Ordem do dia **Ata n.º 24**
Ponto n.º 10 2026.10.15

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DO ALTO DAS BARRANCAS (UOPG 20 - ALTO DAS BARRANCAS NASCENTE) – Presente a informação técnica do Chefe dos Serviços de Ordenamento do Território, Dr. Paulo Silva, que mereceu concordância do Senhor Vereador Ricardo Freitas, em anexo. O Senhor Presidente exarou o seguinte despacho: "Concordo. À Reunião da Câmara Municipal."----------

Deliberação – A Câmara Municipal delibera aprovar a proposta da Operação de Loteamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas (UOPG 20 - Alto das Barrancas Nascente), e, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, por remissão do n.º 5 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, remeter a referida proposta para discussão pública nos seguintes termos: ----------

• Período de discussão pública: 15 dias, a contar do 8.º dia após publicação do respetivo aviso na 2.ª série do Diário da República. ----------

• Disponibilização da informação: em formato digital, através do sítio do Município na internet, e na Divisão de Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Felgueiras. --------

• Formas de participação: durante o período de discussão pública poderão os interessados, por escrito e de acordo com formulário disponível na Câmara Municipal e no seu sítio da internet, formular sugestões, observações e reclamações e apresentar ou obter informações. ----------

As participações na discussão pública deverão ser entregues em mão, por correio eletrónico para o endereço loteamentos@cm-felgueiras.pt ou por correio registado para a Câmara Municipal de Felgueiras, Praça da República, 4610-116 Felgueiras. ----------

• Sessões públicas: não se prevê a realização de sessões públicas. No entanto, os interessados terão a possibilidade de marcar audiência presencial para obtenção de esclarecimentos.----------

Esta deliberação foi tomada por unanimidade.----------

António Fernandes

Assinado de forma digital por António Fernandes
DN: c=PT, title=Vice-Presidente, o=Município de Felgueiras, sn=da Silva Fernandes, givenName=António Fernando, cn=António Fernandes
Dados: 2026.10.15 16:21:06 +01'00'

Assinado por: **Paula Carina Carvalho e Silva**
Data: 2026.10.15 17:06:57+01'00'
Certificado por: **Câmara Municipal de Felgueiras**
Atributos certificados: **Chefe de Divisão**

Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO

PARECER

DESPACHOS:

Ex.mo Senhor Presidente Nuno Fonseca,

Concordo com o proposto.
Proponho despacho para efeitos de deliberação por parte da Câmara Municipal.
V. Ex.ª decidirá,
O/A Vereador/a,

Assinado com Assinatura Digital Qualificada por:
RICARDO PAULO PINTO LOPES DA SILVA FREITAS
Vereador
Câmara Municipal de Felgueiras
Câmara Municipal de Felgueiras
Com poderes de representação do Municipio de acordo com o Despacho nº 031DARH/2025
Data: 12-10-2026 17:33:47

globaltrustedsign.com

Concordo.
À Reunião da Câmara Municipal.

Nuno Fonseca

Assinado de forma digital por Nuno Fonseca
DN: c=PT, title=Presidente, o=Município de Felgueiras, sn=Martins da Fonseca, givenName=Nuno Alexandre, cn=Nuno Fonseca
Dados: 2026.10.12 17:43:42 +01'00'
Versão do Adobe Acrobat Reader: 2026.002.21931

ASSUNTO: Operação de Loteamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas (UOPG 20 - Alto das Barrancas Nascente) Data:12/10/2026

DE: Dr. Paulo Silva, Chefe dos Serviços de Ordenamento do Território N.º:

PARA: Exm.º Sr. Vereador Dr. Ricardo Freitas

Considerando que:

1.
Em consonância com os termos do despacho n.º 054DARH/2026, exarado por V.ª Ex.ª a 01.10.2026, foi efetuada a análise técnica e completamento do projeto de operação de loteamento na Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, localizada na UOPG 20 - Alto das Barrancas Nascente, cuja proposta base foi desenvolvida por consultores externos.

2.

Recorde-se que a oportunidade para levar a cabo esta operação urbanística decorre da estratégia preconizada pelo Plano Diretor Municipal (PDMF) para a política do ordenamento das atividades económicas do concelho e, designadamente, da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas (AAEAB).

Efetivamente, o PDMF, mediante o contexto territorial à data da respetiva elaboração, e com a concordância das entidades de tutela, concebeu a estratégia de desenvolvimento territorial da AAEAB distinguindo três situações:

- Na zona a sul (apx. 10,43 ha), onde existe um núcleo consolidado de unidades fabris e o pequeno espaço disponível se encontra em situação de colmatação, foi delimitado um Espaço de Atividades Económicas – Tipo I, sendo que o espaço de colmatação poderá ser preenchido com obras através de operações urbanísticas avulsas, tal como previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), em conformidade com o regime de edificabilidade estabelecido no artigo 39.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal;
- Na **zona a nascente** (apx. 62,24 ha), onde grande parte dos terrenos já era propriedade do Município, foi delimitado Espaço de Atividades Económicas – Tipo I, o qual se encontra integrado em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de natureza estruturante (UOPG 20), a qual deverá ser concretizada através de unidades de execução ou **da realização de operações de loteamento**, em consonância com o artigo 100.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal;
- Na zona a poente (apx. 60,53 ha), atualmente com ocupação eminentemente florestal, o solo encontra-se classificado como rústico, nas categorias de espaço florestal (apx. 60 ha) e espaço agrícola (apx. 2 ha), tendo sido delimitada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de natureza estratégica (UOPG 5), cuja concretização depende de Plano de Pormenor com efeitos registais, em consonância com o artigo 85.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

O Regulamento do PDMF formaliza esta estratégia, concretamente para a UOPG 20, através do artigo 100.º:

"1 — A UOPG 20 corresponde a uma UOPG estruturante com prossecução dos seguintes objetivos programáticos:
a) Promoção de área de acolhimento empresarial e atividades compatíveis em localização com acessibilidade privilegiada;
b) Operacionalização do investimento municipal efetuado e a efetuar na área em causa;
c) Disponibilização de lotes a custos controlados e competitivos visando facilitar a relocalização industrial.
2 — A UOPG é concretizada através de Unidade de Execução ou da realização de Operação de Loteamento. (...)"

3.

A proposta analisada, de uma forma geral, responde aos quesitos acima elencados.

Foram efetuados pela equipa interna alguns ajustamentos resultantes de correções ao cadastro efetivo, de forma a garantir a compaginabilidade com as certidões de registo predial.

Foi também ajustado o desenho de alguns dos lotes para garantir coerência na intervenção.

As peças desenhadas acompanharam estas alterações, e as peças escritas foram igualmente ajustadas em conformidade.

A área de intervenção da presente operação de loteamento, com 154.284,65 m^2, localiza-se na zona nascente da denominada Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, e será acedida por uma via local existente e pelo conjunto de acessos exteriores a poente/sul, que garantirão a sua ligação à rede viária local e ao nó de Barrosas/Vizela da A11.
Esta área foi objeto de execução de obras de urbanização (Designação da empreitada: "300-21 – ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - Loteamento Industrial do Alto das Barrancas), no valor total aproximado de 5 700 000 €, em parte financiado através de candidatura do Município ao NORTE2030 ("NORTE-02-0853-FEDER-037658 | Área de Acolhimento Empresarial Alto das Barrancas – Felgueiras"), e das quais constaram movimento de terras, rede de águas pluviais, rede de abastecimento de água, rede de águas residuais, pavimentação, sinalização vertical e horizontal, infraestruturas elétricas, infraestruturas de telecomunicações, infraestruturas de gás, resíduos sólidos urbanos e zonas verdes.
Essas obras de urbanização foram objeto de receção provisória pelo Município, através do Auto de Receção, incluso no processo n.º 300-21, datado de 28 de fevereiro de 2025.
Em termos fundiários, a área de intervenção da presente operação de loteamento é composta e fragmentada por um número considerável de propriedades, conforme planta cadastral.

A operação de loteamento prevê a constituição de 33 lotes destinados a edificação, com a área total de 118.544 m^2, contendo uma área de construção máxima acima da cota de soleira de 158.851 m^2, com o seguinte destino previsto:

- Preferencialmente de indústria e/ou logística, podendo ser também de comércio e/ou serviços, nos lotes 1 a 22 e 25 a 32;
- Para comércio e/ou serviços, nos lotes 23, 24 e 33.

A restante área do loteamento (35.740,65 m^2) destina-se a integrar domínio público, nomeadamente para circulação, estacionamento, áreas verdes de enquadramento e infraestruturas.

4.
Neste contexto, considerando que a presente operação urbanística é de iniciativa do Município, em área abrangida por Plano Diretor Municipal e não abrangida por Plano de Pormenor ou de Urbanização, a mesma, conforme o previsto no artigo 7.º do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual), encontra -se isenta de controlo prévio, condicionada, nos termos do n.º 5 do referido artigo, a discussão pública, similar ao estabelecido no artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), com as necessárias adaptações, exceto no que se refere aos períodos de anúncio e duração da discussão pública que são, respetivamente, de 8 e de 15 dias.
Assim, a câmara municipal deverá proceder à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, sendo que esse período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de 8 dias, e não pode ser inferior a 15 dias.
De referir ainda que, de acordo com o artigo 7.º do RJUE, a realização das operações urbanísticas previstas neste artigo deve observar as normas legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, designadamente as constantes de instrumento de gestão territorial e, neste âmbito, foi solicitado

parecer, nos termos do artigo 13.º-A do RJUE, a entidade externa com tutela sobre a área (E-Redes), a qual emitiu parecer de teor favorável condicionado, que se anexa ao dossier.

Propõe-se que:

Tendo em conta o acima exposto, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:
Aprovar a proposta da Operação de Loteamento da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas (UOPG 20 - Alto das Barrancas Nascente), e, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, por remissão do n.º 5 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, remeter a referida proposta para discussão pública nos seguintes termos:

• Período de discussão pública: 15 dias, a contar do 8.º dia após publicação do respetivo aviso na 2.ª série do Diário da República.

• Disponibilização da informação: em formato digital, através do sítio do Município na internet, e na Divisão de Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Felgueiras.

• Formas de participação: durante o período de discussão pública poderão os interessados, por escrito e de acordo com formulário disponível na Câmara Municipal e no seu sítio da internet, formular sugestões, observações e reclamações e apresentar ou obter informações.

As participações na discussão pública deverão ser entregues em mão, por correio eletrónico para o endereço loteamentos@cm-felgueiras.pt ou por correio registado para a Câmara Municipal de Felgueiras, Praça da República, 4610-116 Felgueiras.

• Sessões públicas: não se prevê a realização de sessões públicas. No entanto, os interessados terão a possibilidade de marcar audiência presencial para obtenção de esclarecimentos.

Submeto à consideração superior de V. Ex.ª.
Carece de deliberação da Câmara Municipal.
V. Ex.ª determinará,

O Chefe dos Serviços de Ordenamento do Território

Assinado por: **PAULO JORGE MARQUES SILVA**
Data: 2026.10.12 17:16:20+01'00'
Certificado por: **Câmara Municipal de Felgueiras**
Atributos certificados: **Direção Intermedia de 3º Grau**

(Paulo Silva, Dr.)

CHAVE MÓVEL