

12. PROPOSTA DE APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ESTE – PARQUE INDUSTRIAL DE SOBREPOSTA:

Do **Sr. Vereador Miguel Bandeira**, com as áreas de responsabilidade do Planeamento Ordenamento e Mobilidade, submete-se à consideração do Executivo Municipal a proposta de aprovação da delimitação da unidade de execução de Este – Parque Industrial de Sobreposta, nos termos do nº 2, do artigo 147º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua redação atualizada, conforme informações prestadas pelos serviços técnicos que se anexam.



Processo Obra: 2018/150.10.400/15

Local da obra: Zona Industrial de Sobreposta

Informação: 64771 de 04/12/2020

Assunto: Aprovação da delimitação da Unidade de Execução de Sobreposta

Técnico responsável: Ana Filomena Farinhas da Silveira Carvalho

Informação:

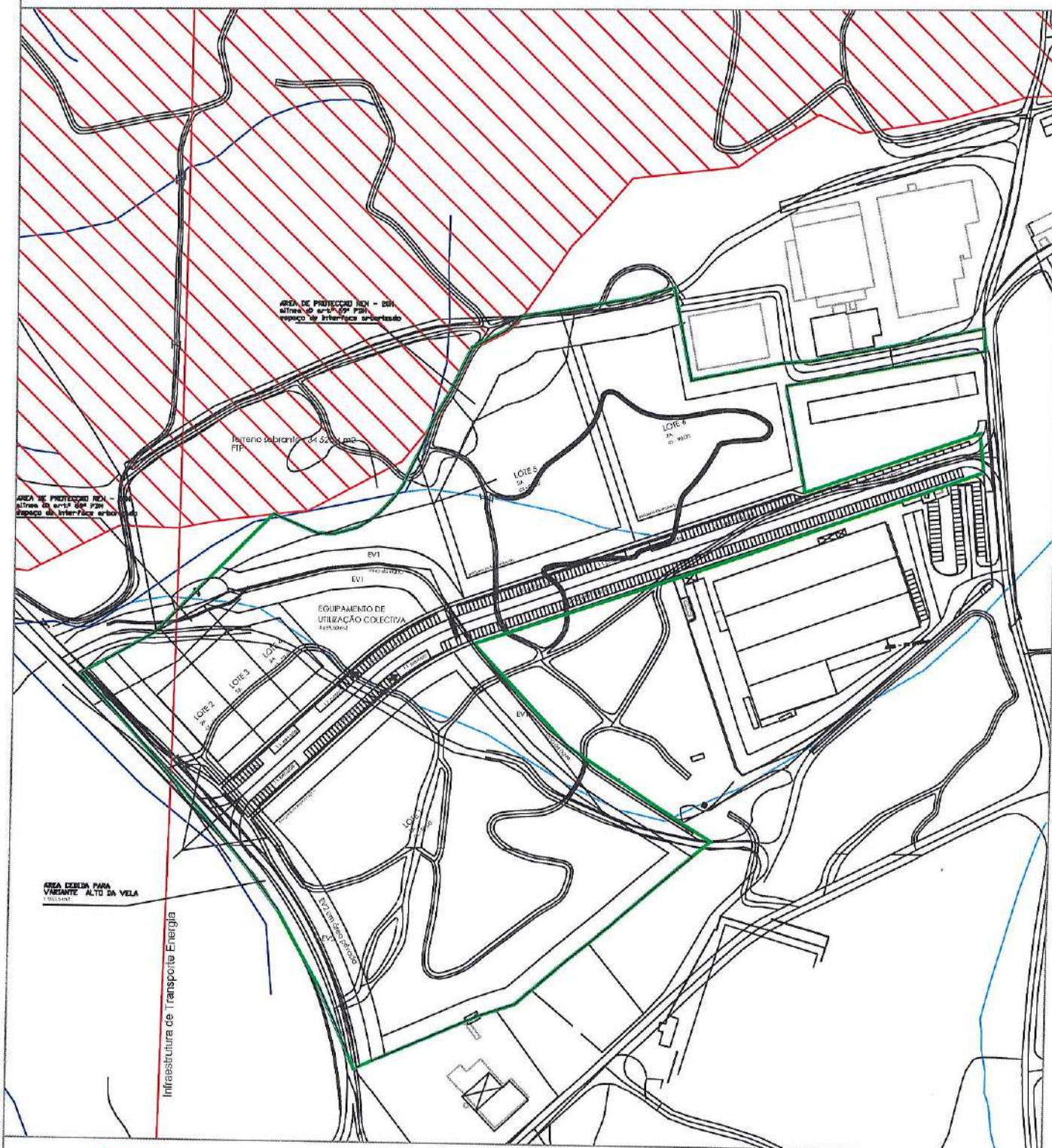
1. O procedimento de delimitação da Unidade de Execução de Sobreposta foi despoletado em 2018 pelos interessados, e após um conjunto de diligências processuais a versão mais atualizada dos elementos que compõem a instrução da unidade de execução obteve deliberação camarária para abertura do período de discussão pública, a 9/10/2020, Edital 370/2020.
2. O período de discussão pública ocorreu entre 30 de outubro e 26 de novembro.
3. Não recebemos qualquer exposição ou participação para ponderação.
4. Neste contexto é possível prosseguir com o procedimento administrativo, e submeter a mesma proposta de delimitação da Unidade de Execução de Sobreposta para aprovação em reunião de câmara, ao abrigo do n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
5. Esta unidade de execução dar continuidade à urbanização da Zona Industrial de Sobreposta, prevendo a abertura de mais um arruamento na UOPG 18, com traçado alternativo ao previsto na Planta de Ordenamento.
6. Esta variação na localização do traçado é enquadrável no disposto no n.º 1 do artigo 87.º do regulamento do PDM.
7. O novo arruamento permitirá o acesso a 6 novos lotes destinados a atividades económicas com dimensões diversas para abranger operadores distintos.
8. As questões ambientais e de salvaguarda do domínio hídrico foram igualmente asseguradas.
9. **Em conclusão**, considera-se que os documentos anexos à informação 49642/2020 podem ser enviados para aprovação em reunião de câmara para cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

A Chefe de Divisão,

A. S. de Santos

20.1.19

Extrato da Planta de Condicionantes - Classificação do Solo



- Limite da Parcela
- Leito das Águas Fluviais Traçado Esquemático
- Infraestrutura de Transporte Energia

Escala 1:1.000



CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)

Sistema Referência: EPSG:3763
(ETRS89-PTTM06)
Cobertura Aerofotográfica: 2012

RESPONSÁVEL PELA PLANTA
Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt
Editor: Gabinete SIG Braga

Requerente: Domingos da Silva Teixeira - Imobiliária, Sa

Local da Pretensão: Lugar de Alagoa - Freguesia de Este São Mamede

Assunto/Requerimento: Sobreposição do levantamento topográfico sobre o PDM

Praça do Município 1 4704 - 514 Braga | Tel: 253 616 060 | Fax: 253 203 151 | email: munic@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt

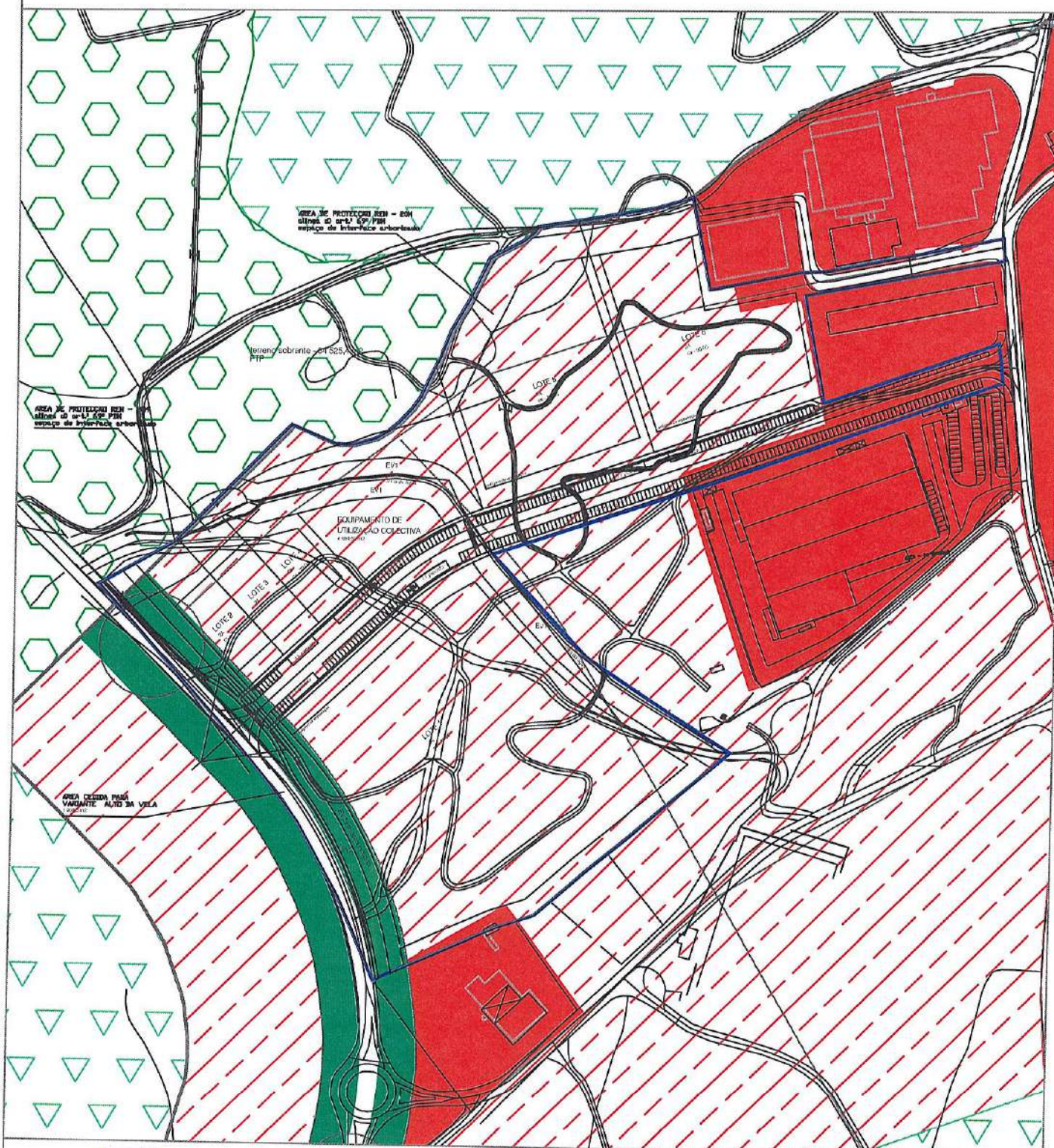
Escala: 1/3 000

Data: 16/09/2020

Proc: 3/2019/803/0

Req: 3/2020/21562

Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação do Solo



Limite da Parcela

Espaços Florestais Produção

AE1 - Urbanizável Industrial de Grande ou Média Dimensão

AE1 - Urbanizado Industrial de Grande ou Média Dimensão

Infraestruturas Viárias

EV2 - Urbanizado Espaço Verde Enquadramento

Escala 1:1.000



CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)

Sistema Referência: EPSG:3763
(ETRS89-PTTM06)
Cobertura Aerofotográfica: 2012

RESPONSÁVEL PELA PLANTA
Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt
Editor: Gabinete SIG Braga

Requerente: Domingos da Silva Teixeira - Imobiliária, Sa

Local da Pretensão: Lugar de Alagoe - Freguesia de Esta São Mamede

Assunto/Requerimento: Sobreposição do levantamento topográfico sobre o PDM

Praça do Município 14704 - 514 Braga | Tel: 253 616 060 | Fax: 253 203 151 | email: municipe@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt

Escala: 1/1.000

Data: 16/09/2020

Proç: 3/2019/803/0

Req: 3/2020/21562

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

Refere-se a presente memória descritiva ao Pedido de Informação Prévia sobre Projecto de Loteamento Industrial com obras de urbanização, situado na união de freguesias Este (S. Pedro e S. Mamede), concelho de Braga, requerido pela empresa Domingos da Silva Teixeira Imobiliária S.A..

Pretende-se responder ao ofício nº 25978/2019 de 03/12/2019, processo 3/2019/803, reformulando-se o projecto anteriormente apresentado.

2. SOLUÇÃO PROPOSTA PARA A OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

O terreno de intervenção proposto, com área total de 119 642,7m² passa na actual proposta, a ser constituído por dois prédios: nº 115 com as matrizes 533-urbana e 1976-rústica e o nº 451 com as matrizes 1933-urbana e 2015-rústica com uma área total de 119 642,70 m².

Os limites do conjunto dos prédios ultrapassam a área definida pela UOPG 18, encontrando-se somente uma parcela 85 117,30m² dentro do limite da UOPG que perfaz a área que se pretende como unidade de execução desta operação.

Dentro desta área definida para unidade de execução, pretende-se lotear uma parcela com 83 216,80 m², correspondendo a área restante de 34 525,40 m² a uma parcela de terreno sobranter inserida em Espaço Florestal de Produção e 1 900,50 m² à área cedida a domínio público para a execução da variante do Alto da Vela, conforme o estipulado no ofício nº S/7515/DADT/2009 de 23/07/2009, referente ao processo nº 12 171/02.

Dos 83 216,80 m², a área de terreno a lotear inserida em Solo Urbano Urbanizável AE1 – Espaço de Actividades Económicas Industrial de Grande ou média Dimensão é de 77 206,80 m², área que é a base da contabilização dos cálculos apresentados no quadro sinóptico.

Deste modo, o projecto apresenta seis lotes servidos por um arruamento que faz a ligação da intervenção à Via do Alto da Vela a poente e ao parque industrial existente a nascente.

Nos lotes 1; 5; 6 com uso de Indústria / Armazéns é definido um polígono de implantação com os afastamentos máximos previstos para esta categoria de espaço (AE1), estando definido para cada um as áreas máximas de implantação e de construção. Os lotes 2; 3; 4 apresentam já as áreas de implantação, construção e volumetria finais, com uso também de Indústria / Armazéns. Está somente prevista a construção acima da cota de soleira.

Para os polígonos são definidos afastamentos de 5,0 m aos limites laterais e de 10,0 m aos limites frontal e tardoz. Nos lotes 2, 3, 4, 5, e 6 cumpre-se o afastamento de 20,0 m ao limite da REN, criando-se um espaço de interface arborizado no interior dos lotes.

A cércea prevista no projecto para as unidades industriais é de 7,50 m conforme o estipulado no PDM para a categoria de espaço (AE1) onde o terreno se insere.

Estrutura viária

O arruamento principal definido no projecto é eixo estruturante do conjunto que atravessa o terreno, servindo de acesso aos diferentes lotes e unificando a proposta de intervenção com o parque industrial existente.

O perfil do arruamento, com 20,0 m de largura no total, é composto por duas faixas de rodagem em sentidos opostos com 5 m de largura cada, duas faixas de baías de estacionamento em lados opostos com 5,00 m de profundidade. Os passeios existentes em ambos os lados do arruamento apresentam 2 m de largura cada.

O desenho e dimensionamento da estrutura viária, passeios e zonas de estacionamento encontram-se dimensionados de modo a colmatar as zonas de transição.

Estacionamento

Os locais de estacionamento público para veículos ligeiros e pesados distribuem-se ao longo do arruamento previsto, sendo intercalados com os acessos aos lotes industriais. Encontram-se previstos 284 lugares de estacionamento público para ligeiros e 6 lugares de estacionamento público para pesados, conforme o estipulado na sub-seção II, art. 106 do PDM de Braga, nomeadamente no quadro dos parâmetros de estacionamento para a zona B, no que concerne a indústria. O estacionamento privado será posteriormente definido e colmatado aquando da execução dos diferentes projectos de arquitectura para cada um dos lotes previstos.

Zonas verdes e de utilização coletiva

As áreas de Zona Verde de utilização coletiva estão localizadas por forma a criar corredores verdes ao longo do arruamento e entre os lotes previstos.

A área verde de utilização pública prevista é a suficiente para cumprir com os índices definidos no PDM, conforme o nº2, alínea a) do art. 104, encontrando-se distribuída no corredor verde de salvaguarda, dentro do espaço privado dos lotes, com 20 m de largura entre estes e o espaço REN / Espaço Florestal de produção (FTP), de acordo com a alínea D do art. 69º do PDM. Encontra-se também ao longo da linha de água existente, correspondendo à área de protecção desta, dentro dos 10,0 m de afastamento necessário. A restante área destinada a zonas verdes de utilização pública encontra-se na área EV2 que confronta com a variante Alto da Vela.

Equipamento de utilização colectiva

A área de equipamento de utilização pública prevista encontra-se a Norte, junto à linha de água existente, confrontando directamente com o arruamento, prevendo-se uma área de 4 659,50 m². Tendo em consideração a área de 1 900,50 m² anteriormente cedida para a execução da Variante Alto da Vela propõe-se esta área para compensar a zona de equipamento em falta, assim a soma destas duas áreas (4 659,50 + 1 900,50 m² = 6 560,00 m²) perfaz a totalidade da área necessária para

"equipamento de utilização pública", de acordo com o nº 2, alínea b) do art. 104 do PDM.

3. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

O projeto de loteamento insere-se no local de forma a garantir não só a continuidade formal e estética do desenho urbano, com os modelos implantados e construídos na envolvente próxima.

4. INFRAESTRUTURAS

Este loteamento será dotado de infraestruturas elétricas, de telecomunicações, de abastecimento de água e de saneamento ligando as infraestruturas às redes públicas existentes.

5. ACESSIBILIDADES

As circunstâncias da morfologia do terreno permitem o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade nos arruamentos e espaços públicos propostos, possibilitando criação de um percurso acessível a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa, nomeadamente entre os lotes e os arruamentos de acesso.

6. QUADRO SINÓPTICO

REGISTO PREDIAL

Registo Predial	Matriz	Área	AE1 Urbanizável	AE1 Urbanizado	EV2	FTP	Área cedida variante alto da vela
115 Este (S. Mamede)	Urbano - 538 Rústica - 1976	69 462,70	34 937,30	-	-	34 525,40	-
451 Este (S. Mamede)	Urbano - 1933 Rústica - 2015	50 180,00	42 269,50	-	6 010,00	-	1 900,50
		119 642,70	77 206,80	0,00	6 010,00	34 525,40	1 900,50

QUADRO SINÓPTICO

ÁREA TOTAL DO TERRENO		119 642,70 m ²
ÁREA DE TERRENO SOBRANTE		34 525,40 m ²
ÁREA DE TERRENO EM EV2		6 010,00 m ²
ÁREA DE TERRENO CEDIDA PARA A VARIANTE ALTO DA VELA		1 900,50 m ²
ÁREA DE TERRENO EM AE1		77 206,80 m ²
ÁREA TOTAL DE TERRENO A LOTEAR		83 216,80 m ²
ÁREA TOTAL DE LOTES		57 537,94 m ²
N.º TOTAL DE LOTES		6
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO		34 715,00 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO		41 000,00 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ACIMA COTA DE SOLEIRA		41 000,00 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA		0,00 m ²
I.O. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO		44,95%
I.U. ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO TOTAL		0,53
I.U. ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO ACIMA COTA SOLEIRA		0,53
VOLUME DE CONSTRUÇÃO		260 362,50 m ³
CERCEA MÁXIMA		7,50 m
ÁREA TOTAL DE CEDÊNCIAS		25 678,85 m ²
arruamentos		5 666,96 m ²
	AE1 5 360,36 m ²	
	EV2 306,60 m ²	
passeios		2 511,70 m ²
	AE1 1 959,00 m ²	
	EV2 552,70 m ²	
balas de estacionamento		3 839,80 m ²
área caldeiras		800,90 m ²
zonas verdes de utilização colectiva		8 200,00 m ²
	EV1 4 919,60 m ²	
	EV2 3 280,40 m ²	
equipamento de utilização colectiva		4 659,50 m ²
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO		
	ligeiros	284 lugares
	pesados	6 lugares

LOTE	ÁREA DO LOTE	IMPLANTAÇÃO	CONSTRUÇÃO - 2 PISOS			COTA MODERA	NATURA FACHADA	VOLUMETRIA	FUNÇÃO
			ÁREA DO COTA MODERA	ÁREA DO COTA MODERA	TOTAL				
1	27 207,34	16 500,00	0,00	18 646,67	18 646,67	81,00	7,50	123 750,00	IA
2	3 044,30	1 300,00	0,00	1 560,00	1 560,00	72,00	7,50	9 750,00	IA
3	2 138,00	1 300,00	0,00	1 560,00	1 560,00	72,00	7,50	9 750,00	IA
4	1 953,80	1 115,00	0,00	1 380,00	1 380,00	72,00	7,50	8 362,50	IA
5	11 856,20	7 600,00	0,00	9 276,66	9 276,66	80,00	7,50	57 000,00	IA
6	11 327,70	6 900,00	0,00	8 576,67	8 576,67	80,00	7,50	51 750,00	IA
TOTALS	57 537,94	34 715,00	0,00	41 000,00	41 000,00	-	-	260 362,50	-

IA - INDÚSTRIA E ARMAZÉM

