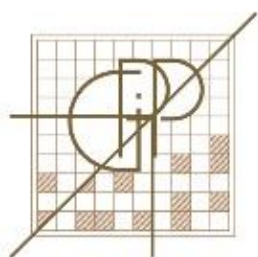
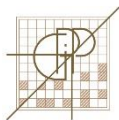


2.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Macedo de Cavaleiros

Programação e Execução



GIPP, Lda
março, 2026



(página em branco)



ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO	4
2. VISÃO	5
3. ÁREAS PROGRAMADAS.....	6
3.1. UOPG.....	7
3.2. ÁREA A INFRAESTRUTURAR.....	24
4. CONCLUSÃO	27

ABREVIATURAS E SIGLAS

MMC – Município de Macedo de Cavaleiros

PDMMC – Plano Diretor Macedo de Cavaleiros

PO – Planta de Ordenamento

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual)

UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

NOTA PRÉVIA

Todos os mapas, figuras e tabelas que se seguem são de elaboração própria.



1. ENQUADRAMENTO

O presente documento demonstra como será realizada a execução do PDMMC, assumindo os princípios definidos no Capítulo V do RJIGT, como também aprofunda o referido na alínea b) do subcapítulo 3.1 e no subcapítulo 3.3 do Relatório Proposta.

O PDMMC fomentará a execução da visão definida no capítulo 2 e será executado, preferencialmente, de forma sistemática, isto é, através de instrumentos que salvaguardem a correta morfologia e compensação territorial¹.

No entanto, serão admitidas formas de execução não sistemáticas em situações onde existe a necessidade de infraestruturar e colmatar áreas contíguas e interiores ao solo urbano.

Neste sentido, a atuação do PDMMC será promovida por dois intervenientes principais: os privados e a administração.

No tocante à atuação administração e à escala local, esta caracteriza-se por ter a responsabilidade de intervir por um compromisso «maior». Mediante estas características, o MMC assume dois níveis de intervenção:

- A intervenção estruturante, que respeita as opções estratégicas do PDMMC para o território.
- A intervenção nas infraestruturas, que respeita à programação de infraestruturas básicas, necessárias à classificação do solo como urbano.

Relativamente à prioridade de execução, o PDMMC assume três níveis:

- **Curto prazo:** o período entre 2026/2030;
- **Médio prazo:** o período entre 2031/2035;
- **Longo prazo:** os anos posteriores a 2036.

Em termos operativos, o PDMMC criará figuras de programação que serão desenvolvidas no capítulo 3 e assumirá/alavancará propostas que constam no capítulo 4.

¹ Via unidade de execução ou operação de reabilitação urbana, tal como o disposto nos artigos 55.º/56.º da Lei Bases de 2014 ou no artigo 147.º/148.º do RJIGT.



2. VISÃO

Num futuro próximo procura-se que Macedo de Cavaleiros seja um território competitivo, resiliente e coeso no contexto das Terras de Trás-os-Montes.

Para isso, urge criar as condições necessárias para um município:

- 1) Manutenção da qualidade de vida dos que residem e visitam o território, fomentando uma ocupação do território em baixa densidade;
- 2) Atração de atividades económicas e residentes, assegurando as condições fiscais, logísticas e infraestruturais, bem como a rentabilização da área de acolhimento empresarial e atividade agrícola associada à castanha e à olivícola;
- 3) Adoção de uma política de mobilidade mais conectada e partilhada;
- 4) Fortalecimento da resiliência ambiental, mitigando as alterações climáticas e valorizando o património natural e cultural enquanto ativo turístico;
- 5) Contenção da expansão urbana, promovendo uma política de colmatção urbana e de racionalização das infraestruturas existentes;
- 6) Adoção de uma postura colaborativa e de governança territorial com os diversos agentes.

Estes objetivos influenciaram a delimitação e a seleção das áreas programadas e das propostas que o PDMMC propõe.



3. ÁREAS PROGRAMADAS

O presente capítulo descreve as diferentes áreas programadas e que constam graficamente na PO – Classificação e Qualificação do Solo.

As áreas programadas deste capítulo ajudam a concretizar o pretendido na alínea b) do subcapítulo 3.1. do Relatório Proposta do PDMMC.

O descritivo de cada uma das áreas programadas irá conter a seguinte informação:

- **Área** – dimensão em hectares
- **Tipologia**² – necessidade de planeamento, consolidação, estruturação ou infraestruturação
- **Objetivos do PDMMC**³ – número do objetivo do PDMMC a que responde
- **Forma de execução** – se é sistemática ou não sistemática
- **Dinâmica demográfica**⁴ – evolução à escala da freguesia
- **Acessibilidades principais** – fator principal de atração de investimento ao nível do mercado habitacional e de atividades económicas
- **Valor financeiro a aplicar na execução**⁵ – encargo do MMC
- **Proveniência do financiamento para a execução**⁶ – fonte de financiamento
- **Horizonte temporal de execução**⁷ – dimensão temporal de execução da edificação/infraestruturação/urbanização
- **Reversão caso não se execute o desejado**⁸ – penalização com a não execução
- **Termos de referência** – objetivos programáticos das UOPG

Além do descritivo serão apresentados mapas com a identificação/localização da área programada, bem como a identificação dos perímetros definidos na Revisão do PDMMC.

² A tipologia das áreas programadas encontra-se caracterizada na alínea b) do subcapítulo 3.1. no Relatório da Proposta. Relativamente às UOPG de salvaguarda regulamentar, não se aplica a caracterização em área a consolidar, a estruturar ou a infraestruturar, atendendo ao facto de terem uma finalidade distinta das 3 tipologias previstas na presente Programação e Execução.

³ O número a que consta nos tópicos desenvolvidos no Capítulo 2. Visão.

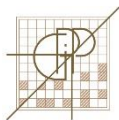
⁴ Tem-se em consideração a evolução demográfica do último período intercensitário (2011/2021) e não se aplica nos espaços de atividades económicas.

⁵ Não se aplica nas UOPG de carácter regulamentar.

⁶ Idem.

⁷ Idem.

⁸ Idem.

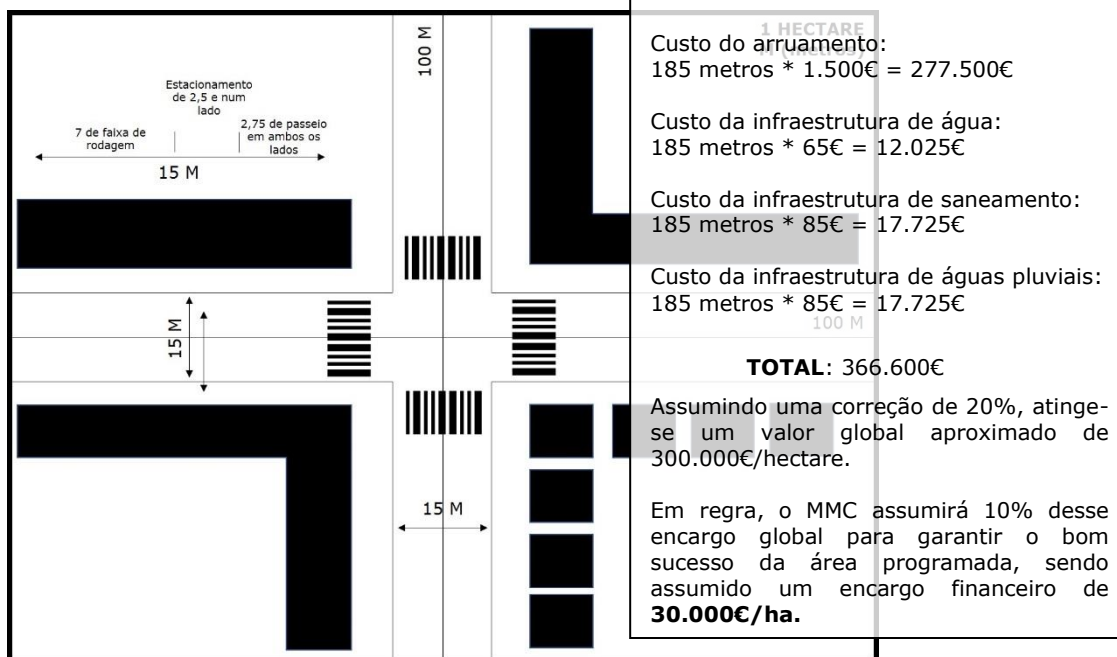


3.1. UOPG

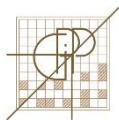
Entende-se por UOPG as áreas do município que carecem de um programa próprio expresso nos termos de referência estabelecidos pelo PDMMC e constantes no Anexo do Regulamento. Esta figura tem como vocação consolidar ou estruturar determinada área, sendo executada, preferencialmente, de forma sistemática, por uma ou várias unidades de execução. A exceção a esta forma de execução são as UOPG com vocação turística, onde aí se pretende regulamentar o potencial existente nas albufeiras do Azibo e do Baixo Sabor, e a UOPG da Cidade de Macedo de Cavaleiros, onde se pretende qualificar urbanisticamente a cidade.

No âmbito da execução do PDMMC, vão estar previstos os encargos inerentes ao MMC com a infraestruturização do território a curto e médio prazo, tal como o disposto no artigo 97.º do RJIGT – principal estratégia do MMC em tornar atrativas as UOPG aos privados.

Em termos financeiros, a execução destas áreas será ao nível da urbanização, estando previstos como encargos financeiros um valor-padrão de 30 000 euros/hectare, caso este intervenha na execução da UOPG.



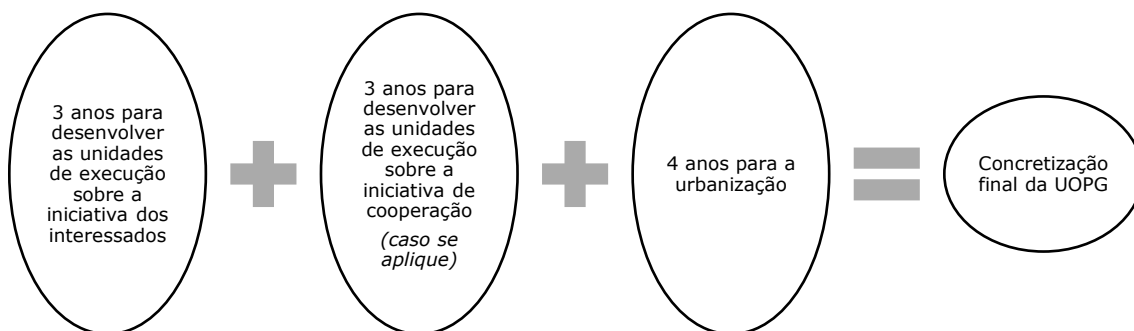
Fonte: Elaboração própria



Estimam-se como encargos financeiros do MMC em executar a urbanização das UOPG de 5,6 milhões de euros. No entanto, admite-se que este encargo não seja todo ele atribuído ao MMC, sendo na fase de materialização da operação urbanística acertado o valor final da execução a aplicar ao MMC.

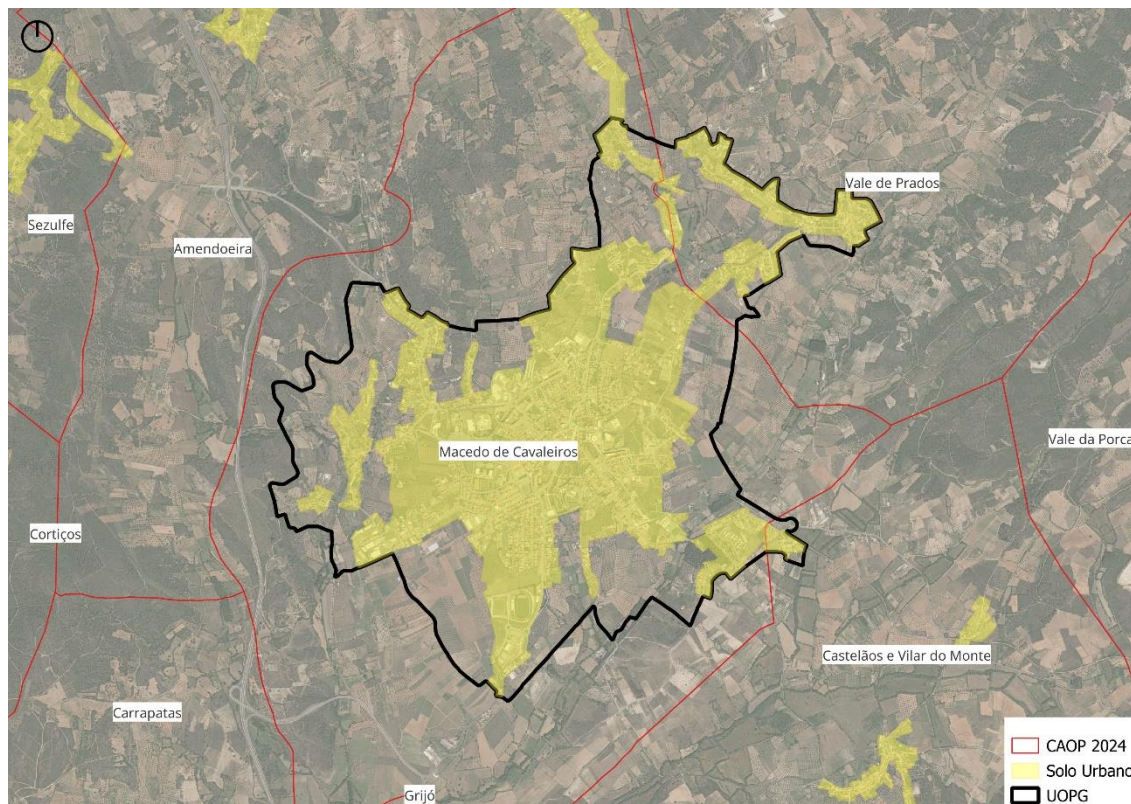
Estas áreas serão executadas num horizonte temporal variável e em conformidade com a importância da UOPG para o bom sucesso do PDMMC.

Irá sempre existir uma sequência procedimental tal como a que consta no gráfico seguinte – teve-se especial atenção na definição de horizontes temporais que garantam flexibilidade na operacionalização da(s) unidade(s) execução.



Assim sendo, apresenta-se uma breve caracterização de cada UOPG.

UOPG 00: Cidade de Macedo de Cavaleiros

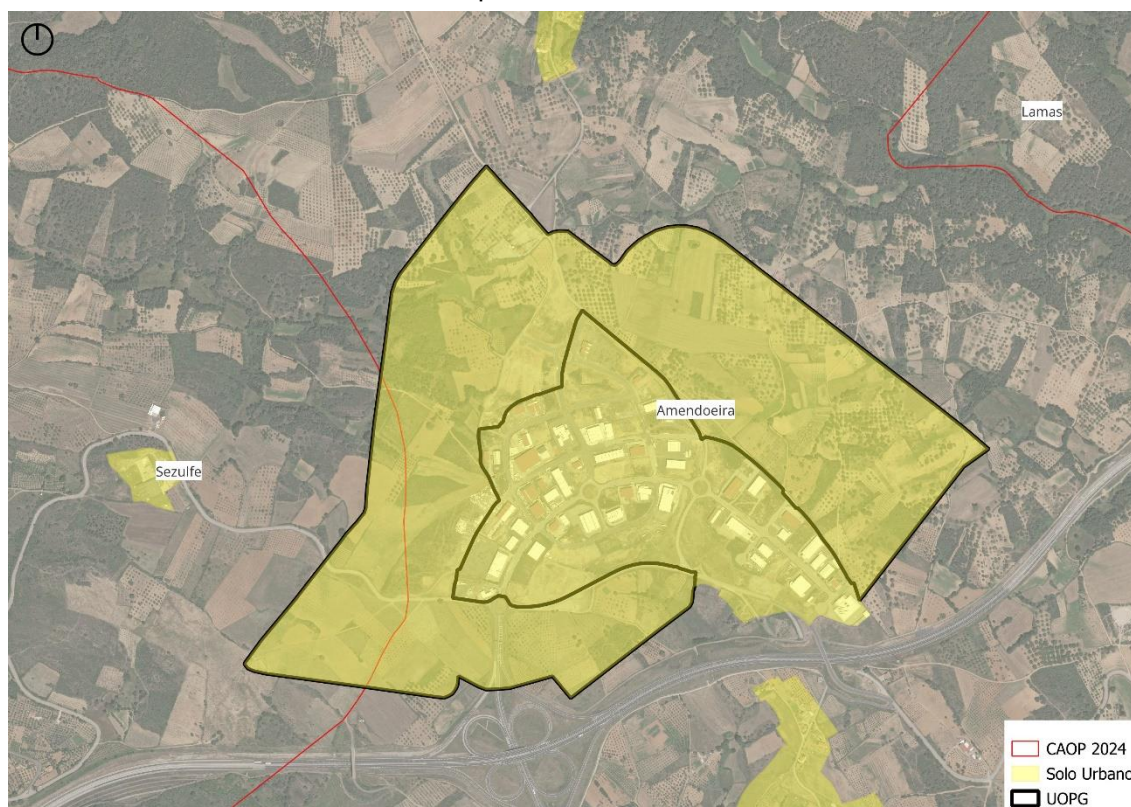


- **Área** – 754,04 hectares
 - **Tipologia** – Área a planear
 - **Objetivos do PDMMC** – 1, 2, 3, 4, 5 e 6
 - **Forma de execução** – Sistemática
 - **Acessibilidades (principais)** – IP2 e IP4/A4
 - **Valor financeiro a aplicar na execução** – 75 000 €
 - **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
 - **Horizonte temporal de execução** – 4 anos para a elaboração do PU
 - **Reversão caso não se execute o desejado** – Não se aplica
 - **Termos de referência**
- a) Objetivos programáticos
- i. Fomentar a consolidação funcional da Cidade de Macedo de Cavaleiros no sistema territorial da sub-região das Terras de Trás-os-Montes;
 - ii. A partir da revogação do anterior Plano de Urbanização, atualizar e adaptar este instrumento de gestão territorial às novas exigências legais e jurídicas;
 - iii. Regular a edificabilidade de forma a ajustá-la às morfologias existentes, o que exige a caracterização das malhas urbanas e identificar com maior pormenorização as áreas com necessidades de reabilitação urbana;
 - iv. Assegurar a concretização da Variante à Cidade de Macedo Cavaleiros, redefinindo com esta infraestrutura a mobilidade da cidade;
 - v. Estabelecer uma rede mobilidade suave associada ao sistema de espaços de utilização coletiva e complementada pela rede transportes coletivos;
 - vi. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde utilização coletiva;
 - vii. Aferir a capacidade carga existente em termos de habitação, procedendo ao levantamento dos vazios urbanos e passíveis de construção, integrados em projetos aprovados e em situações de colmatção ou do seu preenchimento;



- viii. Garantir a diminuição das assimetrias urbanas, procurando o equilíbrio dos níveis de serviço e de “oferta” de atividades económicas entre as diferentes áreas da cidade e ajustando as políticas fiscais à redução dessas assimetrias;
 - ix. Incrementar incentivos que contribuam para a redução das alterações climáticas e para uma maior eficiência energética;
 - x. Instituir um modelo de execução do plano assente na cooperação com os agentes territoriais e na participação;
 - xi. Salvaguardar os termos de referência das UOPG que coincidam com a área do PU, definidos no âmbito do PDMMC.
- b) Execução
- i. A execução é através da elaboração de um PU.

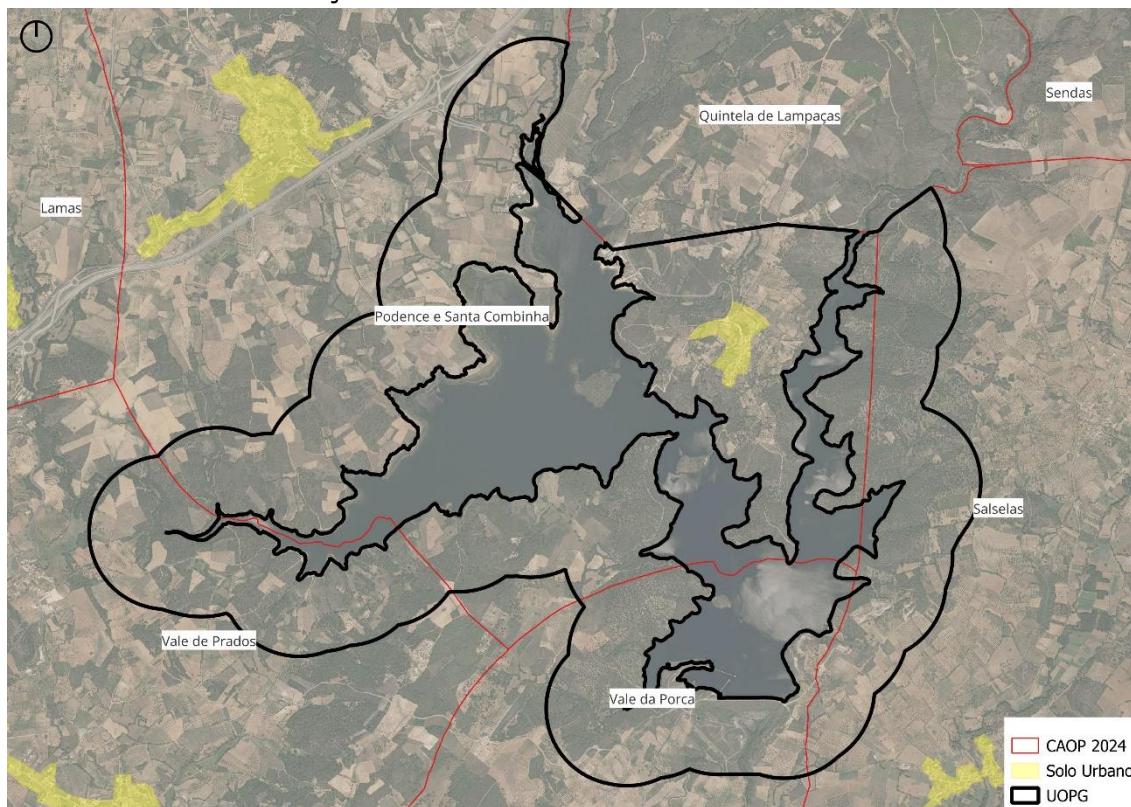
UOPG 01: Área de Acolhimento Empresarial de Macedo de Cavaleiros



- **Área** – 108,69 hectares
 - **Tipologia** – Área a estruturar
 - **Objetivos do PDMMC** – 1, 2, 4 e 6
 - **Forma de execução** – Sistemática
 - **Acessibilidades (principais)** – Porto de Leixões: 1h30 minutos e Espanha: 30 minutos
 - **Valor financeiro a aplicar na execução** – 3 260 088,91 €
 - **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
 - **Horizonte temporal de execução** – 10 anos para a urbanização
 - **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
 - **Termos de referência**
- a) Objetivos programáticos
- i. Consolidar a dinâmica empresarial dos territórios de baixa densidade, tornando a principal área de acolhimento empresarial das Terras de Trás-os-Montes;
 - ii. Alavancar a atração empresarial através do nó rodoviário entre o IP4/A4 e IP2;
 - iii. Fomentar a diversificação económica das atividades aí instaladas;
 - iv. Garantir a correta integração paisagística e urbanística do edificado a desenvolver.

- b) Parâmetros urbanísticos
 - i. Aplica-se um índice de edificabilidade que não pode ser superior a 0,6 na totalidade da UOPG.
- c) Execução
 - ii. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 6 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 10 anos da data de publicação do PDMMC.

UOPG 02: Área de Vocação Turística da Albufeira do Azibo



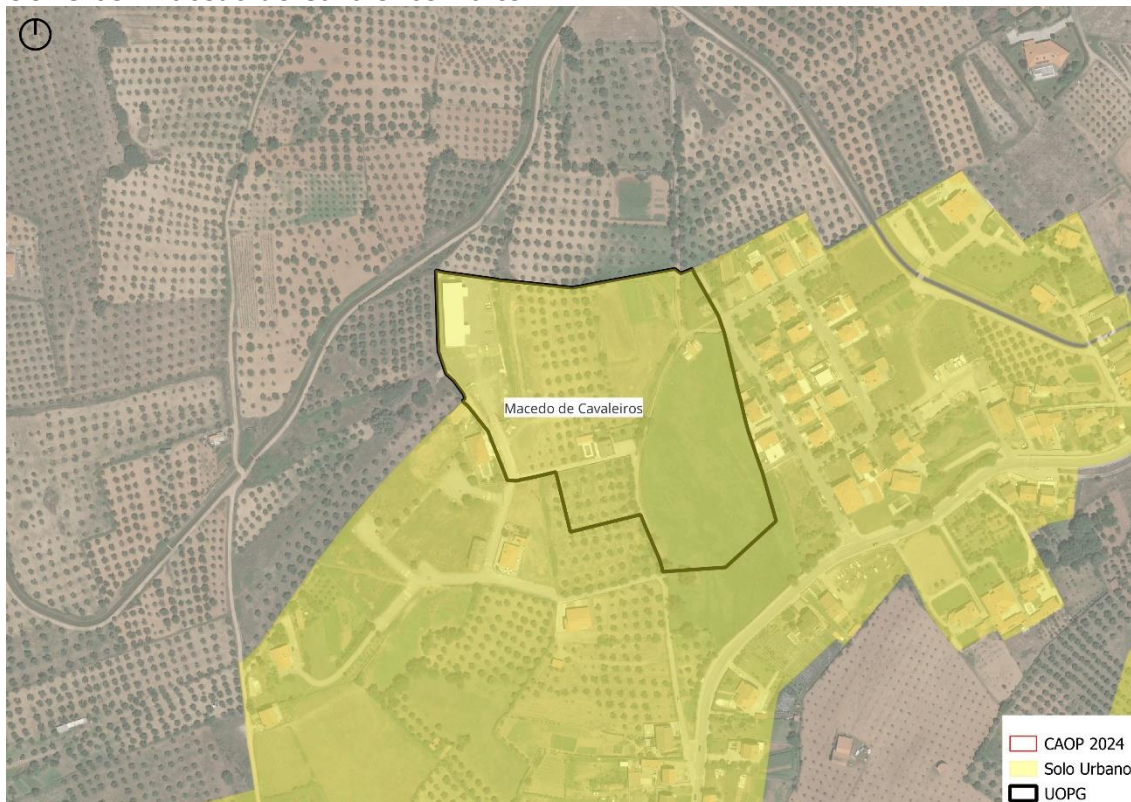
- **Área** – 1 071,30 hectares
 - **Tipologia** – Não se aplica
 - **Objetivos do PDMMC** – 2, 3 e 5
 - **Forma de execução** – Sistemática e Não Sistemática
 - **Acessibilidades (principais)** – IP4/A4
 - **Valor financeiro a aplicar na execução** – Não se aplica
 - **Proveniência do financiamento para a execução** – Não se aplica
 - **Horizonte temporal de execução** – Não se aplica
 - **Reversão caso não se execute o desejado** – Não se aplica
 - **Termos de referência**
- a) Objetivos programáticos
 - i. Qualificar ambientalmente e paisagisticamente o território;
 - ii. Estabelecer a ligação entre as salvaguardas patrimoniais e ambientais;
 - iii. Promover a instalação de empreendimentos turísticos;
 - iv. A capacidade turística máxima corresponde a 200 camas;
 - v. Interdita-se a exploração mineira até 200 metros a jusante da barragem;
 - vi. Recomenda-se, complementarmente ao definido para a categoria de espaços florestais localizados na presente UOPG, que esses espaços:
 - a. Sejam vocacionados para o aproveitamento de recursos silvícolas segundo formas de exploração de material lenhoso mais ou menos intensivas, admitindo a integração da componente de recreio “passivo” e a exploração de recursos cinegéticos, assim como se destinam à conservação estrita do património genético, nas suas condições naturais,



criando um núcleo de reserva florestal, e também para a preservação dos sistemas florestais mais sensíveis e com funções estruturais, nomeadamente:

- i. Floresta de proteção a manter;
 - ii. Galeria ripícola.
 - b. Sejam ponderadas quaisquer ações que destruam o coberto vegetal ou diminuam as características ou valor biológico e florístico dos ecossistemas, nomeadamente, arranque ou corte, mesmo pé a pé, de árvores ou arbustos, danificação por fogo, ou outros agentes estranhos à dinâmica natural dos sistemas vegetais em causa;
 - c. Sejam permitidas atividades recreativas e respetivas infraestruturas, nomeadamente recintos desportivos, parques de merendas, estacionamento ou outros usos, desde que não comprometam a função estruturante e a integridade das manchas arbóreas aí presentes.
- b) Parâmetros urbanísticos
- i. Integração na envolvente, na paisagem e nos recursos do solo rústico;
 - ii. Densidade máxima: 25 camas/hectare, onde por unidade não se ultrapassem 40 camas;
 - iii. Índice de edificabilidade não pode ser superior a 0,10, aplicado a cada unidade a que se refere a alínea anterior;
 - iv. Dotação em infraestruturas de abastecimento e saneamento adequadas;
 - v. Para infraestruturas isoladas é exigido, no mínimo, a construção de fossa séptica com poço absorvente e filtros de infiltração.
- c) Execução
- i. A execução é não sistemática, respeitando o disposto nas servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis ao território.

UOPG 03: Macedo de Cavaleiros Norte I

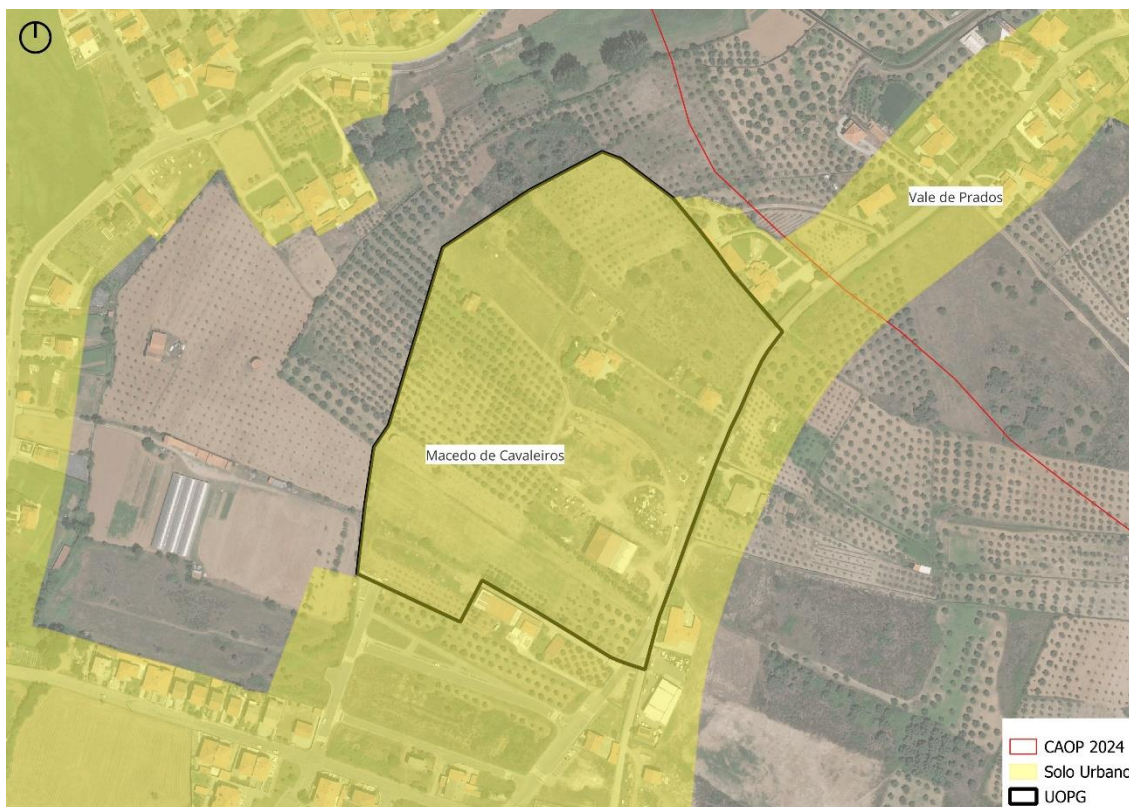


- **Área** – 4,21 hectares
- **Tipologia** – Área a estruturar
- **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática
- **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
- **Acessibilidades (principais)** – Rua Miguel Torga e Rua de Aljubarrota



- **Valor financeiro a aplicar na execução** – 126 300,00 €
 - **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
 - **Horizonte temporal de execução** – 7 anos para a urbanização
 - **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
 - **Termos de referência**
- a) Objetivos programáticos
- i. Garantir a ligação da Rua Miguel Torga com a Rua de Aljubarrota;
 - ii. Qualificar urbanisticamente o Caminho da Quinta da Folhinha e garantir ligações que admitam o preenchimento do vazio urbano;
 - iii. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - iv. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
- b) Execução
- i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 3 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 7 anos da data de publicação do PDMMC.

UOPG 04: Macedo de Cavaleiros Nascente I



- **Área** – 8,44 hectares
 - **Tipologia** – Área a estruturar
 - **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
 - **Forma de execução** – Sistemática
 - **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
 - **Acessibilidades (principais)** – Rua Beato Bento de Castro
 - **Valor financeiro a aplicar na execução** – 253 200,00 €
 - **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
 - **Horizonte temporal de execução** – 7 anos para a urbanização
 - **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
 - **Termos de referência**
- a) Objetivos programáticos



- i. Qualificar urbanisticamente a Rua Beato Bento de Castro e garantir ligações que admitam o preenchimento do vazio urbano;
 - ii. Salvar o espaço canal para a Variante;
 - iii. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - iv. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
- b) Execução
- i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 3 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 7 anos da data de publicação do PDMMC.

UOPG 05: Macedo de Cavaleiros Norte II



- **Área** – 11,79 hectares
 - **Tipologia** – Área a estruturar
 - **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
 - **Forma de execução** – Sistemática
 - **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
 - **Acessibilidades (principais)** – Rua Viriato Martins
 - **Valor financeiro a aplicar na execução** – 353.700,00 €
 - **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
 - **Horizonte temporal de execução** – 10 anos para a urbanização
 - **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
 - **Termos de referência**
- a) Objetivos programáticos
- i. Estruturar a ocupação do solo a partir do arruamento paralelo ao estabelecimento comercial;
 - ii. Salvar o espaço canal para a Variante;
 - iii. Qualificar urbanisticamente a Rua Viriato Martins e garantir ligações que admitam o preenchimento do vazio urbano;
 - iv. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - v. Dotar de equipamentos capazes de garantir o nível serviço mínimo à população;



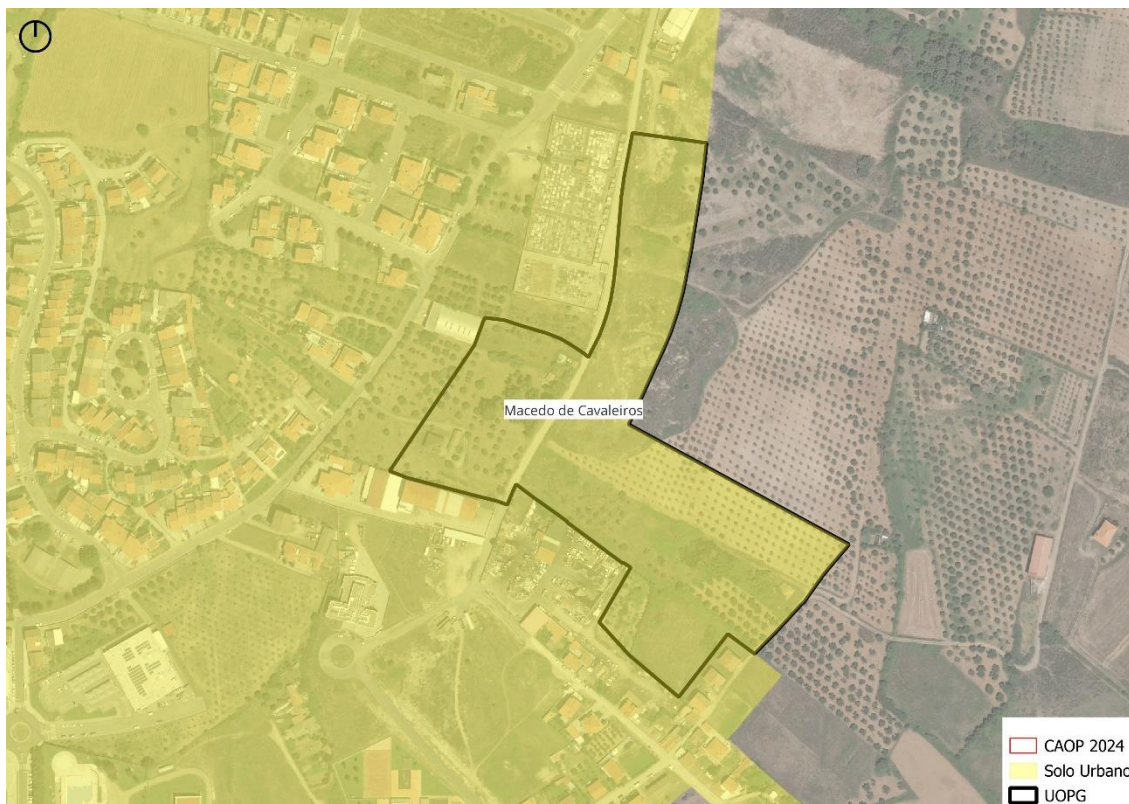
- vi. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
- b) Execução
 - i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 6 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 10 anos da data de publicação do PDMMC.

UOPG 06: Macedo de Cavaleiros Norte III



- **Área** – 3,63 hectares
 - **Tipologia** – Área a consolidar
 - **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
 - **Forma de execução** – Sistemática
 - **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
 - **Acessibilidades (principais)** – Rua Manuel António Vasconcelos
 - **Valor financeiro a aplicar na execução** – 108.900,00 €
 - **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
 - **Horizonte temporal de execução** – 10 anos para a urbanização
 - **Reversão caso não se execute o desejado** – Perda de edificabilidade
 - **Termos de referência**
- a) Objetivos programáticos
 - i. Colmatar o vazio urbano;
 - ii. Estruturar a ocupação do solo a partir da Rua Manuel António Vasconcelos;
 - iii. Eliminar os *cul de sacs*, garantindo ligação com a futura estrutura viária;
 - iv. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - v. Dotar de equipamentos capazes de garantir o nível serviço mínimo à população;
 - vi. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
 - b) Execução
 - i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime dos interessados ou de cooperação, iniciando-se até 6 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 10 anos da data de publicação do PDMMC.

UOPG 07: Macedo de Cavaleiros Nascente II



- **Área** – 5,33 hectares
- **Tipologia** – Área a estruturar
- **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática
- **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
- **Acessibilidades (principais)** – Rua Henrique José Gonçalves
- **Valor financeiro a aplicar na execução** – 159 900,00 €
- **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
- **Horizonte temporal de execução** – 7 anos para a urbanização
- **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
- **Termos de referência**
 - a) Objetivos programáticos
 - i. Qualificar urbanisticamente a Rua Henrique José Gonçalves;
 - ii. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - iii. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
 - b) Execução
 - i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 3 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 7 anos da data de publicação do PDMMC.



UOPG 08: Macedo de Cavaleiros Centro



- **Área** – 6,73 hectares
- **Tipologia** – Área a consolidar
- **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática
- **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
- **Acessibilidades (principais)** – Rua Beato Bento de Castro e Rua do Padrão Norte
- **Valor financeiro a aplicar na execução** – 201.900,00 €
- **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
- **Horizonte temporal de execução** – 10 anos para a urbanização
- **Reversão caso não se execute o desejado** – Perda de edificabilidade
- **Termos de referência**
 - a) Objetivos programáticos
 - i. Colmatar o vazio urbano;
 - ii. Estruturar a ocupação do solo a partir da Rua Henrique José Gonçalves;
 - iii. Eliminar os *cul de sacs*, garantindo ligação com a futura estrutura viária;
 - iv. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - v. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
 - b) Execução
 - i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime dos interessados ou de cooperação, iniciando-se até 6 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 10 anos da data de publicação do PDMMC.

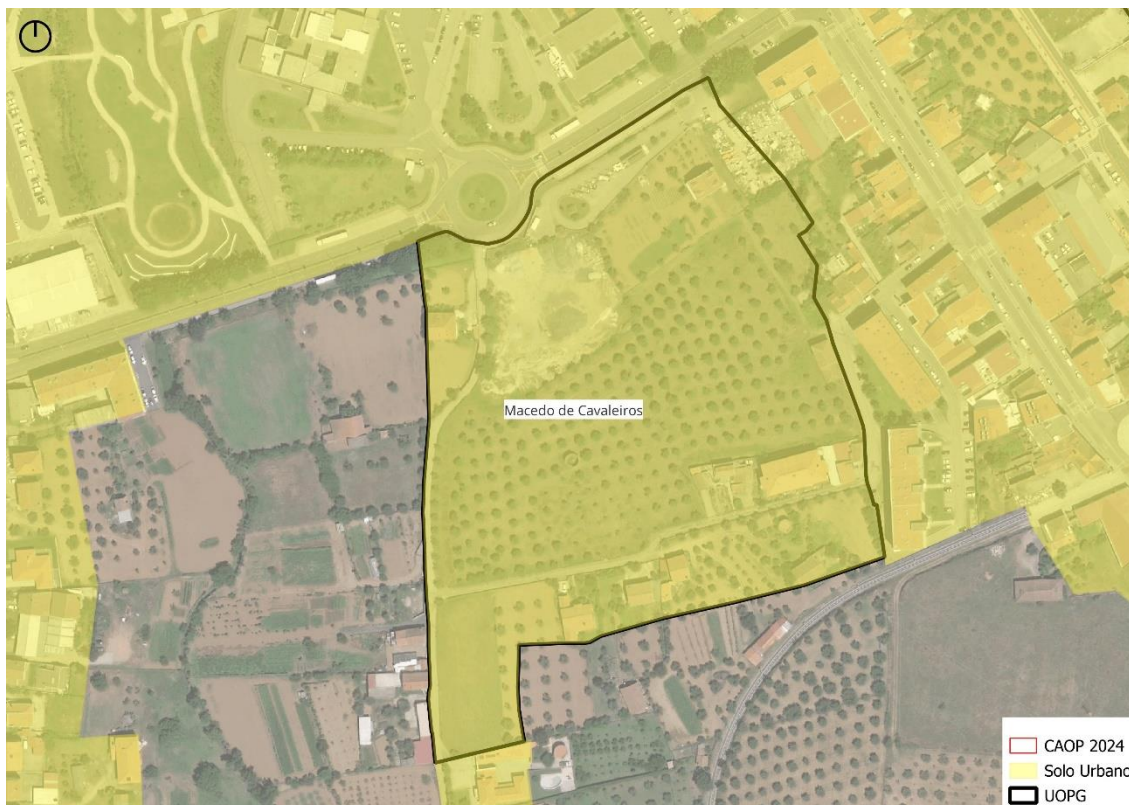
UOPG 09: Norte da Estação



- **Área** – 4,05 hectares
- **Tipologia** – Área a estruturar
- **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática
- **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
- **Acessibilidades (principais)** – Rua do Seixinho
- **Valor financeiro a aplicar na execução** – 121 500,00 €
- **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
- **Horizonte temporal de execução** – 7 anos para a urbanização
- **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
- **Termos de referência**
 - a) Objetivos programáticos
 - i. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - ii. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
 - b) Execução
 - i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 3 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 7 anos da data de publicação do PDMMC.



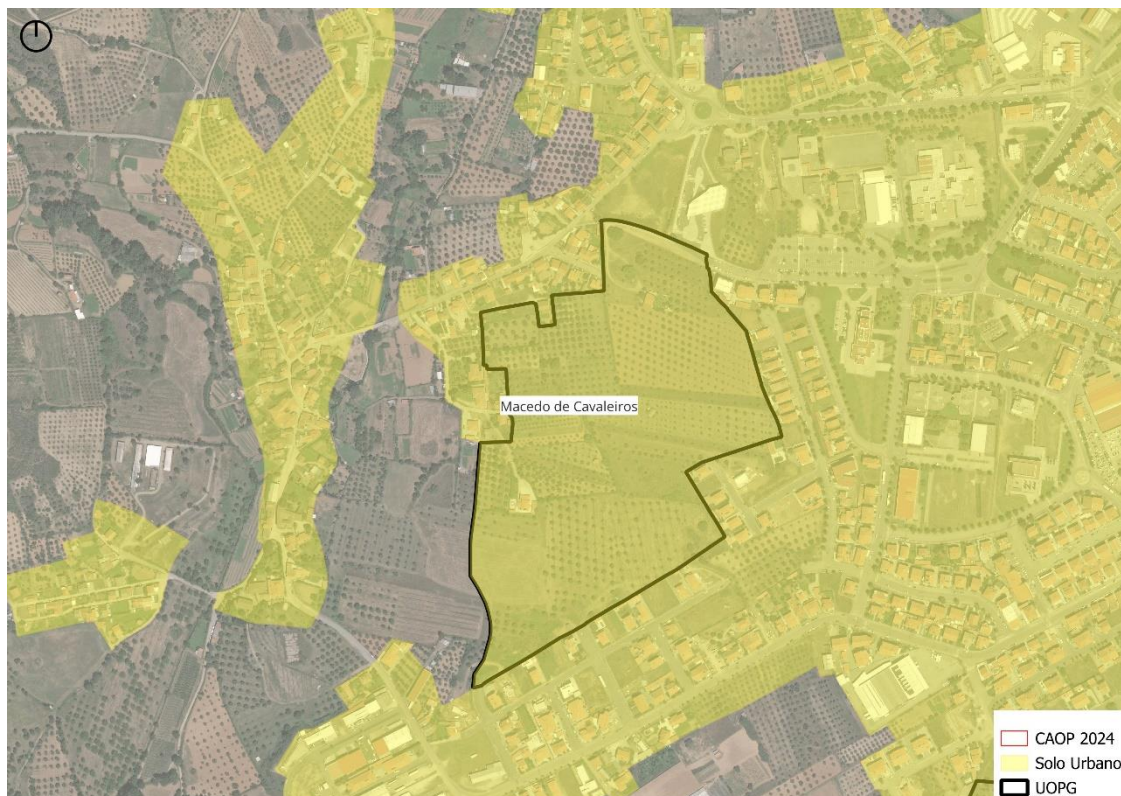
UOPG 10: Sul do Hospital



- **Área** – 5,47 hectares
- **Tipologia** – Área a estruturar
- **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática
- **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
- **Acessibilidades (principais)** – EN 216
- **Valor financeiro a aplicar na execução** – 164 100,00 €
- **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
- **Horizonte temporal de execução** – 7 anos para a urbanização
- **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
- **Termos de referência**
 - a) Objetivos programáticos
 - i. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - ii. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
 - b) Execução
 - i. A execução é sistemática de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 3 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 7 anos da data de publicação do PDMMC.



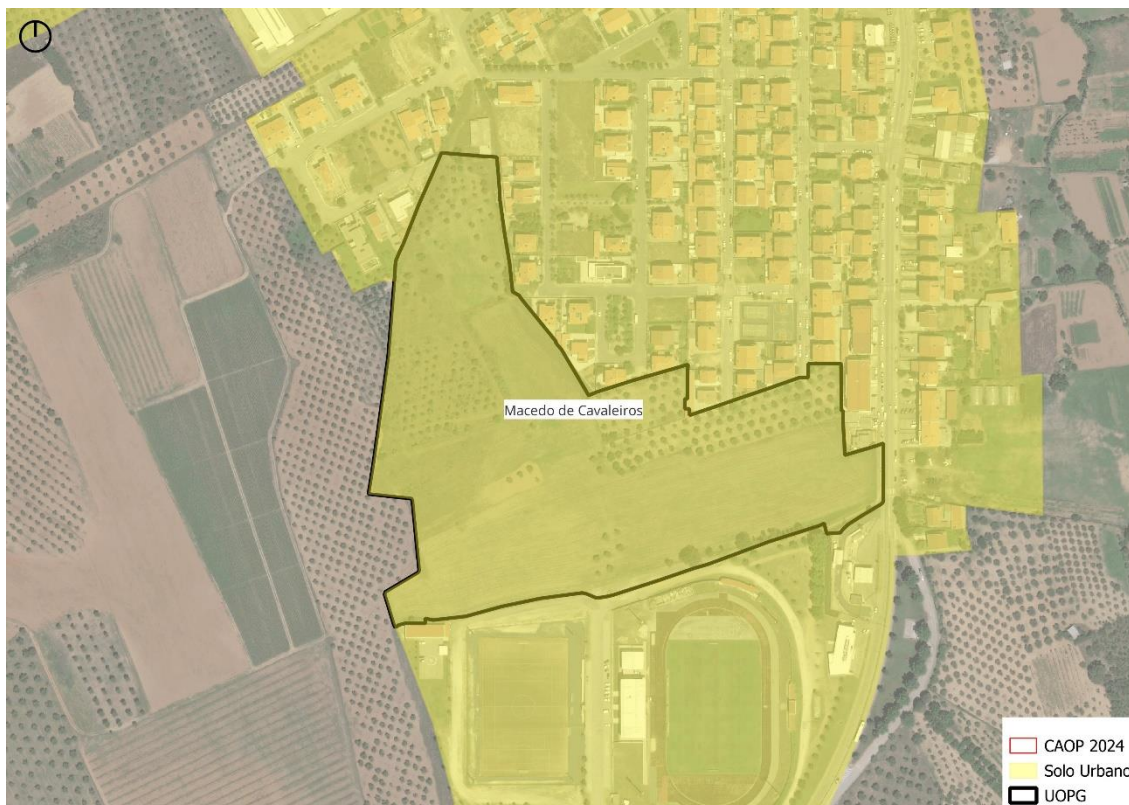
UOPG 11: Macedo de Cavaleiros Ponte



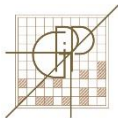
- **Área** – 14,76 hectares
- **Tipologia** – Área a estruturar
- **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática
- **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
- **Acessibilidades (principais)** – Rua Engenheiro Moura Pegado
- **Valor financeiro a aplicar na execução** – 461.100,00 €
- **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
- **Horizonte temporal de execução** – 10 anos para a urbanização
- **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
- **Termos de referência**
 - a) Objetivos programáticos
 - i. Qualificar urbanisticamente a Rua Engenheiro Moura Pegado e garantir ligações que admitam o preenchimento do vazio urbano;
 - ii. Salvar o espaço canal para a Variante;
 - iii. Eliminar os *cul de sacs*, garantindo ligação com a futura estrutura viária;
 - iv. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - v. Dotar de equipamentos capazes de garantir o nível serviço mínimo à população;
 - vi. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
 - b) Execução
 - i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 6 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 10 anos da data de publicação do PDMMC.



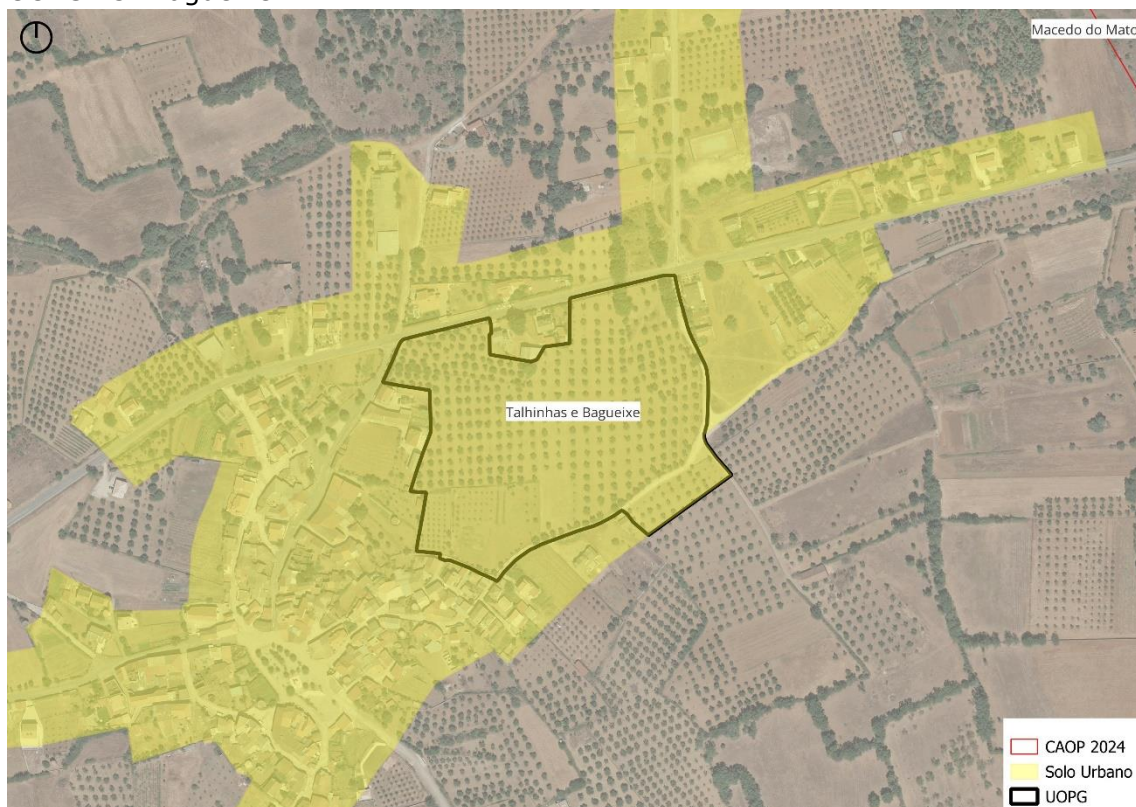
UOPG 12: Macedo de Cavaleiros Sul



- **Área** – 7,33 hectares
- **Tipologia** – Área a estruturar
- **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática
- **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-2% entre 2011/2021)
- **Acessibilidades (principais)** – EN 102
- **Valor financeiro a aplicar na execução** – 219.900,00 €
- **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
- **Horizonte temporal de execução** – 10 anos para a urbanização
- **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
- **Termos de referência**
 - a) Objetivos programáticos
 - i. Estruturar a ocupação do solo a partir da Rua Campo de Aviação;
 - ii. Eliminar os *cul de sacs*, garantindo ligação com a futura estrutura viária;
 - iii. Disponibilizar solos para a oferta de habitação na Cidade de Macedo de Cavaleiros;
 - iv. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
 - b) Execução
 - i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 6 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 10 anos da data de publicação do PDMMC.

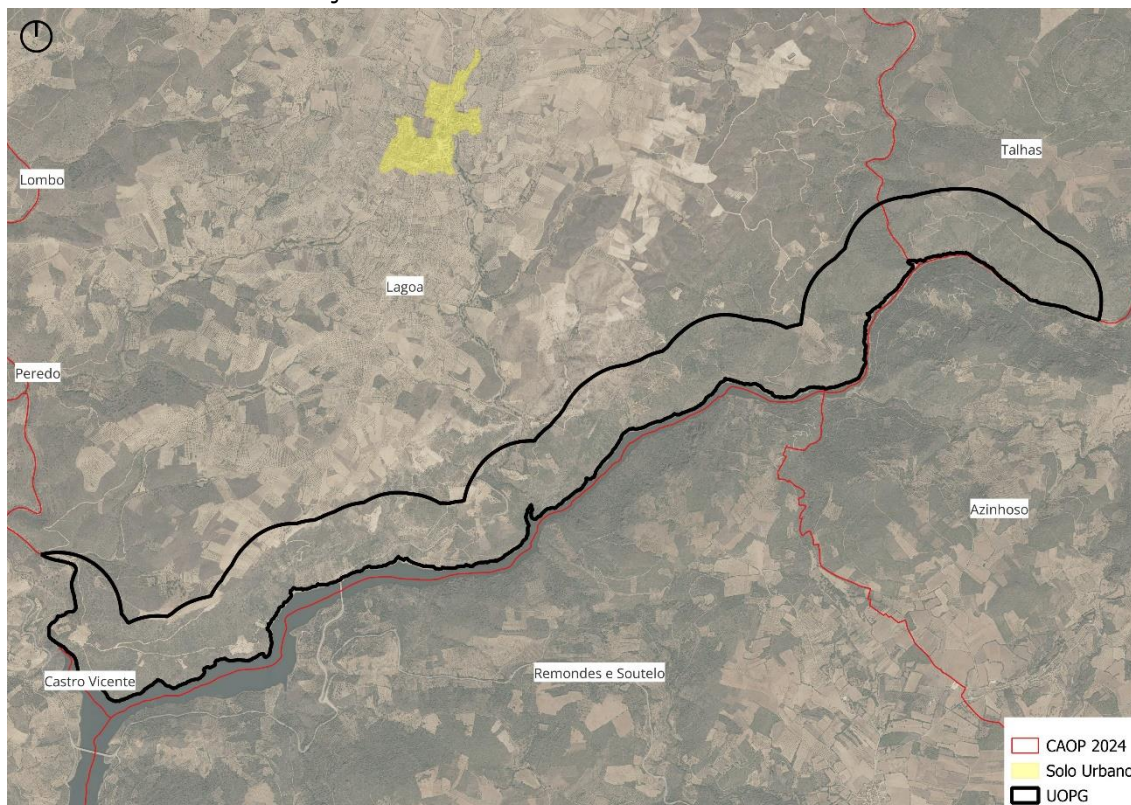


UOPG 13: Bagueixe



- **Area** – 5,42 hectares
- **Tipologia** – Área a estruturar
- **Objetivos do PDMMC** – 2 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática
- **Dinâmica demográfica** – Diminuição da população (-20% entre 2011/2021)
- **Acessibilidades (principais)** – EN 317
- **Valor financeiro a aplicar na execução** – 162 600,00 €
- **Proveniência do financiamento para a execução** – Orçamento municipal
- **Horizonte temporal de execução** – 7 anos para a urbanização
- **Reversão caso não se execute o desejado** – Espaço agrícola
- **Termos de referência**
 - a) Objetivos programáticos
 - i. Colmatar o vazio urbano;
 - ii. Dotar de equipamentos capazes de garantir o nível serviço mínimo à população;
 - iii. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde de utilização coletiva.
 - b) Execução
 - i. A execução é sistemática através de uma ou várias unidades de execução, sob o regime de cooperação, iniciando-se até 3 anos e terminando com a sua urbanização ao fim de 7 anos da data de publicação do PDMMC.

UOPG 14: Área de Vocação Turística da Albufeira do Baixo Sabor



- **Área** – 527,63 hectares
- **Tipologia** – Não se aplica
- **Objetivos do PDMMC** – 2, 3 e 5
- **Forma de execução** – Sistemática e Não Sistemática
- **Acessibilidades (principais)** – EN217 e ER216
- **Valor financeiro a aplicar na execução** – Não se aplica
- **Proveniência do financiamento para a execução** – Não se aplica
- **Horizonte temporal de execução** – Não se aplica
- **Reversão caso não se execute o desejado** – Não se aplica
- **Termos de referência**
 - a) Objetivos programáticos
 - i. Qualificar ambientalmente e paisagisticamente o território;
 - ii. Estabelecer a ligação entre as salvaguardas patrimoniais e ambientais;
 - iii. Promover a instalação de empreendimentos turísticos;
 - iv. A capacidade turística máxima corresponde a 80 camas.
 - b) Parâmetros urbanísticos
 - i. Integração na envolvente, na paisagem e nos recursos do solo rústico;
 - ii. Densidade máxima: 25 camas/hectare, onde por unidade não se ultrapassem 40 camas;
 - iii. Índice de edificabilidade não pode ser superior a 0,10, aplicado a cada unidade a que se refere a alínea anterior;
 - iv. Dotação em infraestruturas de abastecimento e saneamento adequadas.
 - c) Execução
 - i. A execução é não sistemática, respeitando o disposto no regulamento para as categorias de espaço e as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis ao território.



3.2. ÁREA A INFRAESTRUTURAR

Entende-se por áreas a infraestruturar as áreas do município que carecem de infraestrutura e que estão edificadas/estruturadas, de forma a dar cumprimento ao disposto na alínea c), do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Esta figura será executada de forma não sistemática.

Identificam-se 46 áreas a infraestruturar, estando sistematizadas no subcapítulo seguinte.

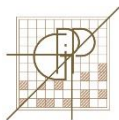
A execução destas áreas:

- Permitirá dotar o solo urbano das infraestruturas necessária à sua classificação como tal;
- Dará cumprimento ao definido no artigo 24.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Estas áreas têm 4 anos para a infraestruturação, sob pena de ficar suspenso o licenciamento urbanístico até à garantia da dotação dessas áreas do nível de infraestruturação necessário.

Estimam-se como encargos financeiros de execução da totalidade das áreas a infraestruturar: 953 mil euros⁹. De acordo com o exposto no Relatório Proposta, em particular no subcapítulo 8.2, o encargo introduzido pelo PDMMC não é relevante face ao histórico de investimento que tem ocorrido no MMC na manutenção de infraestruturas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais.

⁹ Encargo padrão ao MMC de 70€ metro linear de saneamento e 30€ de abastecimento.



3.3. SÍNTESE

Código na PO - Classificação e Qualificação do Solo	Designação	Área (em ha)	Tipologia	Espaço geográfico	Estimativa orçamental de execução municipal	Horizonte temporal (em anos)	Promotor	Fase de execução	Reversão	Necessidade de infraestruturas
UOPG00	Cidade de Macedo de Cavaleiros	754,04	AP	Várias freguesias	75 000,00 €	4	MMC	PL	NA	NA
UOPG01	Área de Acolhimento Empresarial de Macedo de Cavaleiros	108,69	AE	Amendoeira e Sezulfé	3 260 700,00 €	10	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG02	Área de Vocação Turística da Albufeira do Azibo	1071,30	NA	Várias freguesias	- €	NA	MMC e P	NA	NA	NA
UOPG03	Macedo de Cavaleiros Norte I	4,21	AE	Macedo de Cavaleiros	126 300,00 €	7	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG04	Macedo de Cavaleiros Nascente I	8,44	AE	Macedo de Cavaleiros	253 200,00 €	7	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG05	Macedo de Cavaleiros Norte II	11,79	AE	Macedo de Cavaleiros	353 700,00 €	10	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG06	Macedo de Cavaleiros Norte III	3,63	AC	Macedo de Cavaleiros	108 900,00 €	10	MMC e P	U	NA	Todas
UOPG07	Macedo de Cavaleiros Nascente II	5,33	AE	Macedo de Cavaleiros	159 900,00 €	7	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG08	Macedo de Cavaleiros Centro	6,73	AC	Macedo de Cavaleiros	201 900,00 €	10	MMC e P	U	NA	Todas
UOPG09	Norte da Estação	4,05	AE	Macedo de Cavaleiros	121 500,00 €	7	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG10	Sul do Hospital	5,47	AE	Macedo de Cavaleiros	164 100,00 €	7	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG11	Macedo de Cavaleiros Poente	14,76	AE	Macedo de Cavaleiros	442 800,00 €	10	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG12	Macedo de Cavaleiros Sul	7,33	AE	Macedo de Cavaleiros	219 900,00 €	10	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG13	Bagueixe	5,42	AE	Talhinhas e Bagueixe	162 600,00 €	7	MMC e P	U	EA	Todas
UOPG14	Área de Vocação Turística da Albufeira do Baixo Sabor	527,63	NA	Várias freguesias	- €	NA	MMC e P	NA	NA	NA
AI01	AI01	1,91	AI	Lamalonga	14 210,00 €	4	MMC	I	NA	SA
A02	A02	0,85	AI	Lamalonga	6 650,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI03	AI03	1,78	AI	Espadanedo, Edroso, Murçós e Soutelo Mourisco	18 300,00 €	4	MMC	I	NA	AB/SA
AI04	AI04	1,91	AI	Arcas	14 910,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI05	AI05	1,70	AI	Arcas	14 070,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI06	AI06	1,29	AI	Arcas	18 130,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI07	AI07	4,14	AI	Arcas	43 190,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI08	AI08	1,62	AI	Ala e Vilarinho do Monte	12 250,00 €	4	MMC	I	NA	SA



Código na PO - Classificação e Qualificação do Solo	Designação	Área (em ha)	Tipologia	Espaço geográfico	Estimativa de orçamental de execução municipal	Horizonte temporal (em anos)	Promotor	Fase de execução	Reversão	Necessidade de infraestruturas
AI09	AI09	2,69	AI	Ala e Vilarinho do Monte	21 070,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI10	AI10	0,30	AI	Ferreira	9 660,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI11	AI11	1,39	AI	Amendoeira	17 750,00 €	4	MMC	I	NA	AB/SA
AI12	AI12	3,99	AI	Podence e Santa Combinha	21 630,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI13	AI13	1,39	AI	Podence e Santa Combinha	9 310,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI14	AI14	7,91	AI	Podence e Santa Combinha	65 310,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI15	AI15	4,55	AI	Lamas	39 760,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI16	AI16	1,22	AI	Amendoeira	18 400,00 €	4	MMC	I	NA	AB/SA
AI17	AI17	2,00	AI	Amendoeira	25 400,00 €	4	MMC	I	NA	AB/SA
AI18	AI18	6,04	AI	Sezulfe	52 500,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI19	AI19	2,59	AI	Sezulfe	13 650,00 €	4	MMC	I	NA	AB
AI20	AI20	4,75	AI	Macedo de Cavaleiros	34 510,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI21	AI21	0,95	AI	Vale de Prados	19 460,00 €	4	MMC	I	NA	AB/SA
AI22	AI22	4,64	AI	Vale de Prados	53 440,00 €	4	MMC	I	NA	AB/SA
AI23	AI23	0,38	AI	Vale da Porca	7 280,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI24	AI24	0,72	AI	Salselas	14 700,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI25	AI25	1,53	AI	Vinhas	6 120,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI26	AI26	1,87	AI	Vinhas	19 740,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI27	AI27	0,76	AI	Talhas	10 170,00 €	4	MMC	I	NA	AB/SA
AI28	AI28	2,02	AI	Talhas	8 540,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI29	AI29	3,92	AI	Talhas	24 640,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI30	AI30	3,50	AI	Talhas	21 070,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI31	AI31	1,59	AI	Morais	21 000,00 €	4	MMC	I	NA	AB/SA
AI32	AI32	1,31	AI	Morais	15 400,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI33	AI33	1,80	AI	Lombo	10 430,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI34	AI34	2,70	AI	Lombo	19 670,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI35	AI35	3,24	AI	Peredo	27 580,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI36	AI36	1,31	AI	Chacim	13 580,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI37	AI37	5,46	AI	Olmos	25 410,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI38	AI38	2,35	AI	Macedo de Cavaleiros	28 140,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI39	AI39	0,80	AI	Cortiços	14 840,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI40	AI40	1,27	AI	Cortiços	9 940,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI41	AI41	1,26	AI	Grijó	26 250,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI42	AI42	2,21	AI	Grijó	16 870,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI43	AI43	2,13	AI	Vale Benfeito	12 390,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI44	AI44	1,67	AI	Vale Benfeito	19 250,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI45	AI45	2,03	AI	Bornes e Burga	24 570,00 €	4	MMC	I	NA	SA
AI46	AI46	1,90	AI	Bornes e Burga	11 900,00 €	4	MMC	I	NA	SA

Legenda: AB – Abastecimento; AC – Área a consolidar; AE – Área a estruturar; AI – Área a infraestruturar; AP – Área a planear; EA – Espaço Agrícola; I – Infraestruturação; NA – Não se aplica; MMC – Município de Macedo de Cavaleiros; P – Privados; PL – Planeamento; SA – Saneamento; U – Urbanização.

Fonte: Elaboração Própria



4. CONCLUSÃO

Para a execução da visão do capítulo 2 estimam-se que 6,6 milhões de euros acompanharão a execução do PDMMC num curto e médio prazo.

Programação		Curto e médio prazo	Longo	
Áreas programadas	UOPG	5 650 500,00 €	---	
	AI	953 040,00 €	---	
Propostas	VDP1	---	10 341 000,00 €	
Total		6 603 540,00 €	10 341 000,00 €	16 944 540,00 €

Fonte: Elaboração Própria

A única proposta prevista é a Variante à Cidade de Macedo de Cavaleiros, mas que está programada para ser executada a longo prazo.

Dentro das áreas programadas, perspetiva-se que as operações urbanísticas materializem os desígnios do PDMMC, como é o caso da ampliação da rede de equipamentos e infraestruturas, bem como a disponibilização de solo para fins habitacionais e económicos.

Em complemento, a programação e execução não descarta outras opções de gestão territorial que estão a ser adotadas pelo MMC, designadamente:

- Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Macedo de Cavaleiros e de Travanca, com a bonificação fiscal assegurada pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais;
- Estratégia Local de Habitação, com a identificação das necessidades do 1.º Direito.

Por fim, recomenda-se a consulta do plano de financiamento para se compreender a sustentabilidade económico-financeira no curto e médio prazo da programação do PDMMC, tal como exige o RJIGT na alínea c), do n.º 2 do artigo 97.º.

Macedo de Cavaleiros, março de 2026.