbanísticos – PDM (redação atual do Regulamento)

UOPG 15	Área total da UOPG 15 (m²)	418 600,00
	Índice médio de utilização	0,45
	Área de cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva por área total da UOPG (%)	20%
Áreas Empresariais/ Industriais Propostas	Índice de impermeabilização máximo (da área da parcela)	0,75
	Índice de utilização máximo (da área do prédio)	0,60
	Cércea máxima (m) A cércea máxima admitida é de 16 metros. Em casos especialmente fundamentados, pode a Câmara Municipal de Penafiel autorizar a edificação com cércea 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 (alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento do PDM).	16

Quadro 2: Parâmetros urbanísticos – Proposta de solução urbanística da UEP

UNIDADE DE EXECUÇÃO – ÁREA POENTE DA UOPG 15			
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	Área de solo da Unidade de Execução	m²	215 839,66
	Área da parcela (área da Unidade de Execução – áreas de cedência)	m²	160 909,68
	Área máxima de implantação	m²	152 235,52
	Área bruta de construção máxima (abc) – indústria/armazém/comércio por grosso	m²	128 724,33
	Índice de utilização máximo		**0,596**
CÉRCEA	**Cércea máxima**, sem prejuízo do regime excecional previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento do PDM (em casos especialmente fundamentados, pode a Câmara Municipal de Penafiel autorizar a edificação com cércea 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)	m	16,00
ÁREA DE CEDÊNCIA	Área de cedência – domínio público municipal – infraestrutura viária (A)	m²	11 695,90
	Área de cedência – domínio privado municipal – espaços verdes e de utilização coletiva (B)	m²	43 234,08
	Cedências – espaços verdes e equipamento de utilização coletiva	**%**	**20**
	Área total de cedências (A+B)	m²	54 929,98
IMPERMEÁ	Área de espaços verdes e de utilização coletiva (área de cedência)	m²	43 234,08

UNIDADE DE EXECUÇÃO – ÁREA POENTE DA UOPG 15			
	Área permeável – estacionamento em grelhas de enrelvamento (coeficiente 0,15)	m²	2 850,93
	Área permeável (a garantir no interior da parcela)	m²	7 874,91
	Total de área permeável	m²	53 959,92
	Área impermeabilizada máxima	m²	161 879,75
	Índice de impermeabilização máximo		**0,75**
ESTAC. PÚBLICO	Lugares para ligeiros	n.º	258
	Lugares para pesados	n.º	1
	Lugares para pessoas com mobilidade condicionada (incluídos no número total)	n.º	4
	Total		**259**

6. CONTEÚDO DOCUMENTAL

A Unidade de Execução é constituída pelo presente documento e pelas seguintes peças desenhadas (em anexo):

Anexo I – Extrato de Ortofotomapa, escala 1/10 000;

Anexo II – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM, escala 1/10 000;

Anexo III – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM, escala 1/10 000;

Anexo IV – Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro, escala 1/1 000;

Anexo V – Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Desenho Urbano, escala 1/1 000.

7. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução da Unidade de Execução da Área Poente da UOPG 15 processa-se através dos três sistemas de execução previstos no n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT, nas condições seguintes, que ficam estabelecidas com a aprovação dos presentes Termos de Referência:

a) **Sistema de imposição administrativa** (artigo 151.º do RJIGT) – aplica-se à disponibilização fundiária, na medida em que esta se revele necessária, cabendo a iniciativa ao Município, cuja intervenção assume caráter de prioridade absoluta. É intenção da Câmara Municipal adquirir os prédios que ainda não integram o seu património por via do direito privado, processo que tem vindo a ser desenvolvido com os respetivos proprietários. Relativamente aos prédios cujos proprietários não cheguem a acordo, a Câmara Municipal poderá recorrer à expropriação por utilidade pública, com fundamento na execução da presente UEP, nos termos do n.º 2 do artigo 167.º do RJIGT e do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, na sua redação atual. Este sistema aplica-se igualmente à

execução material, caso o Município a promova diretamente ou mediante concessão de urbanização.

b) **Sistema de iniciativa dos interessados** (artigo 149.º do RJIGT) – a execução material pode ser promovida pelo investidor que reúna a titularidade da totalidade dos prédios necessários à concretização da solução urbanística ou, após a operação de reparcelamento, da parcela de uso privado, em qualquer das seguintes situações:

   i) Sem necessidade de recurso à imposição administrativa, quando a disponibilização fundiária se concretize exclusivamente por via do direito privado, designadamente mediante a aquisição dos prédios particulares, pelo Município ou pelo próprio investidor, e a alienação, pelo Município, dos prédios municipais;

   ii) Em complemento da imposição administrativa, após a aquisição da totalidade dos prédios pelo Município, incluindo por expropriação, e a sua alienação a um único investidor;

c) **Sistema de cooperação** (artigo 150.º do RJIGT) – nas situações previstas na alínea anterior, a execução material pode, em alternativa, processar-se por iniciativa do Município, com a cooperação do investidor, designadamente quando o Município mantenha a seu cargo a execução de infraestruturas ou de espaços de cedência, sendo os direitos e as obrigações das partes definidos em contrato de urbanização.

A aplicação dos sistemas previstos nas alíneas b) e c) não carece de nova deliberação sobre o sistema de execução, decorrendo da verificação das condições aí previstas, a qual é declarada na deliberação que aprovar a alienação dos prédios municipais ou, no caso do sistema de cooperação, na deliberação que aprovar o respetivo contrato de urbanização. Em qualquer caso, as obrigações do promotor quanto à execução das infraestruturas e às cedências fixadas no Quadro 2 são asseguradas em contrato de urbanização ou no âmbito do controlo prévio das operações urbanísticas.

A alienação de prédios municipais referida nas alíneas b) e c) é realizada mediante os procedimentos legalmente previstos para a alienação de bens imóveis municipais, com observância das regras de competência dos órgãos municipais estabelecidas na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e dos princípios da igualdade, da concorrência, da imparcialidade e da transparência, não constituindo os presentes Termos de Referência qualquer pré-determinação do adquirente.

As condições da alienação devem vincular o adquirente à concretização da solução urbanística aprovada, fixando os prazos de execução e as consequências do respetivo

incumprimento, de modo a salvaguardar o fim de utilidade pública que fundamente eventuais expropriações.

A configuração predial final da UEP resulta de uma operação de reparcelamento da iniciativa da Câmara Municipal, que 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, ou, em alternativa, de outra operação urbanística legalmente admissível, apresentada por quem disponha de legitimidade para o efeito, nos termos da alínea b. do ponto 5.

Em qualquer caso, a execução da UEP respeita a delimitação, o desenho urbano, os parâmetros urbanísticos e as cedências fixados nos presentes Termos de Referência e nos respetivos anexos.

8. DISCUSSÃO PÚBLICA E ATOS SUBSEQUENTES

Não se encontrando a área abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor, a proposta foi submetida a discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (n.os 1 e 2 do artigo 89.º, por remissão do n.º 4 do artigo 148.º, ambos do RJIGT), por deliberação da Câmara Municipal de 27 de julho de 2026, 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, e no jornal *Correio da Manhã*, edição de 17 de agosto de 2026. A discussão pública decorreu durante 20 dias úteis, entre 19 de agosto e 15 de setembro de 2026, tendo a proposta estado disponível para consulta na Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial e no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Penafiel, nos termos dos artigos 191.º e 192.º do mesmo diploma. No mesmo período, foi promovido, pelos serviços municipais competentes, o contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos.

Findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal ponderou a única participação apresentada, nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, constando a respetiva apreciação do Relatório de Ponderação, cujas conclusões determinaram as alterações integradas na presente versão final. A resposta fundamentada é comunicada por escrito ao participante e os resultados da discussão pública são divulgados nos termos do n.º 6 do mesmo artigo.

A aprovação da versão final da UEP compete à Câmara Municipal e é publicitada por edital e no sítio eletrónico do Município, e através de aviso a publicar no Diário da República, 2.ª série.

Caso não seja possível concluir a aquisição dos prédios por via do direito privado, será submetida aos órgãos municipais competentes a proposta de expropriação das parcelas em causa, nos termos do ponto 7.

A aprovação da UEP implica a respetiva inscrição no Plano de Atividades Municipal e, se aplicável, no Orçamento do ano seguinte.



sentir penafiel

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DIREÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO, HABITAÇÃO E URBANISMO

Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial

Ortofotomapa

2023

LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA POENTE (UEP) DA UOPG 15 ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS



1:10 000

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06

Projecção cartográfica: Transverse Mercator

Coordenadas do canto superior esquerdo:

-9796 175066 m

Coordenadas do canto inferior direito:

-1954 149859 m

23/07/2026

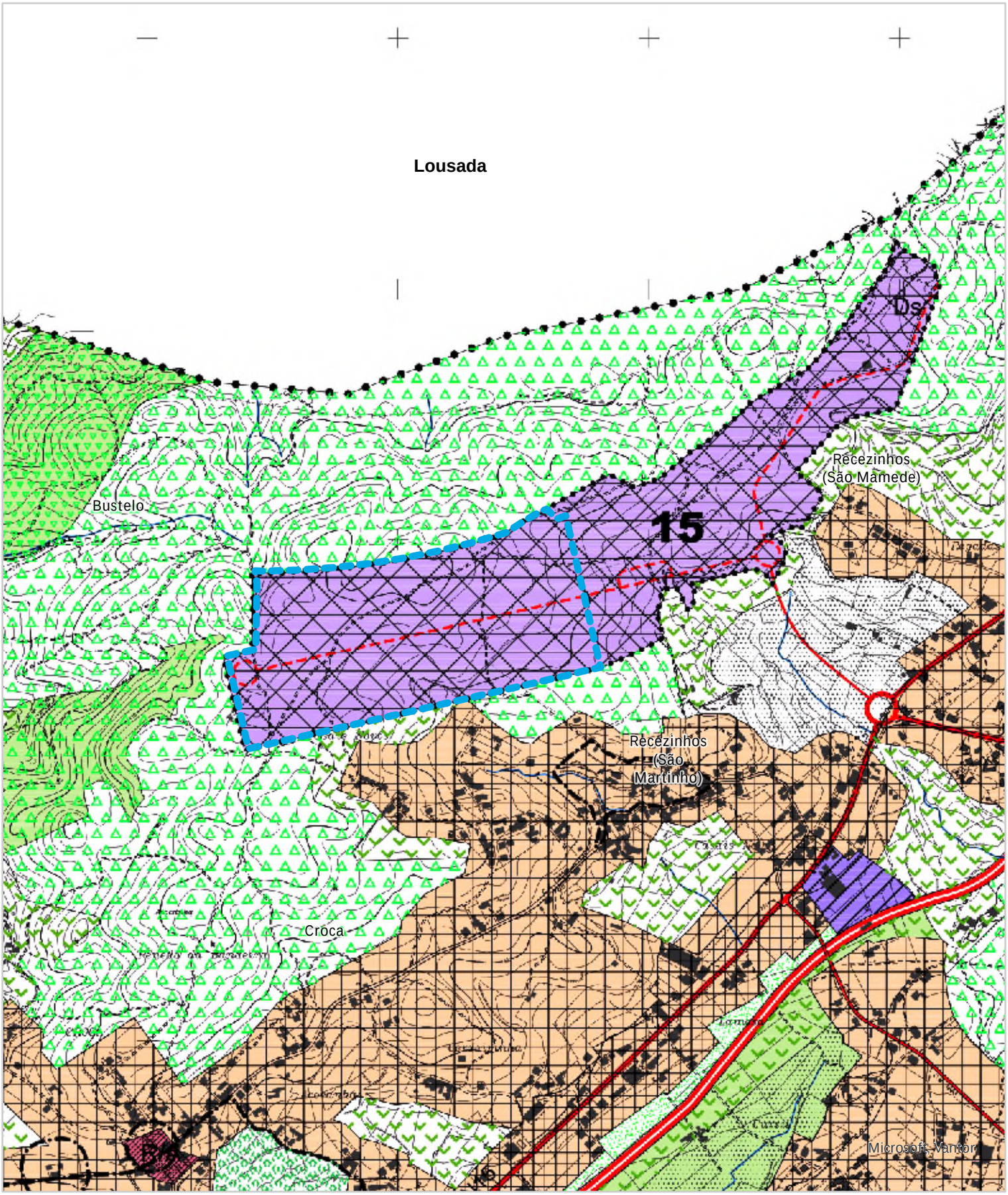
Imagens 2024 Airbus, Maxar Technologies. Reservados os direitos à Google

Câmara Municipal de Penafiel | Praça do Município 4560 - 002 Penafiel | Tlf. 255710700 | Fax 255711066

Site Internet: http://www.cm-penafiel.pt | Email: penafiel@cm-penafiel.pt

Copyright Município de Penafiel

0 0,1 0,2 km



sentir penafiel

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DIREÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO, HABITAÇÃO E URBANISMO

Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Extrato da Carta de Ordenamento

LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA POENTE (UEP) DA UOPG 15 ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS



1:10 000

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06

Projecção cartográfica: Transverse Mercator

Coordenadas do canto superior esquerdo:

-9796 175066 m

Coordenadas do canto inferior direito:

-1954 149859 m

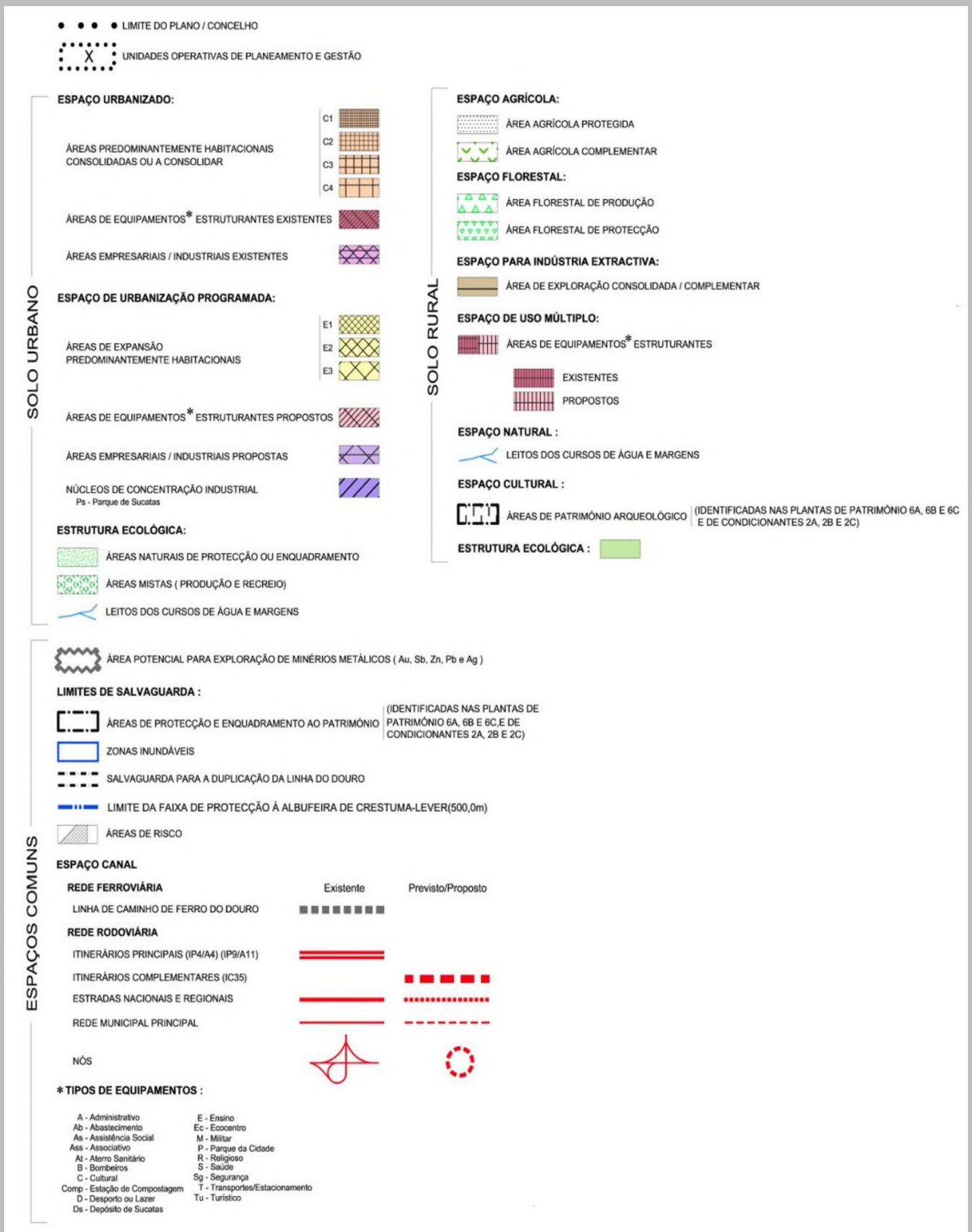
23/07/2026

Câmara Municipal de Penafiel | Praça do Município 4560 - 002 Penafiel | Tlf. 255710700 | Fax 255711066

Site Internet: http://www.cm-penafiel.pt | Email: penafiel@cm-penafiel.pt

Copyright Município de Penafiel

0 0,1 0,2 km



sentir penafiel

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DIREÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO, HABITAÇÃO E URBANISMO
Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial

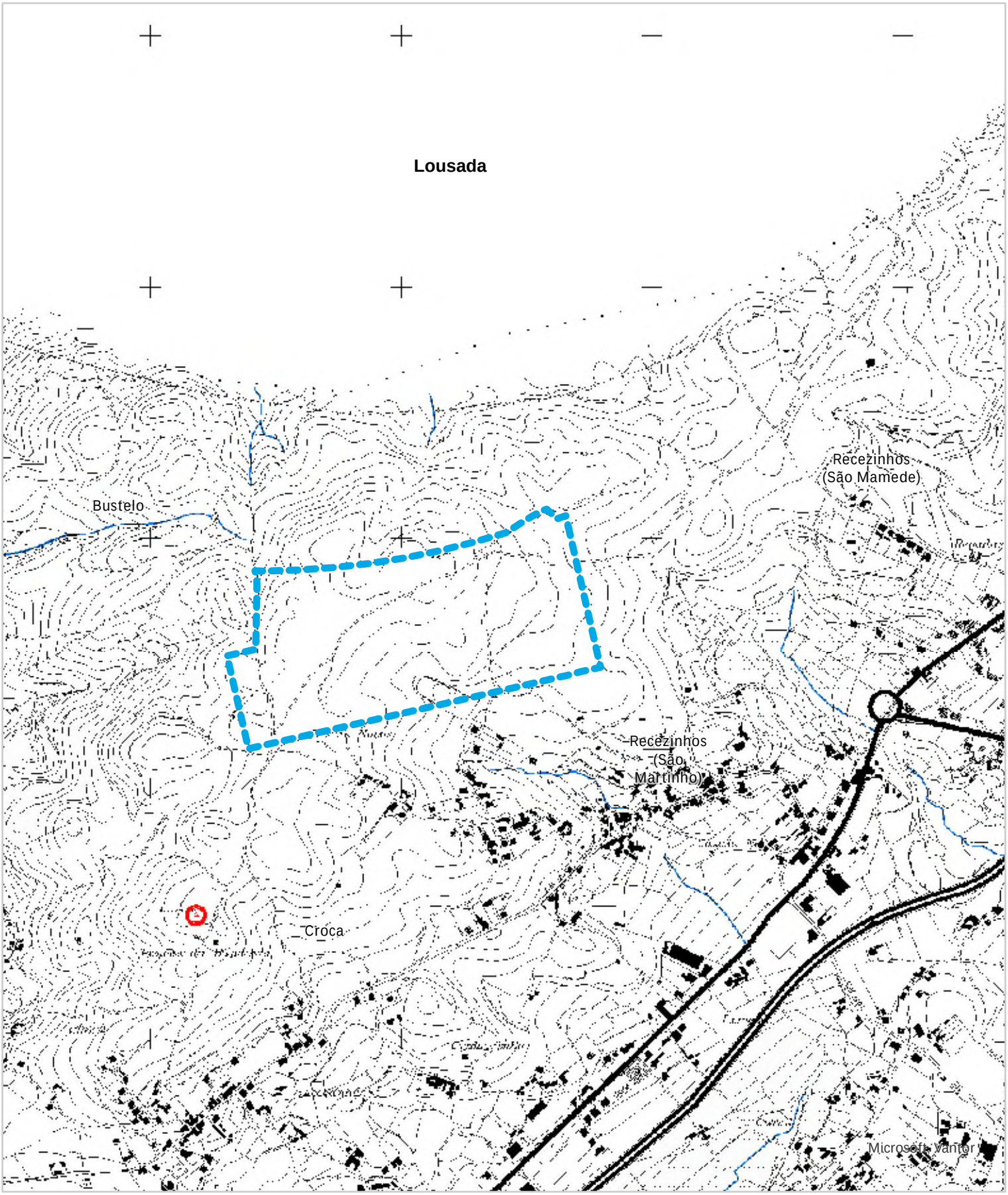
PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Extrato da Carta de Ordenamento

LEGENDA

Câmara Municipal de Penafiel
Praça do Municipio 4560 - 002 Penafiel
Tlf. 255710700 | Fax 255711066
Site Internet: http://www.cm-penafiel.pt
Email: penafiel@cm-penafiel.pt

Copyright Município de Penafiel 23/07/2026



sentir penafiel

CÂMARA MUNICIPAL de PENAFIEL

DIREÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO, HABITAÇÃO E URBANISMO

Divisão de Planeamento, Mobilidade e Informação Territorial

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Extrato da Carta de Condicionantes

LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA POENTE (UEP) DA UOPG 15 ZONA EMPRESARIAL/INDUSTRIAL DE RECEZINHOS



1:10 000

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06

Projecção cartográfica: Transverse Mercator

Coordenadas do canto superior esquerdo:

-9796 175066 m

Coordenadas do canto inferior direito:

-1954 149859 m

23/07/2026

Câmara Municipal de Penafiel | Praça do Município 4560 - 002 Penafiel | Tlf. 255710700 | Fax 255711066

Site Internet: http://www.cm-penafiel.pt | Email: penafiel@cm-penafiel.pt

Copyright Município de Penafiel

0 0,1 0,2 km

- - - - LIMITE DO PLANO / CONCELHO

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

ARVOREDO DE INTERESSE PÚBLICO

A	D.G., n.162, II Série de 14/07/1960
B	D.G., n.162, II Série de 14/07/1960
C	D.R., n.107, II Série de 09/05/2003

VÉRTICES GEODÉSICOS:

PERTENCENTES À REDE GEODÉSICA NACIONAL
Área mínima de protecção de 15m de raio

DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO

LEITOS DOS CURSOS DE ÁGUA

DOURO : LARGURA DAS MARGENS DE 50,0m
COTA DE EXPROPRIAÇÃO (1,0 m ACIMA DO NPA)
TÂMEGA: LARGURA DAS MARGENS DE 30,0m
RESTANTES CURSOS DE ÁGUA: LARGURA DAS MARGENS DE 10,0m

ZONAS INUNDÁVEIS

24.1 COTA DE CHEIA PARA UM PERÍODO DE RETORNO DE 100 ANOS

ALBUFEIRAS

ALBUFEIRA DE CRESTUMA - LEVER E TORRÃO (NPA)

FAIXAS DE PROTECÇÃO ÀS ALBUFEIRAS

LIMITE DA FAIXA DE PROTECÇÃO À ALBUFEIRA DO TORRÃO (500,0m)

LIMITE DA FAIXA DE PROTECÇÃO À ALBUFEIRA CRESTUMA-LEVER (500,0m)

RECURSOS GEOLÓGICOS

ZONA IMEDIATA DE PROTECÇÃO DE ÁGUA MINERAL NATURAL

ZONA INTERMÉDIA DE PROTECÇÃO (E CONCESSÃO) DE ÁGUA MINERAL NATURAL

ZONA ALARGADA DE PROTECÇÃO DE ÁGUA MINERAL NATURAL

ESPAÇO PARA INDÚSTRIA EXTRACTIVA - ÁREA DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADA / COMPLEMENTAR (GRANITO)

LINHAS ELÉCTRICAS DE MUITO ALTA TENSÃO:

400 Kv

220 Kv

SERVIDÕES RADIOELÉCTRICAS:

ZONA DE DESOBSTRUÇÃO (20m)

BENS CULTURAIS IMÓVEIS DE INTERESSE PATRIMONIAL

SERVIDÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL

REDE RODOVIÁRIA

	Existentes	Previstas/Propostas
IP4/A4 e IP9/A11	═══	
IC 35		■ ■ ■ ■
EN'S e ER'S	———	

REDE FERROVIÁRIA

ÁREA NON-AEDIFICANDI DA LINHA DO DOURO

INSTALAÇÕES MILITARES

ZONA DE SERVIDÃO MILITAR

PRODUTOS EXPLOSIVOS

ZONA DE SEGURANÇA

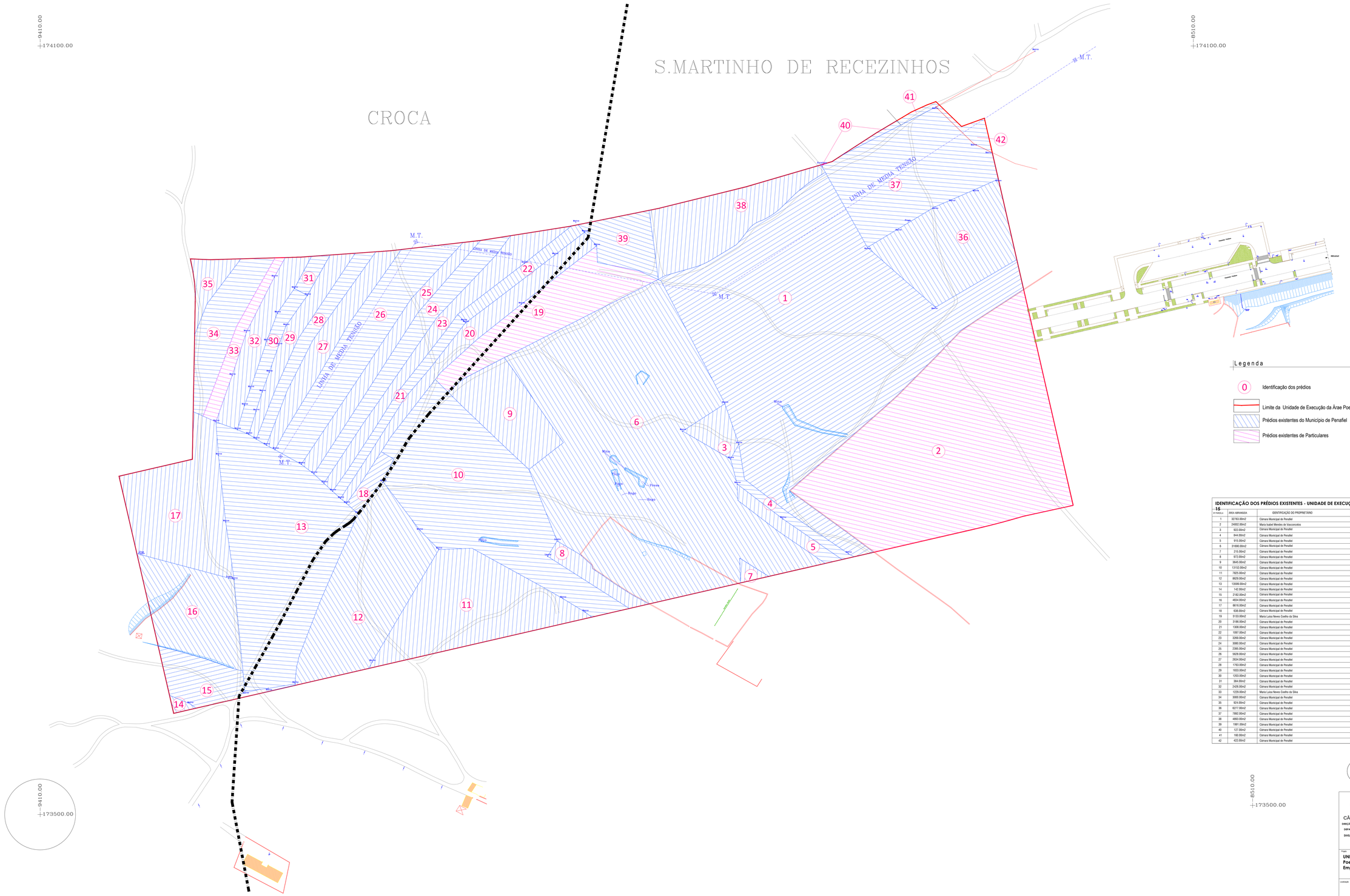
TRATAMENTO DE LIXOS

ATERRO SANITÁRIO INTERMUNICIPAL

Nº	Nº DA PLANTA DO PATRIMÓNIO	DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	LUGAR	ÉPOCA	PROTECÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
1	1.2	Fonte armoriada existente nos jardins da Casa de Cabanelas	Bustelo	Cabanelas	Moderna	Património Edificado Classificado	Imóvel de interesse Municipal (Decreto n.º 12/77 de 29/09/1977). Aclassificação de âmbito municipal não gera áreas de protecção envolvente.
2	1.4	Mosteiro de Bustelo	Bustelo	Mosteiro	Medieval / Moderno	Património Edificado Classificado	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 29/86 de 25/06/1986)
3	5.3	Arte de Santa Maria	Santa Maria	Portela	Neolítico	Património Arqueológico Classificado	Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910)
4	6.2	Igreja da Misericórdia de Penafiel	Penafiel	Largo do Padre Américo	Moderna	Património Edificado Classificado	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 28/82 de 26/02/1982)
5	6.3	Pelourinho de Penafiel	Penafiel	Praça Municipal	Moderna	Património Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910)
6	6.4	Igreja Paroquial de S. Martinho	Penafiel	Rua Direita	Medieval / Moderno	Património Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910)
7	6.6	Túmulo do monte de S. Roque	Penafiel	Monte de São Roque	Moderna	Património Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910)
8	6.7	Janeleira Retrosaria (Porta), actualmente no Quinta da Aveleira	Penafiel	Costa da Aveleira	Medieval / Moderno	Património Móvel Classificado	Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910)
9	11.2	Torre de Entre-os-Rios, outrora denominada "Torre de Dunga"	Irivo	Corvinas	Medieval	Património Edificado Classificado	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 129/77 de 29/09/1977)
10	11.3	Mercador da Ermida	Meo e Paço de Sousa	Ermida	Medieval	Património Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910), com Z.E.P. (Portaria n.º 647/2014, de 04/06/2014
11	15.6	Igreja, sacristia, claustro e respectivo forno e cruzeiro de Paço de Sousa	Paço de Sousa	Mosteiro	Medieval / Moderno	Património Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto de 16/06/1910), com alteração da designação (Decreto n.º 67/97, de 31/12/1997) e Z.E.P. (Portaria n.º 397/2014, de 26/02/2014).
12	15.7	Casa e Quinta da Companhia	Paço de Sousa	Mosteiro	Moderna/Contemporânea	Património Edificado Classificado	Monumento de Interesse Público (Portaria n.º 295/2012, DR, 2ª série de 11/04/2012)
13	17.3	Fonte de Barbosa	Rans e Calvelos	Barbosa	Medieval / Moderna	Património Edificado Classificado	Conjunto de Interesse Público (Portaria n.º 312/2014, DR, 2ª série de 14/05/2014)
14	18.1	Castro do Monte Mozinho	Cabeça, Canelas e Recezinhos	Moninho	Fortuna	Património Arqueológico Classificado	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 37/97 de 26/08/1997)
15	19.3	Penedo com gravuras e pastas no Tapado das Eiras	Penacelo	Lameiras	Neolítico	Património Arqueológico Classificado	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 251/70 de 03/06/1970)
16	20.2	Mesa de Lucin	Lucin	Tapada de Sequeiros	Neolítico	Património Arqueológico Classificado	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 251/70 de 03/06/1970)
17	20.3	Mamoas e gravuras rupestres conhecidas por "as pegadinhas de São Gonçalo", a 150m e 350m, respectivamente, do "Monte de Lucin"	Lucin	Tapada de Sequeiros	Neolítico	Património Arqueológico Classificado	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 251/70 de 03/06/1970)
18	21.5	Igreja de Abragão, Inclusive os Jumbos	Abragão	Igreja	Medieval / Moderno	Património Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto n.º 52/97 de 29/09/1977), com Z.E.P. (Portaria n.º 640/2014 de 26/09/2014)
19	22.1	Igreja de S. Dona de Boelhe	Boelhe	Boelhe	Medieval	Património Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto n.º 14425 de 15/10/1927), com Z.E.P. (Portaria de 16/01/1955)
20	24.3	Igreja de Gândara	Cabeça Santa	Cimo de Vila	Medieval	Património Arqueológico e Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto n.º 14425 de 15/10/1927), com Z.E.P (Portaria de 16/08/1955)
21	26.2	Balneário romano de São Vicente do Pinheiro	Pinheiro	São Vicente	Fortuna	Património Arqueológico Classificado	Sin Vias de Classificação (Anúncio n.º 279/2014 de 21/11/2014)
22	18.2	Castelo de Penafiel	Stelões	Alto do Castelo	Medieval	Património Arqueológico Classificado	Sin Vias de Classificação (Anúncio n.º 74/5/2011 de 31/05/2011)
23	35.2	Igreja de S. Miguel de Entre-os-Rios	Eiã	São Miguel	Medieval	Património Edificado Classificado	Monumento Nacional (Decreto n.º 14 425 de 15/10/1927)

Câmara Municipal de Penafiel
Praça do Municipio 4560 - 002 Penafiel
Tlf. 255710700 | Fax 255711066
Site Internet: http://www.cm-penafiel.pt
Email: penafiel@cm-penafiel.pt

Copyright Município de Penafiel 23/07/2026



Legenda

0 Identificação dos prédios

Limite da Unidade de Execução da Árae Poente da UOPG15- 215 839,66 m |

Prédios existentes do Município de Penafiel

Prédios existentes de Particulares

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS EXISTENTES - UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA POENTE DA UOPG 15

Nº PARCELA	ÁREA ABRANGIDA	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	MATRIZ	C.R.P.
1	32783.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 961	1024/S.Martinho
2	24002.00m2	Maria Isabel Mendes de Vasconcelos	Rústico nº 952	298/S.Martinho
3	822.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 902	326/S.Martinho
4	844.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 902	326/S.Martinho
5	915.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 960	1023/S.Martinho
6	31690.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 957	33/S.Martinho
7	215.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 958	1020/S.Martinho
8	972.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 974	453/S.Martinho
9	3645.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 980	181/S.Martinho
10	13152.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 974	453/S.Martinho
11	7825.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 968	1020/S.Martinho
12	8629.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 1125	323/S.Martinho
13	13099.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 1125	323/S.Martinho
14	142.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 205	694/CROCA
15	2182.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 206	535/CROCA
16	4824.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 216	559/CROCA
17	6616.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 196	178/CROCA
18	638.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 413	411/BUSTELO
19	5133.00m2	Maria Luisa Neves Coelho da Silva	Rústico nº 412	1347/BUSTELO
20	3188.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 411	1817/BUSTELO
21	1308.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 409	923/BUSTELO
22	1997.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 410	1029/BUSTELO
23	3289.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 408	294/BUSTELO
24	3080.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 407	414/BUSTELO
25	2395.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 406	2199/BUSTELO
26	5628.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 405	682/BUSTELO
27	2624.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 404	412/BUSTELO
28	1783.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 403	96/BUSTELO
29	1833.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 402	410/BUSTELO
30	1253.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 400	963/BUSTELO
31	384.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 401	1798/BUSTELO
32	2426.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 399	1838/BUSTELO
33	1229.00m2	Maria Luisa Neves Coelho da Silva	Rústico nº 398	1346/BUSTELO
34	3000.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 397	1894/BUSTELO
35	924.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 181	1892/BUSTELO
36	6277.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 963	13/S.Martinho
37	7892.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 962	716/S.Martinho
38	4893.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 816	Não descrito
39	1991.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 2640	1307/MENEDO
40	127.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 812	omisso
41	160.00m2	Câmara Municipal de Penafiel	Rústico nº 817	1485/MENEDO
42	422.00m2	Área Subtraída da 1ª box 2i		

sertic penafiel

CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL

DIREÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO, HABITAÇÃO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, MOBILIDADE E INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Projeto

UNIDADE DE EXECUÇÃO da Área Poente (UEP) da UOPG15 - Zona Empresarial / Industrial de Recezinhos

Localização

MUNICÍPIO DE PENAFIEL
Recezinhos (São Martinho) e Croca

Designação

Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro

Coordenação
- Alfredo Teixeira Eng.
- Luís Carvalho, Dr.

Equipa
- Délio Costa, arqto

Levantamento Topográfico e Cadastro
- Ricardo Soares Eng.

Colaboração

Escala(s)
1/1000

Especialidade
Topografia e Cadastro

Data
setembro 2026

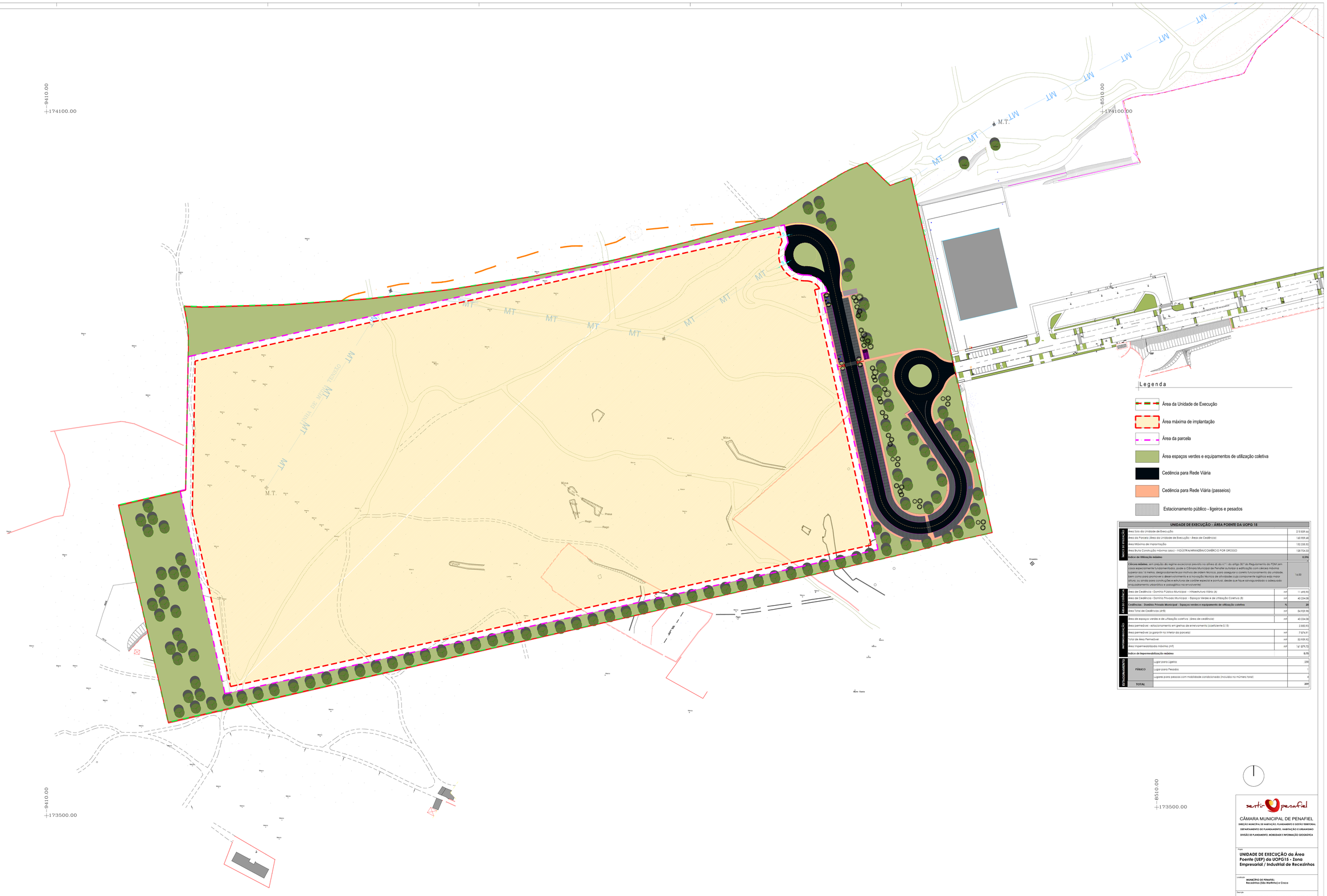
Suporte de edição(ões)
PT-TM06/ETRS89

Processo nº
DPMT/2026

Substitui a
-

Substituído por
-

Folha
01



UNIDADE DE EXECUÇÃO - ÁREA POENTE DA UOPG 15			
ÍNDICE DE EDIFICAÇÃO	Área Sólo da Unidade de Execução		213 839.66
	Área da Parcela (Área da Unidade de Execução - Áreas de Cedência)		140 909.68
	Área Máxima de Implantação		102 338.82
	Área Bruta Construção máxima (aoc) - INDÚSTRIA/ARMAZÉM/COMÉRCIO POR GROSSO		128 724.35
	Índice de Utilização máximo		**0.591**
	Cércea máxima, sem prejuízo do regime excecional previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento do PDM sem casos especialmente fundamentados, pode a Câmara Municipal de Penafiel autorizar a edificação com cérceas máximas superior aos 14 metros, designadamente por motivos de ordem técnica, para assegurar o correto funcionamento da unidade, bem como para promover a desenvolvimento e a inovação técnica de atividades cujo comprimento logístico 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)		16.00
ÁREA DE CEDÊNCIA	Área de Cedência - Domínio Público Municipal - Infraestrutura Viária (A)	m²	11 695.90
	Área de Cedência - Domínio Privado Municipal - Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (B)	m²	40 234.06
	Cedências - Domínio Privado Municipal - Espaços verdes e equipamento de utilização coletiva	**%**	**29**
	Área Total de Cedências (A+B)	m²	54 929.96
IMPERMEABILIZAÇÃO	Área de espaços verdes e de utilização coletiva (área de cedência)	m²	40 234.06
	Área permeável - estacionamento em ganhas de enxerumento (coeficiente 0.15)		2 850.93
	Área permeável (a garantir no interior da parcela)	m²	7 874.91
	Total de Área Permeável	m²	50 959.90
	Área impermeabilizada máxima (m²)	m²	191 879.72
	Índice de impermeabilização máximo		**0.75**
ESTACIONAMENTO	PÚBLICO	Lugar para Ligeiros	288
		Lugar para Pesados	7
		Lugares para pessoas com mobilidade condicionada (incluídos no número toral)	4
	TOTAL		**295**

sertin penafiel

CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL

DIREÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO, HABITAÇÃO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, MOBILIDADE E INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Plano
UNIDADE DE EXECUÇÃO da Área Poente (UEP) da UOPG15 - Zona Empresarial / Industrial de Recezinhos

Localização
MUNICÍPIO DE PENAFIEL: Recezinhos (São Martinho) e Croca

Tema
Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Desenho Urbano

Coordenação
- Alfredo Teixeira Eng.
- Luís Carvalho, Dr.

Escala
1/1000

Projeto
- Zélia Costa, arqta

Levantamento Topográfico e Cadastral
- Ricardo Soares Eng.

Especialidade
Desenho Urbano

Colaboração

Data
setembro 2026

Número de referência
PT-SNOL/ETR25/1

Substitui a
-

Folha
01

Processo nº
n.º/ OPMET/2026

Substituído por
-