

➤ **PLANEAMENTO**

**12. PROPOSTA RELATIVA A DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE PITANCINHOS – UOPG 3:**

Do Vereador com a área da responsabilidade do Planeamento, **João Rodrigues**, submetendo proposta para início formal do procedimento de delimitação da Unidade de Execução de Pitancinhos – UOPG 3 e abertura do período de discussão pública de 20 dias úteis.



**BRAGA**  
Município

**VEREADOR JOÃO RODRIGUES**

Planeamento e Ordenamento do Território, Gestão Urbanística, Regeneração Urbana, Habitação, Inovação e Tecnologia, Inteligência Urbana

## PROPOSTA

### **UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO N.º 3 - UNIDADE DE EXECUÇÃO DE PITANCINHOS**

O Plano Diretor Municipal prevê que a ocupação das áreas em solo urbanizável na designada UOPG 3 esteja sujeita a execução sistemática, dependente, assim, da delimitação e aprovação pela Câmara Municipal, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), de uma ou várias unidades de execução.

Muito embora a delimitação de unidades de execução seja da competência da Câmara Municipal, a quem cabe definir a respetiva oportunidade, o PDM estabelece que para a UOPG 3 o sistema de execução é o de “compensação” (atualmente designado como “de iniciativa de interessados”), em que a proposta de delimitação é apresentada pelos proprietários interessados, tal como estabelece o n.º 2 do Artigo 147º do RJIGT.

Com este enquadramento e justificação, foi requerida à Câmara Municipal, pelos proprietários das unidades prediais devidamente identificadas na Planta de Cadastro anexa a esta deliberação, a delimitação de uma unidade de execução correspondente a uma parte da UOPG 3 e que integra as parcelas devidamente identificadas na referida Planta.

Para esta unidade de execução é apresentada uma proposta de ocupação que corresponde ao programa urbanístico constante dos Termos de Referência em anexo, os quais cumprem o disposto no PDM quanto aos usos, parâmetros aplicáveis e demais exigências formuladas.



Tendo em conta o suprarreferido, considera-se oportuna a delimitação de uma unidade de execução dentro da UOPG3, permitindo assim a ocupação desta área, necessária às exigências de crescimento da atividade económica já instalada no local.

**Assim, PROPONHO seja deliberado o seguinte:**

1. Seja delimitada uma unidade de execução com os limites físicos constantes da Planta de Cadastro anexa a esta;
2. Nela seja executada, de acordo com o sistema de iniciativa dos interessados, uma operação de loteamento que tem na sua base o programa urbanístico constante da dos Termos de Referência anexos.

Esta deliberação é tomada com base nos artigos 146º a 148º e 150º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e dos artigos 98º e 110º do PDM.

**MAIS PRONPONHO seja deliberado** que a aprovação definitiva da Unidade de Execução seja antecedida da seguinte tramitação procedimental:

- a) Discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (nº 4 dos artigos 148º e 89º, nº do RJIGT83), sendo, para o efeito, divulgada a proposta da unidade de execução através da sua publicação em Diário da República e em jornais locais, decorrendo a mesma durante 20 dias úteis contados do 5º dia útil a partir daquela publicação;
- b) Ponderação dos resultados da discussão pública (nº 6 do artigo 89º do RJIGT);
- c) Aprovação da versão final da Unidade de Execução.

Anexos: Termos de Referência da Unidade de Execução de Pitancinhos



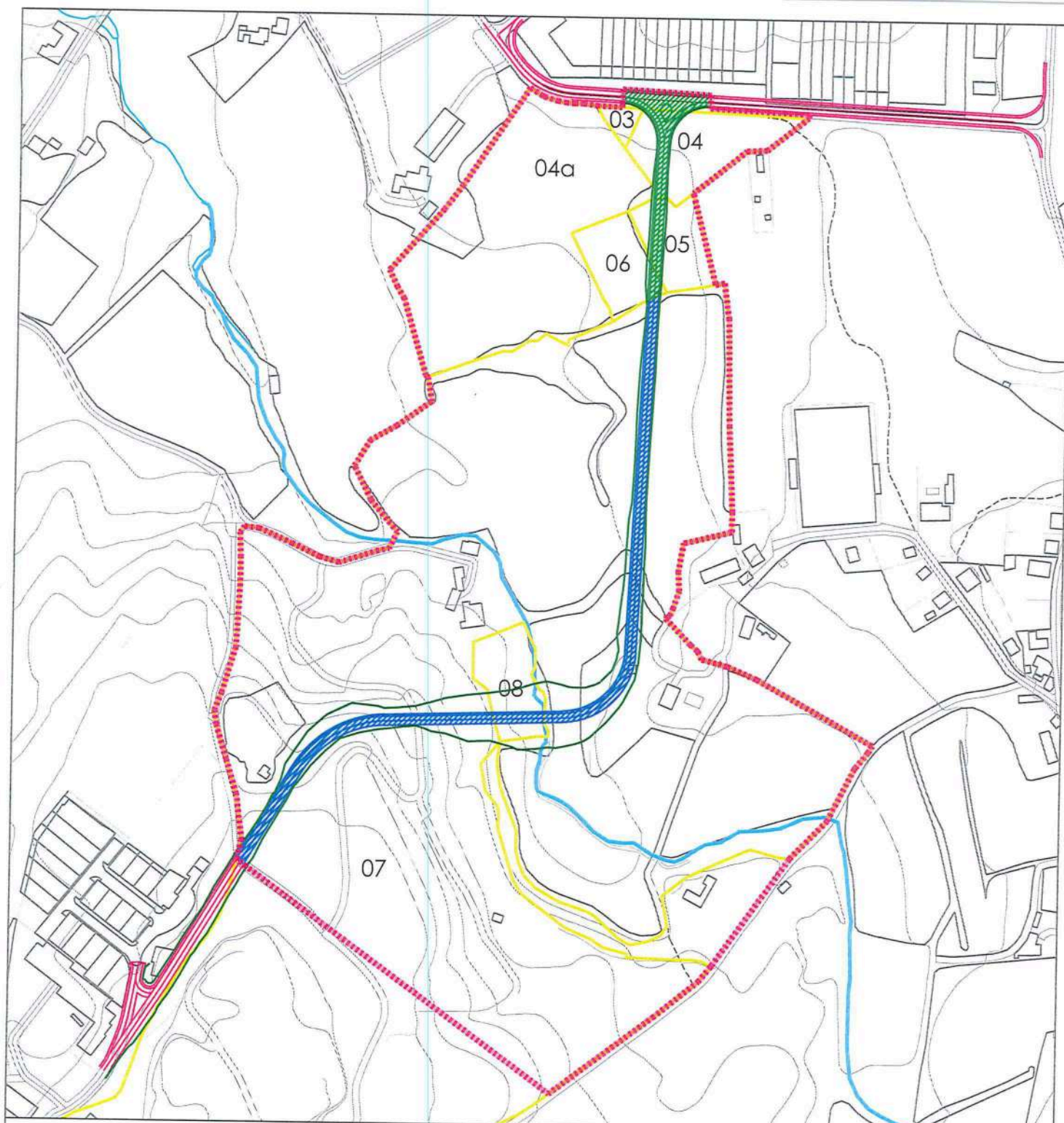
**BRAGA**  
Município

**VEREADOR JOÃO RODRIGUES**

Planeamento e Ordenamento do Território, Gestão Urbanística, Regeneração Urbana, Habitação, Inovação e Tecnologia, Inteligência Urbana

O Vereador,





Limite UE (310 317,00 m2)

Limite cadastral

Via para execução pela CMB

Via para execução pela DST

Limite talude

Parcela	Proprietário	Área do Terreno	Área de via + talude	Conservatória - Finanças
03	Município de Braga	833,00 m2	2,00 m2 + 0,50 m2	Matriz n° 274
04	Manuel Ferreira Pinto & Filhos, Lda	7 828,00 m2	1 102,00 m2 + 183,00 m2	CRP 1686 - Matriz 273
04a	Herd. de José Manuel Soares	34 970,00 m2	0,00 m2 + 21,00 m2	Matriz n°
05	Herdeiros de António Carvalho Ferreira	4 630,00 m2	640,00 m2 + 256,00 m2	CRP 2 026 - Matriz 275
06	Francisco Alves Soares	23 187,00 m2	276,00 m2 + 115,00 m2	CRP 1 967 - Matriz 279
07	DST - Domingos da Silva Teixeira, Sa	415 620,00 m2	7 278,00 m2 + 8 618,00 m2	Matriz n°
08	Petrocívado-Investimentos Imobiliários e Mobiliários,SA	4 974,00 m2	464,00 m2 + 1 684,00 m2	Matriz n°
Total	7 Parcelas			



**BRAGA**  
Município

VEREACÃO DOS PELOURS DA REGENERAÇÃO URBANA PATRIMÔNIO, LIGAÇÃO À UNIVERSIDADE, PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E URBANISMO

DMUOP / DMPOT / DPRRU

DIVISÃO DE PLANEAMENTO,  
REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

COORDENADORA: FILOMENA FARINHAS, ARQ.T.  
DESENHO: TERESA CARDOSO, ARQ.T.  
JOSE CARDOSO, ARQ.T.  
FILIPE VILAS BOAS, ARQ.T.

PROJETO: UE PITANCINHOS (1ª FASE)

LOCAL: ADAÚFE E PITANCINHOS

DESENHO: IDENTIFICAÇÃO DA RESPONSABILIDADE PARA A EXECUÇÃO DA VIA

REF: -

DATA: AGOSTO 2019

ESCALA: 1:1000



00



Exmº. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de  
BRAGA



**KWADRUM, SA** nif. 510729720, sede na Rua de Pitancinhos, Palmeira, Braga, em seu nome e na qualidade de procurador das empresas **DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA - Imobiliária, SA** nif. 501626697,

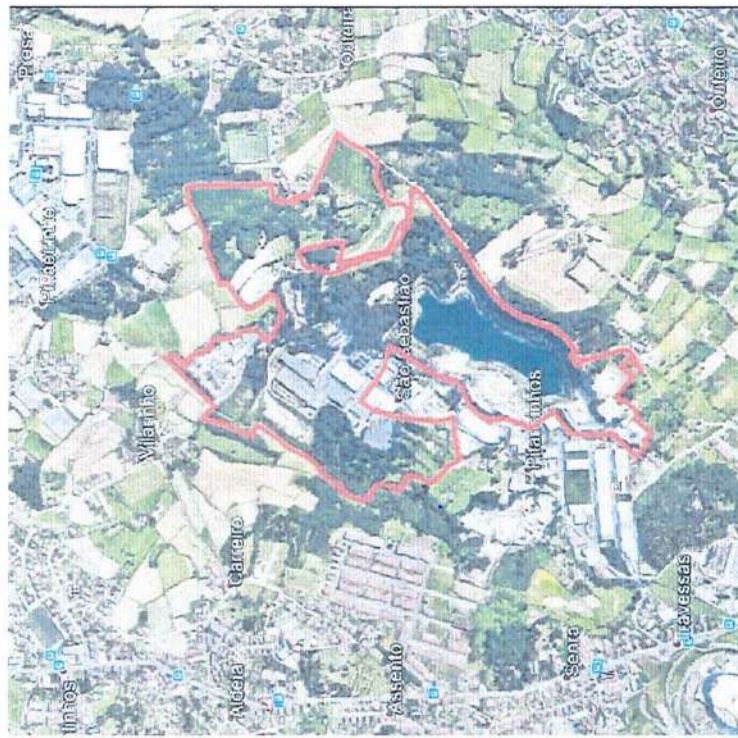
proprietários de vários prédios, com respetivos artigos matriciais descritos na CRPB, totalizando 571.847,80 m2, vem através deste apresentar um **projeto de uma UNIDADE DE EXECUÇÃO da expansão e colmatação das áreas industriais de Pitancinhos e Adaúfe – inserida na UOPG 3**, para esse efeito junta os elementos constantes do Regulamento Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), **conforme Decreto-Lei 80/2015 de 14 de Maio**, e de acordo com lista anexa de índice, onde é detalhado, fundamentado e completamente instruído de forma, que na discussão pública de delimitação da unidade de execução, possa ser já assumida, também, como discussão pública da operação de reparcelamento e **urbanização da 1º fase**, para efeitos do artigo 20º do RJUE, em Reunião de Câmara.

Anexo: Certidões Comerciais, Certidões Prediais, procurações, declaração multidisciplinar, termos coordenador, arquitetura, acessibilidades e acústica, memória descritiva e justificativa, plano de acessibilidades, memorando de arqueologia, minuta de contrato de urbanização, plantas do PDM localização, ordenamento, condicionantes, mobilidade, património e ruído, planta estado actual do terreno/levantamento georreferenciado, planta delimitação da EU, planta cadastral, planta estrutura viária, planta sobreposição, planta síntese, planta cedências, planta acessibilidades, planta arqueologia e perfis.

Pede deferimento  
Braga 17 de Dezembro de 2018  
O requerente **KWADRUM, S.A.**  
A Administração

## UNIDADE DE EXECUÇÃO

EXPANSÃO E COLMATAÇÃO DAS ÁREAS INDUSTRIAIS DE PITANCINHOS E ADAUFE - INSERIDA NA UOPG 3



## ÍNDICE

1 – Introdução	
2 – Enquadramento legal	
.....A) Consideração introdutória	
.....B) Antecedentes procedimentais	
.....C) Os trâmites do procedimento	
3 – Fundamentação da unidade de execução	
.....A) Planta cadastral	
.....B) Programa	
.....C) Enquadramento no Plano Director Municipal	
.....D) Solução Urbanística proposta	
.....E) Planta de síntese	
4 – Indicadores Urbanísticos Conforme Regulamento do PDM	
5 – Cedências ao Domínio Público	
6 – Parâmetros da Rede Viária e Estacionamento	
7 – Acessibilidades	
8 – Infraestruturas	
9 – Análise Urbanística das Três Fases Independentes	
10- Conclusão	



## 1 – INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Braga elaborou a 2ª Revisão do Plano Director Municipal, publicado no diário da República, 2ª série – N.º 201 – 14 de Outubro de 2015.

### 1.1

– No referido PDM foram delimitadas Unidades

Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) na Planta de Ordenamento, e referem-se a áreas sujeitas à elaboração de Planos de Urbanização, Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, reportadas à totalidade da área delimitada ou poderão apresentar uma execução faseada. Podendo as mesmas ser ajustadas a em função da necessidade de conformação aos limites de propriedade ou à rede viária.

### 1.2

– As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão delimitadas na planta de ordenamento são as seguintes:

1.2.1 – Reabilitação Urbana

1.2.2 – Valorização cultural, ambiental, desportiva e/ou recreativa

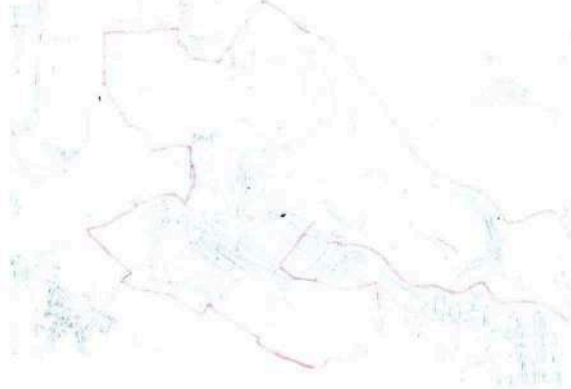
1.2.3 – Criação ou reforço das actividades económicas

1.2.4 – Colimação da área urbana

1.2.5 – Consolidação de polaridades periféricas

1.2.6 – Consolidação de aglomerados residenciais em freguesias periféricas

1.3- A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 3) – localiza-se nas freguesias de Palmeira e Adatufe, a Este da EN 101, a sul da Rua marginal e a Oeste da Rua da Presa (CM 1283). Sendo apoiada pela Variante do Cávado troço EN 101 e Ponte do Porto em projeto, cujo traçado delimita a UOPG a poente (planta nº 1).



A UOPG 3 é definida por uma área de cerca de 187 ha, sendo os seus principais objectivos os seguintes:

1.3.1 – 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 actividades de produção industrial, de serviços, de lazer e espaços verdes.

1.3.2 – 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 condicionamentos ambientais existentes.

1.3.3 – Articular a área industrial de Pitancinhos com o Parque Industrial de Adatufe.

1.3.4 – Permitir a utilização de edifícios para produção de energias renováveis – utilização eficiente da energia.

1.3.5 – Intervir na recuperação paisagística da pedreira incluída no interior da UOPG, convertendo-a em área de possível expansão da zona industrial de Pitancinhos.

1.3.6 – Criar zonas próprias de armazenamento de resíduos.

1.3.7 – Criar zonas de espaços de lazer.

1.3.8 – Criar um ambiente seguro, saudável e socialmente agradável que vá de encontro às populações.

## 2 – ENQUADRAMENTO LEGAL

### A – CONSIDERAÇÃO INTRODUTÓRIA

Uma Unidade de Execução é um acto administrativo cujo procedimento segue, supletivamente, o modelo previsto no Código do procedimento Administrativo. Por este motivo tal procedimento deve obedecer a determinados requisitos, designadamente, às exigências de fundamentação, sobretudo tendo em consideração que no seu âmbito territorial de incidência será decidida a utilização de sistemas e instrumentos de execução de planos e efectivação de mecanismos legais.

Dessa fundamentação terá de resultar, de forma clara, que a área em causa permite cumprir os objectivos constantes dos artigos 146º e seguintes do Regulamento Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) conforme Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de Maio. Como tal deve tratar-se de uma área que permita assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, devendo integrar as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos previstos na planta de ordenamento.

### B– ANTECEDENTES PROCEDIMENTAIS

A formalização de uma Unidade de Execução exige, como pressupostos indispensáveis para a sua concretização, os seguintes elementos:

O levantamento cadastral da área de intervenção;



A elaboração do programa urbanístico, ou solução urbanística base;

A devida integração nos instrumentos de gestão territorial vigentes;

A identificação do sistema de execução e das regras básicas para o envolvimento de agentes.

Segundo o artigo publicado por Dr. Fernanda Paula Oliveira "execução dos instrumentos de gestão territorial e mecanismos de compensação (perequação)".

O RJIGT determina no seu artigo 147º, que os planos e as operações urbanísticas, são executadas através dos sistemas de compensação, cooperação e imposição administrativa, os quais funcionam no interior das unidades de execução previamente delimitadas pelas câmaras Municipais.

Nos solos urbanizados a consolidar, a gestão deve ser operada por intermédio da prévia delimitação da unidade de execução nos termos do RJIGT. Este pedido de delimitação poderá ser de iniciativa particular, conforme o nº 2 do artigo 147º.

De acordo com o nº 2 do artigo 148º a proposta de uma unidade de execução deverá ter uma dimensão adequada para permitir um projecto urbano integrado e harmonioso, bem como uma justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários, o que leva a supor ser abrangente a vários proprietários. Admite-se, porém, que possa corresponder a um só prédio, ou a um só proprietário, quando aquele tenha uma dimensão, em termos de área, adequada à concretização de um projecto urbano (intervenção urbanística), numa situação destas não terá de ocorrer, no interior da unidade de execução, a repartição de benefícios e encargos, devendo para tal ser devidamente fundamentada.

A delimitação de uma unidade de execução deve estar em consonância com a programação municipal, de forma a obter um projecto que corresponda a reparcelamentos (loteamentos), remetendo para os particulares a obrigação de infraestruturar toda a área da unidade de execução, cumprindo, em relação a ela, as exigências que legalmente se admite no âmbito dos loteamentos urbanos.

Uma vez que a delimitação de uma unidade de execução corresponde à identificação, em planta cadastral, da área a sujeitar a uma intervenção (operação) urbanística, a sua consecução pressupõe, como princípio, a concretização, dentro dela, de uma operação de reparcelamento (em regra obras de urbanização), a qual apresenta, para efeitos do respectivo controlo preventivo, como uma operação urbanística de loteamentos (com obras de urbanização) - cfr. O conceito de loteamento constante da alínea i) do artigo 2º do RJUE.

De acordo com o artigo 164º do RJIGT, prevê o agrupamento de terrenos localizados dentro dos perímetros urbanos delimitados no plano municipal de ordenamento do território e na sua posterior divisão ajustada àquele, com a adjudicação das parcelas resultantes aos primitivos proprietários, donde resulta no artigo 169º como efeito desse reparcelamento, são constituídos lotes e transferidos para o domínio público, as áreas de arruamentos, zonas verdes e equipamentos. No mesmo artigo refere, quando esse reparcelamento é de iniciativa privada, deverá ser titulada por alvará, sendo este acto levado a registro.

No nº 4 do artigo 148º do RJIGT exige na falta de um plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, a abertura de um período de discussão pública em momento prévio à delimitação da unidade de execução.

Aquando da discussão pública da delimitação da unidade de execução, o programa urbanístico poderá ser bastante mais concreto, de forma a ser já assumido, também,

como discussão pública da operação de reparcelamento (loteamento) para efeitos do artigo 20º do RJUE, simplificando procedimentos urbanísticos.

Na aprovação definitiva da delimitação da unidade de execução, segue-se a concretização da operação urbanística, operação de reparcelamento e respectivas obras de urbanização, é chamado a regulamentar-las o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Para o projecto de reparcelamento a concretizar dentro da unidade de execução, o mesmo deve ser constituído pelas seguintes peças desenhadas:

- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações.

- Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios.

- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos.

- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal.

- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva.

- Quadro de transformação fundiária explicando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

- Contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano.

## C – OS TRÂMITES DO PROCEDIMENTO

### INICIATIVA

Estando em causa um procedimento de execução particular, o sistema a adoptar será o da compensação. Adequado que a unidade de execução seja precedida de auscultação e tentativa de concertação com o Município, mesmo tratando-se de um único proprietário, mesmo que no caso concreto existe a necessidade de concretização de uma via estruturante promovida pelo Município, sendo assegurada a sua execução na intervenção desta Unidade de Execução, já na concepção e formalização da chamada 1ª fase a licenciar no regime de Alvará de loteamento. Como é referido na alínea c) nº 2 do artigo 176º do RJIGT na disponibilidade de terrenos para infraestruturas, respectiva repartição de encargos de acordo com o nº 1 do artigo 183º do RJIGT.

### FORMALIZAÇÃO DA PROPOSTA E DISCUSSÃO PÚBLICA

Tem de ocorrer, de seguida, uma deliberação, por parte da Câmara Municipal da unidade de execução, com a integração de todos os elementos, nomeadamente do levantamento cadastral da área de intervenção, da elaboração do programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e desenhado), a devida integração da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial vigentes, e identificação do sistema de execução e das regras básicas para envolvimento dos agentes, de forma a ser sujeita a discussão pública.



## ETAPAS PARA APROVAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

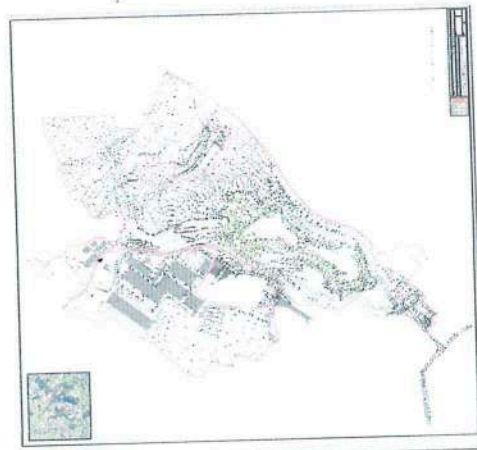
A unidade de execução está sujeita às seguintes etapas:  
Aprovação da unidade de execução pela Câmara Municipal com discussão pública.  
Etapas seguintes da responsabilidade do promotor, nomeadamente a contratualização das condições de urbanização.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), e a Dr. Fernanda Paula Oliveira (Professora da Faculdade de Direito da universidade de Coimbra), na publicação já referida no início; permite que sendo a Unidade de Execução de iniciativa unicamente de particulares, e sendo apresentado o programa urbanístico base já fundamentado e completamente instruído de forma que, sejam apresentados as várias plantas e quadros, identificando o traçado viário estruturante, com identificação dos prédios/cadastro, planta de transformação fundiária com os novos prédios, perfeitamente definidos, áreas, cercas, volumetrias e fogos, cedências ao domínio público e demais elementos necessários para uma operação urbanística, que em sede de Reunião de Câmara e consequente discussão pública da unidade de execução, pode ser já assumida, também, como discussão pública da operação de reparcelamento (loteamento), para efeitos do artigo 20º do RJUE, simplificando-se os procedimentos urbanísticos. Sentido que se pretende com a denominada 1ª Fase, que engloba a totalidade da Via Estruturante proposta pelo Município.

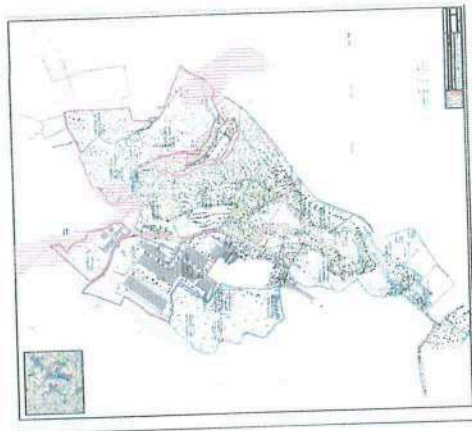
### 3- UNIDADE DE EXECUÇÃO

#### A - PLANTA CADASTRAL

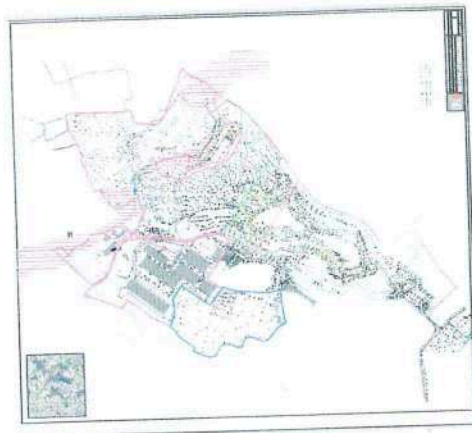
A presente proposta da unidade de execução corresponde a uma área perfeitamente definida e consolidada da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG 3) localizada na freguesia de Palmeira a poente da futura variante do Cávado, com uma área aproximada de 60 ha. (planta nº 6).



Na (planta nº 8) apresenta-se a informação cadastral dos prédios devidamente identificados, abrangidos pela unidade de execução e a respectiva identificação com a inscrição na Conservatória do registo Predial de Braga, a descrição dos artigos matriciais das Cadernetas Prediais, respectivas áreas de registo e confrontações.



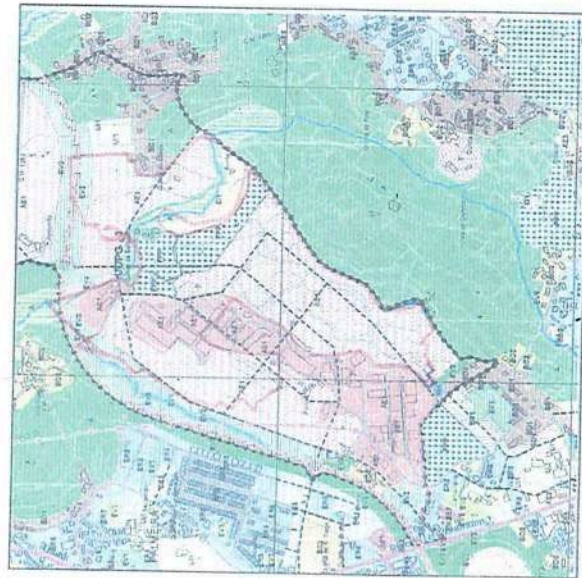
O limite da unidade de execução apresenta uma área de 571.847,80 m<sup>2</sup>, ficando como áreas sobranes 191.667,32 m<sup>2</sup>, loteando-se no total das três Fases 380.180,48m<sup>2</sup> (planta nº 7).



## B - PROGRAMA

Como já foi referido anteriormente, a área de intervenção desta unidade de execução, com cerca de 60 hectares, será enquadrada nos objectivos e disposições regulamentares do Plano Director Municipal de Braga.

Na Planta de ordenamento, designadamente Carta de Qualificação de solo (planta nº 2 – extracto da Planta de Ordenamento) e respectivo Regulamento, encontra-se classificada como solo urbanizável com as seguintes categorias de qualificação de uso de solo:



Área classificada como Espaços de Atividades Económicas do tipo AE1 com a área de 351.927,48 m<sup>2</sup>. Área predominantemente industrial de grande ou média dimensão, índice de utilização máximo é 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Área classificada como espaços verdes de Enquadramento, EV2, com a área de 26.003,60 m<sup>2</sup>, alínea f) do nº 2 do RPDM prevê que quando um prédio estiver parcialmente caracterizado por esta subcategoria, essa área poderá contabilizar para o cálculo de índice de utilização aplicar na restante área do prédio que incide, numa proporção de 25% do índice atribuído nessa parcela.

Área classificada como Espaços Florestais de Produção FPP, com a área de 2.720,00 m<sup>2</sup>, alínea a), ii) e iii) do nº 4, alínea a), b) e e) do nº 7, alínea c), f) e h) do nº 8 todas as alíneas do artigo 37º do Regulamento do PDM, admitindo a implantação de equipamentos públicos ou de serviços públicos, instalação de infraestruturas e vias de comunicação.

A área classificada como Reserva Ecológica Nacional REN e Agrícola A, com a área de 2.250,00m<sup>2</sup>, sem capacidade construtiva, mas onde está projectada o alargamento do caminho público com respectivo passeio e baía de estacionamento.

As restantes áreas que totalizando a área de 191.667,32 m<sup>2</sup> que ficam como áreas sobranes de vários artigos, de acordo com planta cadastral, estão inseridas nas várias classificações do PDM, e com as várias construções do complexo DST.

Como é referido na UOPG 3, trata-se de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, onde prevê o reforço periférico em causa, articulando os equipamentos existentes na sua proximidade, com novas áreas de equipamento e de espaços verdes, implementando os mesmos com capacidade para equilibrar e estruturar o sistema urbano, que pela sua configuração e localização seja adequado ao usufruto da população. Assegurando desta forma o crescimento ordenado com integração das edificações existentes e o estabelecimento de uma adequada articulação com o tecido urbano adjacente, consolidando os usos existentes tanto a nível logístico como de equipamentos, estabelecendo ligações entre a malha viária existente e as vias propostas promovendo a sua consolidação, melhorando a qualidade urbana, através da disponibilização de espaço público de utilização colectiva e da dotação de equipamento de uso público. Para o efeito é de salientar um conjunto de situações urbanísticas que urge compatibilizar e articular, designadamente:

Obter uma adequada estruturação urbana com traçado viário que articule com o parque industrial de Pitancinhos e o parque industrial de Adaúfe, e melhoria na estrutura existente.

Obter as cedências de áreas verdes de utilização colectiva de dimensões adequadas ao uso proposto.

Obter uma articulação entre o interesse público com o privado, na criação de área de equipamento e uso da mesma, tendo em consideração a sua conjugação urbanística.

Estimular o aparecimento de unidades económicas que vão dinamizar a envolvente, obedecendo a critérios de integração com a malha urbana e consequente articulação com a estrutura viária proposta.

Articular o interesse particular de desenvolver uma área fundamental para a Freguesia, resolvendo questões fundamentais da estrutura viária rematando e



dotando de fluidez e os acessos a equipamentos existentes na envolvente, com a estrutura viária existente, e com a estrutura viária proposta, indo ao encontro com as necessidades e previsões do Plano Director Municipal, futuramente articulada com a Variante projectada.

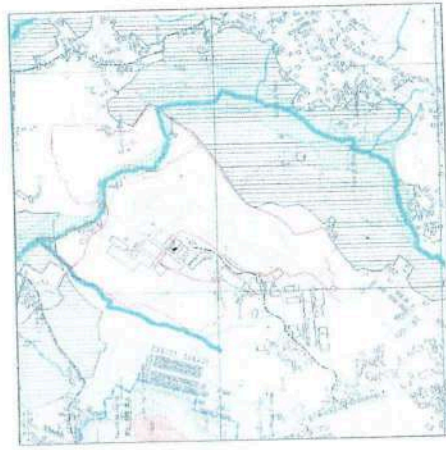
Rematar novas áreas, com os novos paradigmas pré-definidos e que vão ao encontro com as necessidades propostas, sua conjugação e aplicabilidade com: Regulamento, Planta de Ordenamento, Planta de Classificação e Qualificação de Solos, estrutura Ecológica Municipal, Mobilidade, Património Classificado e Inventariado, Zonamento da Sensibilidade ao Ruído, e Planta de Condicionantes nesta Unidade de Execução proposta.

### C – ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Decorre dos pontos anteriores que a unidade de execução proposta terá de se ajustar com os objectivos do PDM e com a previsão da UOPG 3.

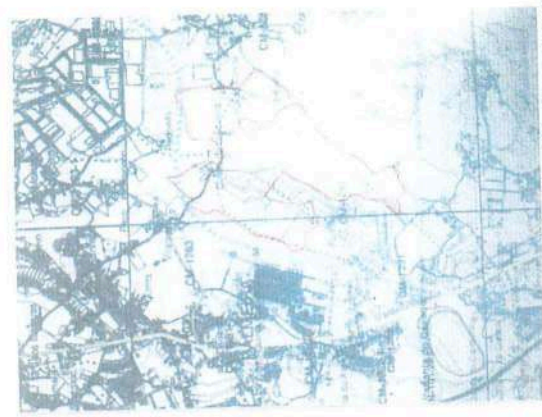
A operação urbanística em causa está abrangida pela Secção III da Classificação e Qualificação do Solo, como **solo urbanizável**, em que o regime de edificabilidade define as áreas integradas nesta categoria, correspondem a áreas de expansão que só podem ser executadas desde que inseridas num estudo global, definido por uma UOPG ou Unidade de Execução previstas ou não no PDM.

De acordo com a **Carta de Condicionantes**, na unidade de execução são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, tanto a nível de Domínio Hídrico, Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN) (**planta nº 3**).

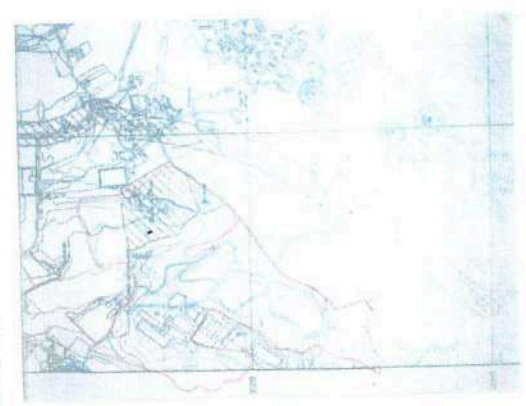


Quanto à **Carta de Mobilidade** que integra a planta de Ordenamento do PDM, a área da unidade de execução é salvaguardada os princípios orientadores desta carta, a nível

de melhoria da estrutura urbana e implementação da nova via estruturante, com melhorias propostas no estudo apresentado (**planta nº 4**).

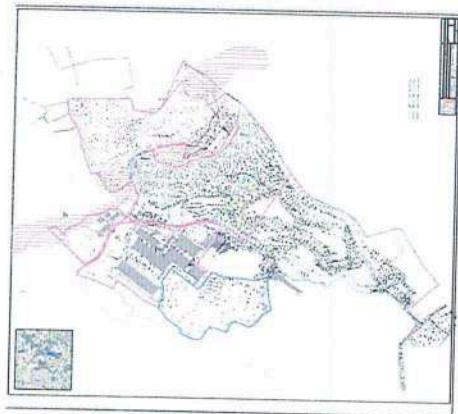


De acordo com a **Carta de Património Classificado e Inventariado** não existe qualquer elemento aí identificado que impeça ou condicione a concretização da solução urbana a adoptar (**planta nº 5**).



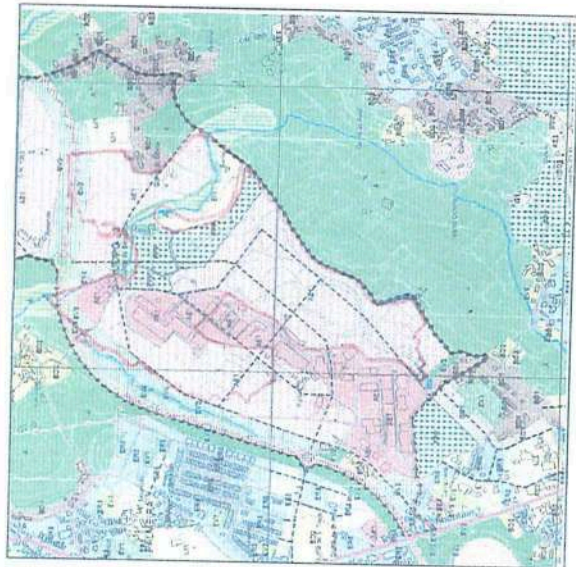


Na elaboração desta Unidade de Execução inserida na UOPG 3, levou-se em consideração tanto a sua delimitação de forma a integrar uma área específica, com dimensão e localização que permita a sua autonomia de articulação com a malha urbana, resolução e melhoria da estrutura viária existente, delineando alguns aspectos fundamentais para a perfeita conclusão e remate desta unidade (planta nº 9).



Desta forma a nível da estrutura viária desenvolve-se uma via estruturante alicerçada num reperfilamento do arruamento existente, conforme previsto no PDM, mas criando uma via estruturante atravessando toda a área prevista na UOPG, co o terrenos urbanizáveis, e que servirá como geradora da expansão, com todas as áreas previstas de desenvolvimento. É de salientar que o facto de se implementar esta via estruturante projectada pelo Município, ao desenvolvimento e expansão deste parque industrial, passa a dotar esta Unidade de Execução de uma via estruturante da máxima importância para a zona envolvente como para todo o Município, razão pela qual se opta por desenvolver uma Unidade de Execução inserida numa UOPG, abdicando de colmatar outros proprietários de terreno vizinhos, que tão somente iriam atrasar o desenvolvimento e execução deste plano / desencadeando um alvará de loteamento a executar totalmente por um único proprietário.

Nas grandes áreas definidas na Planta de ordenamento (planta nº 2), desenvolve-se ao longo da via estruturante, esta apoiada no alargamento da Estrada Municipal, com a já referida ligação de um segundo acesso, e futura ligação proposta para o parque de Pitancinhos e o parque de Adaufé, facilitando e organizando toda a área envolvente, tanto a consolidada como a projectada, até ao parque industrial de Adaufé.



## D- SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA

A operação urbanística que se apresenta abrange 29 parcelas, sendo 9 inseridas na operação urbanística denominada por 1º Fase, 6 na 2ª Fase e 14 na 3ª Fase, cada parcela está numerada por Fases, e perfeitamente identificadas a sua descrição na CRPB, artigos e áreas de registo, com os diversos proprietários que aqui são designados como um único proprietário, visto serem todos pertencentes ao Grupo DST, embora em três empresas distintas pertencentes ao mesmo Grupo. A proposta revela a configuração do reparcelamento (ao abrigo do artigo 164º do RJGT), mantendo-se todos os parâmetros urbanísticos previstos no PDM para a categoria de Espaços de Atividades Económicas AE1 e Espaços verdes EV2.

Na proposta são desenvolvidos nas três fases configuração de lotes, com dimensões (frente) semelhantes, permitindo serem agrupados conforme as necessidades de maiores áreas de pavilhões, com exceção do lote A1, G1 e G2 da 1ª Fase que estão já pensados para pertencer ao complexo industrial do Grupo DST. A solução da 1ª Fase está muito condicionada ao traçado desenvolvido e projectado pelo Município, onde as cotas e inclinações estão devidamente consolidadas, articulando-se com os arruamentos públicos existentes, com a ligação ao Parque Industrial de Adaufé e articulação com a futura Variante do Cávado projectada. Na 2ª fase o desenvolvimento aponta para uma articulação com o arruamento de acesso às várias empresas de Pitancinhos, e onde se articulará com o arruamento projectado pelo Município na 1ª fase. Na 3ª fase que engloba a Pedreira, a projectação prevê um desenvolvimento através do arruamento projectado pelo Município na 1ª fase, e o arruamento público a sul que liga a zona habitacional de Palmeira (Lugar da Carvalheira).



Na área de intervenção propomos um desenvolvimento de lotes de armazéns e indústrias não poluentes, á face do novo arruamento projectado e executado pelo Município, e incorporado nesta Unidade de Execução, designado por plano de urbanização da 1º Fase. O arruamento projectado faz parte de um estudo e projeto proposto pelo Município de forma a viabilizar e resolver em parte toda a área industrial existente em Pitancinhos, e fluindo até ao parque industrial de Adaúfe, tornando-o como um todo fundamental para o desenvolvimento harmonioso para a instalação de novas unidades industriais e de armazenagem, conforme o previsto no RPDM em vigor e na UOPG 3.

Em virtude do desenho urbano, inserido na Carta de Ordenamento e Condicionantes do PDM, nem sempre foi possível garantir os afastamentos mínimos ás áreas designadas por REN e Agrícolas, conforme prevê alínea d) do nº 1 do artigo 69º do RPDM, sendo, no entanto, aceitável dadas as características do posicionamento de cada lote, e das manchas constantes nas respectivas cartas do PDM, conforme também prevê a mesma alínea.

Na 1º Fase são propostas áreas de cedência de espaços verdes inseridas dentro da classificação de AE1, e nas classificadas como EV2, de acordo com as exigidas no regulamento do PDM. As áreas de equipamento propostos na 1º Fase ficam em duas áreas pertencentes ao requerente e que se encontram na planta cadastral e de síntese, e que serão utilizadas para a execução da futura Variante projectada, acrescidas de uma terceira área numa fase de transição entre dois núcleos de lotes.

Na 2º Fase a área de cedência para espaços verdes incide na área classificada como EV2, e são criadas três áreas de transição para equipamento de utilização coletiva que permite um perfeito funcionamento destas áreas de apoio.

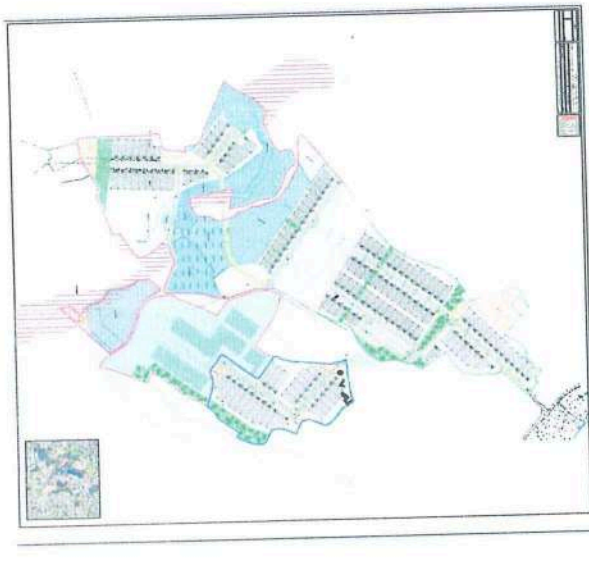
Na 3º Fase algumas áreas de espaços verdes de utilização coletiva, inseridas em áreas classificadas como AE1, que estabelecem espaços de transição entre os vários conjuntos de lotes de armazém e indústria não poluente previstos. Já a área destinada a equipamento de utilização coletiva, é concentrada em espaços classificados como AE1, mas que se encontram condicionados a estudos de arqueologia.

E - PLANTA DE SINTESE

Área total da Unidade de Execução .....	571.847,80 m2
Área total dos vários artigos .....	571.847,80 m2
Área sobranle .....	191.667,32 m2
Área total a lotear.....	380.180,48 m2
Área classificada em AE1 .....	351.927,48 m2
Área classificada em EV2 .....	26.003,60 m2
Área classificada em FPP.....	2.720,00 m2
Área classificada em REN.....	2.250,00 m2

Área a ceder ao domínio público.....	134.549,50 m2
Área de zonas verdes de utilização colectiva.....	30.468,16 m2
Área de equipamento de utilização colectiva.....	25.692,22 m2
Área de arruamentos.....	31.042,72 m2
Área de estacionamentos .....	27.516,24 m2
Área de passeios .....	12.792,51 m2
Área de caldeiras.....	543,55 m2
Área do arruamento da CMB.....	6.494,10 m2
Número lugares estacionamento ligeiros público -1250 -- 36 para mobilidade reduzida	
Número lugares estacionamento pesados público.....	168
Área total de lotes .....	245.630,98 m2
Área total de implantação .....	159.800,00 m2.
Área total de armazém / indústria não poluente.....	164.300,00 m2
Área total de escritórios.....	17.925,00 m2
Área total de construção .....	181.925,00 m2
Volume total de construção.....	1.140.300,00 m3

(planta nº 12).





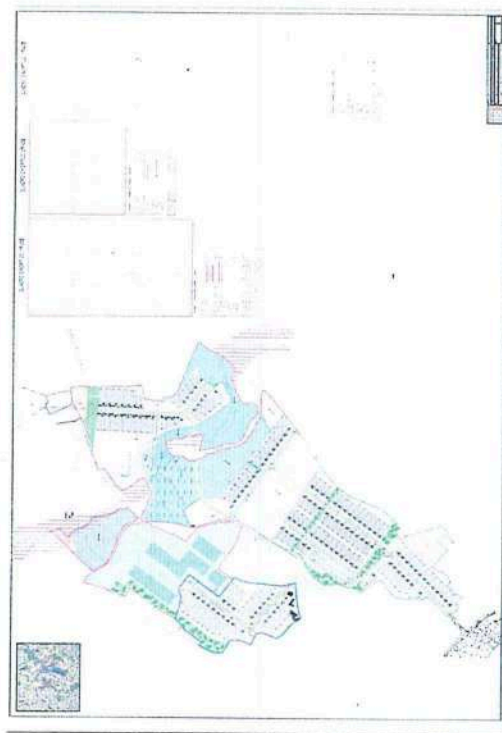
#### 4- INDICADORES URBANÍSTICOS CONFORME REGULAMENTO DO PDM

4.1- ÁREA TOTAL CONSOLIDADA UNIDADE DE EXECUÇÃO 380.180,48 m<sup>2</sup>

#### 4.2- PARÂMETROS URBANÍSTICOS

a)- Área classificada em AE1 .....351.927,48 m<sup>2</sup>  
b)- Área classificada em EV2.....26.003,60 m<sup>2</sup>

(planta nº 11).



#### 4.3- EDIFICABILIDADE - ÍNDICES

a)- Índice de utilização 1.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sendo 1.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> acima da cota de soleira e 0.30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> abaixo da cota de soleira. Número de pisos 2 acima da cota de soleira.

b)- Índice de utilização 25% do índice dos terrenos contíguos em AE1

#### 4.4- EDIFICABILIDADE - ÁREAS - ÍNDICES

a)- 351.927,48 m<sup>2</sup> x 1.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 387.120,22 m<sup>2</sup> acima da cota de soleira  
0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 105.578,24 m<sup>2</sup> abaixo da cota de soleira

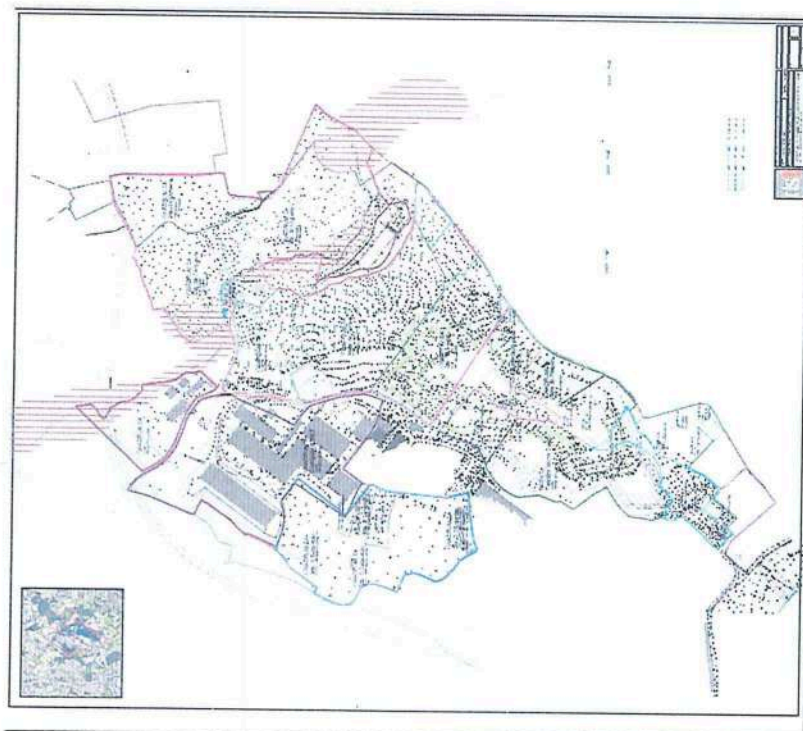
b)- 26.003,60 m<sup>2</sup> x 1.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 25% = 7.150,99 m<sup>2</sup> acima da cota de soleira  
0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 25% = 1.950,27 m<sup>2</sup> abaixo da cota de soleira

#### 4.5- ÁREAS CONSOLIDADAS PERMITIDAS E PROPOSTAS

Áreas inseridas nas parcelas abrangidas pelas classificações AE4

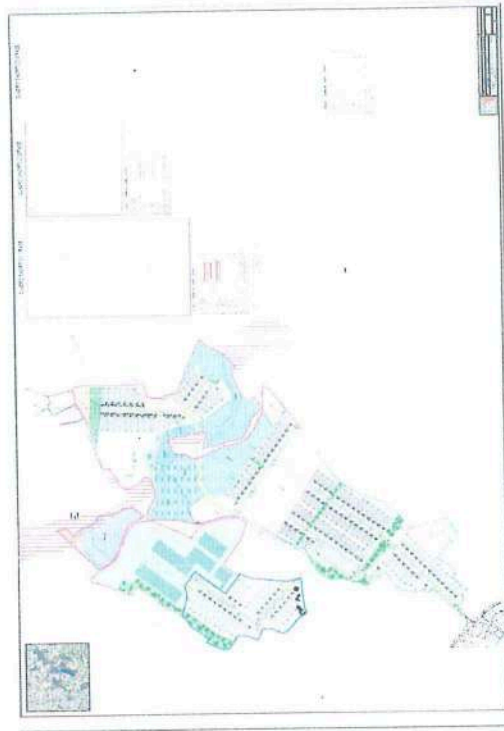
- Área total de armazéns / indústrias não poluentes.....164.300,00 m<sup>2</sup>  
- Área total de escritórios.....17.925,00 m<sup>2</sup>  
- Área total de construção .....181.925,00 m<sup>2</sup>

Quadro de transformação Fundiária proposta (planta nº 8).



## 5- CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO

5.1 - As cedências previstas no PDM a nível de espaços verdes e equipamento, deverão apresentar uma localização estratégica relativamente ao solo urbano envolvente, apresentar uma adequada configuração que garanta o cumprimento da sua função principal, adequado ao uso da população, de forma integrada, articulando-se com as demais áreas existentes ou previstas nos terrenos contíguos, destinados a espaços verdes e de equipamento que possam ser geradores de ocupação urbana (planta nº 11). A área de equipamento proposto com acesso amplo pelo arruamento proposto, inserindo-se numa área que será aumentada com o desenvolvimento da restante área de urbanização a sul em terrenos vizinhos.



- a)- para espaços verdes 20 m2 / 100 m2 de área de construção destinada a armazéns
- b)- para espaços verdes 30 m2 / 100 m2 de área de construção destinada a escritórios
- c)- para equipamento 16 m2 / 100 m2 de área de construção destinada a escritórios
- d)- para equipamento 20 m2 / 100 m2 de área de construção destinada a escritórios

5.2 - Cedências regulamentares do PDM aplicadas na edificabilidade projectada, para espaços verdes e equipamento de utilização colectiva, e previstas no nº 4, 5 e 6 do artigo 182º do RJIGT.

- a)- Armazéns – 164.300,00 m2 : 100 m2 = 1.643,00 x 20 m2 = 32.860,00 m2 - EV
- b)- Escritórios – 17.925,00 m2 : 100 m2 = 179,25 x 30 m2 = 5.377,50 m2 - EV

- c)- Armazéns – 164.300,00 m2 : 100 m2 = 1.655,00 x 16 m2 = 26.288,00 m2 - EQ
- d)- Escritórios – 17.925,00 m2 : 100 m2 = 179,25 x 20 m2 = 3.585,00 m2 - EQ

Total de cedência regulamentar para espaços verdes utilização coletiva – 38.237,50 m2  
Total de cedência regulamentar para equipamento utilização coletiva – 29.873,00 m2

### 5.3 – Cedências propostas nesta Unidade de Execução (três fases)

- a)- Espaços verdes de utilização coletiva – 30.468,16 m2
- b)- equipamento de utilização coletiva – 25.692,22 m2

As cedências de espaços verdes e equipamento estão localizadas em cada Fase, de forma a corresponder às áreas impostas no Regulamento do PDM.

## 6- PARÂMETROS DA REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

Existe uma grande área classificada como AE1 (Espaços de actividade económica), optou-se na proposta com toda a via estruturante com o mesmo perfil, sendo uma faixa de rodagem de 10,0 m, com baias de estacionamento de 5,0 m perpendicular e passeios de 2,0 m. Existe uma excepção no perfil do arruamento proposto pelo Município e que faz parte integrante desta Unidade de Execução (1ª Fase) que tem um perfil de 8,00m.

Os parâmetros de estacionamento para a zona (identificada como zona B) artigo 106º do Regulamento do PDM.

São em logística um lugar ligeiros público por cada 200 m2, a nível privado um lugar ligeiros por cada 500 m2. A nível de estacionamento pesados público um por cada armazém, e um privado por cada armazém.

A solução apresentada visa o estacionamento privado de pesados em cada lote, de forma a não interferir com a área de domínio público, permitindo estacionamento de retaguarda para uma melhor carga e descarga dentro das instalações, sem interferir com o domínio público, ficando assegurado que não é ocupada área de uso público.

A área de estacionamento público de pesados, essencialmente localiza-se numa área determinada, onde após descarga ou no período que antecede a carga dentro dos lotes, estejam estacionados sem interferir com o movimento gerador de trânsito, fruto da intervenção urbanística, e sem ocupar área de domínio público. É de salientar que não terá interferência com o espaço de uso público, trata-se meramente de local para estacionar fora do horário da actividade.

Tanto o estacionamento público de ligeiros assim como de pesados, estão perfeitamente inseridos em cada Fase, de forma a poderem ser desenvolvidas em tempos diferentes, com as próprias necessidades e obrigações regulamentares.



## 7 - ACESSIBILIDADES

Nesta operação de loteamento de uma unidade de execução cumpre o previsto DL n.º 163/2006 de 8 de Agosto respeitante a condições de acessibilidades.

Passeios e caminhos de peões nunca inferiores a 1,50m de largura livre em relação à via, para colocação do mobiliário urbano até aos restantes 3,00m.

Passagem de peões de superfície, com altura de lancil de 0,02m, sendo o pavimento rampado com uma inclinação não superior a 8% na direcção da passagem de peões e não superior a 10% na direcção do lancil do passeio.

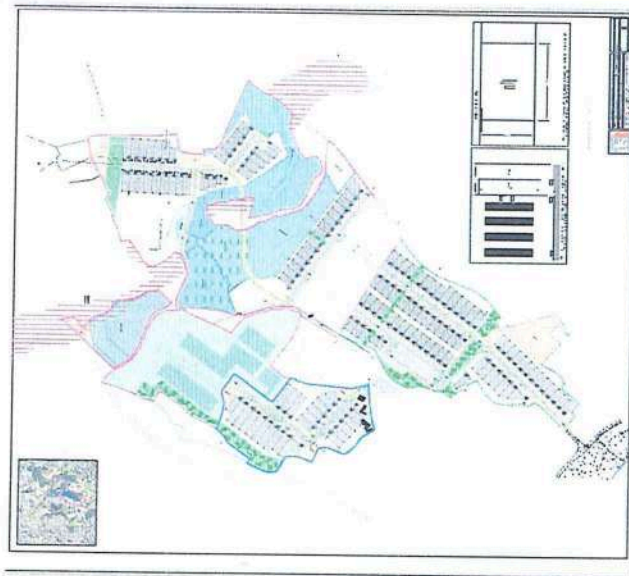
Nos semáforos que sinalizam a travessia de peões de estacionamento manual, o dispositivo está localizado entre 0,80 e 1,20 m de altura.

Espaços para estacionamento de viaturas, são previstos sete lugares perfeitamente distribuídos pelo loteamento, com a largura superior em 1,00m em relação aos restantes, e um comprimento de 5,00m devidamente sinalizados.

Largura livre de todos os percursos pedonais com 1,20m desimpedido de obstáculos em toda a circulação.

Pisos e revestimentos deverão ser estáveis, duráveis, firmes e continua onde as juntas não possuem profundidade superior a 0,005m. A reflectância das superfícies deverá em média ser de 15% a 40% e com acabamento não polido.

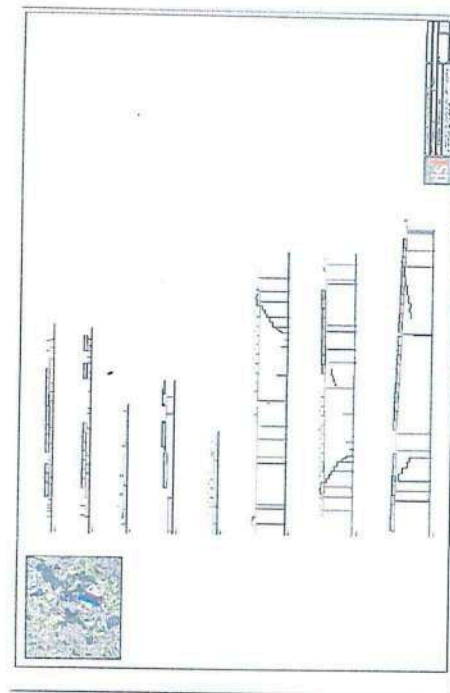
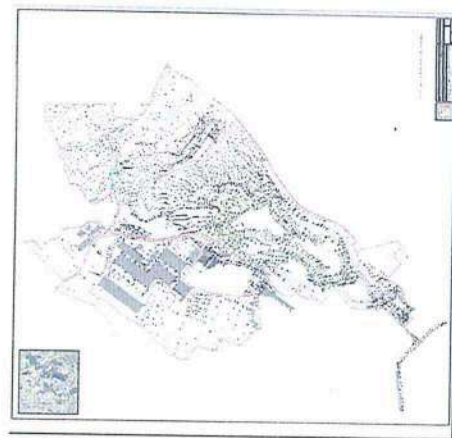
A inclinação dos pisos não deverá ser superior a 5% e a 2% na direcção transversal ao percurso. Conforme planta de acessibilidades anexa. (planta n.º 13).



## 8 - INFRAESTRUTURAS

A unidade de execução insere-se numa zona onde possui todas as infraestruturas interligadas com todo o Concelho de Braga. Infraestruturas a nível de drenagem de águas residuais, e águas pluviais, abastecimento de água, Electricidade e ITED.

Na execução da via estruturante projectada e prevista na Carta de Ordenamento do PDM, interligada com a Estrada Municipal, será dotada de todas as infraestruturas, interligadas com as existentes, perfeitamente adaptadas ao desenho urbano, topografia do terreno e da via projectada (planta n.º 6) e perfis (planta n.º 15).



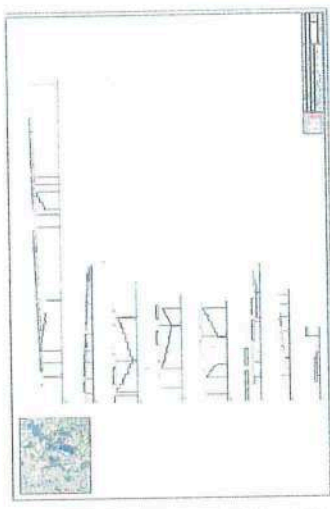
## 9 - ANÁLISE URBANÍSTICA DAS TRES FASES INDEPENDENTES

A 1ª Fase incide em 9 parcelas de terreno denominadas de 1 a 9, conforme planta cadastral anexa, possui uma área de intervenção de 367.459,00m<sup>2</sup>, dos quais 231.821,75m<sup>2</sup> correspondem a 12 áreas sobranceiras designadas por A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,L e M na planta cadastral e transformação fundiária, perfazendo uma área a lotear de 135.637,25m<sup>2</sup>, sendo 85.372,55m<sup>2</sup> do total de 46 lotes (conjuntos A, B, C, D, E, F, G e H), destinados a armazenagem e indústria não poluente, perfeitamente identificados na planta de síntese anexa, sendo a área que corresponde aos conjuntos dos lotes E e F, implantada numa área de protecção de possíveis vestígios arqueológicos, conforme planta com essa designação, será cedido para domínio público uma área total de 50.264,70m<sup>2</sup>, dos quais fazem parte 8.822,10m<sup>2</sup> de arruamentos, 4.779,25m<sup>2</sup> de passeios, 7.568,90m<sup>2</sup> de estacionamento, 87.75m<sup>2</sup> de caldeiras, 12.612,30m<sup>2</sup> de espaços verdes de utilização colectiva, 9.900,30m<sup>2</sup> de equipamento de utilização colectiva, e 6.494,10m<sup>2</sup> para a via estruturante projectada pelo Município, terá 380 lugares de estacionamento de ligeiros público sendo 12 para pessoas com mobilidade reduzida, e 47 lugares para estacionamento de pesados público, o estacionamento tanto de ligeiros como de pesados privados, será no logradouro dos vários lotes, conforme planta de síntese e de cedências anexa. Será executada a pavimentação de arruamento em 1042,45m<sup>2</sup> pertencente ao domínio público e 241,00m<sup>2</sup> de passeio também do domínio público.

De salientar que o arruamento designado por via estruturante projectada pelo Município, a sua implantação incide nos 6.494,10m<sup>2</sup> de área privada do requerente/loteador, 2.746,37m<sup>2</sup> do domínio público e 958,80m<sup>2</sup> de terreno vizinho, o que totaliza 10.199,27m<sup>2</sup> de área de implantação da via estruturante.

A 2ª Fase possui uma área de intervenção com 6 parcelas de terreno denominadas de 1 a 6 com um total de 68.248,80m<sup>2</sup>, sendo a sua totalidade a lotear de 68.248,80m<sup>2</sup>, terá 45.582,43m<sup>2</sup> de 25 lotes (conjuntos T, U, V e X), destinados a armazenagem e indústria não poluente, perfeitamente identificados na planta de síntese anexa, será cedido uma área de 22.666,37m<sup>2</sup> para domínio público, sendo 5.630,55m<sup>2</sup> para arruamentos, 2.138,70m<sup>2</sup> para passeios, 4.339,40m<sup>2</sup> para estacionamento, 115.80m<sup>2</sup> para caldeiras, 6.249,00m<sup>2</sup> para zonas verdes de utilização colectiva e 4.192,92m<sup>2</sup> para equipamento de utilização colectiva, terá 211 lugares de estacionamento de ligeiros sendo 8 para pessoas com mobilidade reduzida, e 25 lugares de estacionamento público para pesados, o estacionamento tanto de ligeiros como de pesados privados, será efectuado no logradouro de cada lote, conforme planta de síntese e de cedências anexa.

A 3ª Fase possui uma área de intervenção com 14 parcelas de terreno denominadas de 1 a 14 com um total de 176.294,43m<sup>2</sup>, sendo que a parcela designada por 1 com 40.154,43m<sup>2</sup> corresponde á parcela sobranceira designada pela letra I da 1ª Fase, sendo o total da área a lotear de 176.294,43m<sup>2</sup> com 96 lotes destinados a armazenagem e indústria não poluente, formados pelos conjuntos I, J, L, M, N, O, P, Q, R e S, com um total de 114.676,00m<sup>2</sup> de área de lotes, será cedido para o domínio público 61.166,43m<sup>2</sup>, dos quais 16.590,07m<sup>2</sup> de arruamentos, 5.874,56m<sup>2</sup> de passeios, 15.607,94m<sup>2</sup> de estacionamento, 340,00m<sup>2</sup> de caldeiras, 11.606,86m<sup>2</sup> de espaços verdes de utilização colectiva e 11.599,00m<sup>2</sup> de equipamento de utilização colectiva.



Na modelação do terreno a diferença de cotas provocada por aterro ou escavação devem assegurar, entre a nova plataforma e o terreno natural ou plataforma contígua, um talude com pendente sempre inferior a 30°.

A nível viário o reperfilamento da Estrada Municipal na entrada da urbanização, reorganizando o desenvolvimento da via estruturante projectada pelo Município e as vias de articulação interna com várias ligações ao Parque Industrial de Pitancinhos, com pendentes suaves, rematada por baias de estacionamento perpendiculares, guias e passeios, estes com revestimento em pedra de chão, e a faixa viária em betuminoso asfáltico com absorção acústica melhorada.

Em toda a área do plano de unidade de execução será contemplada aplicação do Regulamento Geral de Ruído aprovado pelo Decreto Lei nº 9/2007 de 17 de Janeiro (planta nº 16).





terá 659 lugares de estacionamento de ligeiros, sendo 16 para pessoas com mobilidade reduzida, e 96 lugares de estacionamento de pesados público, os lugares de estacionamento de ligeiros e pesados privados serão efectuados nos logradouros de cada lote, conforme planta de síntese e de cedências anexa.

#### 10 – CONCLUSÃO

Faço ao exposto acima, a equipa técnica propõe que seja submetida à apreciação da Câmara Municipal, em Reunião Pública, o limite da área a sujeitar a intervenção urbanística e o programa urbanístico, de acordo com a presente memória onde foram observados todas as normas e disposições regulamentares aplicáveis à construção e regulamentos Municipais, assim como as peças desenhadas dão informação acessória, propondo a presente oportunidade e termos de referência para dar início à elaboração da Unidade de Execução por Compensação, designada por **Unidade de Execução de Expansão e Colmatção das Áreas Industriais de Pífaninhos e Adaúfe**, nas freguesias de Palmeira e Adaúfe, concelho de Braga.

Braga, 17 de Dezembro de 2018

O Arquitecto



## UNIDADE DE EXECUÇÃO DE PITANCINHOS

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

## TERMOS DE REFERÊNCIA

## 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- Planta de Síntese – 1ª Fase Execução
- 5- Planta de Síntese – 2ª Fase Execução
- 6- Planta de Cedências ao Domínio Municipal

## **1. INTRODUÇÃO**

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

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 n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT 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, define-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, será promovido obrigatoriamente 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 RJIGT.

## **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 32.290m<sup>2</sup>, 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 Gonçalves e caminho;
2. Quinta da Cerqueira, situado no lugar do Outeiral, com área de 32.230m<sup>2</sup>, 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 49.710,00m<sup>2</sup>, 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 900,00m<sup>2</sup>, 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 13.675m<sup>2</sup>, 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 75.600m<sup>2</sup>, 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 52.100m<sup>2</sup>, 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 1.500,00m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 e o cruzamento desta com a rua Monte Soeiro com 1609,1 m<sup>2</sup> de área de intervenção.
- B. Área que compreende a rua de Pitancinhos junto à parcela de terreno 8, com 1625,1 m<sup>2</sup> de área de intervenção.
- C. Área que compreende a rua Monte Soeiro com 1516,2 m<sup>2</sup> 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 **151 925,1 m<sup>2</sup>** (aproximadamente 15 ha), 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 **117.943,26m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a indústria, armazéns ou logística, para espaços verdes, e 16 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de área de construção;
  - 1 lugar para viaturas pesadas para cada lote;
- Privado – 1 lugar para viaturas ligeiras para cada 200 m<sup>2</sup> de área de construção;
  - por análise no âmbito da gestão urbanística;

#### Armazenagem

- Público – 1 lugar para viaturas ligeiras para cada 200 m<sup>2</sup> de área de construção;
  - 1 lugar para viaturas pesadas para cada lote;
- Privado – 1 lugar para viaturas ligeiras para cada 500 m<sup>2</sup> 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 publico.



- 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 UE, será apresentada a operação de loteamento subsequente, a qual concretizará as opções gerais agora delineadas. É assim de sublinhar que a própria delimitação da UE 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	147 174,70 m <sup>2</sup>
Área total de lotes	111 741,7 m <sup>2</sup>

Nº de lotes \_\_\_\_\_ 3  
 Área total de cedência ao domínio municipal \_\_\_\_\_ 35 433,0 m2  
 1ª fase \_\_\_\_\_ 19 364,63 m2  
 2ª fase \_\_\_\_\_ 16 068,38 m2

	área (m2)	categoria espaço PDM	% da área total	usos	I.U. máximo	área máxima de construção (m2)
lote 1	75 696,80	AE1	67,7%	indústria / armazém	1,4	105 975,52
lote 2	29 563,40	AE1	26,5%	indústria / armazém	1,4	41 388,76
lote 3	6 481,50	AE1	5,8%	indústria / armazém	1,4	9 074,10
total	111 741,70		100,0%			156 438,38

## 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 colmatção urbana.

Dada a importância da via estruturante proposta na organização da distribuição local e na mobilidade mais alargada, considerou-se uma faixa de 2 metros continua ajardinada e arborizada entre os passeios, também com 2 metros de largura, e a faixa de rodagem, apenas interrompida pelas rampas de acesso pedonal às passeadeiras, criando uma proteção entre a circulação automóvel e a circulação pedonal.

Os lugares de estacionamento público são definidos por bolsas tangentes às faixas de rodagem, separadas pelos corredores ajardinados e arborizados e pelos passeios, 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 previsto no PDM, e ao longo do arruamento proposto.

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 em duas fases, dividindo a construção da via estruturante e as cedências ao domínio municipal de zonas verdes, equipamento e estacionamento público.

A 1ª fase de execução das obras de urbanização incide sobre zona norte da área da intervenção delimitada, abrangendo a requalificação da rua dos Agricultores e a construção do primeiro troço da via estruturante que servirá os lotes 1 e 3 de acessos, de estacionamento público, de zonas verdes e de equipamento de utilização coletiva.

Serão, também, executados em áreas pertencentes ao domínio municipal um total de 1.609,10 m<sup>2</sup> de pavimentação de arruamentos, de passeios e colmatção de áreas verdes ou ajardinadas.

A 2ª fase de execução das obras de urbanização incide sobre a área central da intervenção delimitada, abrangendo a construção do segundo troço da via estruturante que servirá a área sul do lote 1 e o lote 2 de acessos, de estacionamento público, de zonas verdes e de equipamento de utilização coletiva, e fará a ligação e colmatção urbana com o parque Industrial de Pitancinhos na ligação com a rua de Pitancinhos e rua Monte Soeiro.

Serão, também, executados em áreas pertencentes ao domínio municipal um total de 3.141,30 m<sup>2</sup> de pavimentação de arruamentos, de passeios e colmatção de áreas verdes ou ajardinadas.

### 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		2 572 647,95 €
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		2 117 831,61 €
Arruamentos e infraestruturas		
Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder		2 117 831,61 €
Taxas e licenças		224 816,34 €

## 11. CALENDARIZAÇÃO

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

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
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										
1ª fase										
Arruamentos e infraestruturas										
Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder										
2ª fase										
Arruamentos e infraestruturas										
Execução dos espaços verdes de utilização coletiva a ceder										
Obras de Edificação										
1ª fase										
2ª fase										
parcela A										
parcela C										
parcela C										

Braga, agosto de 2022

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



## DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO DE PITANCINHOS

EXPANSÃO E COLMATAÇÃO DAS ÁREAS INDUSTRIAIS DE PITANCINHOS E  
ADAÚFE – INSERIDA NA UOPG 3

PITANCINHOS | PALMEIRA E ADAÚFE | BRAGA  
AGOSTO | 2022

PEÇAS DESENHADAS

### Índice

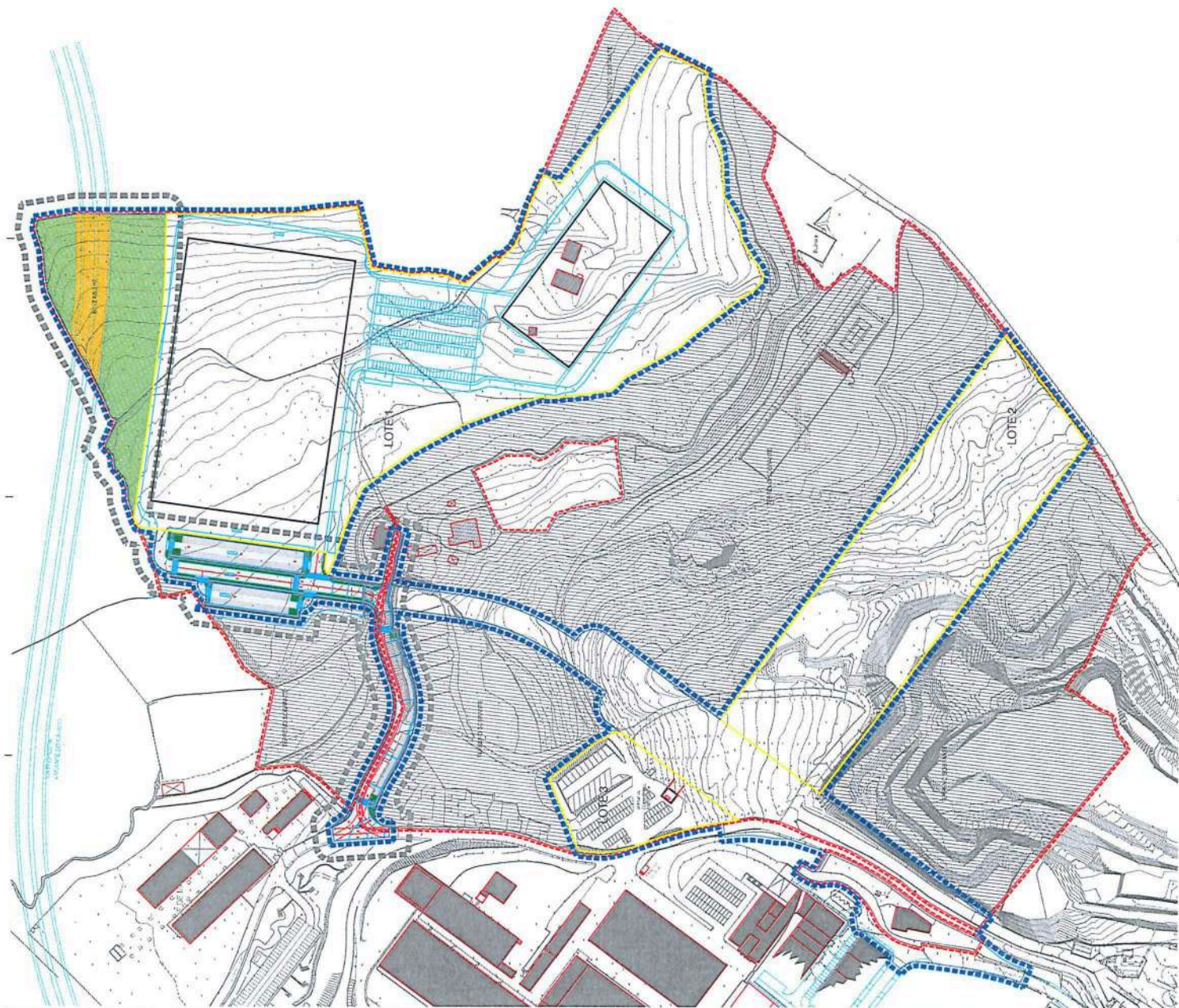
- 1 – Planta Cadastral – 1/1000
- 2 – Planta da Situação Existente Sobreposição PDM– 1/1000
- 3 – Solução Urbanística – Planta de Síntese – 1/1000
- 4 – Planta de Síntese – 1ª fase de execução – 1/1000
- 5 – Planta de Síntese – 2ª fase de execução – 1/1000
- 6 – Planta de Cedências – 1/1000
- Descrição layers











**LEGENDA**

- Área de Conservação Ambiental
- Área de Proteção Ambiental
- Área de Interesse Social
- Área de Interesse Especial
- Área de Interesse Público
- Área de Interesse Privado
- Área de Interesse Social
- Área de Interesse Especial
- Área de Interesse Público
- Área de Interesse Privado

**LEGENDA**

- Área de Conservação Ambiental
- Área de Proteção Ambiental
- Área de Interesse Social
- Área de Interesse Especial
- Área de Interesse Público
- Área de Interesse Privado
- Área de Interesse Social
- Área de Interesse Especial
- Área de Interesse Público
- Área de Interesse Privado

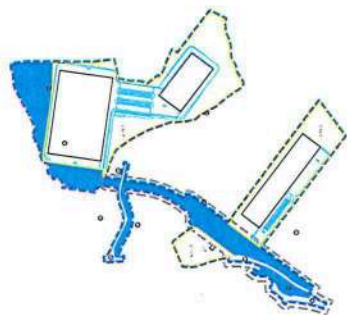
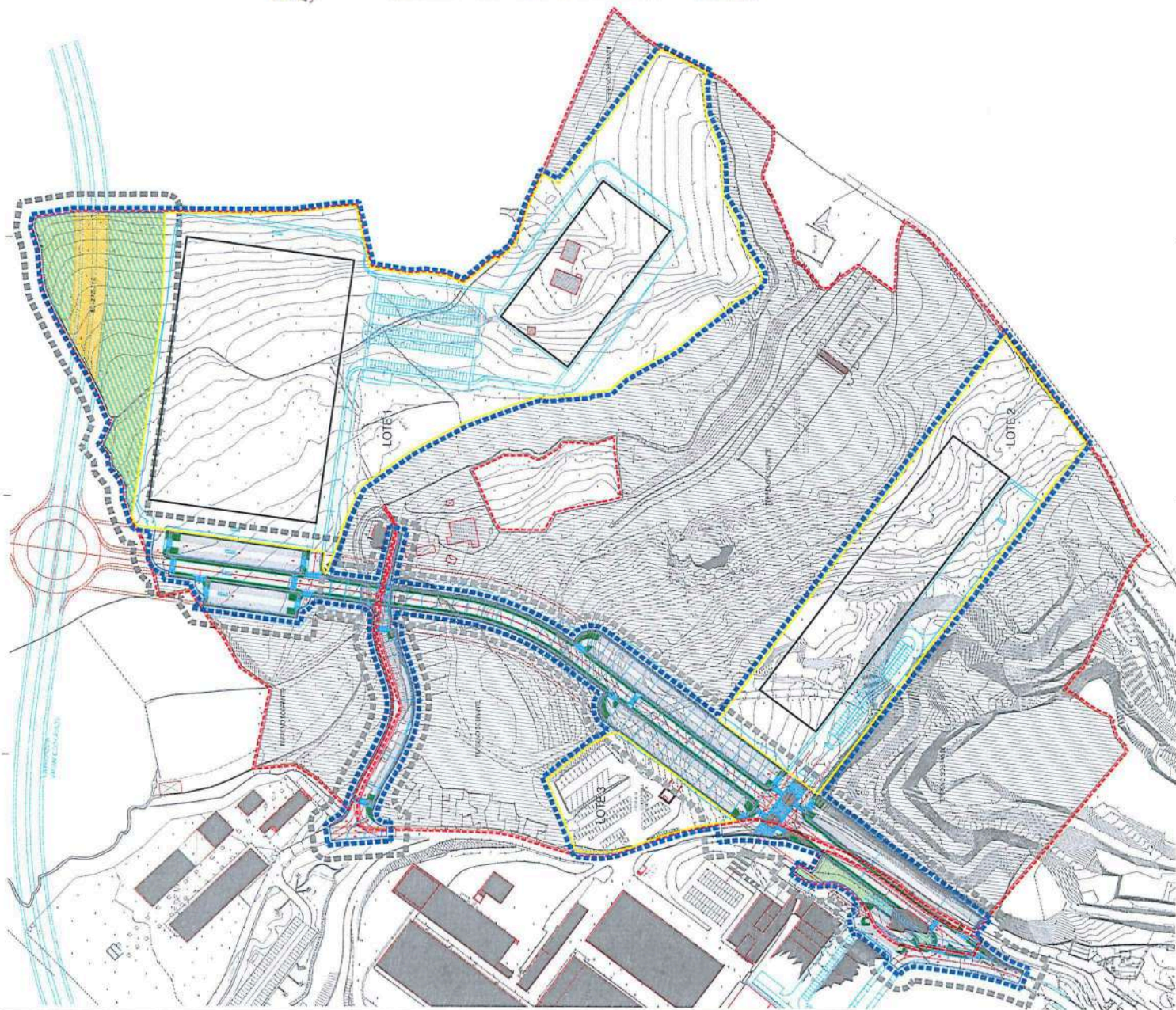
**LEGENDA**

- Área de Conservação Ambiental
- Área de Proteção Ambiental
- Área de Interesse Social
- Área de Interesse Especial
- Área de Interesse Público
- Área de Interesse Privado
- Área de Interesse Social
- Área de Interesse Especial
- Área de Interesse Público
- Área de Interesse Privado

**LEGENDA**

- Área de Conservação Ambiental
- Área de Proteção Ambiental
- Área de Interesse Social
- Área de Interesse Especial
- Área de Interesse Público
- Área de Interesse Privado
- Área de Interesse Social
- Área de Interesse Especial
- Área de Interesse Público
- Área de Interesse Privado



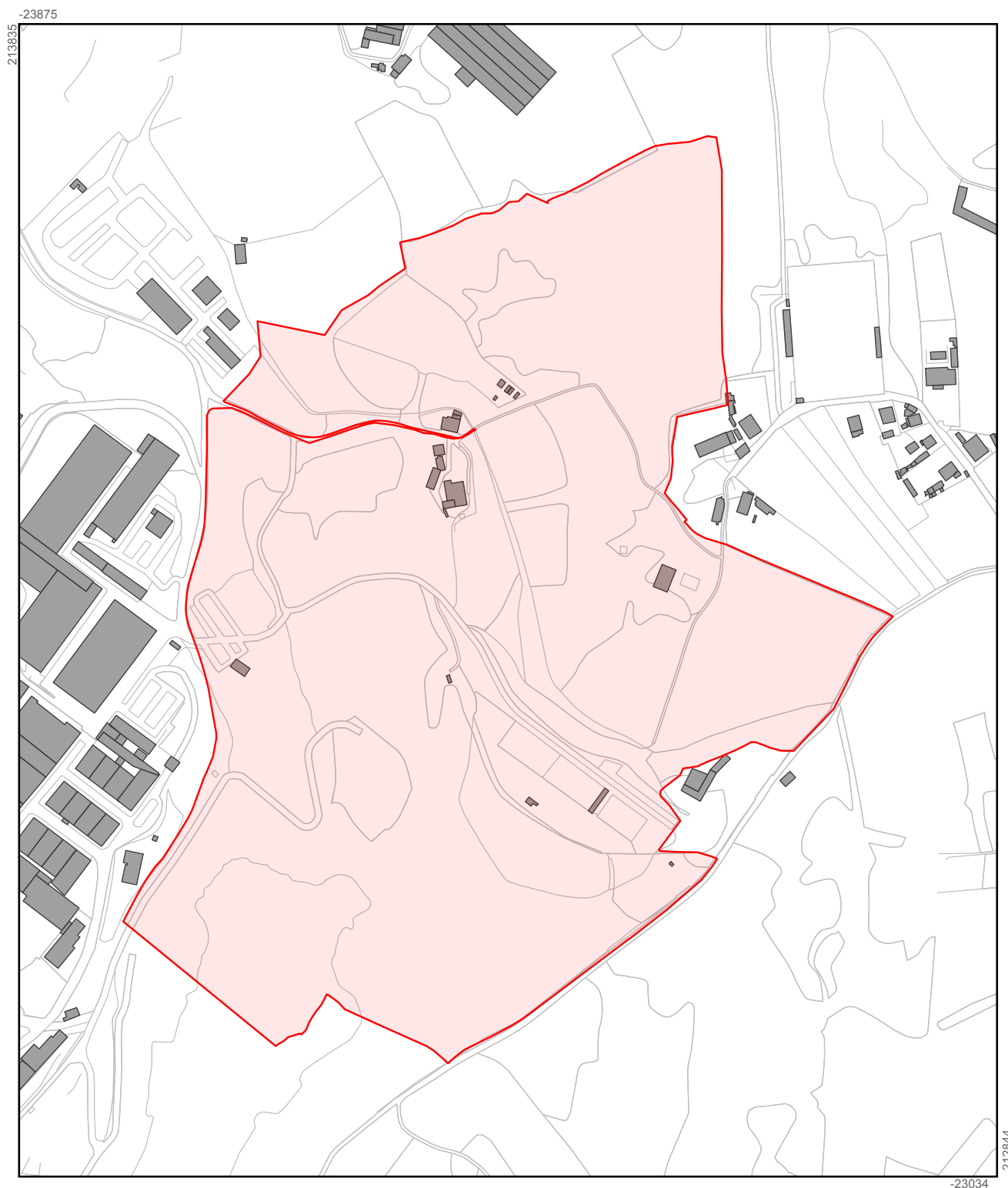












— Limite da Pretensão

Requerente:

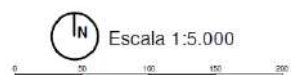
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet

 Escala 1:5.000

**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**  
Data de Edição: 12/2018  
Data de Homologação: 27/08/2019 (Nº561)  
Sistema Referência: EPSG 3763  
(ETRS89-TM06)  
Cobertura Aerofotográfica: 2017





BRAGA  
Município

# MUNICÍPIO DE BRAGA

## 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

Aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 26 de junho de 2015

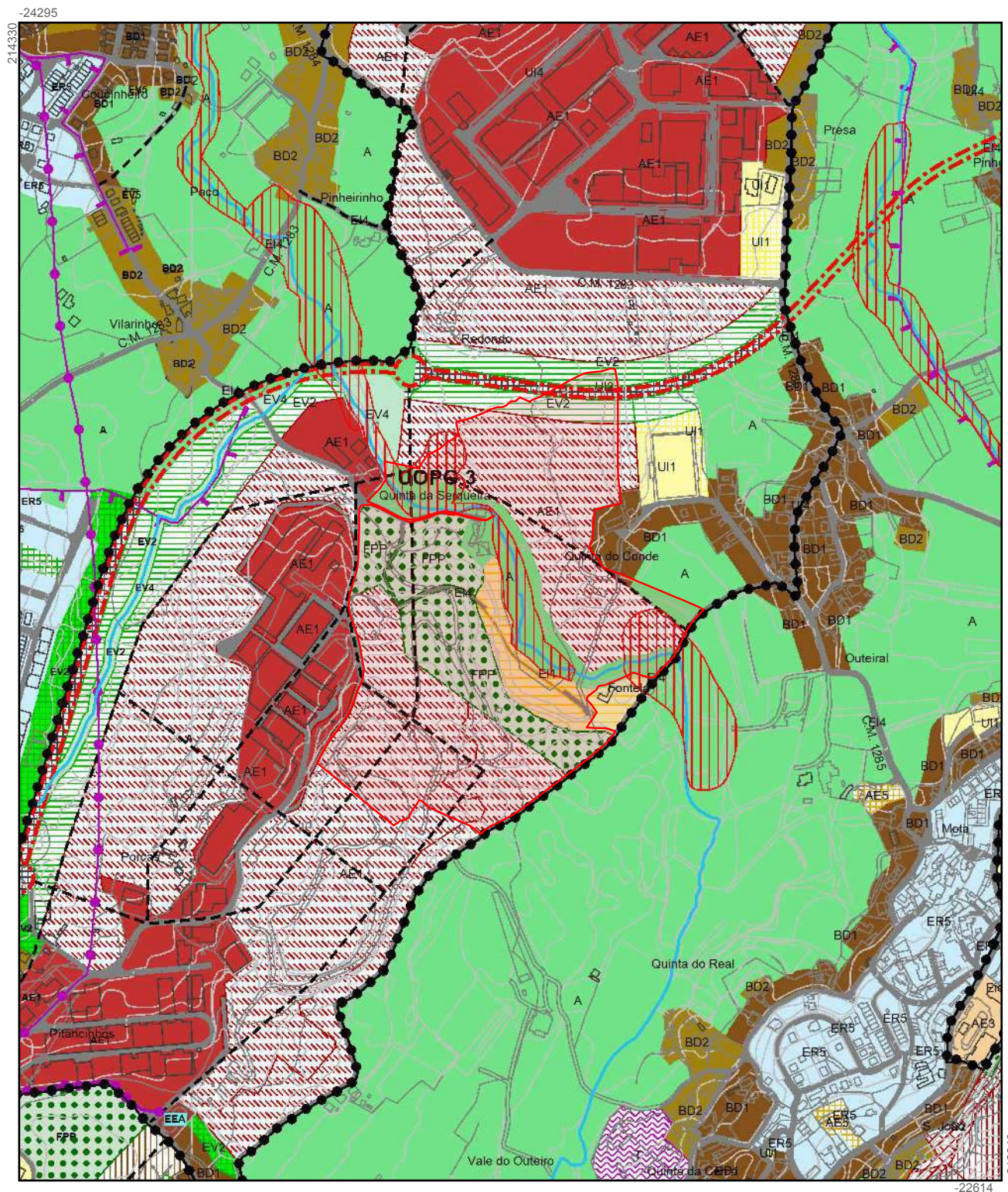
Publicado pelo Aviso n.º 11741/2015 de 14 de outubro de 2015

Atualização Ordinária de junho de 2017 com as correções materiais, alteração do PDM para as Sete Fontes e Aprovação do Plano de Urbanização das Sete Fontes decorridos em 2021

B1

### Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

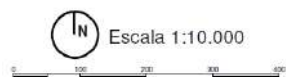
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



RESPONSÁVEIS  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 | Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012



SOLO RURAL	<b>ESPAÇO AGRÍCOLAS</b>			A - Espaços Agrícolas
	<b>ESPAÇOS FLORESTAIS</b>			FPT - Espaços Florestais de Proteção
				FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem
				FPP - Espaços Florestais de Produção
	<b>ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL</b>			M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
	<b>ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS</b>			G1 - Espaços de Exploração Consolidada
				G2 - Espaços a Recuperar
	<b>ESPAÇOS NATURAIS</b>			Nca - Leitos de Cursos de Água
				Nar - Afloramentos Rochosos
	<b>ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL</b>			EI1 - Equipamentos
				EI2 - Infraestruturas
SOLO URBANO	<b>OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL</b>			ED - Áreas de Edificação Dispersa
				AR - Aglomerados Rurais
				C - Espaço Cultural
				T - Espaço de Ocupação Turística
	<b>URBANIZADO</b>	<b>URBANIZÁVEL</b>		
	<b>ESPAÇO CENTRAL</b>			EC1 - Espaço Central
	<b>ESPAÇOS RESIDENCIAIS</b>			ER1
				ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2
				ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2
				ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2
				ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2
				ER6
	<b>ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS</b>			AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão
				AE2 - Comercial de Grande Dimensão
				AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão
				AE4 - Logística
				AE5 - Restauração ou Bebidas
	<b>ESPAÇOS VERDES</b>			EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
				EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento
				EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão
				EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)
				EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados
	<b>ESPAÇO DE USO ESPECIAL</b>			UI1 - Equipamentos
				UI2 - Infraestruturas
	<b>ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE</b>			BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2
				BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2



## INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

### REDE RODOVIÁRIA

#### EXISTENTE

— Infraestruturas Viárias

#### PROPOSTA

— Rede Rodoviária Distribuidora Proposta

— Rede Rodoviária Local Proposta

— Infraestruturas Viárias

### REDE FERROVIÁRIA

#### EXISTENTE

— Infraestruturas Ferroviárias

#### PROPOSTA

— Rede Ferroviária de Alta Velocidade Proposta

### LIMITES

— Linhas de Água à Superfície

— Rede de Abastecimento de Águas em Alta - AGERE

— Conduta Adutora/Elevatória

— Conduta Adutora/Elevatória Em Construção

— Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias

— UOPG

— PPPMP - Plano de Pormenor do Parque do Monte Picoto

— PPGT - Plano de Pormenor do Golfe Tibães

— PU7F - Plano de Urbanização das 7 Fontes

— Limite de Concelho (CAOP 2014)

— Linhas de Água Entubadas

— Rede de Águas Residuais em Alta - AGERE

— Conduta Elevatória/Emissário de Águas Residuais

LIMITES E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

### Identificação da Cartografia de Referência



**BRAGA**  
Município

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

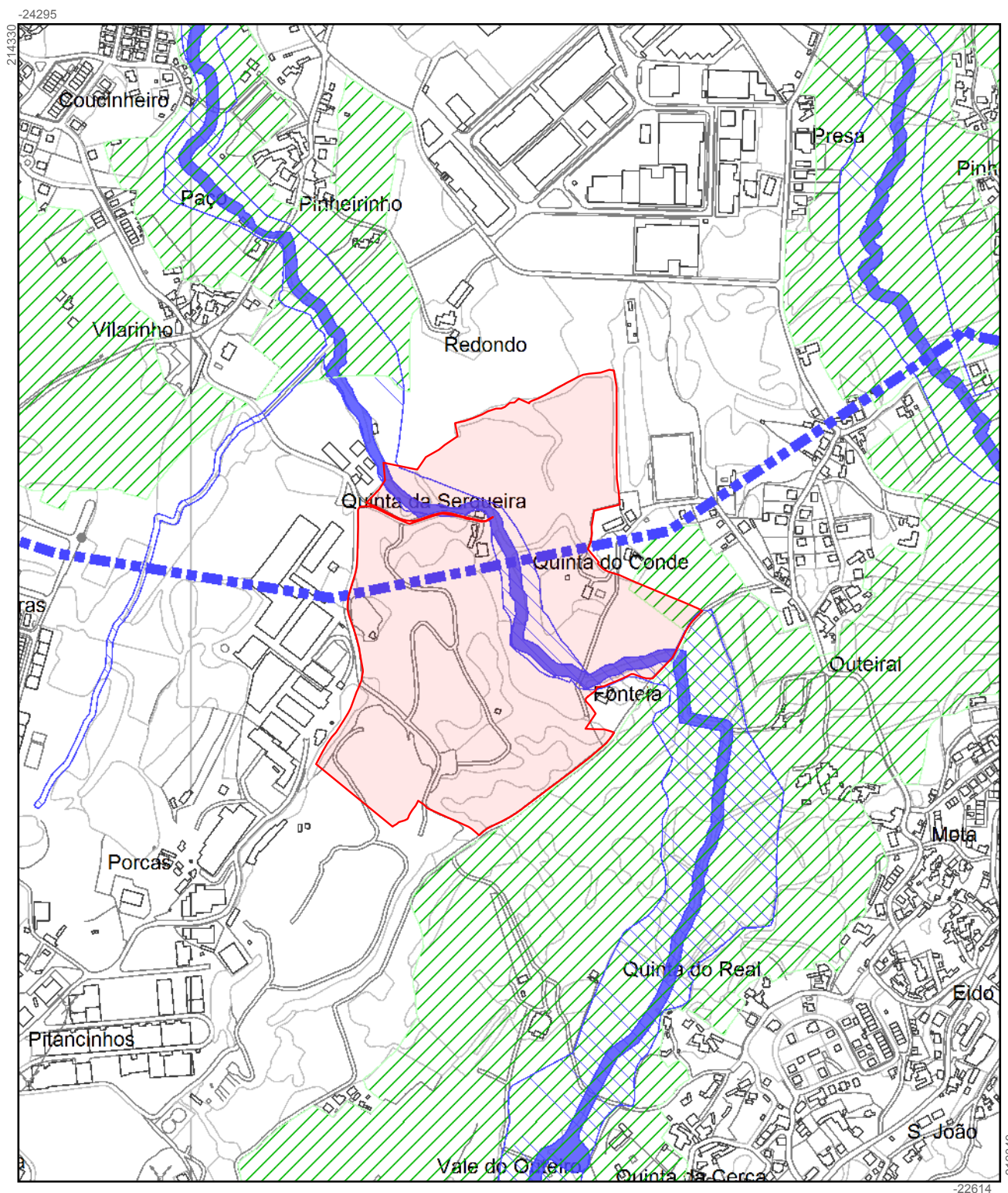
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1.50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1.80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.2m

### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
False Origem:  
M: -180,598m;  
P: -83,990m do Ponto Central.

### Extrato da Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

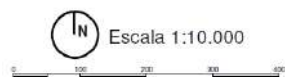
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP





**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012



## ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

### Estrutura Ecológica Fundamental

-  Solos de Elevada Produtividade
-  Sistema Húmido
-  Sistema Seco
-  Corredor Ecológico Cavado Ave - PROF Baixo Minho

 Limite de Concelho (CAOP 2014)

### Estrutura Ecológica Urbana

-  Corredor Estruturante
-  Corredor Natural
-  Corredor Verde
-  Parque Urbano
-  Parque Agrícola
-  Estrutura Verde Principal
-  Estrutura Verde Complementar
-  Jardins Privados e Logradouros

### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

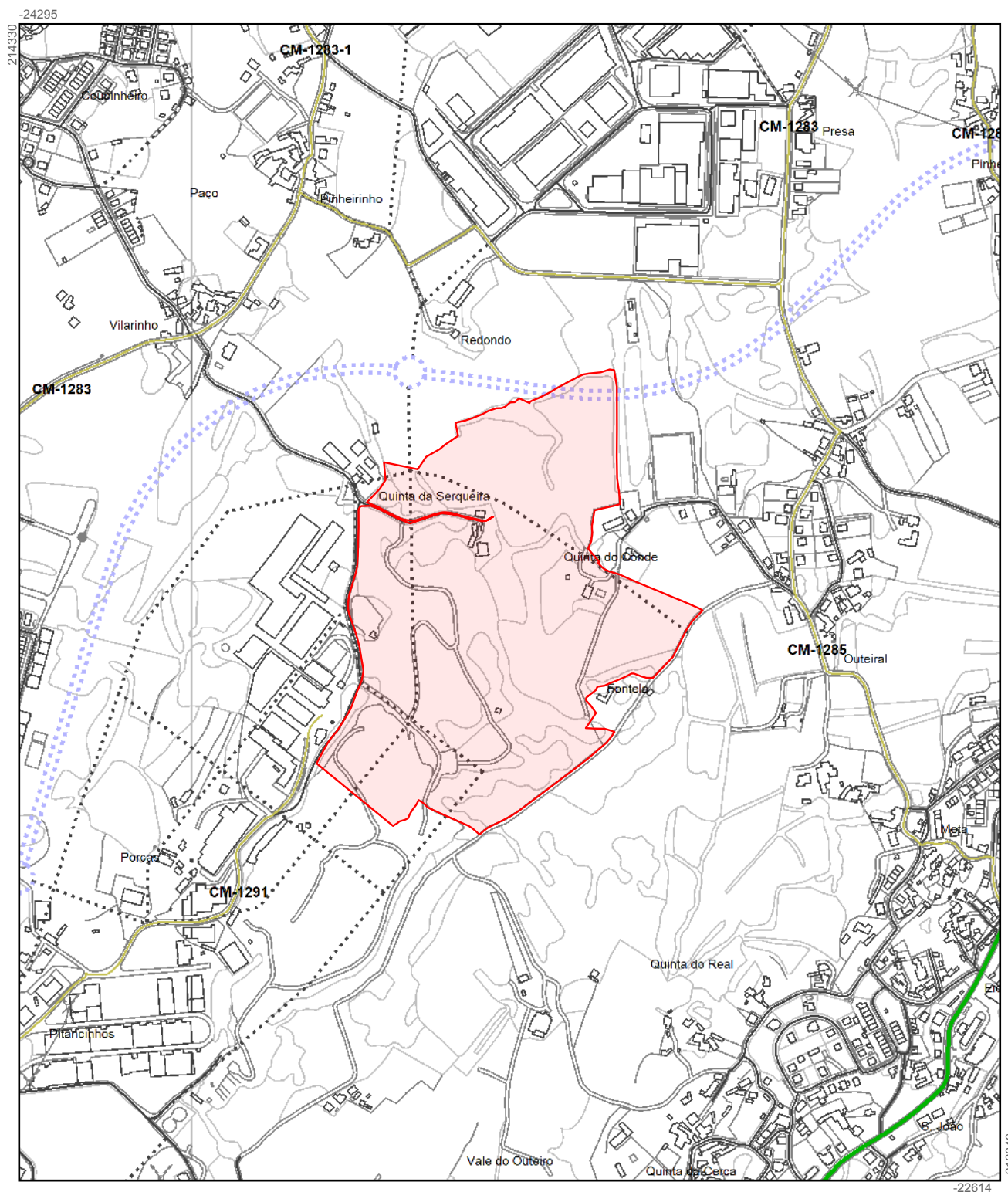
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1.50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1.80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.2m

### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
Falsa Origem:  
M: -180,598m;  
P: -83,990m do Ponto Central.

### Extrato da Planta de Ordenamento - Mobilidade - Hierarquia Administrativa da Rede Viária

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

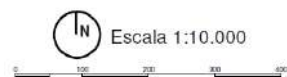
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012



## MOBILIDADE - HIERARQUIA ADMINISTRATIVA DA REDE VIÁRIA


### Rede Rodoviária Nacional

#### Rede Fundamental

 Itinerário Principal Auto - Estrada

#### Rede Complementar

 Itinerário Complementar Auto - Estrada

 Estrada Nacional

### Estradas Regionais

 Estrada Regional


### Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.

 Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.

### Rede Rodoviária Municipal

 Estradas Nacionais Desclassificadas sob a jurisdição da Câmara Municipal

 Estrada Municipal

 Variantes Municipais

### Rede Rodoviária Local

 Arruamentos

### Rede Rodoviária Proposta

 Variantes Municipais

 Arruamentos

 Limite de Concelho (CAOP 2014)

#### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

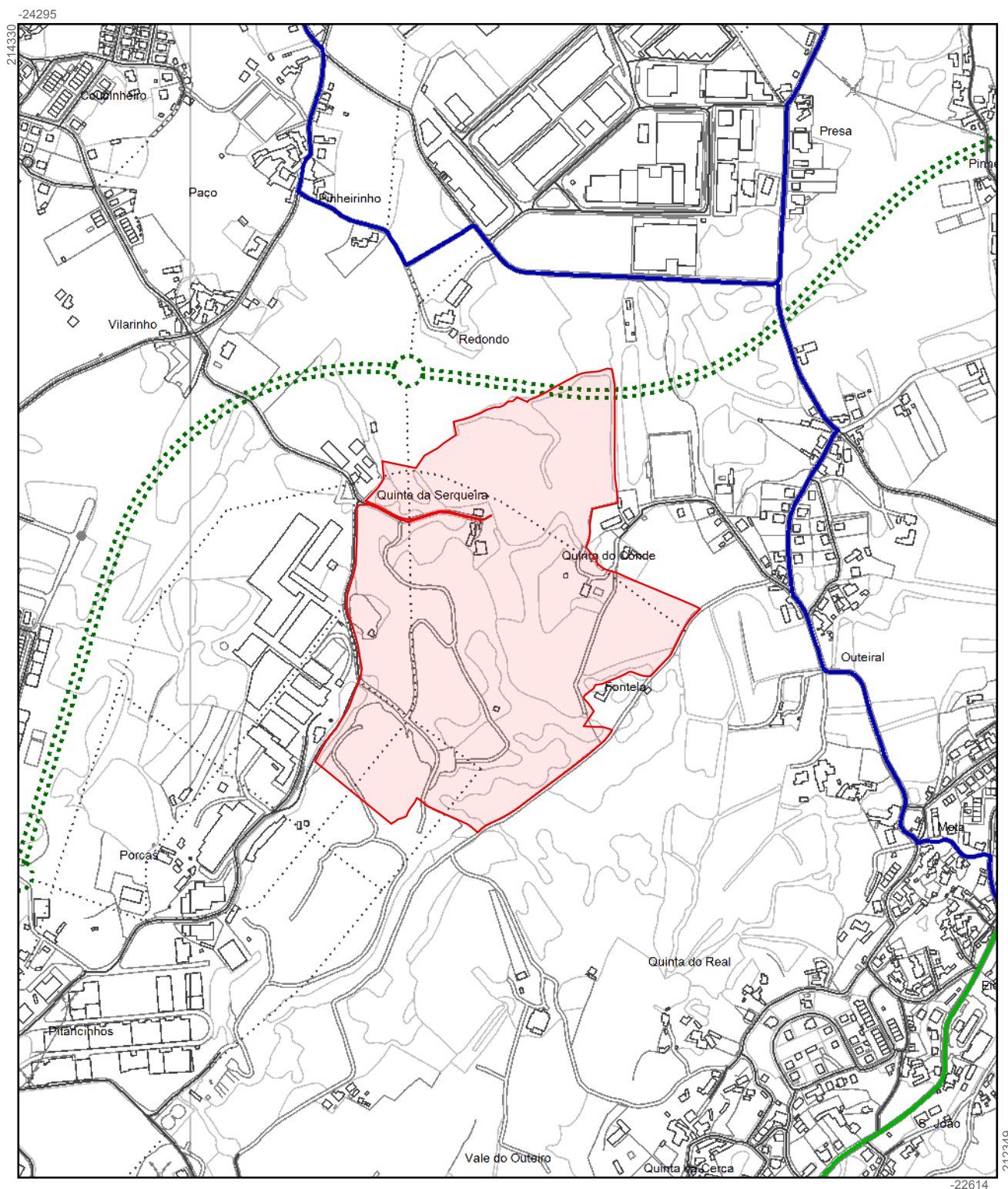
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1.50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1.80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.2m

#### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
False Origem:  
M: -180,598m;  
P: -83,990m do Ponto Central.

### Extrato da Planta de Ordenamento - Mobilidade - Hierarquia Funcional da Rede Viária

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

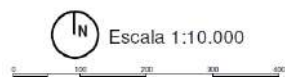
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP












**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012



## MOBILIDADE - HIERARQUIA FUNCIONAL DA REDE VIÁRIA

### Rede Viária Funcional

	Existente	Proposta
Via Arterial		
Via Arterial - Túnel		
Via Distribuidora Principal		
Via Distribuidora Principal - Túnel		
Via Distribuidora Secundária		
Via Distribuidora Local		
Via Local (Arruamento)		
Via Pedonal		
Limite de Concelho (Caop 2014)		

### Identificação da Cartografia de Referência



**BRAGA**  
município

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

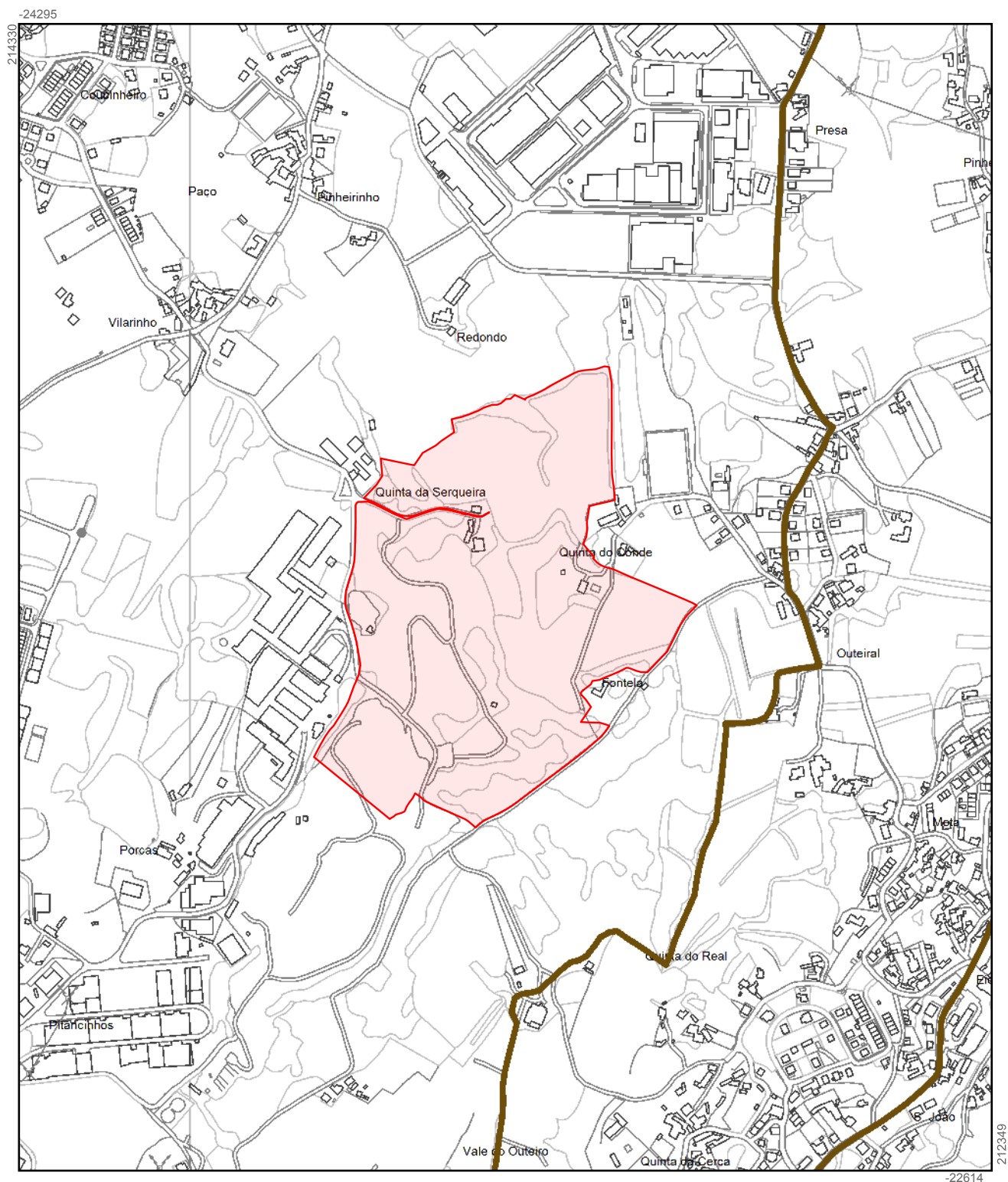
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1,80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m

### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
False Origem:  
M: -180,598m;  
P: -83,990m do Ponto Central.

### Extrato da Planta de Ordenamento - Mobilidade - Rede Ciclável

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

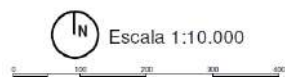
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet






**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012



## MOBILIDADE - REDE CICLÁVEL

-  Rede Ciclável Intra-Urbana
-  Rede Ciclável Inter-Urbana
-  Limite de Concelho (CAOP 2014)

### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

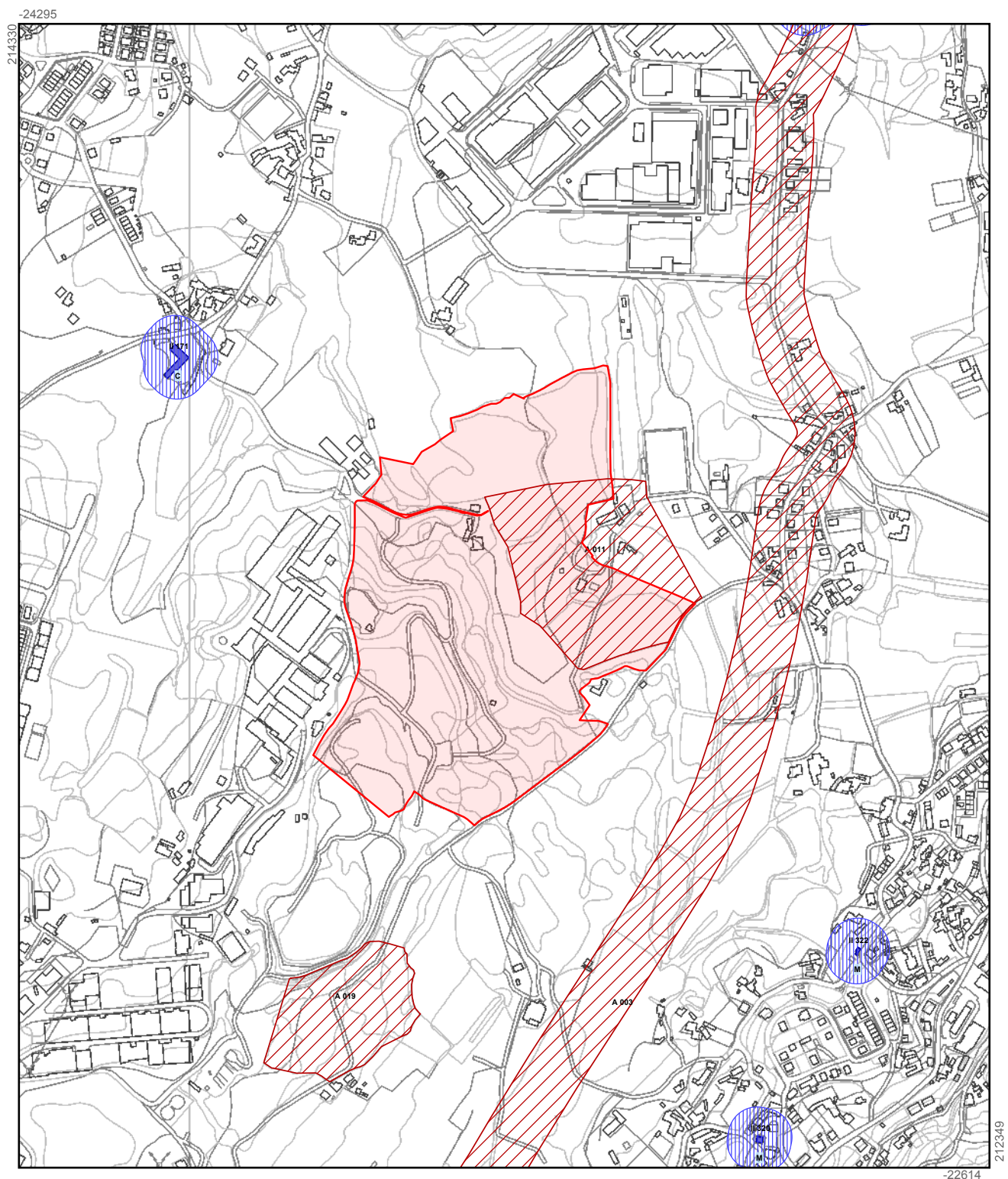
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss; Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1,80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m

### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
False Origem:  
M: -180,598m;  
P: -85,990m do Ponto Central.

### Extrato da Planta de Ordenamento - Património Classificado e Inventariado - Sistema Patrimonial

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

#### CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012



## PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E INVENTARIADO - SISTEMA PATRIMONIAL

### PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

Património Arquitetónico



Monumento de Interesse Nacional - Monumento Nacional



Imóvel de Interesse Público



Imóvel de Interesse Municipal



Imóvel em Vias de Classificação



Zona Geral de Proteção



Zona Especial de Proteção



Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico



Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional



Zona Especial de Proteção - Interesse Público

### PATRIMÓNIO INVENTARIADO

A

Monumento

A

Conjunto

A

Sítio

Património Arquitetónico



Imóvel Inventariado



Zona Geral de Influência

Património Arqueológico



Zona de Proteção



Limite de Concelho (CAOP 2014)

#### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

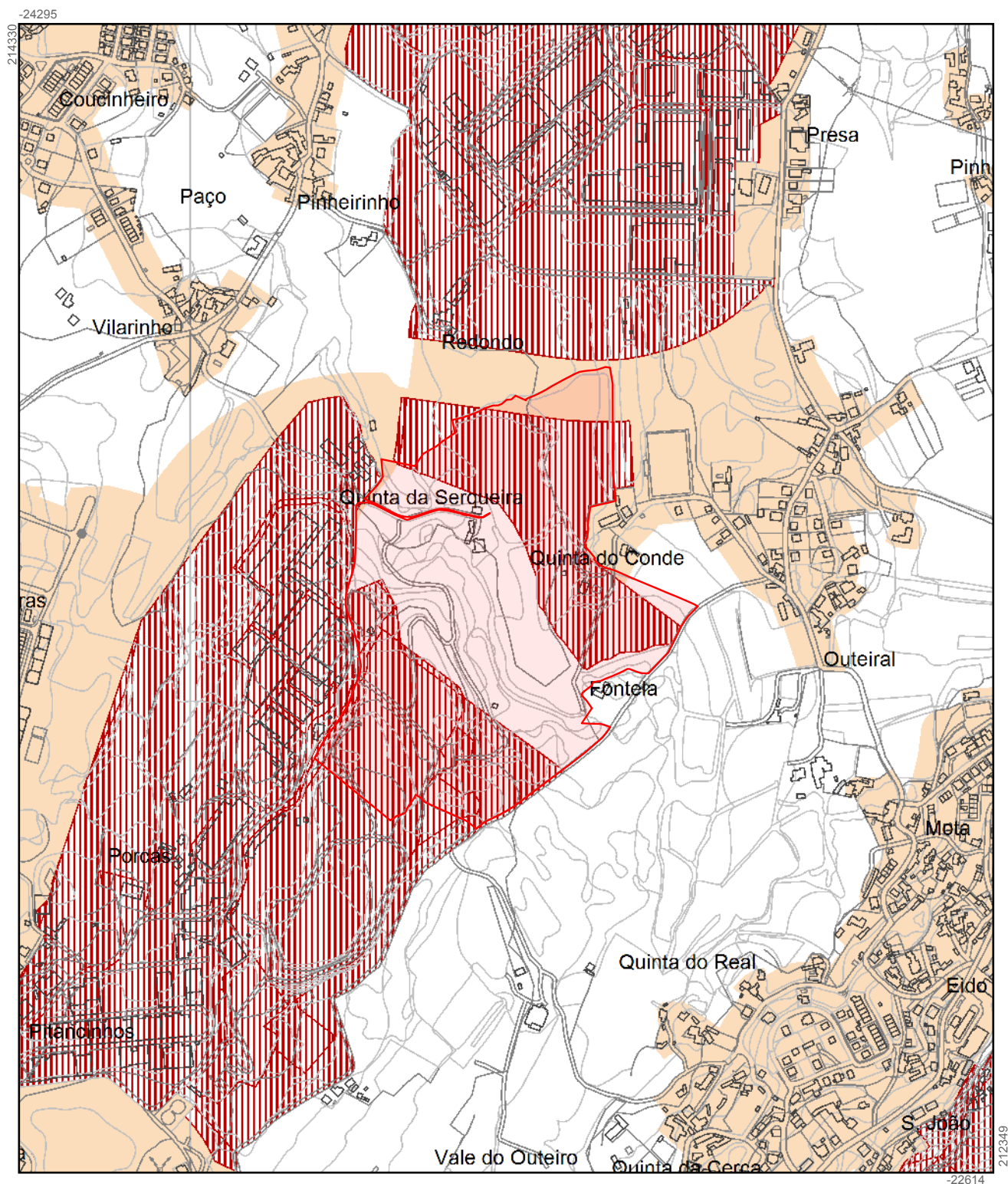
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1,80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m

#### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
False Origem:  
M: -180,598m;  
P: -83,990m do Ponto Central.

### Extrato da Planta de Ordenamento - Zonamento da Sensibilidade ao Ruído

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

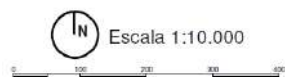
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012

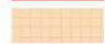


## ZONAMENTO DA SENSIBILIDADE AO RUÍDO

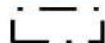
### Zonamento Acústico



Fontes Produtoras de Ruído



Zona Mista



Limite de Concelho (CAOP 2014)

#### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

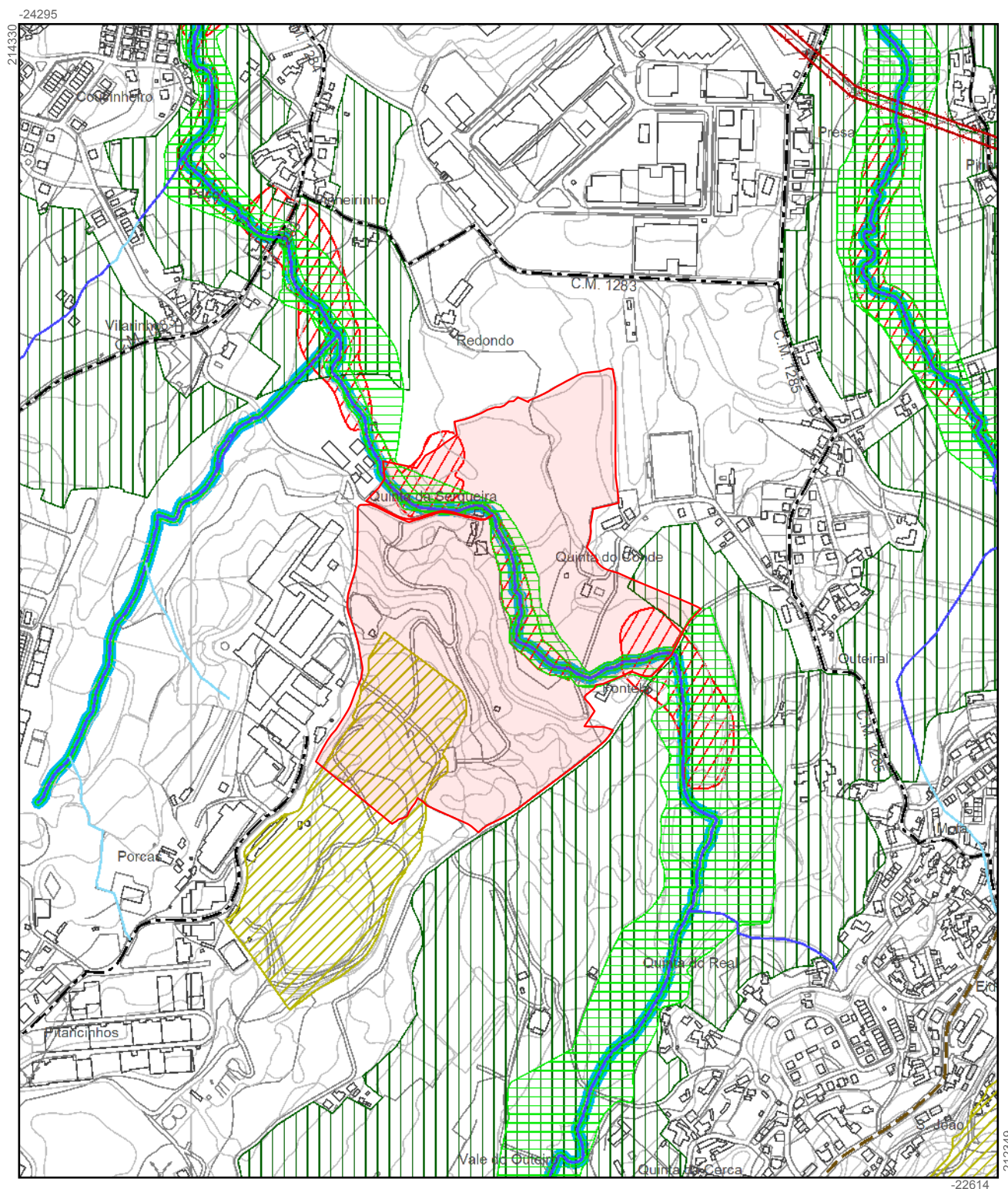
Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1.50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1.80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.2m

#### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
Falsa Origem:  
M: -180,598m;  
P: -85,990m do Ponto Central.

### Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP









**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012




## RECURSOS NATURAIS

### RECURSOS HÍDRICOS

-  Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias
-  Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira
-  Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
-  Zona Terrestre de Proteção da Albufeira
-  Leito das Águas Fluviais
-  Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático
-  Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)
-  Linhas de Água Entubadas



### RECURSOS GEOLÓGICOS

-  Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras

### RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

-  RAN - Reserva Agrícola Nacional
-  Regime Florestal
-  Posto de Vigia
-  Árvores e Arvoredo de Interesse Público

### RECURSOS ECOLÓGICOS

-  REN - Reserva Ecológica Nacional
-  Área Excluída da Reserva Ecológica Nacional



EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

## PATRIMÓNIO EDIFICADO

### Património Arquitetónico Classificado

-  Monumento de Interesse Nacional
-  Imóvel de Interesse Público
-  Imóvel de Interesse Municipal
-  Imóvel em Vias de Classificação
-  Zona Geral de Proteção
-  Zona Especial de Proteção
-  Zona Non Aedificandi

### Património Arqueológico Classificado

-  Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional
-  Zona Especial de Proteção - Interesse Público

## EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

### Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores

-  Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores
-  Zona de Proteção

### Defesa Nacional

-  Instalação Afeta à Realização de Operações Militares
-  Zona de Servidão

## INFRAESTRUTURAS

### Rede Eléctrica



Infraestrutura de Transporte de Energia



Infraestrutura de Produção de Energia



Infraestrutura de Transformação de Energia

### Gasoduto



Gasoduto



Infraestruturas Associadas

### Rede Rodoviária Nacional

#### Rede Fundamental



Itinerário Principal Auto - Estrada

#### Rede Complementar



Itinerário Complementar Auto - Estrada



Estrada Nacional

### Estradas Regionais



Estrada Regional

### Estradas Desclassificadas



Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.

### Rede Rodoviária Municipal



Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal



Estradas e Caminhos Municipais

### Espaço Canal



Espaço Canal - Variante à EN103

### Rede Ferroviária



Via Férrea

### Marcos Geodésicos



Marco Geodésico



Zona de Proteção

### Estabelecimentos com Substâncias Perigosas



Estabelecimento com Substâncias Perigosas



Limite do Concelho (CAOP 2014)

#### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsoide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1,80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m

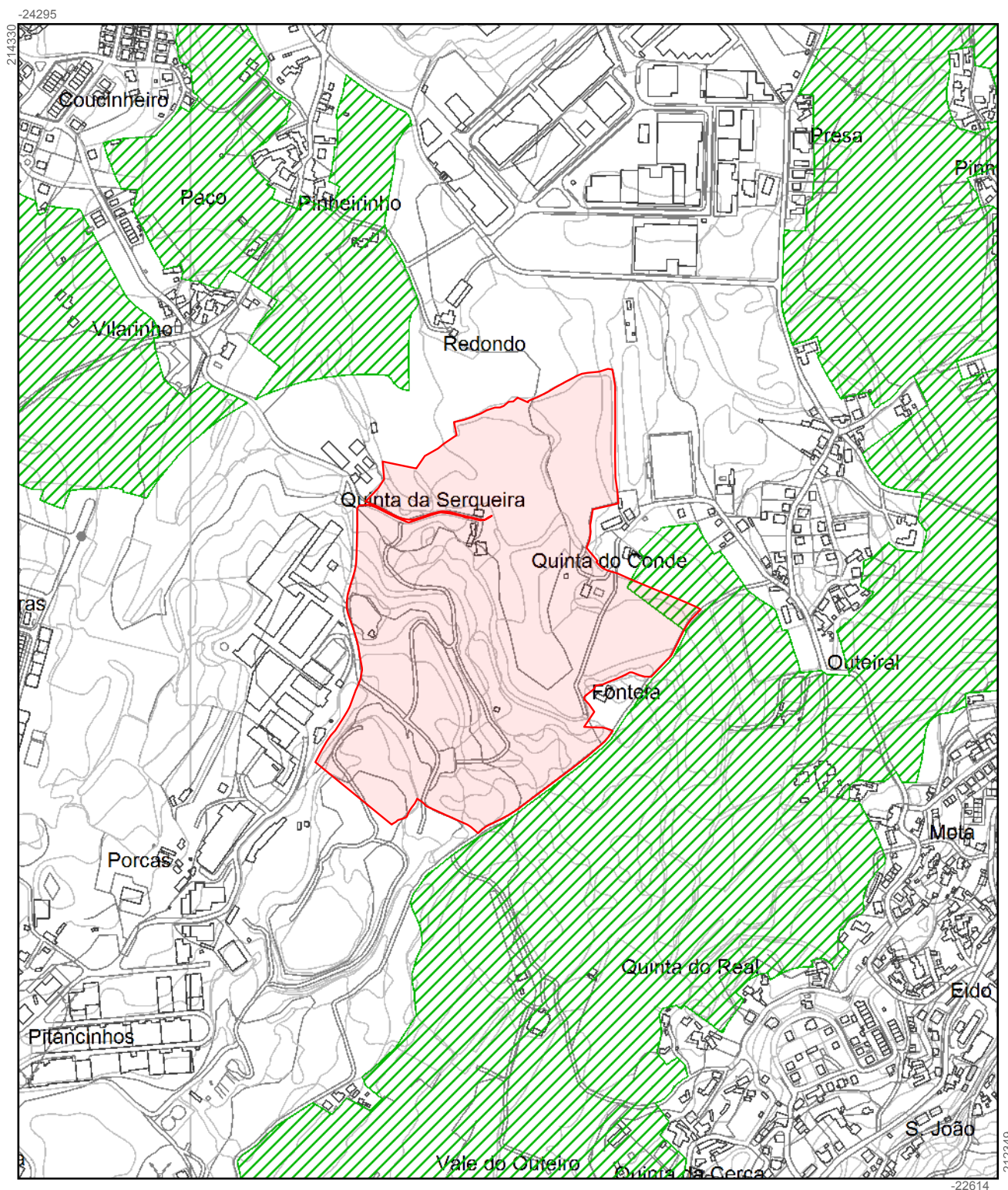
#### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
Falsa Origem:  
M: +180,598m;  
P: -86,990m do Ponto Central.



### Extrato da Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

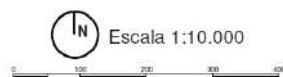
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012

## RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL



Reserva Agrícola Nacional



Limite de Concelho (CAOP 2014)

### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsoide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1.50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1.80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.2m

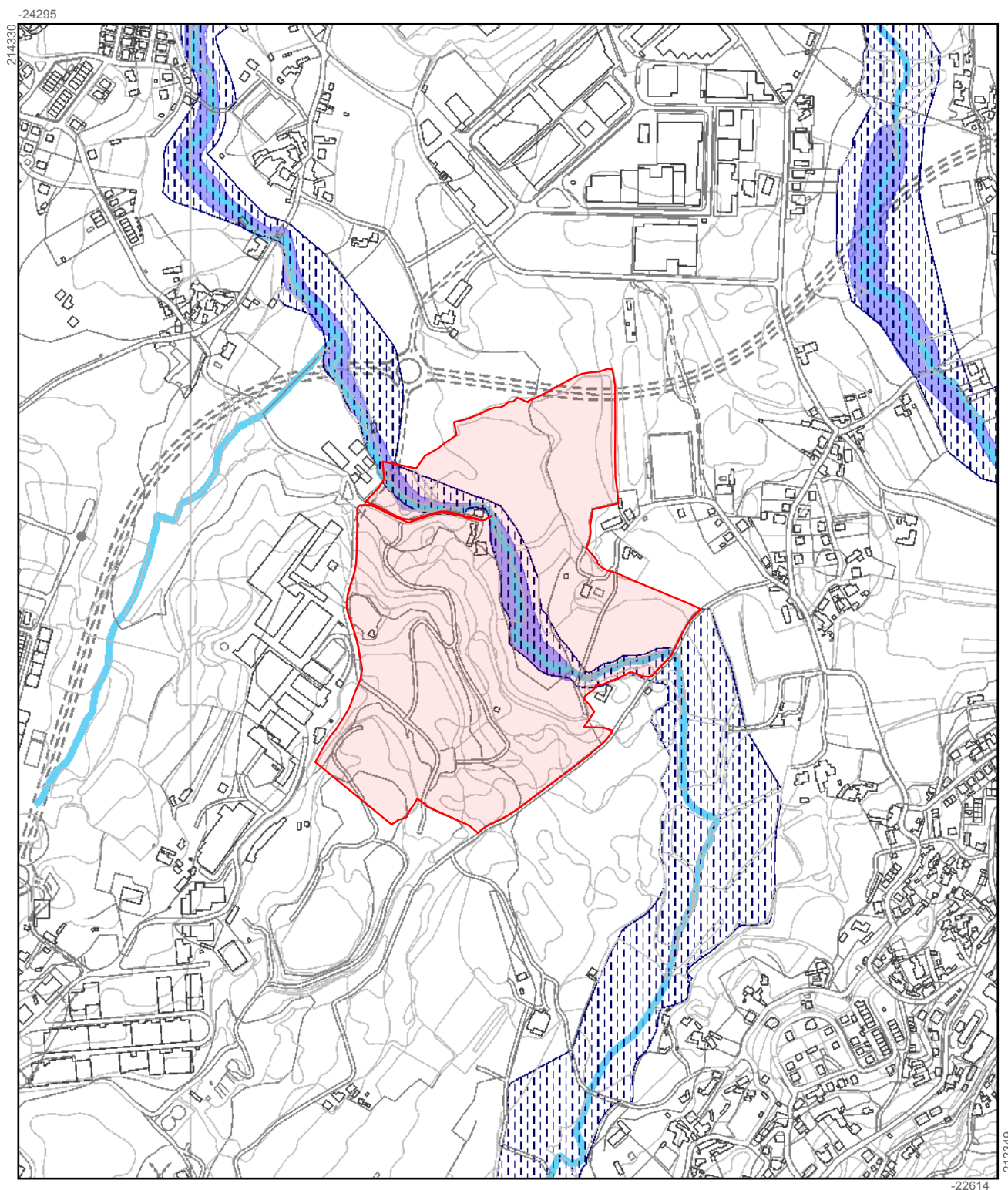
### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\phi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
Falsa Origem:  
M: +180,598m;  
P: -86,990m de Ponto Central.



### Extrato da Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**  
Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012

# RESERVA ECOLÓGICA MUNICIPAL

## EXCLUSÕES

ÁREAS EXCLUIDAS (Nº de Ordem)	ÁREAS DA REN AFETADAS	FIMA QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	Áreas de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

-  Albufeira
-  Faixa de proteção a Albufeira
-  Leitos de cursos de água
-  Zonas ameaçadas pelas cheias
-  Áreas de infiltração máxima
-  Cabeceiras de linhas de água
-  Áreas com risco de erosão
-  Áreas a excluir
-  Linhas de água canalizadas
-  Infraestrutura rodoviária prevista
-  Limite de Concelho (CAOP 2014)

### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1.50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1.80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.2m

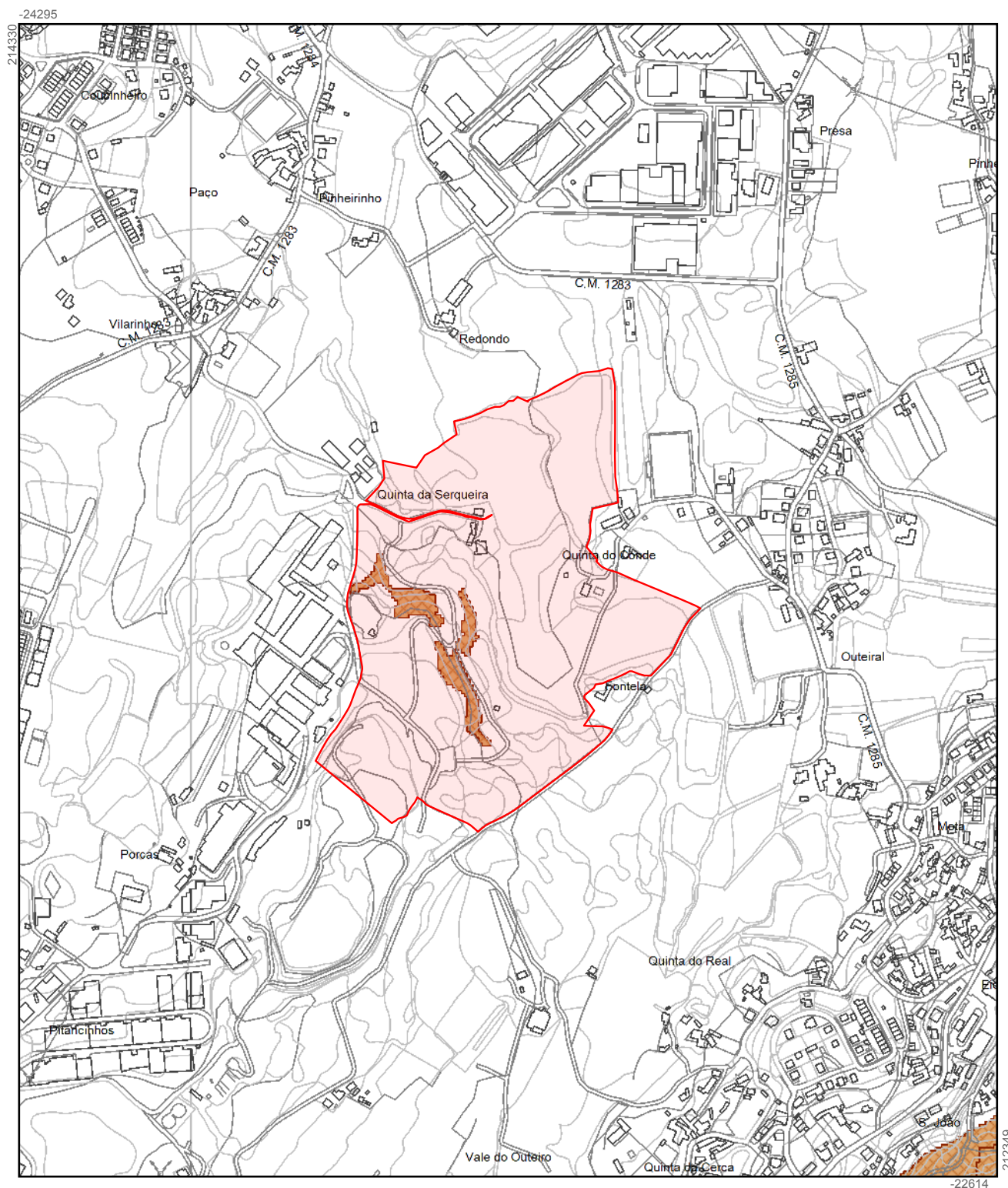
### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
Falsa Origem:  
Nt: +180,598m;  
Pt: -86,990m do Ponto Central.



### Extrato da Planta de Condicionantes - Riscos Naturais e Antrópicos - Risco de Incêndio

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Site: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

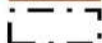
**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012

## RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS - PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO FLORESTAL



Classe de Perigosidade de Incêndio (Alta e Muito Alta)



Limite de Concelho (CAOP 2014)

### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1,80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m

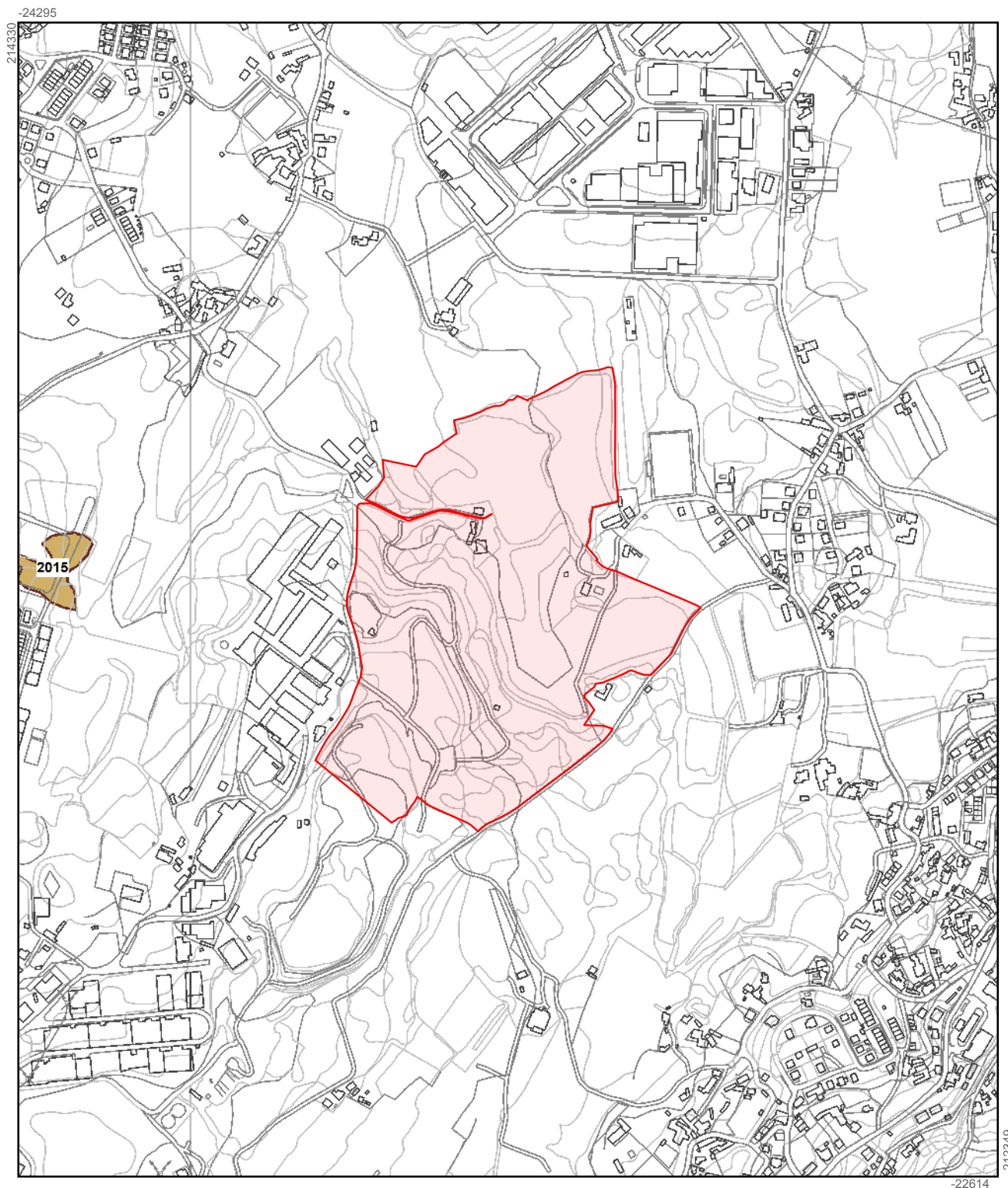
### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
False Origem:  
M: -180,598m;  
P: -83,990m do Ponto Central.



### Extrato da Planta de Condicionantes - Riscos Naturais e Antrópicos - Áreas Ardidas

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sítio: www.cm-braga.pt



— Limite da Pretensão

Requerente:

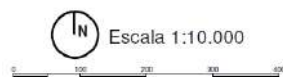
Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 15/07/2022

Funcionário: Emitido via Internet



**RESPONSÁVEIS**  
Identificação: DMUOP | DPOT | DP

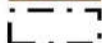
**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)  
Sistema Referência: EPSG:27493  
(Datum 73 / Hayford-Gauss)  
Cobertura Aerofotográfica: 2012

## RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS - ÁREAS ARDIDAS



Área Ardida (2004 a 2013)



Limite de Concelho (CAOP 2014)

### Identificação da Cartografia de Referência



Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.  
Data da Edição: 08/2013  
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsóide de Hayford  
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)  
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m  
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1,80m  
Exatidão Temática: melhor que 90%  
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m

### Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central

$\varphi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
False Origem:  
M: -180,598m;  
P: -83,990m do Ponto Central.