

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

2ª REVISÃO DO PDM DE PENEDONO



PROGRAMA DE EXECUÇÃO

MARÇO DE 2026

Ficha Técnica do Documento

Título:	Programa de Execução
Descrição:	Documento que apresenta o Programa de Execução da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penedono, dando cumprimento à alínea c) do n.º 2 do artigo 97.º do RJGT.
Data de produção:	19 de outubro de 2022
Data da última atualização:	25 de março de 2026
Versão:	Versão 05
Desenvolvimento e produção:	Planum, Assessorias e Projetos Lda
Equipa:	Ricardo Almendra Coordenador Célia Mendes Geógrafa Márcia Aroma Arquiteta Urbanista Beatriz Konstantinovas Arquiteta Urbanista Helena Corrêa Eng.º Agrónoma Manuel Miranda Consultora externo
Código de documento:	224
Estado do documento	Versão para discussão pública.
Código do Projeto:	011181201
Nome do ficheiro digital:	1812_programa_exe_v05

ÍNDICE

1.	Introdução	4
2.	Estratégia de Desenvolvimento Territorial.....	5
3.	Modelo Territorial	8
3.1.	Modalidades de execução	8
3.2.	Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.....	13
3.3.	Áreas a Infraestruturar.....	16
3.4.	Áreas a Estruturar	16
3.5.	Áreas de Reabilitação Urbana.....	16
3.6.	Ações/intervenções previstas.....	17

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Objetivos estratégicos da 2.ª revisão do PDM de Penedono.....	6
Quadro 2 Ações e intervenções da 2.ª revisão do PDM de Penedono, áreas a infraestruturar	20
Quadro 3 Ações e intervenções da 2.ª revisão do PDM de Penedono, em UOPG, áreas a estruturas, loteamentos e ARU	24

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Programa de Execução da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Penedono, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 97.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

As autarquias, no âmbito das suas competências de elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), têm a necessidade de identificar e programar cenários de atuação. Este facto exige dos municípios um maior rigor na programação das intervenções, definindo as prioridades, pela sua importância e contributo na concretização do modelo e da estratégia municipal de desenvolvimento preconizado para o seu território.

Nos termos da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual), a programação da execução de um plano deve conter (n.º 1 do artigo 56.º):

- “a) A explicitação dos respetivos objetivos e a identificação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes;*
- b) A descrição e a estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas bem como dos respetivos prazos de execução;*
- c) A ponderação da respetiva sustentabilidade ambiental e social, da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas;*
- d) A definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver;*
- e) A estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas, tendo em conta os custos da sua execução.”*

Estes elementos integram de forma autónoma o programa de execução e o plano de financiamento (n.º 2 do artigo 56.º da LBPPSOTU). A programação da execução estabelece, para além das ações tendentes à sua execução, o modo e os prazos em que estas se processam e identifica os responsáveis pela execução e respetivas responsabilidades.

Na sequência do estabelecido na LBPPSOTU, o RJIGT estabelece igualmente, no n.º 4 do artigo 146.º, que os planos territoriais integram orientações para a sua execução, a inscrever nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, que devem conter o que já foi descrito anteriormente.

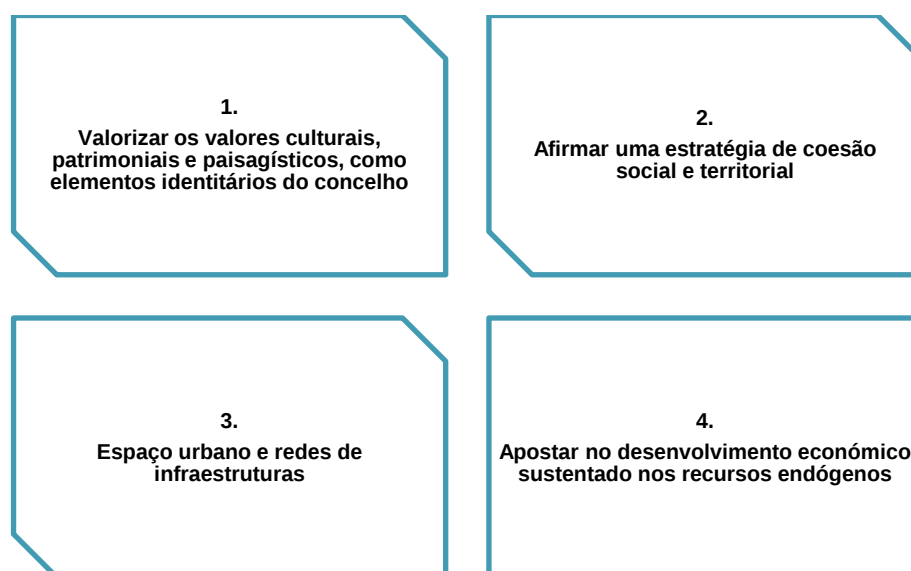
O presente documento identifica as intervenções de iniciativa ou responsabilidade municipal ou da administração central, necessárias à concretização da estratégia de desenvolvimento instituída pelo plano, e demonstra a forma como serão executadas no âmbito territorial.

2. ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

A estratégia de desenvolvimento territorial para o concelho de Penedono consubstancia-se como um instrumento prospetivo que pretende contribuir para um “futuro desejável”, olhando às oportunidades e desafios que o território possui a diferentes escalas.

O posicionamento estratégico a atingir não pode ser autonomizado dos restantes documentos estratégicos regionais, nacionais e europeus. O que se pretende, é que Penedono, perante os desafios e fatores críticos de sucesso com que se depara, tenha capacidade para alcançar crescentes patamares de desenvolvimento articulando a sua estratégia com elementos estruturais das prioridades dos planos e programas nacionais (descritos nos pontos anteriores), que pelo seu conteúdo/proposta definam diretrizes de orientação estratégica.

A partir da ponderação foi possível estabelecer as linhas de orientação que deram origem a quatro eixos estratégicos, a saber:



1. Valorizar os elementos culturais, patrimoniais e paisagísticos identitários do concelho

Este eixo é um dos pilares da realidade e da estratégia municipal. Os elementos culturais, patrimoniais e paisagísticos, constituem um dos recursos de maior importância para o território e para a competitividade, que deve ser valorizado, preservado e potenciado, a par das tradições como garante da afirmação de Penedono e o enraizamento da população ao território.

2. Promover a coesão social e territorial

Este eixo encontra-se orientado para a valorização das pessoas na sua vertente profissional, formativa e de integração na sociedade. São linhas de orientação deste eixo fixar a população jovem, diminuir o desemprego, a exclusão social, o abandono e insucesso escolar, transformando o concelho num território de proximidade,

sustentabilidade e coesão alicerçados em redes e equipamentos potenciadores de melhor qualidade de vida para os seus habitantes.

3. Espaço urbano e redes de infraestruturas

Este eixo concretiza a necessidade de otimização das infraestruturas e de aproveitamento do espaço urbano, numa perspetiva de sustentabilidade económica e ambiental, direcionando a dinâmica urbanística, num esforço de contenção, para a regeneração e revitalização dos espaços existentes, potenciando formas de mobilidade sustentáveis e uma gestão eficiente dos recursos energéticos.

4. Apostar no desenvolvimento económico sustentado nos recursos endógenos

Este eixo assenta na competitividade e valorização empresarial alcançada através da potenciação da Zona Industrial de Penedono, e da promoção, inovação, valorização e dinamização dos recursos endógenos, procurando-se adotar uma lógica de articulação e complementaridade entre os mesmos.

Para a consubstanciação e operacionalização de cada um dos eixos estratégicos definidos foram definidos objetivos específicos, de âmbito material e imaterial, que permitem a alavancagem direta dos eixos estratégicos definidos.

Quadro 1 | Objetivos estratégicos da 2.ª revisão do PDM de Penedono

EIXO	OBJETIVO ESTRATÉGICO
1. Valorizar os elementos culturais, patrimoniais e paisagísticos identitários do concelho	1.1 Reabilitação, valorização e promoção dos núcleos históricos e do património histórico e etnográfico
	1.2 Revitalização dos usos e costumes, das manifestações culturais e tradicionais, como fatores diferenciadores do concelho (e.g. Mercado Magriço e Feira Medieval)
	1.3 Preservação da paisagem (natural e construída) e do património natural
	1.4 Dotar o concelho de equipamentos culturais de referência
	1.5 Afirmação de Penedono como centralidade cultural na região do Douro (e.g. promoção do Castelo de Penedono)
2. Promover a coesão social e territorial	2.1 Promover uma política de equidade territorial no acesso às redes de serviços
	2.2 Adequar a cobertura de equipamentos de apoio social à população
	2.3 Atrair e fixar população residente, sobretudo de faixas etárias mais jovens, através da melhoria das condições sociais
	2.4 Estabelecer uma estratégia de identidade social, reforçando o sentido de comunidade da população

EIXO	OBJETIVO ESTRATÉGICO
	2.5 Melhorar a inserção do concelho na rede viária e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
3. Espaço urbano e redes de infraestruturas	3.1 Contenção e consolidação dos aglomerados urbanos
	3.2 Garantir que sedes de freguesia tenham um nível de desenvolvimento que lhes garanta um reforço do papel na hierarquia urbana
	3.3 Reabilitação do parque habitacional e qualificação do espaço público nas zonas antigas dos aglomerados urbanos
	3.4 Aposta na mobilidade sustentável (mobilidade elétrica, modos suaves e transporte público) e na acessibilidade no meio urbano, de forma a eliminar as barreiras arquitetónicas existentes
	3.5 Otimização das infraestruturas básicas e supressão de carências
4. Apostar no desenvolvimento económico sustentado nos recursos endógenos	4.1 Apoiar os setores de especialização económica que constituem a base da economia do concelho, promovendo a criação de emprego
	4.2 Consolidação e ampliação da Zona Industrial de Penedono, fomentando a fixação de novas indústrias
	4.3 Valorização e otimização dos solos com maior potencial agrícola e florestal
	4.4 Desenvolver o setor do turismo, atendendo à diversidade territorial do concelho e vantagens locativas no contexto do Douro
	4.5 Explorar o potencial das energias renováveis e da indústria extrativa
	4.6 Reconversão das áreas agredidas pela indústria extrativa

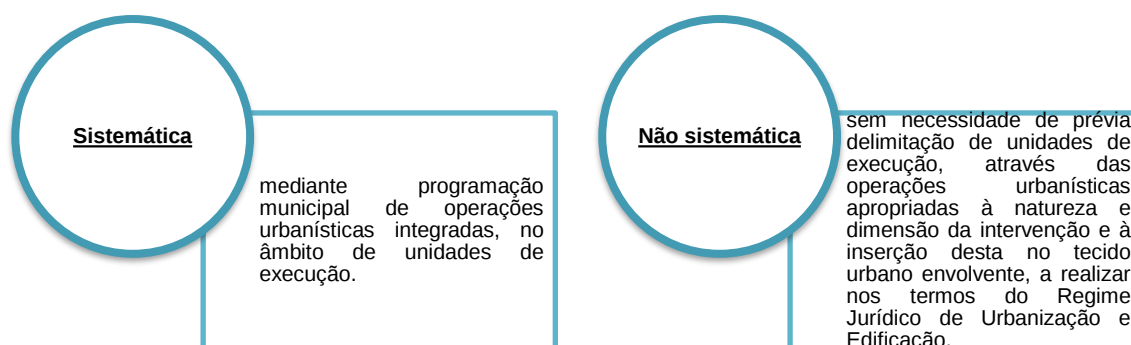
3. MODELO TERRITORIAL

O modelo territorial que é consubstanciado no plano, nomeadamente no seu regulamento e plantas de ordenamento, assenta num modelo espacial para o concelho que, dando resposta ao legalmente exigido para um instrumento desta natureza, reflete a visão e os objetivos anteriormente apresentados.

3.1. MODALIDADES DE EXECUÇÃO

A operacionalização da 2.ª revisão do PDM de Penedono decorrerá a partir da execução de um conjunto de propostas, que deverão ser exequíveis em investimentos, dando lugar à elaboração de um programa de investimentos que sistematiza todas as propostas e enuncia o seu faseamento temporal e, bem como, à identificação dos meios de financiamento mobilizáveis para a execução das propostas, além da indicação das entidades a envolver na implementação deste Plano.

Como previsto na legislação, a execução do PDM poderá ser concretizada da seguinte forma:



As áreas com execução programada no Plano correspondem às seguintes situações:

- a) As áreas a infraestruturar identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento III, caracterizadas pela existência de uma estrutura urbana definida por arruamentos que garantem a acessibilidade aos edifícios que os marginam, mas ainda não dotadas da totalidade dos sistemas públicos de infraestruturas básicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais. Estes espaços devem ser objeto de dotação dos sistemas ou redes de infraestruturas em falta até ao final dos prazos estabelecidos no Quadro 4.
- b) As UOPG, que devem ser concretizadas através das formas e instrumentos de planeamento e execução estabelecidos para cada uma nos respetivos termos de referência até ao final dos prazos estabelecidos no Quadro 5.
- c) As áreas a estruturar identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento III, caracterizadas por ainda não possuírem, no todo ou em parte, elementos morfológicos caracterizadores de uma ocupação urbana estabilizada, nomeadamente quanto à estrutura viária, à edificação e/ou às correspondentes

infraestruturas de abastecimento e drenagem. Estas áreas devem ser objeto das ações que concretizam a sua estruturação em termos urbanísticos e infraestruturais, até ao final dos prazos estabelecidos no Quadro 5.

Apresenta-se a seguir as principais diferenças entre as UOPG e áreas a estruturar:

- **UOPG:** correspondem a áreas que exigem uma abordagem de planeamento integrado e a definição de um programa próprio. Regra geral, a sua concretização depende da elaboração prévia de instrumentos de planeamento de nível inferior, nomeadamente planos de pormenor ou planos de urbanização, como condição para permitir novas ocupações e usos do solo. O seu principal objetivo é a estruturação de áreas novas ou em reconversão, através da definição de regras específicas que orientem a ocupação, uso e transformação do solo.
- **Áreas a estruturar:** integram espaços localizados no interior dos perímetros urbanos que ainda não se encontram devidamente estruturados. Tratam-se, maioritariamente, de espaços intersticiais, caracterizados por indefinições ao nível da estrutura viária, da organização do espaço público e do ordenamento urbano. Estas áreas assumem, por isso, um papel fundamental na consolidação e estruturação do tecido urbano. O modelo de execução das áreas a estruturar visa promover a qualificação urbanística, atendendo ao seu carácter estruturante no ordenamento do território e contribuindo para a consolidação e qualificação do solo urbano.

Quadro 2 | Comparativo – UOPG e áreas a estruturar

CATEGORIA	UOPG	ÁREAS A ESTRUTURAR
Enquadramento	Áreas delimitadas no PDM sujeitas a planeamento integrado e programa próprio	Áreas localizadas no interior do perímetro urbano ainda não estruturadas
Instrumentos de planeamento	Exigem, regra geral, a elaboração prévia de planos de nível inferior (plano de pormenor ou plano de urbanização)	Podem recorrer a modelos de execução que permitam a estruturação e qualificação urbanística
Objetivo principal	Estruturar áreas novas ou em reconversão através de regras específicas de ocupação e uso do solo	Consolidar e estruturar o tecido urbano existente
Características	Planeamento coordenado, regras próprias, controlo da ocupação e usos do solo	Espaços intersticiais com indefinições ao nível da estrutura viária e do espaço público
Papel no ordenamento do território	Orientar a transformação urbana de forma integrada e programada	Contribuir para a consolidação, qualificação e continuidade do solo urbano
Resultados esperados	Desenvolvimento urbano ordenado e coerente com a estratégia do PDM	Qualificação urbanística e melhoria da estrutura urbana

A **execução sistemática** do plano aplica-se sempre que seja necessário garantir uma intervenção urbanística coordenada, estruturada e equitativa, com base em Unidades de Execução (UE).

✓ Aplica-se a execução sistemática do Plano:

1. Por regra geral, sempre que o plano precisar de:

- Intervenção planeada e coordenada;
- Infraestruturas a criar ou reestruturar (arruamentos, saneamento, eletricidade, etc.);

- Reestruturação fundiária (reorganização de propriedades);
- Disponibilização de espaços para áreas verdes ou equipamentos coletivos;
- Aplicação de mecanismos perequativos, ou seja, redistribuição de encargos e benefícios entre os vários proprietários e promotores.

2. Nas UOPG e nas áreas a estruturar:

- Regra geral: a execução dentro destas áreas é feita de forma sistemática, ou seja, mediante a delimitação prévia de unidades de execução.

3. Sempre que a Câmara Municipal o determine:

- Mesmo que a área não exija sistematicamente esse tipo de execução, a Câmara pode decidir delimitar uma unidade de execução se considerar necessário por razões urbanísticas.

● Exceto quando:

A execução não será sistemática dentro das UOPG e nas áreas a estruturar se se verificarem as exceções, como:

- Prédios na situação de colmatação;
- Prédios confinantes com via pública habilitante que possuam estreita comum com prédio onde já exista edifício em situação legal;
- Prédios confinantes com via pública habilitante que se situem em contiguidade com o solo urbano consolidado.

A **execução não sistemática** do Plano é adotada quando não há necessidade de uma intervenção integrada e complexa, ou seja, quando as operações urbanísticas podem ser realizadas de forma individualizada, sem necessidade de planear uma unidade de execução. Nomeadamente:

✓ 1. Aplicação direta do Plano (sem necessidade de plano de pormenor ou urbanização):

a) Nas áreas de solo urbano fora das UOPG e das áreas a estruturar, desde que:

- Sejam áreas urbanas consolidadas (ou seja, já estruturadas, com infraestruturas e edificações);
- Não estejam incluídas numa unidade de execução futura (se for delimitada pela Câmara Municipal).

b) Nas áreas de solo urbano dentro de UOPG e das áreas a estruturar, mas apenas nas situações de exceção previstas anteriormente, ou seja:

- Quando a operação não exige perequação;
- Quando se trata de prédios em colmatação ou confinantes com via pública, contíguos ao solo urbano consolidado;
- E desde que haja infraestruturas urbanísticas completas e integração urbana adequada.

✓ 2. Aplicação de planos de urbanização ou de pormenor:

- Quando esses planos indicarem expressamente que certas áreas ou situações devem ser executadas de forma não sistemática, ou seja, sem unidade de execução.

Quadro 3 | Comparativo – Aplicação da Execução Sistemática vs. Não Sistemática

CRITÉRIO	EXECUÇÃO SISTEMÁTICA	EXECUÇÃO NÃO SISTEMÁTICA
Definição	Intervenção planeada e integrada, com programação municipal e unidade de execução	Operações urbanísticas isoladas, sem necessidade de unidade de execução
Quando se aplica	- Regra geral nas UOPG e nas áreas a estruturar - Quando há necessidade de reestruturação fundiária, infraestruturas novas, ou redistribuição de encargos/benefícios (perequação) - Sempre que a Câmara Municipal o determine	- Em áreas urbanas consolidadas fora das UOPG e nas áreas a estruturar - Apenas nas situações de exceção previstas no regulamento - Quando planos de urbanização/pormenor preverem execução não sistemática
Instrumento principal	Unidade de Execução	Pedido direto de operação urbanística (licenciamento ou comunicação prévia)
Requisitos	- Planeamento detalhado - Participação pública - Intervenção coordenada	- Infraestruturas já existentes - Não exige redistribuição de encargos - Integração com solo urbano
Infraestruturas	Podem ter de ser criadas ou reestruturadas	Já existentes e completas
Perequação	Normalmente necessária	Dispensada, pois não há desequilíbrios significativos
Delimitação de UE	Obrigatória	Dispensada, salvo se a Câmara entender o contrário
Discussão pública	Sim, no processo de criação da UE e sua programação urbanística	Obrigatória em alguns casos (ex: exceções previstas nas UOPG)
Objetivo principal	Garantir uma solução de conjunto e equitativa para zonas de transformação urbana	Permitir intervenções rápidas e simples em zonas já estabilizadas
Exemplos típicos	- Grandes loteamentos - Novas áreas urbanas - Zonas empresariais ou de expansão	- Construção em lotes já infraestruturados - Obras em prédios servidos por via pública e infraestruturas completas

O que acontece se não forem concretizadas as áreas programadas?

1. Áreas a Infraestruturar – se não forem dotadas das infraestruturas dentro do prazo:

- Suspende-se a viabilização de novos edifícios ou ampliações, que perdura até ao momento em que cesse tal indisponibilidade;
- Só podem realizar-se obras se forem adotadas soluções técnicas autónomas legalmente admissíveis;
- Pode levar à reclassificação como solo rústico.

2. UOPG em solo urbano – se não forem concretizadas até ao final do prazo:

- A área perde automaticamente a classificação de solo urbano (total ou parcialmente);
- Só mantém a classificação se já cumprir os critérios materiais para ser considerada urbana (infraestruturas, edificação, etc.).

● **3. Áreas a Estruturar** – se não forem concretizadas até ao final do prazo:

- A área perde automaticamente a classificação de solo urbano (total ou parcialmente);
- Só mantém a classificação se já cumprir os critérios materiais para ser considerada urbana (infraestruturas, edificação, etc.).

● **4. Efeitos da caducidade:**

- Proibição imediata de operações urbanísticas: fica imediatamente impedida qualquer obra nova ou ampliação de edifícios permitidos como solo urbano.
- Alteração do PDM: inicia-se procedimento de reclassificação da área como solo rústico, integrando-a na categoria de solo rústico vizinha em maior extensão.

A definição da forma de execução do modelo territorial prevista no presente plano, conta ainda com outros instrumentos de planeamento (planos de pormenor/urbanização e operações de reabilitação urbana em vigor e/ou em elaboração), que estruturam um pensamento mais detalhado sobre pequenas áreas do território e contribuem para concretizar alguns dos objetivos estratégicos definidos.

Importa esclarecer que nos casos em que existe a sobreposição de “áreas a infraestruturar” com “áreas a estruturar”, o prazo a aplicar para a análise de uma possível reclassificação para solo rústico, será o mais longo.

3.2. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), correspondem a um conjunto de áreas territoriais com uma identidade urbana e geográfica, apresentando uma significativa autonomia funcional e constituindo as unidades territoriais de referência para efeitos de gestão municipal. Por norma, as UOPG são um mecanismo através do qual o PDM propõe uma ocupação específica de uma parte do território concelhio garantindo que ela se processe de forma regrada e de acordo com os objetivos globais do Plano.

Na proposta de plano foram delimitadas duas UOPG, a saber:

- UOPG 1: Expansão da Área de Acolhimento Empresarial de Penedono (Fase 2)
 - a) Identificação: esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada para este efeito na planta de ordenamento.
 - b) Objetivos: destina-se à ocupação de atividades económicas, expandindo a área de acolhimento empresarial que já existente.
 - c) Forma de execução: a UOPG, integrada em solo urbano na categoria de espaços de atividades económicas é concretizada através de unidades de execução e/ou operações de loteamento isoladas, a desenvolver de acordo com os requisitos legais aplicáveis legais e regulamentares aplicáveis, e preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação urbanística da totalidade da sua área previamente definida.
 - d) Promotor e sistema de execução: Município de Penedono através do sistema de cooperação ou, em caso de impasse na aplicação desse sistema e sendo entendido que a concretização da UOPG deve prosseguir, através do sistema de imposição administrativa;
 - e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos: nesta UOPG, admitem-se usos industriais, oficinas, armazéns e atividades complementares; e os indicadores e parâmetros urbanísticos a aplicar são os definidos para a categoria de espaços de atividades económicas de solo urbano.
 - f) Prazos: a concretização física das unidades de execução e demais operações urbanísticas deve ficar concluída no prazo de dez anos a contar da entrada em vigor do presente Plano, findo o qual, caso tal não se verifique, se passará a aplicar à área abrangida pela UOPG a disciplina de uso do solo correspondente à subcategoria de espaços florestais de produção;
 - g) A não concretização da UOPG no prazo estabelecido na alínea anterior dá lugar à aplicação do disposto nos números 7 e 8 do artigo 77º.
 - h) Fundamentação: é fundamental para o desenvolvimento económico do concelho, permitindo a expansão da única área de acolhimento empresarial do concelho, beneficiando da proximidade com a EN 229 e com a Vila de Penedono. Pretende-se oferecer espaços organizados e com dimensões capazes de dar resposta às necessidades dos investidores no concelho, tendo em conta que um número significativo de empresários ter manifestado, ao longo dos anos, junto da Câmara Municipal uma grande vontade em investir nesta área.

▪ UOPG 2: Área de Consolidação Urbana da Vila de Penedono

- a) Identificação: esta UOPG abrange a área de solo urbano identificada e delimitada para este efeito na planta de ordenamento.
- b) Objetivos: conferir carácter urbano à área poente da Vila de Penedono, colmatando os terrenos urbanos expectantes, através de edificação destinada a habitação unifamiliar e coletiva, com possibilidade de instalação de restauração, comércio e serviços no piso térreo dos edifícios de habitação coletiva.
- c) Forma de execução: a UOPG, integrada em solo urbano na categoria de espaços centrais, é concretizada através de unidades de execução e/ou operações de loteamento isoladas, a serem desenvolvidas de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, e preferentemente enquadradas por diretrizes de estruturação urbanística da totalidade da sua área previamente definidas.
- d) Promotor: entidades privadas através do sistema de iniciativa dos interessados;
- e) Condições de ocupação e parâmetros urbanísticos: nesta UOPG, admitem-se usos habitacionais, atividades complementares e equipamentos; e os indicadores e parâmetros urbanísticos a aplicar são os definidos para a categoria de espaços habitacionais de solo urbano.
- f) Prazos: a concretização física das unidades de execução e demais operações urbanísticas deve ficar concluída no prazo de dez anos a contar da entrada em vigor do presente Plano, findo o qual, caso tal não se verifique, se passará a aplicar à área abrangida pela UOPG a disciplina de uso do solo correspondente à categoria de espaços agrícolas;
- g) A não concretização da UOPG no prazo estabelecido na alínea anterior dá lugar à aplicação do disposto nos números 7 e 8 do artigo 77º.
- h) Fundamentação: corresponde a um vazio urbano nos limites da Vila de Penedono, onde se pretende promover uma correta estruturação urbanística, e consequentemente oferecer a oportunidade de fixação da população no centro mais urbano do concelho, onde se encontram os equipamentos e serviços mais indispensáveis. Através da sua execução, será permitido a ocupação desta área de uma forma ordenada, evitando-se a edificação a bulso e sem planeamento urbanístico.

▪ UOPG 3: Plano de Pormenor da Quinta da Retorta

- a) Área de intervenção: esta UOPG abrange a área identificada e delimitada como tal na planta de ordenamento, correspondente à área disciplinada pelo Plano de Pormenor da Quinta da Retorta;

- b) Objetivos: instalação de empreendimentos turísticos e a estruturas de suporte a atividades de recreio, lazer e animação turística e usos complementares previstos no plano de pormenor;
- c) Forma de concretização: esta UOPG é concretizada através de uma ou mais unidades de execução em cumprimento da disciplina estabelecida no plano de pormenor;
- d) Promotor: entidades privadas através do sistema de iniciativa dos interessados;
- e) Parâmetros urbanísticos e outras determinações: os estabelecidas no plano de pormenor;
- f) Prazos: a concretização física da UOPG através da execução do plano de pormenor referido na alínea a) deve ser concluída no prazo máximo de dez anos a contar da entrada em vigor do presente Plano;
- g) Disciplina intercalar: durante a vigência do prazo referido na alínea e) apenas podem ser viabilizadas, fora do âmbito da concretização da UOPG, operações urbanísticas incidentes sobre edificações pré-existent;
- h) Disciplina superveniente: se, findo o prazo para a execução, a UOPG não tiver sido concretizada na sua totalidade, aplica-se os parâmetros definidos para os espaços de ocupação turística às áreas em que tal concretização não tenha ocorrido.
- i) Fundamentação: a Quinta de Retorta, pela sua localização e pelas suas características ambientais e paisagísticas, constitui um espaço com elevado potencial para acolher projetos de reabilitação e iniciativas ligadas ao turismo de natureza, à cultura e à valorização da economia local, contribuindo para o reforço da atratividade e competitividade territorial do concelho. Adicionalmente, a manutenção em vigor do plano permite assegurar a continuidade e coerência de investimentos públicos e privados que dependem das orientações e parâmetros urbanísticos definidos nesse instrumento de gestão territorial. Por fim, a manutenção do plano revela-se necessária para orientar o desenvolvimento urbano e económico da área de intervenção, garantindo a coesão territorial, a valorização ambiental e o reforço da identidade do concelho de Penedono. Deste modo, a manutenção em vigor do Plano de Pormenor da Quinta de Retorta configura-se como uma opção estratégica e tecnicamente justificada, essencial à prossecução do interesse público local e à concretização dos objetivos do ordenamento municipal.

3.3. ÁREAS A INFRAESTRUTURAR

Do ponto de vista da operacionalização do Plano, pequenas áreas do concelho apresentam necessidade de infraestruturização, mesmo coincidindo com espaços urbanos consolidados ou em vias de consolidação, possuem ainda alguma carência no que se refere às infraestruturas urbanas básicas, como é o caso do abastecimento de água e drenagem de águas residuais.

Assim encontra-se previsto que cada um dos polígonos de solo urbano identificados e delimitados na Planta de Ordenamento III como áreas com programação de infraestruturas, total ou parcial, devem ser dotados das infraestruturas em falta conforme especificado. Desta forma, encontra-se no Quadro 2 prevista a devida infraestruturização, que terá de ocorrer no prazo estabelecido.

Importa destacar que a expansão das redes de água e saneamento está devidamente assegurada. As estruturas atualmente existentes – tanto ao nível da captação e distribuição de água, como do tratamento de águas residuais – possuem capacidade instalada suficiente para acomodar as intervenções programadas. Esta garantia baseia-se nas informações técnicas e é aprofundada no capítulo de Infraestruturas Urbanísticas do Relatório de Fundamentação da Proposta.

Em suma, o Plano assegura uma abordagem sustentada e responsável, tanto no que diz respeito à programação temporal das obras, como à viabilidade técnica da expansão das infraestruturas, assegurando que o crescimento urbano se concretize de forma equilibrada, eficiente e sustentável.

3.4. ÁREAS A ESTRUTURAR

Na proposta de ordenamento foram delimitadas três áreas a estruturar, duas na Vila de Penedono e uma em Beselga, que mesmo coincidindo com espaços urbanos consolidados, são caracterizadas por ainda não possuírem, no todo ou em parte, elementos morfológicos caracterizadores de uma ocupação urbana estabilizada, nomeadamente quanto à estrutura viária, à edificação e/ou às correspondentes infraestruturas de abastecimento e drenagem.

Assim encontra-se previsto que cada um dos polígonos de solo urbano identificados e delimitados na Planta de Ordenamento III, no prazo de cinco anos deverá ser objeto das ações que concretizam a sua estruturação em termos urbanísticos e infraestruturais, enquadradas por unidades de execução.

3.5. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Existem zonas urbanas que precisam de atenção especial por estarem degradadas, desatualizadas ou com infraestruturas em falta, e para isso que foi criada a figura de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU): são zonas definidas no território onde se justifica uma intervenção integrada, com o objetivo de revitalizar edifícios, ruas, espaços públicos e equipamentos coletivos.

Estas áreas são traçadas com base em critérios como:

- Degradação ou obsolescência dos edifícios;

- Falta ou má qualidade das infraestruturas;
- Espaços públicos com pouca funcionalidade ou atratividade;
- Necessidade de melhorar condições de salubridade, segurança e estética.

Atualmente existe definida no concelho de Penedono uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), a do centro urbano de Penedono, que abrange uma área de 36 hectares. A requalificação urbana do centro urbano de Penedono é *“um objetivo assumido da política e estratégias municipais”*, sendo que a ARU veio dar resposta à vontade do município de aprofundar o processo de reabilitação já em curso, fazendo com que para além do Centro Histórico seja também abrangida a área consolidada adjacente ao centro histórico (onde estão presentes serviços públicos, espaços verdes e eixos viários de acesso).

As ARU são mais do que linhas no mapa: são ferramentas estratégicas para regenerar o centro urbano de Penedono e cumprir os objetivos do PDM. Além disso, têm acesso a apoios financeiros específicos, como fundos europeus e incentivos fiscais, facilitando:

- A recuperação de edifícios degradados;
- A melhoria do espaço público;
- A valorização do património cultural;
- E a criação de zonas mais sustentáveis e seguras.

Este instrumento revela-se de particular importância para a execução do PDM uma vez que, estabelecendo objetivos comuns aos previstos para o presente plano, beneficiam de ferramentas e mecanismos financeiros específicos que permitem efetivar as ações e os programas definidos.

3.6. AÇÕES/INTERVENÇÕES PREVISTAS

Neste seguimento, no presente programa de execução, contém, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das ações/intervenções previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

As ações a desenvolver resultam de compromissos já assumidos e contratualizados, de compromissos assumidos com outras entidades exteriores ao concelho e de um conjunto de investimentos e obras que integram a estratégia de desenvolvimento para os próximos 10 anos. A programação das intervenções, enquanto geradoras das dinâmicas que se pretendem implementar, devem ser escalonadas no tempo, em função das prioridades e oportunidades de concretização, face os objetivos estratégicos e operacionais estabelecidos em sede de PDM.

Atualmente, a principal preocupação dos municípios do interior é combater o êxodo rural, a desertificação provocada pela falta de oportunidades e de emprego. Desta forma, a proposta da presente revisão do PDM pretende suprimir algumas das necessidades expressas pela população de Penedono, oferecendo mais espaços

para a sua fixação, porém sempre no prisma de contenção urbana e que a expansão urbana ocorra para a continuidade do existente. Infelizmente, os municípios de baixa densidade, como é o caso de Penedono, não possuem verbas próprias para dar resposta a todas as necessidades, por esse motivo estão fortemente dependentes dos programas de apoio financeiro nacionais e europeus. Desta forma, os prazos das ações/intervenções propostos estão em consonância com os horizontes dos fundos que se antevê que possam apoiar na infraestruturação.

Esta proposta não deixou de ter em consideração as limitações financeiras impostas ao município, no âmbito do Plano de Reequilíbrio Financeiro e do quadro de fortes restrições económicas que o país atravessa e às quais o município não é alheio.

A listagem das ações e intervenções programadas estrutura-se de acordo com oito domínios:

- **Âmbito da Ação:** identifica o tipo e origem da ação, identificando se advém de UOPG, Grandes Opções do Município, programas das Juntas de Freguesia, entre outros;
- **Título da Ação:** na qual se indica a denominação do título que a identificará nos vários documentos a desenvolver, acrescida de uma pequena nota explicativa;
- **Entidade promotora da ação:** identificação da entidade, dependendo do seu carácter, designadamente público ou privado, geral ou setorial, singular/individual ou coletivo;
- **Estimativa orçamental:** onde se identificam os custos médios previstos;
- **Financiamento:** onde se identificam as respetivas fontes de financiamento da ação, efetuando-se a distinção entre financiamento Municipal, Junta de Freguesia, da Administração Central/Estado, Fundos Comunitários e Privados;
- **Período de execução da ação programada:** assume-se como uma informação indicativa, aferida em conjugação com a leitura do território realizada e a fonte de financiamento alcançada;
- **Grau de prioridade:** exposição do grau de prioridade da ação/intervenção, podendo apresentar os seguintes níveis:
 - I – prioridade alta: 2026– 2029
 - II – prioridade média: 2029 – 2032
 - III – prioridade baixa: 2032 – 2036
 - IV – contínuo: 2026 – 2036

Esta listagem descrita no quadro seguinte, surge como referência às propostas a apresentar para o Plano Plurianual de Investimentos do Município, devendo, anualmente, ser objeto de estudo e avaliação para a seleção dos investimentos e ações a realizar no ano seguinte e posteriormente ser submetido a aprovação da Assembleia Municipal para incorporação no Plano Plurianual de Investimentos do Município.

Assim, julga-se garantir a coerência e ajustamento da programação do Plano com os seus objetivos e estratégia, dotando-se este instrumento de planeamento de um fio condutor de atuação, dinamismo e flexibilidade que se compatibiliza com o momento (e não se cristaliza no tempo, cada vez mais sujeito a mudanças e alterações).

Quadro 4 | Ações e intervenções da 2.ª revisão do PDM de Penedono, áreas a infraestruturar

AÇÃO / INTERVENÇÃO			ENTIDADE PROMOTORA	ORÇAMENTO		PERÍODO DE EXECUÇÃO		PRIORIDADE
FREGUESIA (LUGAR)	ID	TIPO		ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	FINANCIAMENTO	DE	ATÉ	
Infraestruturação do solo urbano				1 803 059,71 €				
Póvoa de Penela (Valongo dos Azeites)	1	Infraestruturas de saneamento	Município	15 148,40 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
Póvoa de Penela	2	Infraestruturas de saneamento	Município	18 913,02 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2029	I
	3	Infraestruturas de saneamento	Município	42 189,35 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	4	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	45 611,83 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2029	I
Póvoa de Penela (Bebeses)	5	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	23 765,16 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2029	III
Penela da Beira	6	Infraestruturas de saneamento	Município	3 239,32 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2029	I
	7	Infraestruturas de saneamento	Município	12 216,61 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	8	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	13 567,49 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	9	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	24 606,89 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	10	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	76 258,39 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	11	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	60 009,00 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III

AÇÃO / INTERVENÇÃO			ENTIDADE PROMOTORA	ORÇAMENTO		PERÍODO DE EXECUÇÃO		PRIORIDADE
FREGUESIA (LUGAR)	ID	TIPO		ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	FINANCIAMENTO	DE	ATÉ	
	12	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	21 048,98 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
Souto	13	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	55 963,78 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	14	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	16 049,76 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	15	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	29 649,75 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
Souto (Arcas)	16	Infraestruturas de saneamento	Município	62 450,63 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	17	Infraestruturas de saneamento	Município	39 371,45 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	18	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	27 746,29 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
União das freguesias de Penedono e Granja (Granja)	19	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	25 118,63 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	20	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	24 425,89 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
União das freguesias de Penedono e Granja (Santo António)	21	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	35 043,00 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	22	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	21 504,04 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
União das freguesias de Penedono e Granja (Penedono)	23	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	62 210,35 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	24	Infraestruturas de saneamento	Município	14 294,30 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III

AÇÃO / INTERVENÇÃO			ENTIDADE PROMOTORA	ORÇAMENTO		PERÍODO DE EXECUÇÃO		PRIORIDADE
FREGUESIA (LUGAR)	ID	TIPO		ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	FINANCIAMENTO	DE	ATÉ	
	25	Infraestruturas de saneamento	Município	35 710,63 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2029	I
	26	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	96 782,35 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	27	Infraestruturas de saneamento	Município	9 822,62 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	28	Infraestruturas de saneamento	Município	61 155,10 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	50	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	56 921,68 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2029	I
União das freguesias de Penedono e Granja (Ferronha)	29	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	14 217,90 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	30	Infraestruturas de saneamento	Município	16 568,88 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	31	Infraestruturas de saneamento	Município	13 970,02 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
União das freguesias de Penedono e Granja (A-do-Bispo)	32	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	22 024,00 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	33	Infraestruturas de saneamento	Município	11 680,40 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	34	Infraestruturas de saneamento	Município	4 788,30 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
União das freguesias de Antas e Ourozinho (Ourozinho)	35	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	38 348,05 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	36	Infraestruturas de saneamento	Município	10 851,23 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III

AÇÃO / INTERVENÇÃO			ENTIDADE PROMOTORA	ORÇAMENTO		PERÍODO DE EXECUÇÃO		PRIORIDADE
FREGUESIA (LUGAR)	ID	TIPO		ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	FINANCIAMENTO	DE	ATÉ	
União das freguesias de Antas e Ourozinho (Antas)	37	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	60 099,11 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	38	Infraestruturas de saneamento	Município	166 213,69 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2029	I
	39	Infraestruturas de saneamento	Município	35 148,13 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	40	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	37 431,94 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
Beselga	41	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	32 841,17 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	42	Infraestruturas de saneamento	Município	54 132,89 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	43	Infraestruturas de saneamento	Município	27 463,22 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
	44	Infraestruturas de saneamento	Município	26 626,58 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III
Castainço	45	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	88 291,40 €	Município / Fundos Comunitários	2029	2032	II
	46	Infraestruturas de saneamento e abastecimento de água	Município	29 480,19 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2036	I
	47	Infraestruturas de saneamento	Município	26 724,14 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2036	I
	48	Infraestruturas de saneamento	Município	32 491,47 €	Município / Fundos Comunitários	2026	2036	I
	49	Infraestruturas de saneamento	Município	22 872,30 €	Município / Fundos Comunitários	2032	2036	III

Quadro 5 | Ações e intervenções da 2.ª revisão do PDM de Penedono, em UOPG, áreas a estruturar, loteamentos e ARU

ÂMBITO DA AÇÃO	TÍTULO DA AÇÃO	ENTIDADE PROMOTORA	ORÇAMENTO (milhares euros)	FINANCIAMENTO	PERÍODO DE EXECUÇÃO	PRIORIDADE
UOPG	Expansão da Área de Acolhimento Empresarial de Penedono (Fase 2)	Município	1 000 000 €	Município / Fundos Comunitários	2026-2036	IV
	Área de Consolidação Urbana da Vila de Penedono	Município	1 000 000 €	Município / Fundos Comunitários	2026-2036	IV
	Plano de Pormenor da Quinta da Retorta	Particular	4 430 445,50 €	Particular	2026-2036	IV
Áreas a estruturar	(A) Beselga – vazio urbano (criar novas vias e infraestruturar)	Município / Particular	200 000 €	Município / Particular	2032-2036	III
	(B) Penedono – vazio urbano na Avenida Adriano de Almeida (criar novas vias e infraestruturar)	Município / Particular	240 000 €	Município / Particular	2026-2036	IV
	(C) Penedono – traseira da Rua D. Sancho I (criar nova via e infraestruturar)	Município / Particular	500 000 €	Município / Particular	2032-2036	III
Loteamentos municipais	Póvoa de Penela – loteamento Tremigança	Município	250 000 €	Município	2026-2029	I
	Beselga – Loteamento do Bairro do Senhor dos Passos	Município	250 000 €	Município	2032-2036	III
	Penedono – loteamento de Donalva	Município	1 000 000 €	Município	2029-2032	II
ARU	Reabilitação da Rua das Fontes	Município	150 000 €	Município / Fundos Comunitários	2026-2029	I

ÂMBITO DA AÇÃO	TÍTULO DA AÇÃO	ENTIDADE PROMOTORA	ORÇAMENTO (milhares euros)	FINANCIAMENTO	PERÍODO DE EXECUÇÃO	PRIORIDADE
	Beneficiação das infraestruturas das redes de abastecimento de água, saneamento e águas pluviais	Município	1 000 000 €	Município / Fundos Comunitários	2026-2029	I
	Transformação de todos os arruamentos nos pressupostos da Acessibilidade e Mobilidade Universal	Município	500 000 €	Município / Fundos Comunitários	2026-2036	IV
	Melhoria da acessibilidade pedonal ao Castelo e colocação de mobiliário urbano	Município	500 000 €	Município / Fundos Comunitários	2026-2029	I
Ruído	Atualização do Mapa de Ruído	Município	8 000 €	Município	2026-2036	IV