

➤ PLANEAMENTO

**14. RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO ESTRATÉGICO PARA EMPREENDIMENTO – IMOFERTOR – IMOBILIÁRIA, SA – RUA CONDES DE REDONDO – UF VILAÇA E FRADELOS – BRAGA:**

Submete-se à consideração do Executivo Municipal para aprovação da Assembleia Municipal o presente processo com vista a que seja que reconhecido por aquele órgão o Interesse Público Estratégico do empreendimento em causa, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 31 a 33 do regulamento do plano diretor municipal de Braga, na sequência da deliberação tomada a 26 de julho de 2021, com fundamento nas informações técnicas que se anexam e após discussão pública decorrente do edital nº ED/377/2021, cujo relatório se junta.



Processo de obra: 2020/450.30.003/3347

Registo: E/9871/2021 e E/30867/2021

Requerente: IMOFERTOR IMOBILIÁRIA S.A.

Local – Rua Condes de Redondo – UF Vilaça e Fradelos

15/11/2021

### **“Reconhecimento do interesse público estratégico”:**

Foi apresentada uma participação por \_\_\_\_\_ via email que se anexa, e que, no essencial, salienta o impacto que a impermeabilização decorrente do processo terá no aumento dos caudais da linha de água que atravessa o espaço do centro logístico e nos problemas de inundação que poderão ocorrer a jusante. É referida ainda a possibilidade de virem a registar-se situações de contaminação das águas em resultado do funcionamento operacional desse centro.

Informação – É necessário esclarecer que o reconhecimento do “interesse público estratégico” respeita unicamente ao edifício para armazenagem e logística de medicamentos pelo que não é no âmbito desta discussão pública que aspetos relacionados com o centro logístico em que se insere poderão ser objeto de análise.

No que respeita ao eventual impacto da impermeabilização prevista nos caudais da linha de água, sendo facto que ele existe, não me parece razoável atribuir a um empreendimento que ocupa uma ínfima parte da bacia contribuinte dessa ribeira o ónus pelo agravamento de cheias e inundações, sob pena de neste caso, e por consequência em muitos outros do nosso concelho, resultar inibido ou condicionado o normal desenvolvimento urbanístico/económico do território em função do inevitável aumento das águas de escorrência superficial a ele associado.

Acresce que a responsabilidade maior pelas dificuldades de escoamento que se registam resultam do mau tratamento dado a este curso de água, com construções em pleno espaço de domínio hídrico, aquedutamentos desnecessários ou claramente insuficientes na sua capacidade hidráulica, ocupação indevida de margens, falta de manutenção e limpeza, etc.

Sem prejuízo do afirmado no último parágrafo, e de forma proporcionada, poderá o município equacionar uma intervenção corretiva para minorar os principais problemas já detetados neste curso fluvial, com a eventual comparticipação do requerente neste processo, extravasando assim a incidência das obras exclusivamente no perímetro dos 7500m<sup>2</sup> da parcela de terreno, dando assim um sentido mais substantivo ao sistema periférico de drenagem que o requerente se propõe implementar e que é também questionado na participação.

No que respeita às acessibilidades salienta-se que serão asseguradas essencialmente pela EN103-2 com a respetiva interligação à EN 14, vias que se encontram atualmente sob a jurisdição exclusiva da Infraestruturas de Portugal (IP), não sendo previsível qualquer tipo de intervenção de valorização que possa decorrer unicamente da construção de um armazém com as características daquele que agora se analisa.

Acresce que o tráfego esperado é bastante moderado sendo também obrigatória, nos termos do PDM em vigor, e durante o processo de licenciamento da construção, a apresentação de um estudo de tráfego detalhado que avalie de forma circunstanciada eventuais impactos e a consequente necessidade da implementação de medidas mitigadoras.



No plano económico e populacional é assegurada pelo promotor a criação de 150 novos postos de trabalho, o que contribuirá necessária e significativamente para o aumento da empregabilidade, e consequentemente para a fixação populacional, na freguesia e área envolvente, com a consequente dinamização económica geral.

Resta acrescentar que, situando-se este armazém num espaço classificado como "zona mista", estará sujeito ao cumprimento do Regulamento Geral do Ruído com todas as limitações inerentes devendo o promotor intervir em todas as fases do processo por forma a mitigar os níveis sonoros gerados e manter assim o enquadramento legal da atividade praticada.



**EDITAL N.º ED/377/2021**

Por deliberação do executivo municipal tomada em reunião ordinária pública de 2021/07/26, foi reconhecido o Interesse Público Estratégico da construção do edifício para armazenagem e logística de medicamentos promovida pela empresa Imofertor Imobiliária, SA, com sede no parque comercial nº91, União de Freguesias de Nogueira Fraião e Lamações, a levar a efeito no prédio rústico denominado por “Leira ou campo dos Curros”, sito na rua Condes de Redondo, União de Freguesias de Vilaça e Fradelos, concelho de Braga.

Doutor Miguel Sopas de Melo Bandeira, Vereador do Pelouro do Urbanismo, Ordenamento e Planeamento, da Câmara Municipal de Braga, no uso das competências subdelegadas por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga de 2019/11/13:

FAZ SABER QUE, em cumprimento da deliberação do Executivo Municipal, tomada em reunião ordinária pública de 21/07/26 e nos termos dos nº3, artº 32º do Regulamento do PDM e artº89º do regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei nº80/2015 de 14 de maio), irá decorrer por um prazo de 20 dias úteis, contados a partir do quinto dia após a divulgação do presente edital, a discussão pública relativa ao “Reconhecimento do Interesse Público Estratégico do Edifício para Armazenagem e Logística de Medicamentos, Promovida por Imofertor SA, A Levar a Efeito no Prédio Rústico Denominado Por “Leira ou Campo dos Curros”, Sito na Rua Condes de Redondo, União de Freguesias de Vilaça e Fradelos, Concelho de Braga.

Os documentos poderão ser consultados na Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento da Câmara Municipal de Braga ou na página oficial da Câmara.

Para constar se mandou passar o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicitado no site do Município e publicado num jornal de âmbito local.

Para constar se mandou passar o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicitado no site do Município e publicado num jornal de âmbito

Braga e Direção. Municipal (DMUOP), 2021/09/01

O VEREADOR,

Miguel Sopas de Melo Bandeira (Doutor)

# IMOFERTOR – IMOBILIÁRIA S.A.

Exmo. Senhor  
Dr. Ricardo Rio  
Presidente da Câmara Municipal de  
Braga

**Assunto:** Pedido de reconhecimento de interesse público estratégico para empreendimento, nos termos previstos no artigo 31º e segs. do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (RPDMB)

**IMOFERTOR - Imobiliária, S.A.**, NIPC 503 893 013, com sede no Parque Comercial, nº 91, 4715-238 Nogueira BRG, União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lameações, para este acto representada pelo Presidente do Conselho de Administração,  
vem expor para requerer a V. Ex.<sup>a</sup> o seguinte:

## 1. Apresentação da Requerente

A IMOFERTOR - Imobiliária, S.A. é uma empresa geneticamente integrada no Grupo TORRESTIR que tem como missão a prestação de serviços de transporte de mercadorias e logística, alicerçados na qualidade, dignificando todos os seus profissionais e a empresa, potenciando o seu desenvolvimento, bem como a criação de valor com menor impacto ambiental (conceito de ecoeficiência) e uma cultura de gestão empresarial que procura implementar e conciliar melhorias ambientais com benefícios económicos.

O Grupo TORRESTIR, a que a IMOFERTOR, S.A. pertence, há muitos anos que se tornou uma referência na área dos transportes de mercadorias e da logística, sendo uma das maiores empresas que operam em Portugal e na Europa.

A empresa sempre orientou a sua missão para a resposta às necessidades dos clientes e do mercado com soluções que criem valor, desenvolvendo a solução à medida do cliente, trabalhando com uma rede de parceiros que garantem a entrega de mercadoria em qualquer ponto do mundo, oferecendo uma gama completa de serviços, da importação à exportação, da armazenagem à distribuição, nas mais variadas áreas e proporcionando total controlo e informação sobre todo o processo de movimentação da sua mercadoria.

Presentemente, o Grupo TORRESTIR, para além da IMOFERTOR, S.A., engloba um conjunto de empresas que respondem de forma especializada e com presença territorial desconcentrada às mais diversificadas exigências



# IMOFERTOR – IMOBILIARIA S.A.

do mercado em que opera, destacando-se a TORRESTIR LOGÍSTICA, a CONTENTORRES, a TORRESTIR TRANSITÁRIOS, a FRIGOTIR, a TORRESADUANA, a TORRESTIR Espanha, a TORRESTIR Deutschland e a TORRESTIR Moçambique.

No vasto âmbito de serviços que presta, distinguem-se soluções muito específicas vocacionadas para áreas tão exigentes e complexas como as de *Pharma & Healthcare*, Retalho, Produtos Perecíveis, Alimentar e Bebidas, *Fashion*, *Automotive*, Tecnologias e Energias Renováveis.

Em 2019, o volume de negócios atingiu os 220M€ (duzentos e vinte milhões de euros), sendo que a frota operacional de transporte rodoviário é composta por 1.100 veículos, na sua maioria camiões TIR.

Neste momento, o Grupo TORRESTIR integra 2.200 colaboradores, distribuídos pelas áreas operacional, administrativa e logística.

## 2. Enquadramento do Pedido

|  |           |
|--|-----------|
| Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga - SECÇÃO VI - EMPREENDIMENTOS ESTRATÉGICOS   |           |
| Artigo 31º   | Definição |
| <p>1) Consideram-se empreendimentos estratégicos para efeitos da presente secção, todos aqueles processos de licenciamento a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu <b>especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental</b>, e que verifiquem o seguinte:</p> <p>a. Apresentem <b>elevado carácter inovador</b>;</p> <p>b. Sejam <b>investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, turismo, energias renováveis, indústria, ou complexos de lazer e de recreio</b>;</p> <p>c. Criem <b>mais do que 200 postos de trabalho</b>;</p> <p>d. Englobem <b>investimentos iguais ou superiores a 2.000.000 €</b>;</p> <p>2) Os empreendimentos estratégicos devem conter <b>pelo menos duas das características constantes nas alíneas a a d</b>, do n.º anterior, sendo uma delas <b>obrigatoriamente a constante da alínea c, ou da alínea d</b>.</p> <p>3) Os empreendimentos estratégicos devem ser alvo de contrato de investimento realizado entre o promotor e a CMB, para o período previsto de investimento.</p> |           |

Face ao desafio criado pela conjuntura de grande exigência que se verifica no sector, recentemente exponenciada com a pandemia da COVID-19, o Grupo TORRESTIR, através da IMOFERTOR-Imobiliária, S.A., aqui requerente, pretende dar uma resposta de grande qualidade, com o objectivo de acompanhar o crescimento dos seus clientes da área PHARMA & HEALTHCARE, mas também de criar uma estrutura que, aproveitando o *know-how* acumulado num serviço tão exigente, seja capaz de proporcionar vantagens a este importante sector de actividade em que a tecnologia se apresenta como factor diferenciador.

Assim, pretende-se construir no empreendimento logístico que o Grupo TORRESTIR já possui na freguesia de Vilaça uma unidade com uma área de cerca de **9.000 m<sup>2</sup>** (nove mil metros quadrados) devidamente equipada para garantir **temperaturas controladas**, destinada ao **armazenamento e base logística para distribuição de produtos farmacêuticos, designadamente medicamentos**.



## IMOFERTOR – IMOBILIARIA S.A.

Este novo equipamento representa um **investimento de 4.000.000 €** (quatro milhões de euros) e proporcionará a criação de **200 novos postos de trabalho directos e indirectos**.

Incluirá recursos ligados à inovação tecnológica, prevendo-se que seja dotada de um sistema de referênciação, catalogação e acompanhamento dos produtos, através da leitura de código de barras, que permitirá obter informação em tempo real acerca do local onde se encontra a mercadoria.

Além disso, o edifício contará com a instalação de painéis fotovoltaicos destinados a produzir uma parte significativa das suas necessidades energéticas.

Num sector em que a tecnologia, a eficiência de processos e a capacidade de resposta são factores determinantes, como é o caso deste serviço de apoio logístico à indústria farmacêutica, a inovação e o crescimento contínuo constituem elementos decisivos para o sucesso no mercado.

Importa sublinhar também que todo o GRUPO TORRESTIR, no qual a requerente participa, contribui de forma inequívoca para o aumento da capacidade competitiva do nosso país, auxiliando de forma decisiva a exportação dos seus produtos para os mais importantes mercados europeus e mundiais.

Ainda durante a recente conjuntura imposta pela COVID-19 e em pleno estado de emergência, a TORRESTIR reforçou os seus meios para a distribuição de produtos farmacêuticos e bens alimentares.

Na verdade, em contexto de emergência nacional, a TORRESTIR, evidenciando enorme responsabilidade social, reforçou os seus serviços e a sua frota dedicada, totalmente equipada para o efeito, cumprindo as boas práticas de distribuição de medicamentos e de produtos alimentares.

No sector farmacêutico, foram diariamente asseguradas entregas nos hospitais, clínicas e farmácias, bem como entregas ao domicílio.

Tendo em conta a situação excepcional que o país atravessava, a TORRESTIR também estendeu os seus serviços no sector alimentar, passando a fazer entregas ao domicílio.



# IMOFERTOR – IMOBILIARIA S.A.

TENDO EM VISTA TODOS OS OBJECTIVOS ACIMA ENUNCIADOS, A IMOFERTOR, S.A. PRETENDE CONSTRUIR UM EDIFÍCIO DOTADO DE CONTROLO TÉRMICO COM 7.500 M2 (SETE MIL E QUINHENTOS METROS QUADRADOS) DE ÁREA DE IMPLANTAÇÃO E COM 9.000 M2 (NOVE MIL METROS QUADRADOS) DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO, A ERIGIR NUMA PARCELA COM 22.800 M2 A DESANEXAR DE DOIS PRÉDIOS RÚSTICOS, SENDO UM DELES SITO NO LUGAR DE LOUREDO DE ALÉM, ASSENTO, ESTRADA OU GALOS E OUTRO NO LUGAR DE CURROS, OUTEIRO OU GALOS, AMBOS NA FREGUESIA DE VILAÇA, hoje integrada na União de Freguesias de Vilaça e Fradelos, O PRIMEIRO INSCRITO NA MATRIZ DA REFERIDA FREGUESIA SOB OS ARTIGOS 435 e 491 e DESCRITO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL SOB O NÚMERO 731/20170821, COM A ÁREA DE 94.118,5 METROS QUADRADOS E O SEGUNDO INSCRITO NAQUELA MATRIZ SOB O ARTIGO 361 E DESCRITO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL SOB O NÚMERO 185/19990426, COM A ÁREA DE 24.207 METROS QUADRADOS.

### 3. Procedimento

|   |
|---|
| Artigo 32º  |
| <b>Procedimento</b>   |
| 11 A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico, assim declarado pelo município e pela entidade da administração pública competente em razão da matéria, a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:<br>a. A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;<br>b. A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica. |
| 21 Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.   |
| 31 Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respectivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.                |

Para cumprimento do disposto no artigo 32º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, a proposta de reconhecimento de interesse público estratégico, a submeter pelo Executivo, caso assim delibere, deverá conter todas as razões supra explicitadas, mas será também acompanhada da avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos, que segue em anexo. Por outro lado, as características da intervenção, quer no que concerne à parcela de território em causa e às suas características geo-morfológicas, designadamente quanto à natureza do solo e à sua vinculação situacional, quer no que concerne à ocupação já registada na envolvente directa, evidenciam a desnecessidade de um procedimento de avaliação ambiental estratégica, como adiante se irá demonstrar.

O fundamento do planeamento territorial é a gestão dos recursos, ordenando e estabelecendo regras para as ocupações, sempre com o



## IMOFERTOR – IMOBILIARIA S.A.

objectivo último de qualificar a vida das populações. Trata-se de revalorizar ou de preservar o património natural, construído ou cultural, de prever e de ordenar as transformações e as dinâmicas dos aglomerados, de estabelecer o equilíbrio necessário a uma evolução sustentada para as ocupações humanas.

Segundo a Carta Europeia de Ordenamento do Território, este desígnio é a tradução espacial das políticas económica, social, cultural e ecológica da sociedade. É, simultaneamente, uma disciplina científica, uma técnica administrativa e uma política que se desenvolve numa perspectiva interdisciplinar e integrada tendente ao desenvolvimento equilibrado das regiões e à organização física do espaço segundo uma estratégia de conjunto.

Perante uma problemática focalizada, principalmente, na concepção, desenvolvimento e gestão de um conjunto diverso de actividades, é pretensão do Ordenamento procurar desenvolver uma adaptação de uma determinada área geográfica às intenções de desenvolvimento social e económico exigido pela sociedade.

Há quem entenda o ordenamento do território como uma política, uma função pública e uma disciplina que tem o território como protagonista da planificação racionalizadora das várias políticas públicas, com a efectivação macrofinalista da coordenação e da compatibilização dos factores físicos com os económicos e sociais.

Ordenar é um processo social global, com início no estabelecimento de uma normatividade jurídica, a qual termina, como função, com a sua aplicação e execução. Esta normatividade é necessária para a clarificação e definição das finalidades, para o estabelecimento de uma tipologia de instrumentos a utilizar e nos diferentes tipos de intervenção, pública ou particular.

Ordenar é a arte de dispor algo correctamente, pressupondo uma capacidade de concretização das diferentes escolhas. No seguimento desta afirmação, o conceito de ordenamento será, segundo uma acepção restrita, uma simples escolha de alternativas, obedecendo estas a um conjunto específico de requisitos, tidos como indispensáveis.

O Ordenamento do Território deverá ter como principal intento a aplicação ao solo de políticas públicas, designadamente económico-sociais, urbanísticas e ambientais, visando a localização, organização e gestão correcta das actividades humanas, de forma a conseguir um desenvolvimento regional harmonioso e equilibrado.



## IMOFERTOR – IMOBILIARIA S.A.

Neste exacto contexto, não se vislumbra interesse e muito menos necessidade de se recorrer à avaliação ambiental estratégica do empreendimento.

Desde logo, porque esta figura procedimental foi consagrada no REGIME DE AVALIAÇÃO DE PLANOS E PROGRAMAS previsto no DL n.º 232/2007, de 15 de Junho, com a redacção introduzida pelo DL n.º 58/2011, de 04/05.

Ora, não estamos em presença de qualquer daqueles instrumentos de gestão territorial, cingindo-se a presente proposta a uma intervenção numa pequena parcela do território, cujas incidências em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos se encontram perfeitamente identificadas e balizadas em documento anexo.

De resto, o próprio regime jurídico acima mencionado, define isenções no artigo 4º, referindo expressamente que “os planos e programas (...) em que se determine a utilização de pequenas áreas a nível local e pequenas alterações aos planos e programas (...) só devem ser objecto de avaliação ambiental no caso de se determinar que os referidos planos e programas são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos previstos no n.º 6 do artigo anterior.”

Ou seja, encontra-se objectivamente afastada a hipótese legal de exigência de avaliação ambiental estratégica, conforme os serviços municipais certa e oportunamente irão reconhecer.

#### 4. Conclusão e Pedido

Por todas as razões antes explicitadas, a pretensão da IMOFERTOR, S.A., para além de absolutamente legítima, reveste-se de inequívoco interesse municipal, sendo, por isso, o seu futuro empreendimento, subsumível no regime excepcional dos empreendimentos estratégicos consagrado nos artigos 31º a 33º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (RPDMB), designadamente pela sua **importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, pelo elevado carácter inovador da actividade que se pretende instalar, pela criação de cerca de 200 postos de trabalho e, finalmente, porque se trata de investimento que se estima em cerca de 4.000.000 € (quatro milhões de euros).**



## IMOFERTOR – IMOBILIARIA S.A.

Ou seja, verifica-se o cumprimento cumulativo dos quatro requisitos plasmados no artigo 31º do RPDM, quando, de acordo com este normativo, bastaria que se cumprisse a exigência de dois deles, sendo um a criação de 200 postos de trabalho ou investimento superior a 2 milhões de euros, valor que neste caso se estima duplicar.

Assim, solicita-se:

- a) O reconhecimento pelo Executivo Municipal e pela Assembleia Municipal do interesse público estratégico do CENTRO DE ARMAZENAMENTO COM CONTROLO DE TEMPERATURA, TRATAMENTO LOGÍSTICO E BASE DE DISTRIBUIÇÃO DESTINADO PRIORITARIAMENTE A PRODUTOS DA INDÚSTRIA FARMACÊUTICA e AFINS, nos termos previstos no artigo 31º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (RPDMB);
- b) A confirmação, pela Câmara Municipal, de que, face às evidências do Relatório de incidências territoriais, designadamente ambientais, não é exigível o procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, submetendo a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos no RJIGT para os planos de pormenor, cumprindo-se a subsequente tramitação legalmente prevista.

Braga, 25 de Agosto de 2020