

UNIDADE DE EXECUÇÃO DE PITANCINHOS

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO – UOPG 3
EXPANSÃO E COLMATAÇÃO DAS ÁREAS INDUSTRIAIS DE PITANCINHOS E ADAÚFE

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO
6. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
7. OBJECTIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE PITANCINHOS
8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA
9. SISTEMA DE EXECUÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
10. ESTIMATIVA DE CUSTOS
11. CALENDARIZAÇÃO

ANEXOS:

Extratos do PDM

Peças desenhadas:

- 1- Planta Cadastral
- 2- Planta da Situação Existente Sobreposição PDM
- 3- Planta de Síntese - Solução urbanística
- 4- Perfis
- 5- Planta de Cedências ao Domínio Municipal

1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Braga constitui a alteração aos Termos de Referência que fundamentaram a delimitação da Unidade de Execução de Pitancinhos (UE ou UE Pitancinhos) nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 148º do Decreto-Lei 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Com o envolvimento de equipas de diversas especialidades no desenvolvimento do projecto para a operação de loteamento e com um maior conhecimento das condicionantes técnicas envolvidas na concretização desta operação urbanística, devido às características morfológicas do terreno da área de intervenção delimitada pela unidade de execução, é apresentado um conjunto de ajustes e alterações ao pedido de Delimitação de Unidade de Execução inicial que resultam na redução da área de Delimitação da U.E. de 151 925,1 m² para 145 151,7 m².

Esta redução tem origem na alteração da solução urbanística proposta com a redução da área total a sujeita a operação de loteamento de 147 174,70m² para 138 996,0 m², com a redução do nº de lotes de 3 para 2 e consequente redução da área total de lotes de 111 741,70 m² para 106 218,30 m².

Apesar do aumento de área de intervenção em área de domínio publico devido à necessidade de melhorara colmatção viária entre a nova via e a rua de Pitancinhos, é proposta a alteração do faseamento das obras de urbanização com a sua concretização numa fase única, dispensado a intervenção urbanística na rua dos Agricultores prevista com intervenção fundamental para a 1ª fase no pedido inicial. Com a programação prevista, esta via servirá apenas como acesso às habitações das parcelas 2 e 4 e acesso às parcelas 5 e 9 caracterizadas como áreas agrícolas e florestais.

Com a redução generalizada das áreas de intervenção, com a redução do nº de lotes e com o aumento de área das parcelas sobrantes, o de áreas de cedência ao domínio municipal para infra-estruturas, zona verde e equipamento também reduz de 35 433,0 m² para 32 777,7 m².

Os ajustes à Delimitação da Unidade de Execução e as alterações apresentadas na Solução Urbanística Proposta e nos seus parâmetros urbanísticos, não têm impacto na perequação final, por se tratar de um único proprietário, ou no seu relatório final, dispensando por isso uma nova discussão pública.

Deste modo, apresentam-se os Termos de Referência revistos em função dos ajustes à Delimitação da Unidade de Execução.

O pedido de delimitação da Unidade de Execução é de iniciativa particular por iniciativa do Requerente, apresentada por requerimento pela empresa KWDRUM S.A., nos termos do nº 2 do artigo 147º do RJGT na qualidade de proprietário, ou em representação legal das empresas do grupo DST, que detém a totalidade das prédios abrangidas e cuja área total se considera adequada à concretização de um projeto urbano.

Assim, pelo presente documento e com vista a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso deste território, redefine-se um programa desenhado, designado por Projeto Urbano, que, não só em conformidade com os objetivos e termos de referência estabelecidos pelo regulamento do PDM para este espaço (alínea c), do ponto 1.3 do artigo 110.º do RPDM – UOPG 3) e com os parâmetros urbanísticos nele definidos para as respetivas categorias de espaço abrangidas, mas também o desenho urbano, a realização de todas as obras de urbanização e de qualificação de espaço público indispensáveis à expansão da área de intervenção da UE e á realização das futuras operações urbanísticas.

Não se encontrando a presente área objeto da UE de Pitancinhos abrangida por Plano de Urbanização ou de Pormenor, foi promovido e realizado um período de Discussão Pública, nos moldes análogos aos previstos para os planos de pormenor nos termos do n.º 4 artigo 148.º do RJGT.

2. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da Unidade de Execução de Pitancinhos, como instrumento de execução do PDM, justifica-se pela necessidade de assegurar a expansão urbana harmoniosa do Parque Industrial de Pitancinhos, abrangendo uma área suficientemente vasta para se constituir como um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas onde será possível estabelecer, através de uma solução urbanística conjunta, uma adequada articulação física e funcional não só com o espaço consolidado preexistente e a sua envolvente, como também a articulação com a Variante do Cávado e o Parque industrial de Adaúfe.

Pretende-se estruturar um conjunto de parcelas urbanas de dimensões significativas, classificadas, na sua maioria como Espaços de Atividades Económicas de Nível I urbanizáveis (AE1) que se encontram presentemente expectantes.

Através desta delimitação da Unidade de Execução e da elaboração dos respetivos termos de referência, estabelece-se uma solução urbanística de conjunto, definindo as áreas privadas e as áreas destinadas a espaços públicos, incluindo arruamentos e espaços verdes e de utilização coletiva. Com a presente proposta pretende-se reforçar a atratividade geral da zona enquanto espaço de atividades económicas, num contexto privilegiado pela futura ligação viária à Variante do Cávado.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da UE de Pitancinhos enquanto instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Braga (UOPG 3 - Expansão e Colmatação das Áreas Industriais de Pitancinhos e Adaúfe) obedece ao disposto nos artigos 146.º a 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-Lei no 80/2015, de 14 de maio, e resulta de um pedido efetuado pelo proprietário interessado nos termos do n.º 2 do artigo 147.º deste diploma.

Efetivamente, a delimitação de unidades de execução está prevista no RJIGT como instrumento preferencial de execução dos planos, consistindo na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação dos prédios abrangidos, segundo o n.º 1 do artigo 148.º do RJIGT.

Nos termos do n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT, o legislador apenas admite que os planos possam ser executados fora dos sistemas de execução em duas situações: quando, tratando-se de zonas urbanas consolidadas, os planos possam ser executados diretamente através da realização de operações urbanísticas tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação; ou quando a delimitação de unidades de execução se revele impossível ou desnecessária à luz dos objetivos definidos pelo próprio plano.

Tendo presente o quadro legal, o Plano Diretor Municipal de Braga (2ª Revisão publicado no DR 2ª Série nº 201 a 14 de outubro de 2015, com a última atualização em 4 de abril de 2019) delimita Unidades Operativas de Planeamento e Gestão na Planta de Ordenamento e refere-as como área sujeitas à elaboração de Planos de Urbanização, Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, reportadas à totalidade da área delimitada ou à apresentação de uma execução faseada, podendo as mesmas ser ajustadas em função da necessidade de conformação aos limites de propriedade ou à rede viária.

4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação de uma UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites da área de intervenção, com identificação dos prédios abrangidos, a sujeitar a intervenção urbanística, nos termos do n.º 1 do artigo 148.º do RJIGT, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, integrando áreas a afetar a espaços públicos, infraestruturas ou equipamentos.

O requerente é proprietário (ou representante legal) de um conjunto de terrenos inserido no Parque Industrial de Pitancinhos, onde concentra grande parte da sua atividade económica, e de outros a nascente e contíguos a este, cuja extensão excede a dimensão do actual parque industrial no seu eixo norte-sul.

Estes terrenos, a nascente, que são qualificados, na sua maioria, como solo urbano a consolidar para espaço de atividades económicas, compreendem também, a pedreira desativada do Monte Soeiro e um espaço de equipamento de utilização coletiva para a prática desportiva e de lazer em funcionamento dentro dos seus limites.

Com exceção da área da pedreira, pela dificuldade de intervenção no tempo de execução desta unidade, são para as restantes parcelas de terreno, a nascente do Parque industrial de Pitancinhos, que se requiere esta proposta de delimitação da UE.

A delimitação da EU situa-se repartida pelas freguesias de Palmeira e Adaúfe.

Os limites da área de intervenção correspondem:

- a norte, pelo Espaço Canal da Variante do Cávado;
- a sul, pela Pedreira do Monte Soeiro;
- a poente, pelas ruas de Pitancinhos e do Monte Soeiro;
- a nascente, pela rua do Monte Soeiro.

5. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A área delimitada pela presente Unidade de Execução, onde se pretende intervir compreende, ainda que parcialmente, em alguns casos, os seguintes terrenos, identificados na Planta Cadastral (Anexo 1):

1. Quinta do Outeiral, situado nos lugares do Outeiral ou Fontela e Outeiro, com área de 32.290m², descrito no registo predial sob o n.º 192 da freguesia de Adaúfe e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 256 da freguesia de Adaúfe, delimitado a norte por José Sepúlveda, a nascente por Joaquim Santos Correia, a sul por Alexandre Braga e caminho e a poente com Manuel Cerqueira Goncalves e caminho;
2. Quinta da Cerqueira, situado no lugar do Outeiral, com área de 32.230m², descrito no registo predial sob o n.º 1104 da freguesia de Adaúfe e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 281 da freguesia de Adaúfe e na matriz predial urbana sob o artigo n.º 210 da freguesia de Adaúfe, delimitado a norte por Alberto Torres de Figueiredo, a sul por Conde de Castro e Sola, Alexandre Braga e caminho, a nascente por Maria de Castro e Solla e a poente por caminho;
3. Terreno situado no lugar do Outeiral ou Fontela, com área de 49.710,00m², descrito no registo predial sob o n.º 296 da freguesia de Adaúfe e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 1339 da freguesia de Adaúfe, delimitado a norte por caminho, a sul por José da Silva Moreira e Ribeiro, a nascente por Joaquim Correia, Teresa Pimenta e caminho, a poente por ribeiro;
4. Terreno situado no lugar de Vilarinho, com área de 900,00m², descrito no registo predial sob o n.º 3647 da freguesia de Palmeira e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 4106 da freguesia de Palmeira, delimitado a norte por ribeiro, a sul por caminho publico, a nascente por ribeiro e caminho e a poente por António Ferreira;
5. Monte do Soeiro situado no lugar do Pinheirinho, com área de 13.675m², descrito no registo predial sob o n.º 3622 da freguesia de Palmeira e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º

1352 da freguesia de Palmeira, delimitado a norte por caminho municipal, a sul e a nascente por “Investhome Construções e Imobiliária, S.A.” e a poente pela rua Monte Soeiro;

6. Mata da Fontela, situado no lugar do Outeiral ou Fontela, com área de 75.600m², descrito no registo predial sob o n.º 166 da freguesia de Adaúfe e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 238 da freguesia de Adaúfe, delimitado a norte com caminho, a nascente com Alexandre Braga, outro e caminho, a sul com caminho e poente com limite da freguesia;
7. Quinta da Veiga, situado no lugar do Outeiro, com área de 52.100m², descrito no registo predial sob o n.º 163 da freguesia de Adaúfe e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 236 da freguesia de Adaúfe, delimitado a norte e a nascente com caminho, a sul com Maria da Conceição Sá Carneiro, outro e caminho e a poente com Maria da Conceição Sá Carneiro;
8. Terreno situado no lugar do Outeiral ou Fontela, com área de 1.500,00m², descrito no registo predial sob o n.º 377 da freguesia de Palmeira e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 1462 da freguesia de Palmeira.
9. Terreno de Pinhal, situado no lugar de Vilarinho, com área de 7.112,96 m², descrito no registo predial sob o n.º 3855 da freguesia de Palmeira e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 1353 da freguesia de Palmeira, delimitado a norte por “Limite da freguesia”, a nascente, a sul, e a poente por “caminho público”;

Compreende ainda as áreas do domínio público que envolvem os terrenos do requerente identificadas na Planta Cadastral (Anexo 1), as quais mantêm a sua natureza dominal, mas que se revelam necessárias para o desenvolvimento da operação urbanística subsequente:

A. Área que compreende a rua do Agricultores com 301,9 m² de área de intervenção.

B. Área que compreende a rua de Pitancinhos junto à parcela de terreno 8 e a rua Monte Soeiro, com 5.853,8 m² de área de intervenção.

6. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A presente proposta de unidade de execução insere-se numa das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão de criação ou reforço das atividades económicas – UOPG3.

A UOPG 3 localiza-se nas freguesias de Palmeira e Adaúfe, a Este da E.N. 101, a Sul da Rua marginal e a Oeste da Rua da Presa (CM 1283). Esta zona é também apoiada pela Variante de Cávado, no seu troço entre a E.N. 101 e a Ponte do Porto, atualmente em projeto, cujo traçado atravessa a UOPG, definida por uma área com cerca de 187 ha.

Os principais objetivos desta UOPG são:

- Dotar esta área do território de um conjunto de infraestruturas de grande importância económica e de âmbito nacional, habilitando a área de intervenção de condições apropriadas à instalação de novas atividades de produção industrial, de serviços, de lazer e espaços verdes;
- Ampliar a área industrial para as zonas envolventes reorganizando e fortalecendo a malha de implantação das construções, assegurando um crescimento sustentado do território, apoiado

em pressupostos de qualidade urbana e territorial e respeitando os condicionalismos ambientais existentes;

- Articular a área industrial de Pitancinhos com o Parque Industrial de Adaúfe;
- Permitir a utilização de edifícios para produção de energias renováveis - utilização eficiente da energia;
- Intervir na recuperação paisagística da pedreira incluída no interior da UOPG, convertendo-a em área de possível expansão da zona industrial de Pitancinhos;
- Criar zonas próprias de armazenamento de resíduos;
- Criar zonas de espaços de lazer;
- Criar um ambiente seguro, saudável e socialmente agradável que vá de encontro às populações.

O seu regime de edificabilidade prevê que:

- As áreas de expansão se destinem preferencialmente a espaços verdes de proteção, equipamentos e atividade económicas- indústria;
- Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área sejam os constantes da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo articulados com o regime previsto no presente regulamento para as respetivas categorias.

6.1 Qualificação do Espaço Urbano

A área proposta a delimitação de EU, com uma área total de **145 151,7 m2** (aproximadamente 1,45 eu), está de acordo com o PDM, maioritariamente qualificada como espaços a consolidar – Solo Urbanizável:

Área classificada como Espaços de Atividades Económicas do tipo AE1.

Área classificada como Espaços Verdes de Enquadramento EV2.

Área classificada como Infraestruturas Viárias Existentes.

Área classificada como Infraestruturas viárias Propostas.

Área classificada como Espaços Florestais de Produção FPP, que de acordo com o artigo 37º do RPDM, admite-se a implantação de, entre outros, a instalação de infraestrutura e vias de comunicação.

As restantes áreas que totalizam **126.121,96m2**, ficam como terrenos sobranceiros de diversos artigos de acordo com a planta cadastral, apesar de inseridas em várias classificações do PDM:

Área classificada como Reserva Ecológica Nacional REN, sem capacidade construtiva, que incide sobre o recurso hídrico a norte da área de intervenção e as suas zonas ameaçadas de cheia e de infiltração máxima.

Área classificada como Espaços destinados a equipamento compatíveis com solo rural EI1, com equipamentos desportivos, de recreio e de lazer preexistentes.

Área classificada como Espaço Agrícola.

Considerando que nos termos do PDM os parâmetros aplicáveis variam consoante o tipo de operação urbanística, importa ter presente que no âmbito da unidade de execução de Pitancinhos se prevê a realização de uma operação de loteamento, aplicando-se-lhe o disposto no artigo 70º (espaços de atividades económicas), no artigo 73º (espaços verdes), no artigo 78º (espaços urbanos de baixa densidade) do respetivo regulamento.

De acordo com a Planta de Condicionantes do PDM, são observadas as disposições legais e regulamentares referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, quer do Domínio Hídrico, quer da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

A solução urbanística apresentada integra e salvaguarda os princípios orientadores da Mobilidade prevista na Planta de Ordenamento de melhoria da estrutura urbana e da nova via estruturante na ligação dos Parques Industriais de Pitancinhos e Adaúfe e na ligação à variante do Cávado em projeto.

A área de intervenção abrange áreas de proteção de possíveis vestígios arqueológicos, de acordo com a planta de Património Classificado e Inventariado do PDM, propondo-se o acompanhamento arqueológico em sede de concretização das obras que vierem a ser licenciadas (processo 2018/1537).

6.2 Cedências ao Domínio Municipal – Espaços Verde e de Equipamento

As áreas de cedência para espaços verdes e equipamento devem prever a constituição 20 m² por cada 100 m² de área de construção destinada a indústria, armazéns ou logística, para espaços verdes, e 16 m² por cada 100 m² de área de construção destinada a indústria, armazéns ou logística, para equipamento, de cedências ao domínio municipal, de acordo com o n.º 2 do artigo 104º do RPDM.

6.3 Estacionamento público

Segundo o nº2 do artigo 105º do RPDM, a área proposta a delimitação de unidade de execução enquadra-se na aplicação dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento público e privado de Zona B, reforçado com lugares de estacionamento público reservados a pessoas com mobilidade condicionada na proximidade a edifícios que recebam público, equipamentos coletivos, zonas verdes de utilização coletiva, entre outros.

O dimensionamento a considerar no âmbito da operação urbanística, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada são, para os usos definidos de:

Indústria

Público – 1 lugar para viaturas ligeiras para cada 150 m² de área de construção;

– 1 lugar para viaturas pesadas para cada lote;

Privado – 1 lugar para viaturas ligeiras para cada 200 m² de área de construção;

– por análise no âmbito da gestão urbanística;

Armazenagem

Público – 1 lugar para viaturas ligeiras para cada 200 m² de área de construção;

– 1 lugar para viaturas pesadas para cada lote;

Privado – 1 lugar para viaturas ligeiras para cada 500 m² de área de construção;

– por análise no âmbito da gestão urbanística;

6.4 Dimensionamento da Rede Viária Proposta

O RPDM estabelece para esta subcategoria de espaços parâmetros de referência de dimensionamento para as vias propostas, admitem-se exceções às dimensões mínimas abaixo, designadamente, nas intervenções de colmatagem urbana à face de vias existentes, desde que devidamente justificadas urbanisticamente.

Faixa de rodagem – 10 m

Passeios – 2 m

Estacionamento – 2,25m x 5 m (opcional)

Caldeiras de árvores – 1 m x 2 (opcional)

7. OBJECTIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE PITANCINHOS

A UOP3 é de uma unidade Operativa de Planeamento e Gestão de criação ou reforço das atividades económicas onde se prevê o reforço periférico em causa, articulando os equipamentos existentes na sua proximidade com novas áreas de equipamento e de espaços verdes, implementando os mesmo com capacidade para equilibrar o sistema urbano que, pela sua configuração e localização, seja adequado ao usufruto da população. Assegurando, desta forma, a articulação entre o crescimento urbano e as edificações existentes consolidando os usos existentes, logísticos e industriais com os equipamentos, consolidando a malha urbana com o reforço das vias propostas, melhorando a qualidade urbana com a disponibilização de novos espaços públicos de utilização coletiva.

Desta forma, salienta-se a implementação um conjunto de situações urbanísticas fundamentais:

- Obter uma adequada estruturação urbana com o novo traçado viário que articule o parque industrial de Pitancinhos com o parque industrial de Adaúfe e a ligação à futura Variante do Cávado, articulada com as zonas verdes de utilização coletiva e estacionamento público.
- Obter uma articulação entre o interesse público com o privado, no uso do equipamento de utilização coletiva em espaço privado.
- Estimular a instalação de unidade industriais ou de armazenagem de média ou grande dimensão, obedecendo a critérios de integração urbana com a malha existente e com a estrutura viária proposta.
- Criação de uma solução urbana que conjugue as necessidades propostas com as previsões e condicionantes regulamentares do PDM nomeadamente, no seu Ordenamento, Classificação e Qualificação do Solo, Estrutura Ecológica, Mobilidade, Património Classificado e Inventariado, Zonamento da Sensibilidade ao Ruído.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA

Na elaboração desta unidade de execução, inserida na UOPG3, teve-se em consideração a sua delimitação de forma a integrar, pela sua dimensão e localização, não só a articulação com a malha urbana, a resolução e melhoria da estrutura viária existente como também a colmatação das áreas a norte do Parque Industrial de Pitancinhos, com a definição de ligação da via estruturante ao Parque Industrial de Adaúfe e Variante do Cávado, para preparar a expansão e instalação de novas áreas de atividades económicas do Centro de Produções DST do requerente.

O desenho urbano proposto prevê o desenvolvimento e remate da malha urbana preexistente, nomeadamente a poente com a ligação à rua Monte Soeiro e à rua dos Agricultores, e a sul com a travessa do Monte, tendo em consideração as características morfológicas e tipológicas da envolventes, contribuindo para a valorização urbanística.

Assim, conforme consta na Planta de Síntese (Anexo 2) relativa à proposta de desenho urbano são definidos os limites dos espaços público dos espaços privados, onde importa assegurar:

- A execução da estrutura viária, cujo projeto técnico detalhado, deve ser alvo de estudo subsequente para posterior submissão a aprovação pelo município;
- A definição e quantificação das áreas de cedência ao domínio municipal de acordo com a operação urbanística subsequente;
- A identificação do tipo de edificação e respetivos parâmetros urbanísticos por parcela de modo a garantir o seu enquadramento e integração urbanística.

Após a delimitação da EU, será apresentada a operação de loteamento subsequente, a qual concretizará as opções gerais agora delineadas. É assim de sublinhar que a própria delimitação da EU é determinada pelo tipo de operação urbanística que concretizará a ocupação da área, limitando-se à área das parcelas em causa que integra solo urbano ou que é necessária para o estabelecimento da ligação viária prevista no PDM e que atravessa solo rural.

8.1 Indicadores urbanísticos da proposta

Área de terreno a lotear _____ 138 996,00 m²
Área total de lotes _____ 106 218,30 m²
Nº de lotes _____ 2
Área total de cedência ao domínio municipal _____ 33 777,70 m²

	área (m ²)	categoria espaço PDM	% da área total	usos	I.U. maximo	área máxima de construção (m ²)
lote 1	75 769,50	AE1	71,3%	industria / armazém	1,4	106 077,30
lote 2	30 448,80	AE1	28,7%	industria / armazém	1,4	42 628,32
total	106 218,30		100,0%			148 705,62

8.2 Estrutura viária

O perfil transversal das vias deve compatibilizar-se com as condições do terreno e com as necessidades geradas pela ocupação edificada existente e pela que vier a ser programada, devendo integrar estacionamento e passeios dimensionados de modo a respeitar os critérios e parâmetros aplicáveis no termos do regulamento do PDM, em função da capacidade construtiva admitida para cada lote e das características e tipo de ocupação que venha a ser concretizada.

Para dimensionamento das vias propostas, na solução urbanística apresentada nesta U.E., foi considerada a largura de 8 metros de faixa de rodagem das vias existentes de forma a dar continuidade à malha existente na sua escala e de colmatação urbana, e passeios com 2 metros de largura.

Os lugares de estacionamento público são definidos por bolsas tangentes às faixas de rodagem, nas extremidades norte e de sul da via a concretizar, evitando o estacionamento direto a partir da faixa de rodagem, criando maior segurança de circulação automóvel.

8.3 Cedências ao Domínio Municipal – Espaços Verde e de Equipamento

Os espaços verdes de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal são definidos nas áreas de EV2 a norte previsto no PDM, e ao longo do arruamento proposto.

O espaço de equipamento a ceder ao domínio municipal é definido nas áreas de EV2 a norte previsto no PDM,

No entanto, a quantificação destas áreas deverá ser revista com a operação urbanística subsequente e de acordo com o n.º 2 do artigo 104º do RPDM e com a edificação que vier a ser concretizada, podendo o requerente solicitar a exceção de cedência, ou parte desta, de acordo com o n.º 3 do artigo 104º do RPDM, ficando obrigado a uma compensação nos termos previstos no artigo 44º do RJUE e no termos do Regulamento Municipal de Urbanização.

8.4 Faseamento

A delimitação da unidade de execução proposta prevê a execução do seu programa na globalidade abrangendo a transformação fundiária na sua globalidade, através da respetiva operação de loteamento, e incidindo sobre a totalidade dos prédios, conforme a planta cadastral em anexo. O seu programa prevê a execução das obras de urbanização numa única fase para a concretização da construção da via estruturante e das cedências ao domínio municipal de zonas verdes, equipamento e estacionamento público.

9. SISTEMA DE EXECUÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A execução do PDM nesta área realiza-se no âmbito da delimitação de uma unidade de execução, vinculando os processos de gestão fundiária e de urbanização à contratualização e programação das operações urbanísticas através da associação e concertação entre proprietários.

O sistema de execução adotado para a presente proposta é o sistema de iniciativa dos interessados, em que a execução do plano deve ser requerida pelos proprietários, ficando estes obrigados a prestar a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal, nos termos dos n.º1 e n.º 2 do artigo 148º do RJIGT.

Existindo um único proprietário na Unidades de Execução proposta a delimitação, para efeitos de perequação, dispensa-se o cálculo da redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do referido instrumento de execução e o contrato de urbanização no âmbito da Unidade de Execução.

10. ESTIMATIVA DE CUSTOS

Para a estimativa de custos foram consultadas empresas de especialidades para o cálculo estimado de custos de estudos e projetos, levantamentos e obra, consultoria, arquitetura e especialidades (engenharia).

Estão divididos em custos de obras de urbanização, custos de estudos e projetos, custos de obra e de taxas e licenças. Nesta rubrica só se consideraram as taxas e licenças municipais de urbanismo.

DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO – UOPG 3		2 138 915,07 €
Estudos e Projetos		230 000,00 €
Estudo de Mobilidade		
Estudo de ruído		
Estudo geológico e geotécnico		230 000,00 €
Estudo hidráulico e hidrológico		
Operação urbanística de loteamento		
Obras de Urbanização		1 729 062,00 €
Arruamentos e infraestruturas		
Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder		1 729 062,00 €
Taxas e licenças		179 853,07 €

11. CALENDARIZAÇÃO

Apresenta-se no quadro seguinte a calendarização para a unidade de execução proposta:

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO – UOPG 3								
Estudos e Projetos								
	Estudo de Mobilidade							
	Estudo de ruído							
	Estudo geológico e geotécnico							
	Estudo hidráulico e hidrológico							
	Operação urbanística de loteamento							
	Operação urbanística de edificação - comunicação prévia							
Obras de Urbanização								
	Arruamentos e infraestruturas							
	Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder							
Obras de Edificação								
	LOTE 1							
	LOTE 2							

Braga, Junho de 2023

Nuno Fernando Meira Ferreira Capa, arquiteto
OA 8087 / CC 9826994 1 ZX3 / 08.10.2030