

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUIMARÃES
2.ª REVISÃO
PROGRAMA DE EXECUÇÃO
PROPOSTA PARA DISCUSSÃO PÚBLICA

Abril de 2025



CÂMARA
MUNICIPAL DE
GUIMARÃES



territóriosxxi

FICHA TÉCNICA

DESIGNAÇÃO

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUIMARÃES PROGRAMA DE EXECUÇÃO

Proposta para Discussão Pública

Município de Guimarães, abril de 2025

EQUIPA TÉCNICA

NÚCLEO DE COORDENAÇÃO*

Vilma Silva	Coordenação Geral Licenciatura em Planeamento Regional e Urbano e Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano
Vera Santos Silva	Coordenação Técnica Licenciatura (pré-Bolonha) em Arquitetura e Mestrado em Arquitetura

ESTRUTURA TÉCNICA

Sara Carvalho	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Carlos Faustino	Formação em Planeamento Regional e Urbano
Amanda Cavalcante	Licenciatura em Estudos de Arquitetura e Mestrado em Planeamento e Projeto Urbano
Salomé Gomes	Licenciatura (pré-Bolonha) em Economia e Licenciatura (pré-Bolonha) em Planeamento Regional e Urbano
Carolina Santos	Licenciatura em Direito
Tiago Bandeira Costa	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Tiago Ortega	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Maria João Martins	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Júlia Ribes Fagundes	Licenciatura (pré-Bolonha) e Doutoramento em Geografia

*Nota: Renato Dias integrou a Equipa Técnica como Coordenador Técnico até 30 de novembro de 2024

ÍNDICE

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	5
2. ÂMBITO E OBJETIVOS	7
3. PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO	9
3.1. MODELO ESTRATÉGICO DO PLANO: OBJETIVOS E EIXOS ESTRATÉGICOS	9
3.2. FORMAS DE EXECUÇÃO DO PLANO	13
3.2.1. Áreas Urbanas Não Infraestruturadas (AUNI)	14
3.2.2. Áreas de Colmatação Urbana (ACU)	19
3.2.3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).....	20
3.2.4. Reservas de Solo.....	27

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Áreas Urbanas Não Infraestruturadas (AUNI) sujeitas a programação.....	15
Tabela 2. Áreas de Colmatação Urbana (ACU)	20
Tabela 3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).....	21
Tabela 4. Áreas sujeitas a reserva de solo e regime de uso do solo supletivo	28

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ACU	Áreas de Colmatação Urbana
AUNI	Áreas Urbanas Não Infraestruturadas
CMG	Câmara Municipal de Guimarães
EVUC	Espaços Verdes de Utilização Coletiva
FEEI	Fundos Europeus Estruturais e de Investimento
FEF	Fundo de Equilíbrio Financeiro
FMSAU	Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IUC	Imposto Único de Circulação
LBGPPSOTU	Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e de Urbanismo
PDM	Plano Diretor Municipal
PDMG	Plano Diretor Municipal de Guimarães
PP	Plano de Pormenor
PPI	Plano Plurianual de Investimentos
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
RFALEI	Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
UE	Unidade de Execução
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal (PDM) é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento do território municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal¹.

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 96.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o PDM define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e o correspondente modelo de organização territorial, estabelecendo um conjunto muito alargado de opções de ordenamento e desenvolvimento territorial, entre as quais se incluem a programação das opções de ordenamento e a definição de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) do plano, identificando, para cada uma destas, os respetivos objetivos e os termos de referência para a necessária elaboração de planos de urbanização e de pormenor.

A análise do conteúdo material do PDM, estabelecido no artigo suprarreferido, permite confirmar a matriz híbrida que este tipo de planos territoriais assume no atual quadro jurídico do ordenamento do território, no qual se cruzam as dimensões estratégica, regulamentar e programática/executória. É nesta última dimensão que se enquadram os conteúdos referentes ao Programa de Execução e ao Plano de Financiamento.

O conteúdo documental referente à Programação da Execução do Plano, conforme disposto no n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT, inclui, entre outros elementos, as disposições relativas à execução das intervenções a curto e médio prazo, realizadas pelo Estado e pelo Município. Adicionalmente, abrange o enquadramento das intervenções previstas a longo prazo, sejam estas da responsabilidade do Estado ou do Município.

Relativamente à programação da execução dos planos, o artigo 146.º do RJIGT estabelece como princípio geral de que o Município é responsável por promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial, em colaboração com entidades públicas e privadas. Esta execução deve assegurar a realização de infraestruturas e equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades definidas nos planos territoriais.

¹ Cf. n.º 1 do artigo 95.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Neste contexto, o Programa de Execução, juntamente com o Plano de Financiamento que o complementa, fundamenta a identificação das intervenções sob iniciativa ou responsabilidade municipal e da administração central. Estes instrumentos são essenciais para concretizar a estratégia de desenvolvimento estabelecida pelo PDM, demonstrando, de forma clara, como essas intervenções serão implementadas, tanto na dimensão territorial como na vertente financeira, e indicando os meios de financiamento disponíveis.

Por questões metodológicas, e apesar da complementaridade entre os dois, procede-se à desagregação do Programa de Execução e do Plano de Financiamento em dois conteúdos documentais distintos, de modo a cumprir o disposto no n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT.

Com base neste princípio, o presente documento tem como objetivo a identificação das intervenções a realizar por iniciativa da administração pública, seja municipal ou do Estado, destacando o conjunto de ações que contribuem, de forma relevante, para a implementação do modelo estratégico de desenvolvimento estabelecido para o concelho de Guimarães, no âmbito da 2.ª Revisão do PDM de Guimarães (PDMG).

A complementaridade necessária com as questões relacionadas com o financiamento das ações decorrentes da proposta do Plano é assegurada no documento que constituiu o Plano de Financiamento, que inclui a identificação dos investimentos a realizar e a avaliação da sustentabilidade económica e financeira do Plano, com base na capacidade financeira do Município, a qual é determinada a partir da análise da sua dinâmica orçamental ao longo dos últimos 10 anos.

2. ÂMBITO E OBJETIVOS

Embora o PDMG seja um plano de natureza estratégica e regulatória, o grau de incerteza e abstração associado à sua execução futura ainda pode ser considerável. Não obstante, esta execução deve ser apoiada pela definição de um quadro de programação financeira, a ser concretizado ao longo do período de vigência do Plano, e que seja capaz de garantir a implementação das intervenções estruturantes, especialmente aquelas que envolvem a iniciativa e participação direta da Câmara Municipal de Guimarães (CMG).

Considerando o âmbito e a duração do Plano, importa referir que a estimativa de investimento e a programação apresentadas não se traduzem, de forma imediata, em instrumentos de gestão e definição orçamental. No entanto, devem ser vistas como instrumentos estratégicos e orientadores para a definição das políticas de gestão municipal.

A relação entre as questões de financiamento e a sustentabilidade económica do PDMG deve ser encarada como parte integrante do conceito do Plano e do processo de planeamento que o sustenta. Com base nesse pressuposto, define-se a caracterização das opções propostas, identificando os diversos agentes e atores envolvidos, estabelecendo as prioridades de execução e considerando as estimativas dos custos financeiros associados à implementação das ações previstas no âmbito da 2.ª Revisão do PDMG. Estes custos são apresentados, de forma detalhada, no Plano de Financiamento, que complementa o Programa de Execução.

A viabilidade das ações previstas depende, em grande parte, da capacidade da CMG no processo de envolvimento e negociação, bem como da forma como será partilhada a responsabilidade entre os diversos atores e agentes envolvidos na execução do Plano. Nesse sentido, a CMG deverá, em algumas situações, desempenhar um papel de agente regulador, nomeadamente na distribuição equitativa dos benefícios e encargos resultantes da execução do Plano, com o objetivo de equilibrar a despesa pública municipal e os benefícios gerados pelas mais valias potenciais da execução das propostas do Plano.

O carácter programático e a relativa objetividade de algumas intervenções, juntamente com o grau de incerteza associado à realização de alguns investimentos estruturantes, dificulta a quantificação exata do investimento e da participação municipal para assegurar a execução das ações previstas ao longo do horizonte temporal do Plano. Este grau de incerteza também se reflete na calendarização da execução das intervenções, nomeadamente quando se antecipa que a realização destas, na sua maior parte, não dependerá exclusivamente da vontade e oportunidade da intervenção municipal.

Atendendo às premissas anteriores e no seguimento dos objetivos estabelecidos na 2.ª Revisão do PDMG, entende-se fundamental:

- a) Que CMG assuma a programação e definição da sua estratégia de desenvolvimento, bem como o conjunto de projetos, ações ou intervenções consideradas estruturantes, tendo como suporte e referência os meios disponíveis e a sua capacidade financeira;
- b) Que qualquer esforço de investimento assumido pela CMG seja articulado e enquadrado com a gestão da capacidade de endividamento do município, com a capacidade de complementar os investimentos municipais através de fontes de financiamento externas ao Município e com as dinâmicas de investimento geradas pelo setor privado. Só assim será possível garantir a sustentabilidade económico-financeira do Plano e do Município;
- c) Que a CMG desempenhe o seu papel de agente dinamizador e impulsionador das intervenções de natureza privada, designadamente através do desenvolvimento de iniciativas que gerem atratividade e criem oportunidades de investimento no concelho de Guimarães;
- d) Que CMG seja capaz, de forma contínua e eficiente, de identificar e aproveitar o quadro de oportunidades gerado pelos sucessivos apoios e financiamentos comunitários, os quais têm vindo a apoiar o investimento municipal em diferentes tipologias de ações e projetos;
- e) Que o processo de gestão territorial associado à execução do PDM envolva a CMG e as diversas entidades da tutela, adotando uma postura capaz de orientar e promover um processo de desenvolvimento sustentável do território, reconhecendo as capacidades do território e o contexto, em constante mutação, associado às dinâmicas e oportunidades presentes e futuras.

3. PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO

3.1. MODELO ESTRATÉGICO DO PLANO: OBJETIVOS E EIXOS ESTRATÉGICOS

O quadro estratégico do PDMG baseia-se na visão do concelho de Guimarães como um território sustentável, diversificado, coeso e competitivo, que procura consolidar o seu papel no sistema urbano de nível sub-regional e regional em que está inserido.

Este quadro estratégico orienta a definição da estratégia e do modelo de desenvolvimento territorial para o concelho, identificando e operacionalizando os objetivos e ações de desenvolvimento municipal e integração regional.

A estratégia territorial para o horizonte temporal do Plano estabelece o princípio da criação e defesa de um ambiente urbano e natural qualificado, adotando um modelo de ordenamento estruturado em torno dos objetivos estratégicos a seguir identificados.

1. SISTEMA URBANO

Assegurar a rentabilização e otimização das infraestruturas existentes no concelho, através de um desenvolvimento nuclearizado dos aglomerados, que concorra para a qualidade habitacional e do espaço público, assim como prever locais estratégicos destinados a equipamentos essenciais de forma a reduzir as assimetrias socio espaciais com a promoção de um modelo de desenvolvimento urbano policêntrico caracterizado pela:

- a) Consolidação e reabilitação do núcleo urbano de Guimarães classificado como Património Mundial da UNESCO e Zona Especial de Proteção (ZEP);
- b) Consolidação e crescimento da cidade de Guimarães, enquanto principal centro urbano, gerador de oferta de serviços diferenciados de apoio à investigação, cultura, saúde, educação, e o reforço da mobilidade com o desenvolvimento de uma rede intermodal, eficiente e acessível;
- c) Consolidação das vilas enquanto centralidades médias que asseguram a oferta dos serviços gerais e a constituição de uma rede de suporte estrutural na organização do território;
- d) Consolidação dos centros das freguesias enquanto espaços de cidadania que asseguram a oferta de equipamentos polivalentes, a complementaridade funcional e a equidade territorial, num quadro de integração rural-urbana;

- e) Consolidação dos corredores de polaridades enquanto eixos de relacionamento, de intermediação e conectividade.

2. ECONOMIA

Promover condições para o reforço da competitividade económica do concelho através da requalificação e reforço da articulação dos parques industriais existentes, da criação de novos parques suportados em estruturas viárias competitivas e da reconversão de áreas industriais abandonadas, estimulando a iniciativa privada e promovendo a realização de parcerias que beneficiem a inovação tecnológica, a sustentabilidade energética e a economia circular.

3. AMBIENTE

Garantir a qualidade ambiental e paisagística, promovendo o desenvolvimento sustentável, do território através da preservação dos seus corredores e sistemas ecológicos fundamentais, da promoção da sua sustentabilidade e da sua adaptação às alterações climáticas, privilegiando-se a integração e a legibilidade da estrutura ecológica municipal na política e gestão urbana municipal, preservar e criar áreas de descompressão edificatória; proteger as paisagens naturais com valor ambiental singular contribuindo para a sua valorização e compatibilização com aspetos culturais, sem as descaracterizar.

4. PATRIMÓNIO

Salvaguardar e valorizar a identidade cultural, urbanística e arquitetónica com ações de reabilitação centradas na conservação, recuperação e reconversão de edifícios e espaços envolventes de relevância cultural.

5. HABITAÇÃO

Requalificar e aumentar o parque habitacional municipal indutor de uma política de “habitação acessível” que favoreça habitação condigna também para a população vulnerável e reforçar a atratividade residencial na cidade e nas vilas com ações de reabilitação e construção de habitação.

Promover uma boa integração dos conjuntos habitacionais no espaço urbano, evitando situações geradoras de limitação e exclusão de áreas, que prejudiquem articulação funcional da malha urbana, nomeadamente a acessibilidade pedonal e viária.

6. MOBILIDADE

Desenvolver um sistema de mobilidade que incremente a adoção de transportes coletivos e a utilização de modos suaves, com a criação de uma rede intermodal, a implementação de transporte público em via dedicada ou reperfilamento nos principais corredores de polaridade urbana designadamente EN 101, EN 206 e EN 105, a requalificação do espaço público em meio urbano, a racionalização de estacionamento que inclua a criação de áreas de “park and ride” junto a estações de transporte público e a implementação de estacionamento “kiss and go”, “zonas 30” e de “coexistência” junto às escolas e bairros residenciais.

Reforçar a estrutura ferroviária com a duplicação da linha férrea, sempre que possível, recuperando e/ou relocando os apeadeiros.

Estes objetivos estratégicos são integrados no modelo de ordenamento do território estabelecido pelo PDMG, sendo materializados por meio de um conjunto de disposições regulamentares. Essas disposições orientarão os processos de transformação do solo, seja por meio de uma execução sistemática ou não sistemática, estando associadas a um conjunto de medidas que resultam em investimentos diretos e ações. Embora tenham um caráter transversal, estas ações estão agrupadas nos seguintes domínios de intervenção:

- a) Áreas Urbanas Não Infraestruturadas (AUNI);
- b) Áreas de Colmatação Urbana (ACU);
- c) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG);
- d) Projetos e Ações inscritos no Plano Plurianual de Investimento (PPI), onde se incluem as áreas de reserva de solo destinadas a equipamentos de utilização coletiva; e
- e) Espaços Verdes de Utilização Coletiva (EVUC).

As **Áreas Urbanas Não Infraestruturadas** caracterizam-se pela existência de uma estrutura urbana estabilizada, definida por arruamentos que garantem a acessibilidade aos edifícios que os marginam, mas onde se verifica não estarem ainda garantidas, total ou parcialmente, as redes públicas de infraestruturas básicas de abastecimento de água ou de drenagem de águas residuais.

As **Áreas de Colmatação Urbana**, assumem correspondência com os espaços localizados no interior dos perímetros urbanos, frequentemente associadas a vazios urbanos, sem morfologia urbana estabilizada e ou infraestruturas básicas, e que carecem de consolidação da malha urbana, através de solução urbanística de conjunto;

As **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão** correspondem a áreas territoriais que não apresentam ainda uma estrutura urbana materializada na articulação espacial entre arruamentos urbanos e outros espaços urbanos de utilização coletiva e parcelas edificadas marginais, carecendo, nesta medida, do desenvolvimento de soluções de conjunto que estabeleçam a reestruturação fundiária, o desenho urbano e as necessárias obras de urbanização, distinguindo-se das áreas urbanas não infraestruturadas e das áreas de colmatção urbana por serem enquadradas por conteúdos programáticos estabelecidos no Regulamento do Plano.

No seu todo, as áreas suprarreferidas correspondem às áreas de execução programada do Plano, considerando-se, ainda, para efeitos de programação da execução do Plano, o estabelecimento de reservas de solo, em cumprimento do disposto no artigo 154.º do RJGT.

A **Reserva de Solo**, tal como determina o RJGT, configura um dos instrumentos previstos para a assegurar a execução dos planos territoriais, sendo admissível a sua constituição para garantir a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva. A reserva de solo com incidência em prédios de particulares determina a obrigatoriedade da sua aquisição, no prazo estabelecido no plano territorial ou no respetivo instrumento de programação, pelo que os investimentos a associar a ações que resultem na necessidade de constituição de reservas de solo deverão integrar os custos associados à aquisição dos solos em causa.

Para além destas ações, que sustentam e fundamentam a qualificação do solo urbano nos termos definidos no RJGT, a 2.ª Revisão do PDMG integra, ainda, um conjunto de ações que se apresentam alinhadas com os objetivos estratégicos do Plano (Projetos e Ações inscritos em Plano Plurianual de Investimentos (PPI)), bem como intervenções a executar em Espaços Verdes de Utilização Coletiva (EVUC), detalhadas no Plano de Financiamento do Plano.

Este conjunto de ações, embora integre tipologias distintas de intervenção, estabelecidas em função da sua natureza, apresenta-se agregado num quadro de investimentos global, dele constando o conjunto de ações que o Município entende como prioritário e assume a sua integração no Plano Plurianual de Investimentos (PPI) do Município de Guimarães. Importa, contudo, evidenciar que os montantes de investimento associados a algumas destas ações, em razão da sua localização, estão integrados no montante global dos investimentos a realizar com a execução de algumas UOPG.

No global, os domínios de intervenção considerados agregam as diferentes ações que o Município de Guimarães se propõe executar no horizonte temporal do Plano (2025-2034), sendo que algumas destas

ações poderão não ser territorialmente representadas, uma vez que o seu âmbito territorial poderá ainda não estar definido.

A identificação deste conjunto de ações é apenas assumida no âmbito da Programação das Intervenções, sendo que a identificação dos investimentos que se encontram associados à sua execução teve por base a colaboração da Divisão de Contabilidade e Tesouraria da Câmara Municipal de Guimarães.

3.2. FORMAS DE EXECUÇÃO DO PLANO

As dinâmicas legais em áreas como urbanismo, ordenamento do território, habitação, reabilitação urbana e ambiente têm introduzido alterações significativas no processo de planeamento. Estas mudanças consolidam um processo contínuo que, para além da elaboração do Plano, inclui a sua execução, sendo garantido por um conjunto diversificado de instrumentos de execução, conforme estabelecido no RJIGT.

De acordo com o atual quadro legal (cf. artigo 55.º da LBGPPSOTU), a execução do PDMG será concretizada de forma não sistemática ou sistemática, conforme definido no Regulamento do Plano.

A **execução não sistemática** ocorrerá sem a necessidade de prévia delimitação de Unidades de Execução (UE), através de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei, designadamente no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). Nessa modalidade, serão asseguradas as cedências previstas no Plano (ou a compensação pela não cedência, quando aplicável), além da liquidação das taxas e encargos urbanísticos estabelecidos no Regulamento.

Esta modalidade de execução do Plano aplica-se nas seguintes situações:

- a) Em áreas de solo urbano não incluídas em UOPG ou em ACU, localizadas em solo urbano consolidado, exceto quando abrangidas por unidade de execução que a Câmara Municipal decida delimitar;
- b) Em áreas abrangidas por planos de pormenor, para as quais estes instrumentos de gestão territorial preveem a forma de execução não sistemática.

A **execução sistemática** implementa-se mediante programação municipal, no âmbito de Planos de Pormenor (PP) ou Unidades de Execução (UE).

Não obstante, a execução sistemática permite à CMG regular o potencial aproveitamento urbanístico de áreas específicas do território. Esta abordagem resulta numa programação municipal de operações

urbanísticas integradas, no âmbito de UE, com o objetivo de promover o ordenamento do território através de soluções de conjunto.

A execução sistemática do Plano será adotada nas seguintes situações:

- a) Nas áreas de solo urbano condicionado (sujeito a reversão para solo rústico) em ACU e UOPG, com exceção das operações urbanísticas relativas a prédios em situação de colmatação ou em prédios confinantes com a via pública que possuam estrema comum com prédio(s) já legalmente edificado(s);
- b) Nas UOPG, são também permitidos usos e ocupações do solo correspondentes às categorias e subcategorias previstas para reversão, desde que não contrariem os objetivos das UOPG.

Esta modalidade de execução do Plano será materializada através de políticas urbanas integradas, como a aquisição ou disponibilização de terrenos, operações de transformação fundiária e parcerias ou contratualizações que conciliem os diversos interesses, especialmente no âmbito das UOPG ou UE.

Considerando a realidade territorial, foi definido um modelo de ocupação, baseado na classificação e qualificação do solo, tendo em conta os diferentes graus de consolidação urbana e a definição de áreas com objetivos específicos que justificam a criação de UOPG.

Devido ao grau de consolidação urbana, foram também identificadas áreas urbanas não infraestruturadas, associadas a tecidos urbanos com ocupações bem definidas, que, na maioria dos casos, exigem a execução e/ou consolidação das infraestruturas urbanas. Nessas áreas, poderá ser permitida a execução do plano através de operações urbanísticas isoladas.

3.2.1. Áreas Urbanas Não Infraestruturadas (AUNI)

Com o objetivo de consolidar as áreas urbanas e desenvolver estratégias para a sua valorização, o processo de delimitação dos perímetros urbanos no concelho de Guimarães inclui algumas áreas condicionadas à programação, entre as quais se enquadram as **Áreas Urbanas Não Infraestruturadas (AUNI)**.

Neste contexto, identificam-se áreas que, embora já apresentem algumas edificações preexistentes, ainda não estão servidas por sistemas públicos de abastecimento de água e/ou de drenagem de águas residuais. Estas áreas deverão, portanto, ser submetidas a ações de infraestruturização, a serem concretizadas no âmbito da execução não sistemática do Plano, incluindo a construção das infraestruturas urbanas necessárias.

As AUNI sujeitas a programação encontram-se representadas na Planta de Ordenamento – Programação e Execução, conforme apresentado na Tabela 1. Importa ressaltar que as ações a serem realizadas estão diretamente relacionadas com a execução (parcial ou integral) das infraestruturas de abastecimento e de drenagem de águas residuais.

Tabela 1. Áreas Urbanas Não Infraestruturadas (AUNI) sujeitas a programação

FREGUESIA	ID	ÁREA (hectares)	AA (ml)	AR (ml)	AA + AR (ml)	INTERVENÇÕES
Creixomil	AUNI.01	7,84	-	443,54	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
Gonça	AUNI.02	5,78	-	695,16	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.03	4,46	-	776,92	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.04	2,37	-	448,88	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
Gondar	AUNI.05	17,42	-	813,79	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
Infantas	AUNI.06	1,27	-	138,41	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.07	2,49	-	-	233,59	Expansão da Rede de Água e Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o
Lordelo	AUNI.08	7,51	-	582,81	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.09	2,11	392,93	-	-	Expansão da Rede de Água prevista no PPI 2023-2037 VIMAGUA; Existência de Rede Saneamento em Alta.
Mesão Frio	AUNI.10	2,32	-	147,35	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.11	3,70	-	603,5	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de

FREGUESIA	ID	ÁREA (hectares)	AA (ml)	AR (ml)	AA + AR (ml)	INTERVENÇÕES
						Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
Moreira de Cónegos	AUNI.12	8,23	-	554,75	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
Polvoreira	AUNI.13	0,60	-	125,69	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
Prazins (Santa Eufémia)	AUNI.14	2,78	-	277,47	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
Sande (São Martinho)	AUNI.15	1,89	-	255,22	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.16	4,48	-	457,56	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.17	2,35	-	288,74	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
São Torcato	AUNI.18	8,69	-	1.303,33	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.19	2,60	-	385,25	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.20	2,28	-	307,1	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
Selho (São Cristóvão)	AUNI.21	2,23	-	236,28	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.22	0,79	-	97,45	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM

FREGUESIA	ID	ÁREA (hectares)	AA (ml)	AR (ml)	AA + AR (ml)	INTERVENÇÕES
Serzedelo	AUNI.23	0,89	-	-	-	Obras em curso da Vimágua ² - POSEUR; Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029
	AUNI.24	6,21	-	734,45	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Abação e Gémeos	AUNI.25	1,24	-	185,37	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Airão Santa Maria, Airão São João e Vermil	AUNI.26	3,56	-	341,3	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Arosa e Castelões	AUNI.27	16,21	-	2.239,02	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Atães e Rendufe	AUNI.28	1,83	-	274,32	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Briteiros São Salvador e Briteiros Santa Leocádia	AUNI.29	0,84	-	185,65	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Briteiros, Santo Estêvão e Donim	AUNI.30	5,34	-	799,41	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.31	2,24	-	390,7	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.32	3,79	-	306,51	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Cadoso, São Tiago e Mascotelos	AUNI.33	1,29	-	321,69	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Leitões, Oleiros e Figueiredo	AUNI.34	2,56	-	439,16	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 –

² Obras em curso não consideradas para efeitos de Plano de Financiamento.

FREGUESIA	ID	ÁREA (hectares)	AA (ml)	AR (ml)	AA + AR (ml)	INTERVENÇÕES
						Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Prazins, Santo Tirso e Corvite	AUNI.35	1,49	-	131,94	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.36	2,11	-	292,88	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.37	0,59	-	-	260,68	Expansão da Rede de Água e Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o
UF de Sande São Lourenço e Balazar	AUNI.38	2,42	-	-	-	Obras em curso da Vimágua ³ - POEUR; Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029
	AUNI.39	2,04	-	188,88	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.40	2,64	-	376,17	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Selho, São Lourenço e Gominhães	AUNI.41	1,77	-	215,83	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.42	0,50	-	188,65	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.43	1,93	-	257,13	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
	AUNI.44	1,55	-	216,72	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
UF de Souto Santa Maria, Souto São Salvador e Gondomar	AUNI.45	1,62	-	299,23	-	Expansão da Rede de Saneamento prevista no PPI 2023-2037 - Plano de Gestão Previsional 2024-2029 – Salvaguarda a expansão de redes para o PDM
TOTAL		158,85	392,93	17.324,21	494,27	

³ Obras em curso não consideradas para efeitos de Plano de Financiamento.

As ações de infraestrutura propostas abrangem uma área significativa, totalizando 158,85 hectares a infraestruturar. A maior parte destas áreas já se encontra servida por rede de abastecimento de água, sendo, no entanto, necessário proceder ao reforço da infraestrutura existente. Este reforço será realizado numa extensão de 392,93 ml (AUNI.09). Paralelamente, será executada, em simultâneo com a rede de drenagem de águas residuais, uma extensão total de 494,27 ml de rede, nas áreas AUNI.07 (233,59 ml) e AUNI.37 (260,68 ml).

O reforço da rede de drenagem de águas residuais é mais significativo. A supressão das carências identificadas nesta infraestrutura exigirá uma extensão da rede existente em 17.324,21 ml, aos quais acrescem os 494,27 ml já mencionados.

As freguesias onde se observa uma maior incidência de ações de expansão das redes de infraestruturas existentes incluem a UF de Arosa e Castelões (2.239,02 ml), Gonça (1.920,96 ml) e a UF de Briteiros, Santo Estêvão e Donim (1.496,62 ml).

3.2.2. Áreas de Colmatação Urbana (ACU)

Para além das AUNI, foram igualmente identificadas algumas ACU, que correspondem a vazios urbanos que carecem de consolidação ou reestruturação do tecido urbano, de modo a garantir a coerência das áreas urbanas existentes e evitar a fragmentação territorial. Em algumas destas áreas poderá ser exigida a construção de habitação a custos controlados, áreas de estacionamento, parques infantis e, no caso de solo destinado a atividades económicas, armazéns de logística comum.

O conjunto de ACU sujeitas a programação encontra-se representado na Planta de Ordenamento – Programação e Execução, de acordo com a Tabela 2, sendo possível constatar que a execução das obras de urbanização necessárias para o reforço da consolidação urbana dessas áreas abrange uma área total de 95,21 hectares.

As unidades territoriais com maior expressão nas ações de urbanização correspondem à UF de Briteiros Santo Estêvão e Donim (18,03 hectares), Ronfe (15,58 hectares) e Urgezes (14,89 hectares), representando cerca de 51% da área total considerada para a execução das ACU.

Particularmente relevantes são as intervenções a realizar em algumas das ACU mencionadas, destacando-se as intervenções nas ACU.12 (12,55 hectares), ACU.14 (11,51 hectares) e ACU.08 (11,28 hectares). A execução destas três ACU resultará na urbanização de uma área total de, aproximadamente, 35 hectares, o que corresponde a cerca de 37% da área total a infraestruturar no âmbito da execução das ACU.

Tabela 2. Áreas de Colmatação Urbana (ACU)

FREGUESIA	ID	ÁREA (hectares)
Caldelas	ACU.01	3,49
Gondar	ACU.02	5,71
Moreira de Cónegos	ACU.03	3,85
	ACU.04	5,76
Pencelo	ACU.05	3,05
Ponte	ACU.06	6,33
	ACU.07	4,87
Ronfe	ACU.08	11,28
	ACU.09	2,68
	ACU.10	1,62
Selho (São Jorge)	ACU.11	2,14
UF de Briteiros Santo Estêvão e Donim	ACU.12	12,55
	ACU.13	5,48
UF de Souto Santa Maria, Souto São Salvador e Gondomar	ACU.14	11,51
Urgezes	ACU.15	6,41
	ACU.16	8,48
TOTAL		95,21

3.2.3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

Como referido anteriormente, foram identificadas áreas com características específicas que requerem ações de planeamento integradas, o que justifica a sua delimitação como UOPG. Esta necessidade resulta da evolução territorial, da necessidade em estruturar ou qualificar a malha urbana, da preservação e valorização dos valores patrimoniais ou da exigência de quadros procedimentais específicos para os processos de transformação de usos e do respetivo enquadramento.

Considerando as suas características, a posição no modelo territorial e os programas a elas associados, as UOPG encontram-se classificadas em três tipologias: a) UOPG em solo rústico; b) UOPG em solo rústico a reclassificar como solo urbano; e c) UOPG em solo urbano.

A delimitação destas UOPG fundamenta-se no conhecimento aprofundado da realidade territorial, bem como nos modelos estratégico e territorial definidos para o horizonte temporal do Plano. Os respetivos programas e objetivos gerais apresentam-se na Tabela 3 e a respetiva identificação e delimitação encontra-se representada na Planta de Ordenamento – Programação e Execução.

Tabela 3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

UOPG	ÁREA (hectares)	PROGRAMA E OBJETIVOS	SISTEMA DE EXECUÇÃO
UOPG EM SOLO RÚSTICO			
UOPG 27 – CENTRO CULTURAL, TURÍSTICO E RELIGIOSO DA PENHA	9,15	É objetivo desta UOPG a requalificação, revitalização e dinamização dos espaços públicos de utilização coletiva e os equipamentos, comércios e serviços existentes, atentando sempre na proteção dos valores culturais, religiosos, arquitetónicos e paisagísticos, numa ótica de gestão racional dos recursos naturais, da sua valorização e como polos de atração do lugar.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG EM SOLO RÚSTICO A RECLASSIFICAR COMO SOLO URBANO			
UOPG 15 – PLATAFORMA LOGÍSTICA DE LORDELO	7,23	É objetivo desta UOPG a criação de uma área destinada a uma plataforma logística de apoio às infraestruturas existentes. O sentido estratégico desta localização prende-se com a localização do conjunto de infraestruturas e redes existentes, quer a nível ferroviário quer a nível rodoviário. Esta área é entendida enquanto ponto de reforço da intermodalidade e de uma utilização mais integrada das redes de transporte existentes, promovendo o desenvolvimento da intermodalidade associado ao transporte de mercadorias visando melhorar a eficácia das infraestruturas.	Cooperação
UOPG 20 – EXPANSÃO DA ÁREA INDUSTRIAL DE SÃO TORCATO	5,86	É objetivo desta UOPG a expansão e consolidação da área industrial implantada, com uma articulação cuidada entre o crescimento estruturado da área industrial, e a área de equipamento confiante com o limite sul da UOPG, a melhoria e beneficiação das infraestruturas viárias existentes, assim como na criação de novas que apoiem uma estruturação e desenvolvimento equilibrado da área territorial.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG EM SOLO URBANO			
UOPG 1 - EXPANSÃO DO PARQUE DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – AVEPARK*	77,28	É objetivo desta UOPG a programação e conceção da ampliação do Parque de Ciência e Tecnologia - AVEPARK, imediatamente a sul da sua atual área. Pretende-se uma articulação cuidada entre o crescimento estruturado da área industrial, os pequenos núcleos habitacionais existentes e os equipamentos que se pretendem implantar nessa área. O sentido estratégico desta expansão apoia-se na melhoria das infraestruturas viárias existentes, assim como na criação de novas, que apoiem uma estruturação e desenvolvimento equilibrado da área territorial. Salvaguarda-se ainda a proximidade com o sítio arqueológico de Castro Sabroso e respetiva zona de proteção, devendo ser privilegiada uma correta integração paisagística e territorial das operações urbanísticas desenvolvidas no âmbito desta UOPG.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 2 – EXPANSÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DE PONTE*	23,49	É objetivo desta UOPG a programação e conceção da ampliação do parque industrial de Ponte, imediatamente a Sul da atual área, através da articulação entre as características rurais da envolvente com as vias e zonas urbanizadas adjacentes - onde se incluem os edifícios industriais e de armazenagem e pequenas áreas habitacionais. Pretende-se, sobretudo, a constituição de um novo e complementar espaço de atividades económicas e a melhoria das infraestruturas viárias estruturantes. O sentido estratégico da intervenção apoia-se na proximidade à freguesia de Silvares, Sande Vila Nova e ao Parque de Ciência e Tecnologia - AVEPARK integrando as lógicas urbanísticas previstas nestas áreas.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 3 – PARQUE URBANO DE LORDELO	38,20	É objetivo desta UOPG a conformação de um espaço à escala e funcionalidade próprios de uma vila, com a dimensão da presente, através da ampliação da sua área central mais consolidada, com o estabelecimento de uma nova acessibilidade, programar e ampliar áreas destinadas a habitação que responda a várias necessidades	Cooperação



UOPG	ÁREA (hectares)	PROGRAMA E OBJETIVOS	SISTEMA DE EXECUÇÃO
		habitacionais e respetivos serviços de apoio, criar um parque de cariz rural que enquadre toda a intervenção e permita a ligação ao parque urbano existente.	
UOPG 4 — PLATAFORMA PARA A TERCIARIZAÇÃO DE SILVARES	61,93	É objetivo desta UOPG a persecução do esforço de programação do território visando um duplo objetivo: a criação de uma área dedicada à terciarização, logística e comércio de média e grande superfície de valor relevante, à salvaguarda de espaços de utilização coletiva relevantes para a comunidade, resolução dos conflitos viários registados e a requalificação e reforço da identidade da área central de Silvares acentuando a sua acessibilidade através da rede viária prevista, e a sua carga de polaridade/identidade, salvaguardando novos espaços públicos e de equipamento.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 5 — REQUALIFICAÇÃO DA VILA DE BRITO	32,40	É objetivo desta UOPG a criação de uma nova entrada na vila através de uma área verde qualificada e qualificadora de uma nova realidade que interligue o passado e o futuro da freguesia. A vila de Brito constitui-se como uma das vilas que depende da aproximação de dois núcleos urbanizados entremeados por uma antiga área agrícola - um pequeno vale que se pretende que venha a constituir elemento aglutinador das duas aglomerações. Trata-se de uma vila do concelho dotada de vários equipamentos, áreas industriais e espaços de uso público qualificados, considerando-se ser fundamental a reestruturação e hierarquização da malha viária, atendendo às dinâmicas desenvolvidas e às novas centralidades estabelecidas. O desenvolvimento desta UOPG deverá ter em conta uma frente urbanizada de enquadramento com o futuro parque de lazer e o conjunto de infraestruturas viárias que se perspetivam para a área.	Cooperação
UOPG 6 — EXPANSÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DA MATA*	26,43	É objetivo desta UOPG a consolidação da área do Parque Industrial de Pencelo/União de Freguesias de Selho São Lourenço e Gominhões e a requalificação do espaço público associado ao mesmo. O desenvolvimento desta UOPG deverá ter em conta o conjunto de construções existentes e acolher a ampliação e consolidação da remanescente área industrial. É ainda fundamental a articulação das novas construções com o território envolvente e seu impacto na paisagem atendendo à topografia acentuada deste núcleo industrial.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 7 — EXPANSÃO URBANÍSTICA DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE – ZONA NORTE	131,62	É objetivo desta UOPG o reforço da competitividade da cidade através de um modelo de crescimento que deverá valorizar as suas potencialidades espaciais e recriar um espaço público de referência, com capacidade de induzir diversidade funcional, otimizar áreas de equipamento atividades e serviços complementares à expansão da malha habitacional e integrar de forma mais clara o espaço público da cidade, fomentando o uso dos seus espaços exteriores. É também fulcral a estruturação da hierarquia viária, assegurando um reforço da mobilidade urbana através da promoção de modos suaves, bem como a criação de uma infraestrutura intermodal apoiada nas vias estruturantes. A consolidação da área central da cidade deverá implementar uma perspetiva integrada e sustentada com a preservação e valorização do património natural e cultural, reforço da implantação de equipamentos, promoção de outros programas, nomeadamente serviços e comércio que complemente a oferta habitacional a desenvolver e que garanta outros mecanismos de fixação de pessoas na área.	Cooperação
UOPG 8 – PARQUE INDUSTRIAL SUSTENTÁVEL DE	69,26	É objetivo desta UOPG a implementação de um parque industrial de natureza sustentável que permita garantir a produção de maior valor económico com menor impacto ambiental através da sua integração numa área florestal de relevante impacto na paisagem	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos

UOPG	ÁREA (hectares)	PROGRAMA E OBJETIVOS	SISTEMA DE EXECUÇÃO
MOREIRA DE CÓNEGOS		do território envolvente, garantindo uma interação ponderada entre as políticas de território e de economia circular, por forma a melhor capturar benefícios ambientais, económicos, sociais e ambientais. É essencial a procura de uma simbiose entre a tipologia industrial a ser criada e a área florestal pré-existente, entendendo-a como uma mais-valia na criação deste novo parque industrial. Paralelamente procura-se a diminuição do volume de tráfego pesado nas redes viárias do território envolvente através da criação do traçado de uma nova via, a redução do risco a diferentes níveis, desastres naturais e tecnológicos e melhoramento das questões estéticas e de salubridade das áreas industriais, com vista a alcançar um melhor desempenho ambiental, económico e social.	e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 9 – EXPANSÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DE GUARDIZELA – LORDELO*	51,07	É objetivo desta UOPG a expansão do Parque Industrial de Guardizela/Lordelo existente, localizada a Este da via intermunicipal – VIM – ampliando-o para a área Oeste da mesma, procurando a criação de uma nova área industrial mais extensa. Esta nova área deverá articular-se com os núcleos habitacionais existentes circundantes de forma a minimizar o impacto que esta área terá nos mesmos. Salvaguarda-se ainda a necessidade de conformação desta área industrial com a topografia envolvente.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 10 – EXPANSÃO DO PARQUE HABITACIONAL DE PONTE*	59,72	É objetivo desta UOPG a expansão do parque habitacional da freguesia de Ponte no quadrante Sudeste do Parque de Lazer da Ínsua. Esta expansão, de natureza habitacional, prevê-se ser de ocupação reduzida, ajustada ao traçado de uma via que se pondera implantar nesta área, atendendo à necessidade de salvaguarda e preservação das margens do rio Ave, dando continuidade ao Parque de Lazer da Ínsua e à ecovia do Ave. O sentido estratégico desta expansão prende-se na melhoria e criação de áreas verdes qualificadas e espaços de uso público e lazer de apoio à população local, na continuação de uma estrutura viária que se prevê importante enquanto potencializadora de novas lógicas de fluxo automóvel e na colmatação da malha edificada existente e equipamentos de uso comunitário.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 11 – EXPANSÃO DA ÁREA INDUSTRIAL DE BARCO, BRITEIROS STO. ESTÊVÃO E DONIM*	40,16	É objetivo desta UOPG a expansão e consolidação da área industrial implantada nas freguesias de Barco e União de Freguesias de Briteiros Santo Estêvão e Donim. Trata-se de uma área localizada entre dois grandes núcleos habitacionais cujo desenvolvimento deverá ter em atenção a correta articulação com os mesmos. Entende-se que, atendendo à proximidade com as margens do rio Ave e respetiva natureza acidentada da topografia circundante, as propostas de ocupação nesta área deverão ter atenção a ponderada transição espaços e escalas.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 12 - COLMATAÇÃO ÁREA HABITACIONAL DE FERMENTÕES	13,91	É objetivo desta UOPG a colmatação de uma área de vocação habitacional localizada na freguesia de Fermentões. Trata-se de uma área que se pretende consolidar de forma a dotar o tecido urbano existente de maior estruturação. Pretende-se ordenar, desenvolver e promover os usos e as funções de carácter urbano que desempenhem uma função de complementaridade com a realidade existente.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 13 - REQUALIFICAÇÃO DO ALTO DA BANDEIRA*	11,88	É objetivo desta UOPG a requalificação urbanística e desenvolvimento de uma área expectante do núcleo citadino que, através da valorização ambiental e patrimonial preexistente e a promoção de um espaço de utilização pública com funções de recreio e lazer, se constituirá como uma mais-valia adequada ao desenvolvimento urbano perante a sua especificidade/posição na paisagem. A reestruturação viária, interligando arruamentos e beneficiando a malha existente de forma a reestruturar a área de intervenção constitui-se, de igual forma, de extrema importância.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes

UOPG	ÁREA (hectares)	PROGRAMA E OBJETIVOS	SISTEMA DE EXECUÇÃO
		Prevê-se a valorização do espaço público, equipamentos e ampliação da área habitacional de forma disciplinada e regrada, conferindo especial importância a significativos exemplares arbóreos existentes no local.	
UOPG 14 – COLMATAÇÃO ÁREA HABITACIONAL DE POLVOREIRA*	8,73	É objetivo desta UOPG a colmatação de uma área de vocação habitacional localizada na freguesia de Polvoreira. Trata-se de uma área que se pretende consolidar de forma a dotar o tecido urbano existente de maior estruturação. Pretende-se ordenar, desenvolver e promover os usos e as funções de carácter urbano que desempenhem uma função de complementaridade com a realidade existente.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 16 - COLMATAÇÃO ÁREA HABITACIONAL DE LORDELO*	47,37	É objetivo desta UOPG a colmatação de uma área de vocação habitacional localizada na freguesia de Lordelo. Trata-se de uma área que se pretende consolidar de forma a dotar o tecido urbano existente de maior estruturação. Pretende-se ordenar, desenvolver e promover os usos e as funções de carácter urbano que desempenhem uma função de complementaridade com a realidade existente.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 17 – EXPANSÃO DA ÁREA HABITACIONAL NA FREGUESIA DE SANDE SÃO LOURENÇO E BALAZAR*	9,83	É objetivo desta UOPG a expansão de uma área de natureza habitacional. Trata-se de uma área que se pretende reforçar, dotando o tecido urbano existente de maior estruturação. Pretende-se ordenar, desenvolver e promover os usos e as funções de carácter urbano que desempenhem uma função de complementaridade com a realidade existente.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 18 - EXPANSÃO DA ÁREA INDUSTRIAL DE SERZEDELO*	10,07	É objetivo desta UOPG a expansão e consolidação da área industrial implantada, com uma articulação cuidada entre o crescimento estruturado da área industrial, os núcleos habitacionais existentes, a melhoria das infraestruturas viárias existentes, assim como na criação de novas que apoiem uma estruturação e desenvolvimento equilibrado da área territorial.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 19 – ÁREA CENTRAL DE FERMENTÕES	9,08	É objetivo desta UOPG estruturar e reforçar a identidade de um centro reconhecível, através da requalificação e reconversão do espaço público e conjunto edificado, conciliando e valorizando o património natural e valores patrimoniais existentes; assim como a programação e ampliação de áreas destinadas à habitação que responda a várias necessidades habitacionais e respetivos serviços de apoio, bem como a criação de uma área verde qualificada e qualificadora, privilegiando a ligação entre a área central da Freguesia e as margens ribeirinhas. Deve-se potenciar um crescimento harmonioso e estruturado, de forma a compatibilizar os usos existentes e as necessidades locais, bem como a garantia de um espaço canal para a implementação de um sistema de Transporte público em via dedicada (TPVD).	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 21 - EXPANSÃO DA ÁREA HABITACIONAL DE SERZEDELO*	27,44	É objetivo desta UOPG a expansão e colmatação de uma área de vocação habitacional. Trata-se de uma área que se pretende consolidar de forma a dotar o tecido urbano existente de maior estruturação. Pretende-se ordenar, desenvolver e promover os usos e as funções de carácter urbano que desempenhem uma função de complementaridade com a realidade existente.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 22 - EXPANSÃO DA ÁREA INDUSTRIAL DE GONDAR*	70,78	É objetivo desta UOPG a expansão e consolidação da área industrial, de armazenagem ou logística implantada e respetivos serviços de apoio, bem como a criação de espaço público bem dimensionado e qualificado com implementação de espaços verdes de efetivo uso público que estabeleçam uma malha de continuidade, potenciando conectividade entre si, valorizando as ligações pedonais. Deve existir uma articulação cuidada e uma	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes



UOPG	ÁREA (hectares)	PROGRAMA E OBJETIVOS	SISTEMA DE EXECUÇÃO
		correta integração urbanística e paisagística da malha urbana a desenvolver, diminuindo o impacto das novas edificações na paisagem com a criação de cortinas arbóreas na sua envolvente. Preservar os sistemas sensíveis em presença, nomeadamente com a renaturalização das linhas de água e suas margens ribeirinhas. A delimitação em presença é confrontante com área integrada no Projeto de Arquitetura Paisagista para a “Ecovia do Ave”, desenvolvido pela Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro e Laboratório da Paisagem, apresentando-se este como um projeto estruturante que possibilitará a admiração, valorização e proteção de património natural de interesse cultural e paisagístico.	
UOPG 23 – EXPANSÃO DA ÁREA HABITACIONAL DE GONDAR*	70,20	É objetivo desta UOPG a programação e ampliação de áreas destinadas a habitação que responda a várias necessidades habitacionais, e respetivos equipamentos e serviços de apoio, nomeadamente com a previsão da ampliação do cemitério existente. Reestruturação da rede viária, interligando arruamentos e beneficiando a malha existente, fomentando um equilíbrio entre a circulação viária e a circulação pedonal, com a requalificação, reconversão e valorização do espaço público e conjunto edificado, conciliando o património natural e valores patrimoniais existentes. Criação de espaços verdes de enquadramento na transição entre áreas funcionais distintas, nomeadamente entre a área industrial instalada e a malha habitacional a edificar.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 24 – ÁREA HABITACIONAL E DE EQUIPAMENTOS DE URGEZES*	10,64	É objetivo desta UOPG a programação e ampliação de áreas destinadas a habitação complementada com comércio e serviços de apoio; bem como a ampliação das áreas de equipamento existentes, nomeadamente de âmbito escolar, de âmbito desportivo e de âmbito social/saúde. Criação de áreas verdes qualificadas e espaços de uso público e lazer, potencializando, sobretudo, a fruição das áreas naturais e equipamentos de uso comunitário, bem como a reestruturação da rede viária, interligando arruamentos e beneficiando a malha existente, fomentando um equilíbrio entre a circulação viária e a circulação pedonal, com a requalificação, reconversão e valorização do espaço público e conjunto edificado, conciliando o património natural e valores patrimoniais existentes.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 25 – PLATAFORMA DESPORTIVA *	103,12	É objetivo desta UOPG a criação de um equipamento desportivo indutor de crescimento e consolidação urbana. Com uma localização considerada como extensão da cidade, esta plataforma funciona como ponto de articulação entre a cidade e o rio Ave, enquanto equipamento desportivo que possibilita uma aproximação e usufruto do rio Ave entendido como elemento aglutinador e participante na estrutura do território. Salvaguarda-se, ainda, a importância desta plataforma enquanto agente catalisador da diluição da barreira gerada com a criação da autoestrada A11 na relação entre as freguesias de Ponte e Silvares.	Cooperação
UOPG 26 – EXPANSÃO DA ÁREA INDUSTRIAL DE SELHO SÃO JORGE*	19,92	É objetivo desta UOPG a expansão e consolidação da área industrial, de armazenagem ou logística implantada e respetivos serviços de apoio, bem como a criação de espaço público bem dimensionado e qualificado com implementação de espaços verdes de efetivo uso público que estabeleçam uma malha de continuidade, potenciando conetividade entre si, valorizando as ligações pedonais. Deve existir uma articulação cuidada e uma correta integração urbanística e paisagística da malha urbana a desenvolver, diminuindo o impacto das novas edificações na paisagem com a criação de cortinas arbóreas na sua envolvente. Preservar os sistemas sensíveis em presença, nomeadamente com a renaturalização das linhas de água e suas margens ribeirinhas.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes



UOPG	ÁREA (hectares)	PROGRAMA E OBJETIVOS	SISTEMA DE EXECUÇÃO
UOPG 28 – ÁREA RESIDENCIAL E PARQUE URBANO DE URGEZES*	15,97	É objetivo desta UOPG a colmatação da área habitacional envolvente, que responda a várias necessidades habitacionais e respetivos serviços de apoio, bem como a criação de uma nova acessibilidade, que permita ligar a Rua D. João IV à Rua Francisco Santos Guimarães, assim como a criação de um novo parque urbano, de cariz Florestal, que preserve a mancha florestal em presença, e que enquadre toda a intervenção. Pretende-se ainda a requalificação e reconversão do espaço público e conjunto edificado, conciliando o património natural e valores patrimoniais existentes; beneficiação dos arruamentos envolventes de forma a fomentar um equilíbrio entre a circulação viária e a circulação pedonal; e garantir a criação de um projeto de enquadramento paisagístico que promova a correta articulação entre a paisagem construída e a paisagem natural, salvaguardando, em primeiro lugar uma correta inserção no meio natural envolvente.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 29 – ÁREA HABITACIONAL E DE EQUIPAMENTOS DE GUARDIZELA*	55,00	É objetivo desta UOPG colmatar e ampliar áreas destinadas à habitação que respondam a várias necessidades habitacionais, incluindo habitação acessível, e respetivos serviços de apoio, assim como potenciar o desenvolvimento do parque de golfe existente, relevante para a comunidade local, através da sua ampliação e criação, no seu perímetro, de uma unidade hoteleira e serviços de apoio ao mesmo; criar áreas verdes qualificadas e espaços de uso público e lazer, potencializando, sobretudo, a fruição das áreas naturais e equipamentos de uso comunitário; requalificação e reconversão do espaço público e conjunto edificado, conciliando e valorizando o património natural e valores patrimoniais existentes; reestruturar a rede viária, interligando arruamentos e beneficiando a malha existente, fomentando um equilíbrio entre a circulação viária e a circulação pedonal; potenciando um crescimento harmonioso e estruturado, de forma a compatibilizar os usos existentes e necessidades locais. Garantir a criação de um projeto de enquadramento paisagístico que promova a correta articulação entre a paisagem construída e a paisagem natural, salvaguardando, em primeiro lugar uma correta inserção no meio natural envolvente.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 30 – EXPANSÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DA GANDRA*	29,80	É objetivo desta UOPG a expansão da área do Parque Industrial da Gandra localizada a nascente do Parque de Ciência e Tecnologia, pretendendo-se uma articulação cuidada entre o crescimento estruturado da área industrial, os pequenos núcleos habitacionais existentes, bem como a melhoria das infraestruturas viárias existentes, assim como a criação de novas, que apoiem uma estruturação e desenvolvimento equilibrado da área territorial.	Iniciativa dos interessados, nos primeiros 5 anos e cooperação nos 5 anos seguintes
UOPG 31 - ZONA SUDOESTE DA CIDADE	58,93	É objetivo desta UOPG a requalificação do espaço público de utilização coletiva com o intuito da introdução/compatibilização de modos de mobilidade suave, assim como da inserção/introdução de um canal dedicado para o transporte público em via dedicada (TPVD)	Cooperação
TOTAL	1.236,45		

* Inclui espaços urbanos com programação sujeitos a caducidade de classificação, delimitados na Planta de Ordenamento – Programação e Execução.

No global, estas áreas visam a consolidação de realidades territoriais voltadas para a requalificação de ambientes urbanos (existentes e futuros), destacando-se as UOPG associadas à fixação e acolhimento

de atividades empresariais, bem como aquelas voltadas para a consolidação de solos urbanos considerados estruturantes.

É relevante destacar a expressão territorial deste conjunto de UOPG, que abrange um total de 1.236,45 hectares, dos quais 1.214,21 hectares são em solo urbano. Individualmente, algumas das UOPG com maior expressão territorial incluem a UOPG 7 - Expansão Urbanística da Área Central da Cidade - Zona Norte (131,62 hectares), a UOPG 25 - Plataforma Desportiva (103,12 hectares) e a UOPG 4 - Plataforma para a Terciarização de Silvares (61,93 hectares).

As UOPG delimitadas encontram-se, sobretudo, associadas à expansão de parques industriais e áreas habitacionais, sendo igualmente determinantes para a concretização do modelo territorial proposto as UOPG associadas ao Centro Cultural, Turístico e Religioso da Penha (UOPG 27), à Expansão do Parque de Ciência e Tecnologia – Avepark (UOPG 1), ao Parque Industrial Sustentável de Moreira de Cónegos (UOPG 8), à Plataforma Logística de Lordelo (UOPG 15), à Plataforma Desportiva de Silvares e Ponte (UOPG 25) e à Área Habitacional e de Equipamentos de Guardizela (UOPG 29).

3.2.4. Reservas de Solo

Nos termos do disposto no RJIGT, a reserva de solo constitui-se como um instrumento de execução do Plano. Assim, considerando o modelo territorial previsto e as propostas que concorrem para a sua concretização, deverão ser atendidas as propostas do plano que configuram a constituição de uma reserva de solo, nos termos previstos no artigo 154.º do RJIGT.

Determina o artigo 154.º do RJIGT:

“1 - Os planos territoriais podem estabelecer reservas de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível.

2 - A reserva de solo que incida sobre prédios de particulares determina a obrigatoriedade da sua aquisição, no prazo estabelecido no plano territorial ou no respetivo instrumento de programação.

3 - Na falta de fixação do prazo a que se refere o número anterior, a reserva do solo caduca no prazo de cinco anos, contados da data da entrada em vigor do respetivo plano territorial.”

Deve ser dada particular atenção ao disposto no n.º 2 deste artigo, que estabelece que as reservas de solo que incidam sobre prédios de particulares devem ser adquiridas pela autarquia, dentro dos prazos definidos no instrumento de programação do PDM.

De evidenciar que, caso os solos sujeitos a reserva não sejam adquiridos dentro do prazo previsto no Regulamento do Plano (6 anos), a reserva de solo caducará, obrigando o Município a declarar a sua caducidade e a proceder à redefinição do uso do solo, salvo se o plano territorial vigente prever um regime de uso do solo supletivo, como é o caso presente.

Para a execução do Plano e a programação do respetivo financiamento, os custos associados à aquisição de solos sujeitos a reservas de solo estão diretamente ligados aos custos estimados para as respetivas ações. Quando aplicável, esses custos serão atribuídos aos investimentos a realizar nas diversas AUC e UOPG previstas.

Neste enquadramento, as propostas do Plano que implicam a constituição de reservas de solos estão identificadas na Planta de Ordenamento – Programação da Execução (onde também se identificam as categorias/subcategorias de reversão em caso de caducidade) e são apresentadas na Tabela 4.

Tabela 4. Áreas sujeitas a reserva de solo e regime de uso do solo supletivo

ID	ÁREA (m ²)	CATEGORIAS/SUBCATEGORIAS DO SOLO URBANO	CATEGORIAS/SUBCATEGORIAS DE REVERSÃO
1	3.752,99	Espaço de Uso Especial - Equipamentos de Utilização Coletiva	Espaço Misto de Uso Silvícola e Agrícola
3	3.464,53		Espaço Habitacional
8	3.086,60		Espaço Agrícola de Produção; Espaço Verde de Enquadramento
13	5.432,89		Espaço Central
14	17.664,28		Espaço de Atividades Económicas
15	2.380,34		Espaço Central
16	1.425,48		Espaço Habitacional
17	15.260,95		Espaço Habitacional
18	1.800,34		Espaço Agrícola de Produção
19	6.880,57		Espaço Central
21	868,92		Espaço Habitacional
22	1.523,56		Espaço Misto de Uso Silvícola e Agrícola
28	6.024,95		Espaço Misto de Uso Silvícola e Agrícola
29	350,76		Espaço Agrícola de Produção
39	572,46		Espaço Agrícola de Produção
40	4.116,44		Espaço Agrícola de Produção
41	3.194,47		Área de Edificação Dispersa
48	6.883,70		Espaço Misto de Uso Silvícola e Agrícola
49	1.427,12		Espaço Misto de Uso Silvícola e Agrícola
TOTAL	86.111,34		

No total, essas reservas correspondem a uma área de cerca de 8,61 hectares. Caso ocorra a caducidade dessas reservas de solo, o uso do solo associado será redefinido conforme o estipulado no RJIGT.

A aquisição deste conjunto de solos já está prevista no Plano Plurianual de Investimentos, com o valor global dos investimentos a realizar conforme o apresentado nos quadros de investimentos que integram o subcapítulo referente à Programa das Intervenções.

EQUIPA TÉCNICA:



TERRITÓRIO XXI - Gestão Integrada do Território e do Ambiente
Avenida da República, n.º 679, 2º Andar, Sala 23
4450-242 Matosinhos
T. +351 220 135 202
geral@territorioxxi.pt