

32. Proposta de delimitação da unidade de execução de Trezeste.

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, a proposta de delimitação da unidade de execução de Trezeste, conforme documentos em anexo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 31139

Data: 27/03/2024

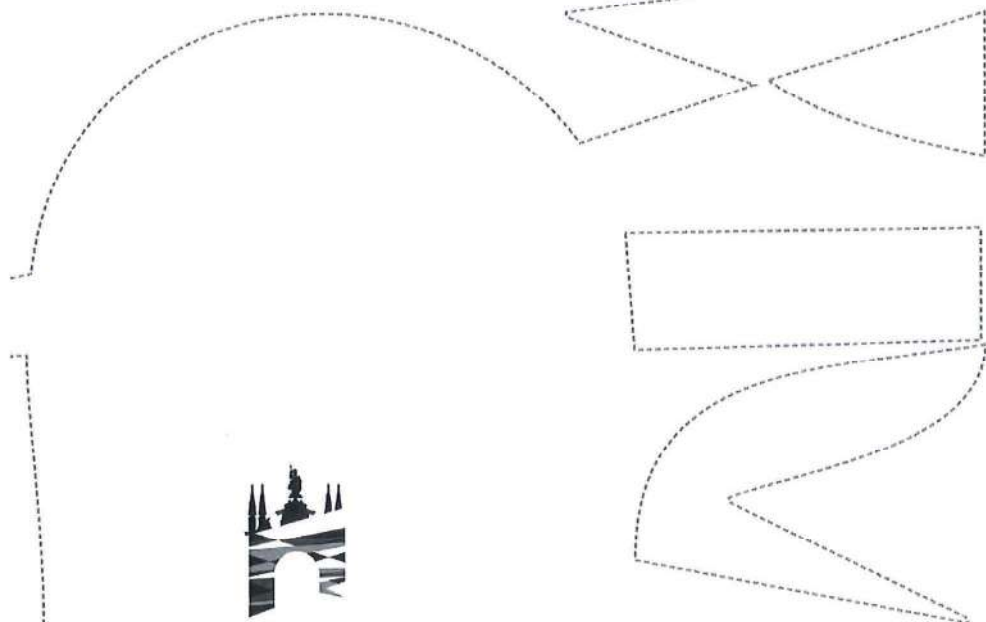
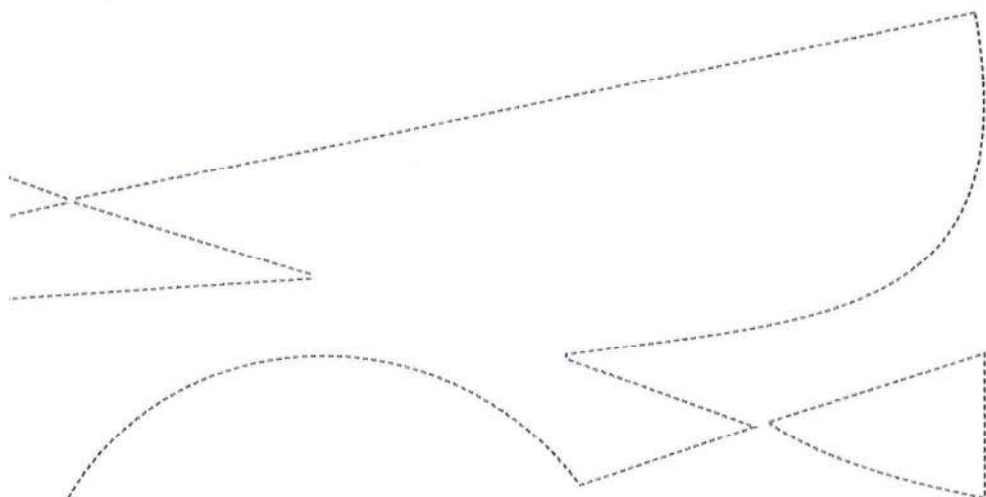
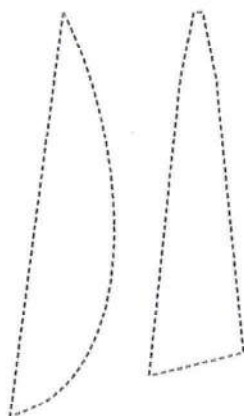
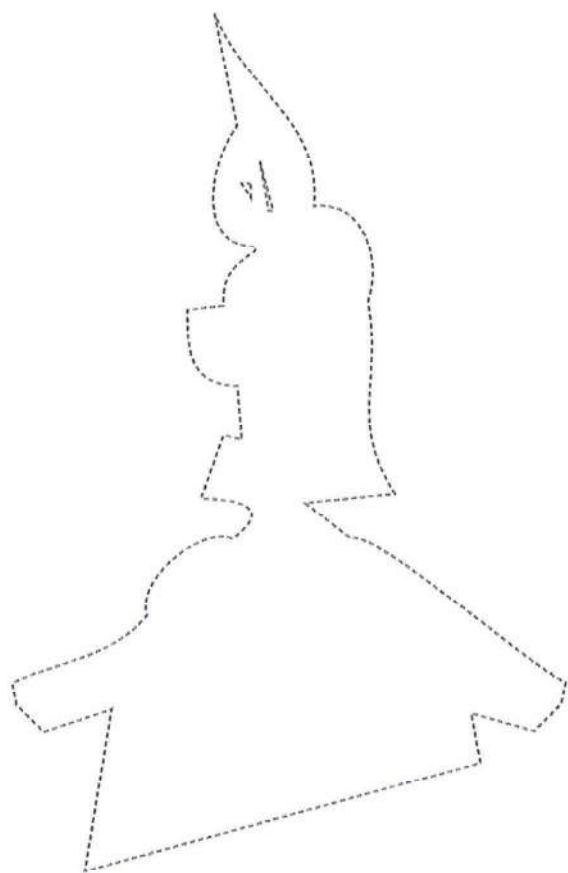
Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
O(a) Vereador(a) Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	O Presidente, à reunião de Câmara, O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara, (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
------------------------------	---------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
--------------------	--------------------

Câmara Municipal
de Braga



ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	ANÁLISE:	5
2.1	Análise da viabilidade da via proposta no PDM	5
2.2	Ligação entre a proposta e o MARB – Centro Logístico do Minho	6
2.3	Desenho urbano da proposta	6
2.4	Objetivos da UOPG29 – Área de distribuição logística	5
3.	PROPOSTA	7

1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal (PDM) do município de Braga, consagra a prévia programação do solo urbanizável, através de um Instrumento de Gestão do Território (IGT), nomeadamente, Plano de Pormenor (PP) ou Unidade de Execução (UE).

Os solos associados a esta UE integram a Unidade Operacional de Planeamento e Gestão (UOPG) 29 – Área de Distribuição Logística, devendo por isso, dar cumprimento aos respetivos termos de referência e, segundo o art.º 55º da Lei 31/2014 de 30-05-2014, ser objeto de um programa de execução sistemática.

Neste contexto, o município foi solicitado a delimitar a UE de Trezeste, pelo proprietário exclusivo das unidades prediais que a compõem, conforme identificado na planta cadastral anexa.

O sistema de execução a ser adotado será de "iniciativa dos interessados", com todos os direitos e obrigações atribuídos exclusivamente aos proprietários envolvidos, sendo que, no presente caso, consiste apenas num proprietário, não existindo assim, qualquer processo de perequação.

2. ENQUADRAMENTO:

Segundo o ponto 1.29 do art.º 110º do PDM, a UOPG tem por objetivos:

- 2.1** Consolidar uma área de distribuição logística, de escala supramunicipal, que vise a partilha de serviços entre empresas instaladas numa organização de condomínio de empresas, garantindo o funcionamento coeso desta área;
- 2.2** Articular a plataforma a nível municipal, regional, nacional e internacional com outras infraestruturas com as quais haja uma lógica de relação de modo a potenciar a mesma em todas as suas dimensões;
- 2.3** Promover a instalação de novas empresas, de modo a estimular o aumento, mas também a diversificação da estrutura produtiva municipal;
- 2.4** Promover o desenvolvimento económico do concelho na vertente logística;
- 2.5** Articular esta área de distribuição logística com as sinergias existentes na sua envolvente, tais como: Mercado Abastecedor de Braga, Parque Industrial de Celeirós, Terminal de Mercadorias e área logística Torrestir;
- 2.6** Garantir a adequada articulação desta área com os principais nós rodoviários do concelho;
- 2.7** Criar uma área de parque verde que se articule com esta área e com o rio;
- 2.8** Articular o transporte de mercadorias rodoviário com o ferroviário, prevendo melhorias no Terminal de Mercadorias, tais como, o transporte de contentores por via ferroviária e melhoria na interface dos dois modos;

- 2.9 Assegurar a articulação da plataforma logística a nível local, considerando espaços urbanos existentes, valorização e proteção destes do ponto de vista ambiental, tendo em atenção a sua adequada inserção paisagística;
- 2.10 Criar uma zona de lazer promovendo vivências que estão além da simples atividade laboral;
- 2.11 Privilegiar a instalação de empresas de carácter logístico relativamente a empresas de outros setores.

3. ANÁLISE:

A presente submissão à Câmara Municipal de Braga (CMB) visa a delimitação de uma UE, tendo por base considerações fundamentais que visam otimizar o planeamento urbano e promover um desenvolvimento sustentável e harmonioso da região, conforme descritas de seguida:

3.1 Objetivos da UOPG29 – Área de distribuição logística

A proposta de delimitação da UE está perfeitamente alinhada com os objetivos delineados nos termos de referência da UOPG.

O seu principal propósito é a consolidação de uma área de distribuição logística numa escala supramunicipal, o que a torna uma iniciativa estratégica de elevado impacto para o desenvolvimento regional.

Ao promover essa interligação estratégica, a proposta potencia-se em todas as suas dimensões. Ao tornar-se um ponto central de intercâmbio e fluxo de mercadorias, perspectiva-se que a área de distribuição logística, contribuirá para o crescimento económico da região, impulsionando a atividade empresarial e a criação de empregos.

Destaca-se, igualmente, que a proposta para delimitação da UE prioriza a instalação de empresas de carácter logístico, uma escolha estratégica que visa capitalizar as vantagens competitivas da região.

3.2 Via proposta no PDM

Apesar do terreno ser atravessado por uma via proposta no PDM em vigor, a Divisão de Mobilidade (DM) entende que é *"admissível a desconsideração da via proposta na Planta de Ordenamento na solução viária a adotar na Unidade de Execução em causa, tendo em conta a perfeita possibilidade de beneficiação da Rua de Santo Amaro, estando assim assegurada uma ligação eficaz entre a Avenida de Trezeste e os terrenos da margem direita do Rio Este."*

Conforme desenho de proposta apresentada pelo requerente, a Dm reforça que *"se considera que a Unidade de Execução deve prever uma via paralela à Avenida de Trezeste que dê acesso aos lotes a constituir."*

3.3 Ligação entre a UE e o MARB

A proposta de delimitação da UE, apresenta uma ligação entre a intervenção e o MARB, permitindo não só uma integração eficiente da nova área na rede viária existente, mas também garantindo a mobilidade urbana sustentável e coesa. Além disso, é fundamental a comunicação entre o proposto e o existente, especialmente tendo em vista que o MARB é um dos principais interessados e impulsionadores no desenvolvimento da proposta apresentada. Esta integração com o MARB, conforme referido na memória descritiva de delimitação da UE, é um elemento essencial para um planeamento urbano adequado e para assegurar a eficiência e eficácia das infraestruturas viárias.

3.4 Desenho urbano

Considera-se que os futuros lotes devem ser voltados para o interior da intervenção com acesso pelo eixo viário central da proposta a detalhar em fase de loteamento. Segundo a DM *"quanto à Avenida de Trezeste em si, crê-se essencial que esta não disponha de quaisquer acessos aos lotes industriais a criar."*

Esta disposição permite a distinção entre áreas industriais e residenciais, promovendo uma organização urbana funcional e esteticamente agradável. Além disso, segundo a alínea e) do art.º 69º do PDM, é expectável a criação de um corredor verde ao longo da Avenida de Trezeste, que acompanhará toda a extensão da intervenção. Este corredor contribuirá para a preservação do ambiente na área em questão.

3.5 Faseamento

Conforme descrito em memória descritiva anexa, *"Pretende-se avançar com as duas fases de forma continua, no entanto, tendo em conta compromissos comerciais assumidos já com um cliente, o faseamento permite-nos antecipar a receção provisória parcial do loteamento e assim possibilita que o lote 1 entre em utilização mais cedo."*, o que se considera ser a melhor abordagem para uma célere finalização das obras e do impacto das mesmas.

4. PROPOSTA

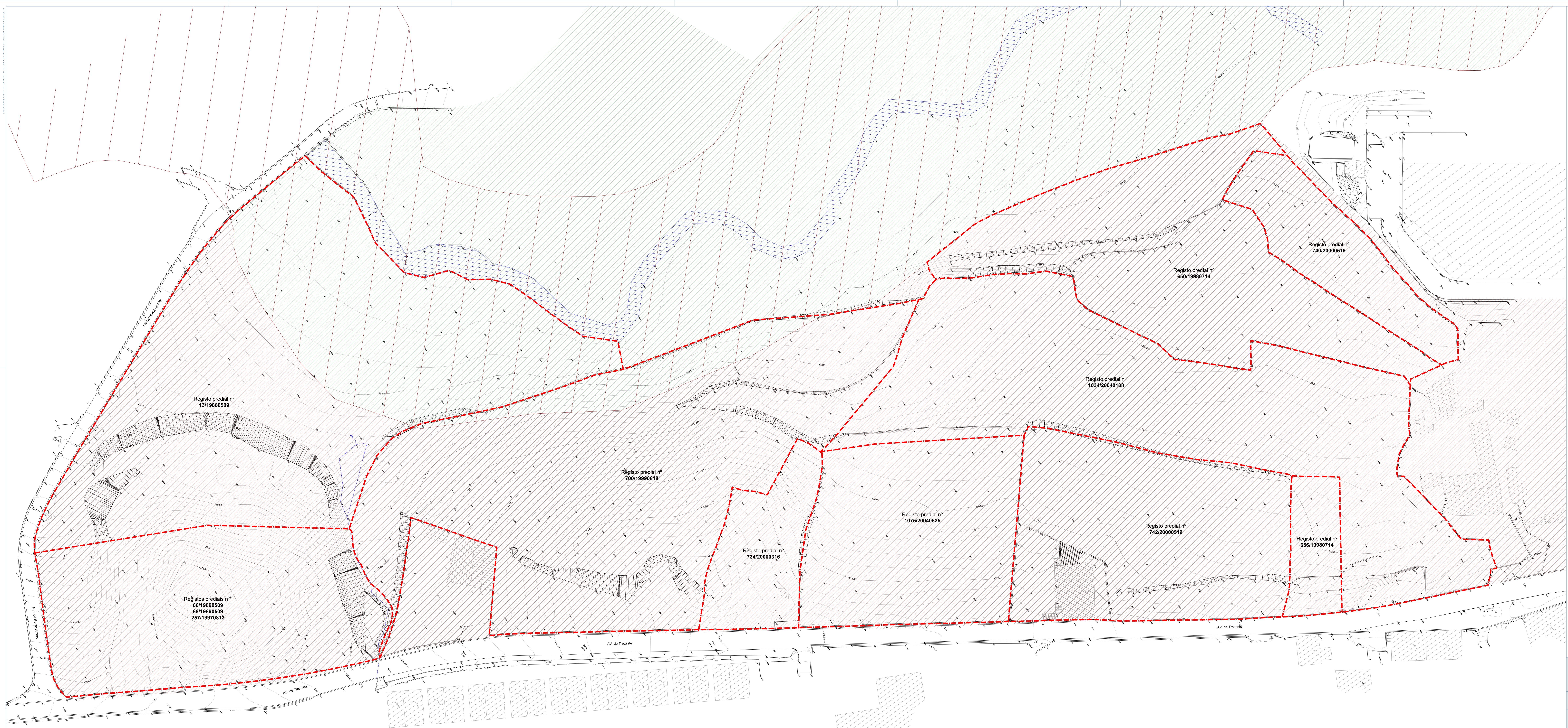
Face o acima referido, propõe-se:

- 4.1** Sujeitar a deliberação da Câmara Municipal a delimitação de uma UE, com os limites físicos constantes da planta cadastral em anexo, fundamentada nos artigos 146º, 147º, 148º e 149º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT), e ainda nos artigos 98º e 110º do PDM;
- 4.2** Que em fase posterior seja realizada uma operação de loteamento que tenha por base e orientação conceptual a proposta urbanística e os termos de referência e principais objetivos da UOPG 29. De acordo com o sistema de iniciativa de interessados
- 4.3** Que seja aberta discussão pública nos termos do artigo 89º do RJIGT;
- 4.4** Que a deliberação de aprovação definitiva da UE seja precedida de:
 - Ponderação dos resultados da discussão pública e elaboração do respetivo relatório (conforme nº 3 do art.º 89º do RJIGT)
 - Divulgação dos resultados da discussão pública (conforme nº 4 e 5 do art.º 89º do RJIGT)
 - Aprovação em reunião do executivo municipal da versão final da proposta de delimitação da UE reformulada, se necessário, na sequência dos resultados da discussão pública.

O Técnico

Anexos:












- 1 – Planta cadastral
- 2 – Planta de delimitação da Unidade de Execução.
- 3 – Planta da proposta urbanística
- 4 – Memória descritiva e justificativa



Proprietário	Artigo material	Registro Predial
Irmãos Borges - imobiliária S.A.	U90 R976	742/20000519
Armando de Magalhães Neto e Pedro Justino da Cruz Pinto Neto	U277 R539 R542 R551	66/19890509 68/19890509 257/19870813
Carlos Francisco Gonçalves Lobo	R545	137/19860509
Irmãos Borges - imobiliária S.A.	R973	650/19980714
Irmãos Borges - imobiliária S.A.	R974	740/20000519
Irmãos Borges - imobiliária S.A.	R975	656/19980714
Irmãos Borges - imobiliária S.A.	R982	734/20000316
Irmãos Borges - imobiliária S.A.	R1026	1075/20040525
Irmãos Borges - imobiliária S.A.	R1027	1034/20040108
Irmãos Borges - imobiliária S.A.	R1036	700/19990618

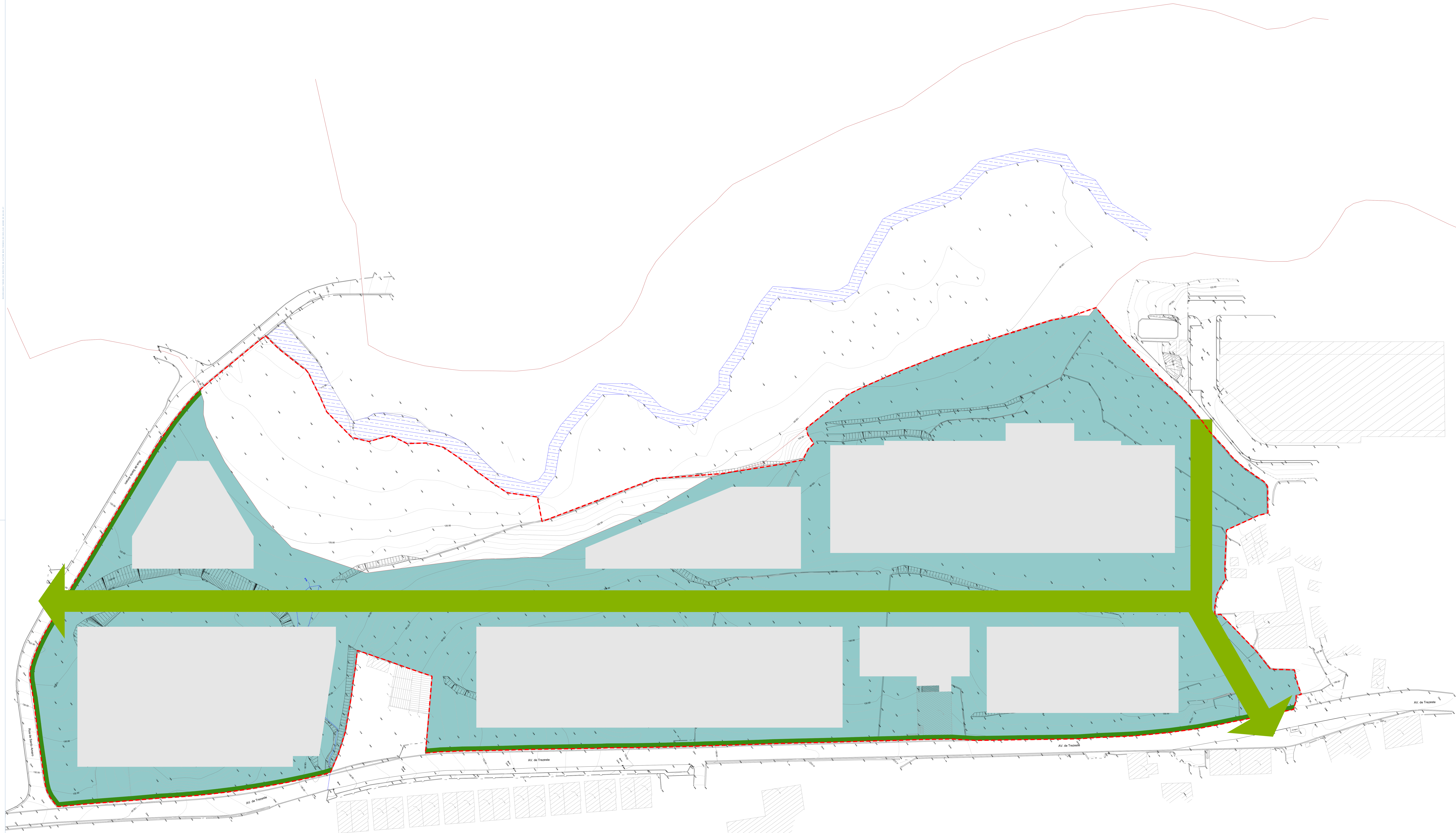
* Prédios adquiridos recentemente (existe Contrato Promessa de Compra e Venda)

LEGENDA:

-  Zona de Atividade Econômica
 **ÁREA A - ÁREA PREDOMINANTEMENTE LÓGISTICA** - 74.229,19 m²
 Faixa Agrícola
 **A - ESPAÇOS AGRÍCOLAS** - 9.862,56 m²
 Reserva Legal
 **REN - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL** - 9.862,56 m²
 **LIMITE DO TERRENO** - 84.091,75 m²
 **LIMITE DA ÁREA A LOTEAR** - 74.063,63 m²
CONSTRUÇÃO EXISTENTE
LINHA DE ÁGUA
 PLUVIAS
 RESIDUAIS
 TALUDE
 MURO DE VEDAÇÃO
 SARGATEIA DE ÁGUAS PLUVIAIS

 <p>Associação Brasileira Borges, S.A</p> <p>Av. Alexandre Barbosa Borges, 53A Rio de Janeiro - RJ, CEP: 20131-002 Tel: 21 2412 1000 Fax: 21 2412 1010 E-MAIL: abb@abb.org.br www.abb.org.br</p>	REQUERENTE	IRMAO'S BORGES - IMOBILIARIA S.A.				
	ENDEREÇO	UNIDADE DE EXECUÇÃO DE TEREZETE				
	LOCAL	TRAVESSA DE TEREZETE - CELEIRO'S, BRAGA				
	OBJETO	ARQUITETURA				
	ETAPA DO Trabalho	DELIMITAÇÃO DA UE				
ACQUISITIVO MARQUES RUA Nº 14048	PLANTA CADASTRAL				<p>1/5000</p>	
PROPOSTA	DATA	NOME DO CLIENTE	QUANTO	REQUISITO	REQUISITO	QUANTO
ENQX ALEXANDRA MOREIRA E.L. Nº 14111-01	MARÇO 2014	PO-01, PLANTA CADASTRAL	00	--	--	01

PROJETO DE ARQUITETURA E URBANISMO - 2024



LEGENDA:

- DELIMITAÇÃO DA UNIDADE EXECUÇÃO
- LIMITES DO TERRENO - 84.981,75 m²
- OPORTUNIDADE DE CONSTRUÇÃO NOVA
- Faixa Absorvedora
- CONSTRUÇÃO EXISTENTE
- ÁREA DE ÁGUA
- PLUVIAS
- RESÍDUOS
- TALUDE
- MURO DE VEDAÇÃO
- SARTELA DE ÁGUA PLUVIAIS



ENGENHARIA E ARQUITETURA

PROJETO DE ARQUITETURA E URBANISMO

PROJETO DE ARQUITETURA E URBANISMO

PROJETO DE ARQUITETURA E URBANISMO

IMÓVEL: IMÓVEL BORGES - MOBILIÁRIA S.A.

UNIDADE DE EXECUÇÃO DE PROJETOS

TRAVESSA DE TRÊS ESTRE - CILINDRO BRANCO

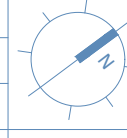
ARQUITETURA

DESENVOLVIMENTO DA U.E.

PLANTA DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

00

03



1/500

03

DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE TREZESTE CELEIRÓS

TERMOS DE REFERÊNCIA

MARÇO 2024

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. LOCALIZAÇÃO	4
3. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	5
4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	7
5. ENQUADRAMENTO LEGAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	9
6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	10
7. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO	10
8. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO.....	11
9. BREVE DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO	11
10. PEREQUAÇÃO DOS ENCARGOS E BENEFÍCIOS.....	13

1. INTRODUÇÃO

O presente documento integra os termos de referência que fundamentam a delimitação da **Unidade de Execução de Trezeste**, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 148º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A presente proposta de delimitação surge na sequência de reuniões havidas com a Câmara Municipal de Braga / Direção Municipal de Planeamento e Ordenamento Territorial desde 2022.

O propósito primeiro é o do ordenamento urbano desta área de logística a consolidar, cujo o grande proprietário é a empresa Irmãos Borges – Imobiliária, S.A.. Numa área periférica à cidade, pelos bons acessos às principais vias e pela proximidade do Mercado Abastecedor da Região de Braga – MARB, que constitui o segundo grande propósito. O MARB, demonstra um grande interesse no desenvolvimento desta área do território, pois é uma ótima oportunidade na estratégia de expansão e crescimento desta infraestrutura. Os objetivos e as prioridades encontram-se definidos sendo a fase seguinte a da sua concretização num desenho urbano.

Para esses objetivos trabalhou-se nas reuniões havidas, das quais resultou a seguinte metodologia:

1. O desenvolvimento urbano dos terrenos a sul do MARB, na sua maioria da Irmãos Borges – Imobiliária, S.A., será desenvolvido através das seguintes etapas:
 - a. A aprovação da presente Unidade de Execução onde se estabelecem os objetivos estratégicos e programáticos da intervenção de desenho urbano incluindo o contrato de urbanização;
 - b. A elaboração de um loteamento;
 - c. A elaboração de projetos de arquitetura e especialidade dos edifícios a construir;
 - d. A elaboração dos projetos das obras de urbanização.
2. A elaboração do loteamento competirá à empresa Irmãos Borges - Imobiliária, S.A., como principal proprietária, com o acompanhamento dos restantes proprietários.
3. Em sede de contrato de urbanização serão estabelecidos os direitos, deveres e encargos de cada proprietário, na proporção das suas propriedades.

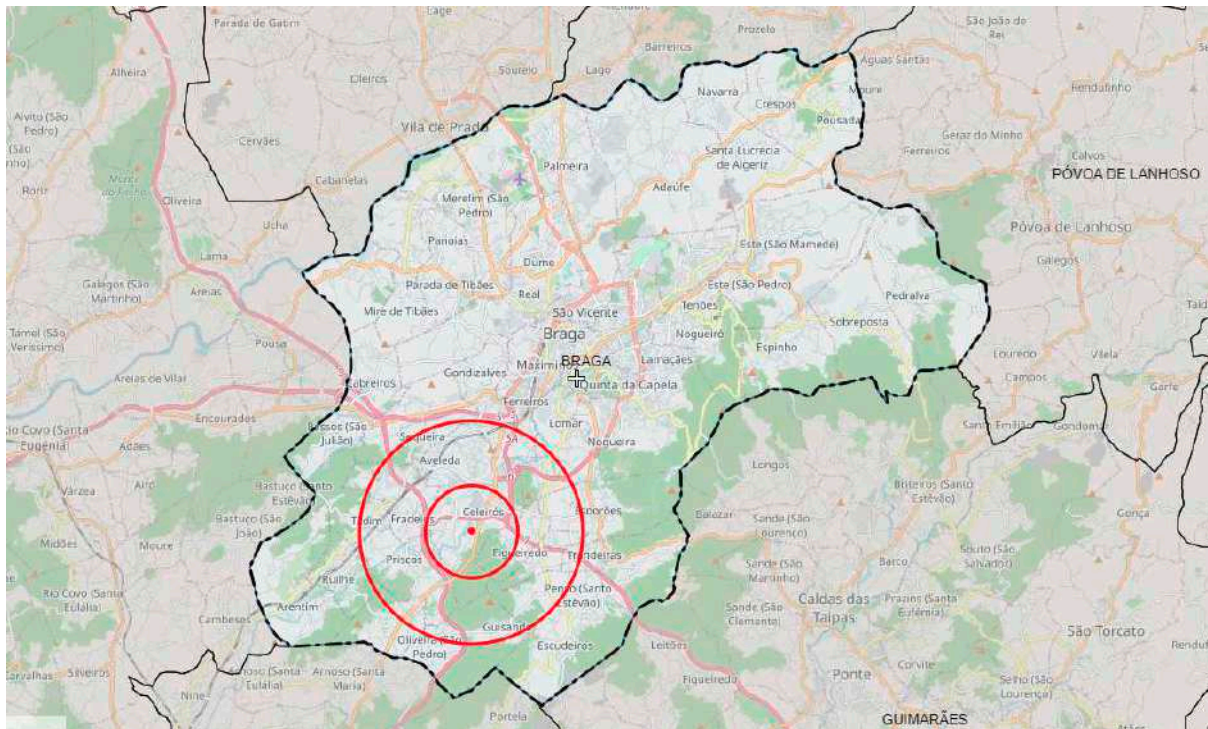
A unidade de Execução encontra-se abrangida pela *UOPG 29 – Área de Distribuição Logística e está classificada como Espaços de atividades económicas, AE4 – Área Predominantemente Logística*. Nos termos do artigo 98.º do RPDM de Braga a execução efetua-se através de Unidade de Execução.

DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE TREZESTE

CELEIRÓS - BRAGA

REQUERENTE: IRMÃOS BORGES – IMOBILIÁRIA, S.A.

2. LOCALIZAÇÃO

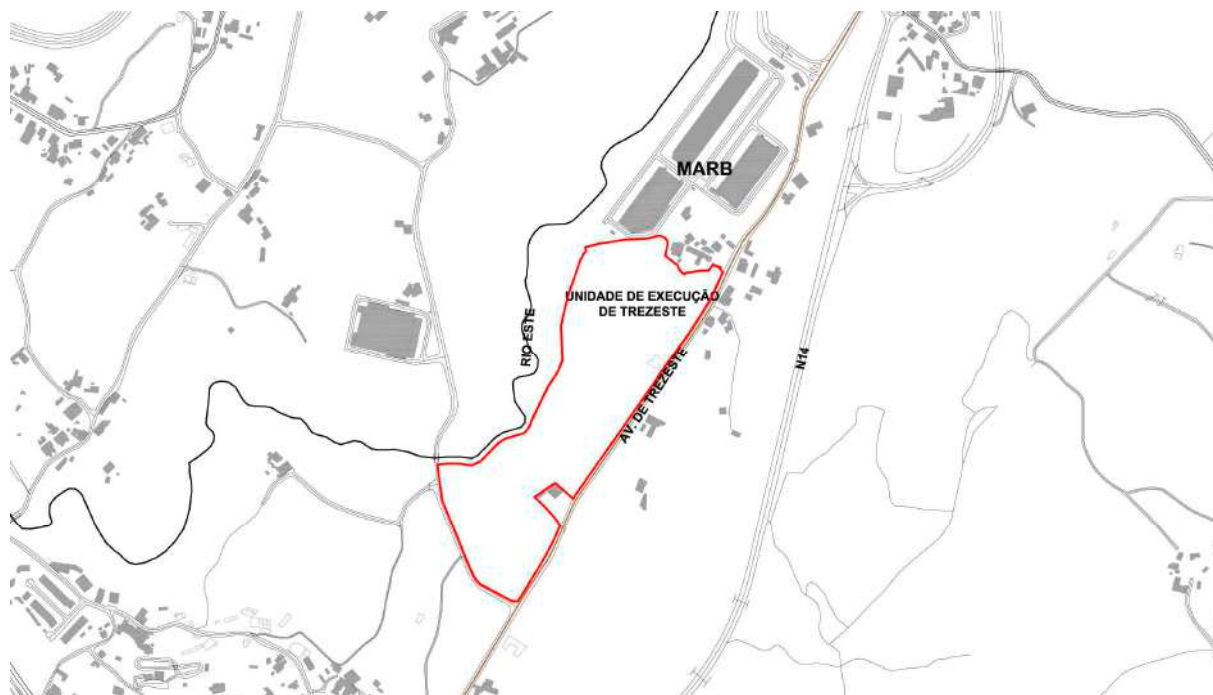


Planta de localização na Região de Braga



Fotografia aérea com a delimitação da U.E. – vista de sul para norte (fonte: Google Earth)

A área de intervenção corresponde a um conjunto de terrenos com dimensões significativas, mas com idênticas características da envolvente. A dimensão do conjunto aproxima-se da dimensão da propriedade que constitui o MARB, principal impulsor na elaboração da presente Unidade de Execução.



Limite dos terrenos onde se insere a Unidade de Execução vs envolventes

A **Unidade de Execução de Trezeste**, situa-se na freguesia de Celeirós e tem as seguintes confrontações:

- a. a norte, o MARB e propriedade privada com habitação;
- b. a nascente, a Avenida de Trezeste – antiga Estrada Nacional 14;
- c. a sul, a Rua de Santo Amaro;
- d. a poente, o Rio Este.

O terreno apresenta uma diferença de cotas significativa em toda a sua extensão, entre as cotas 118 e 130.

3. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

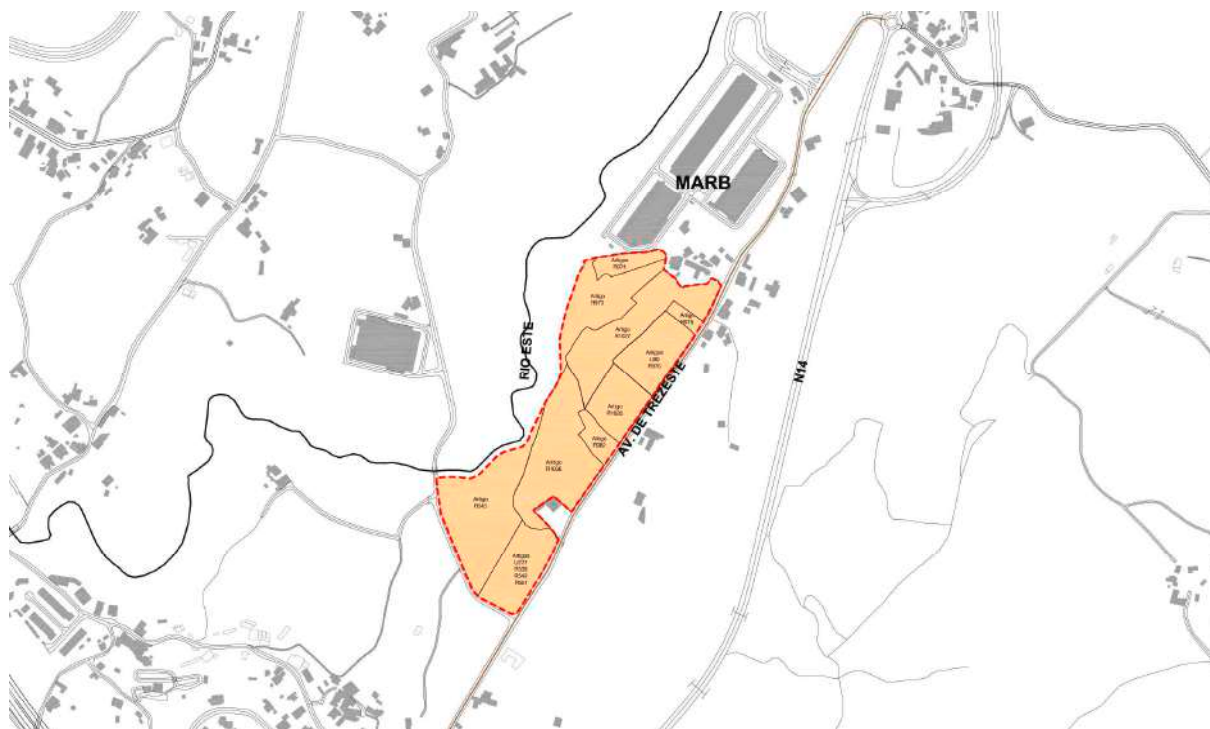
A delimitação de uma Unidade de Execução (UE) nesta área, como instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Braga, justifica-se pela necessidade de assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso, nomeadamente através da sua reconversão urbanística e funcional, prevista a sua obrigatoriedade no artigo 98.º do RPDM.

Através da delimitação da Unidade de Execução de Trezeste e da elaboração dos respetivos termos de referência estabelecem-se os objetivos do modelo geral de organização urbana, nomeadamente a definição da estrutura viária (inclui circulação viária, passeios e estacionamento à superfície), implantação e distribuição volumétrica e modulação de terreno.

A área de intervenção é essencialmente caracterizada por terrenos desocupados sem qualquer tipo de uso. As únicas construções existentes apresentam um estado de degradação muito avançado, sendo de assinalar a construção que confronta com a Avenida de Trezeste, que se pretende integrar na presente UE.

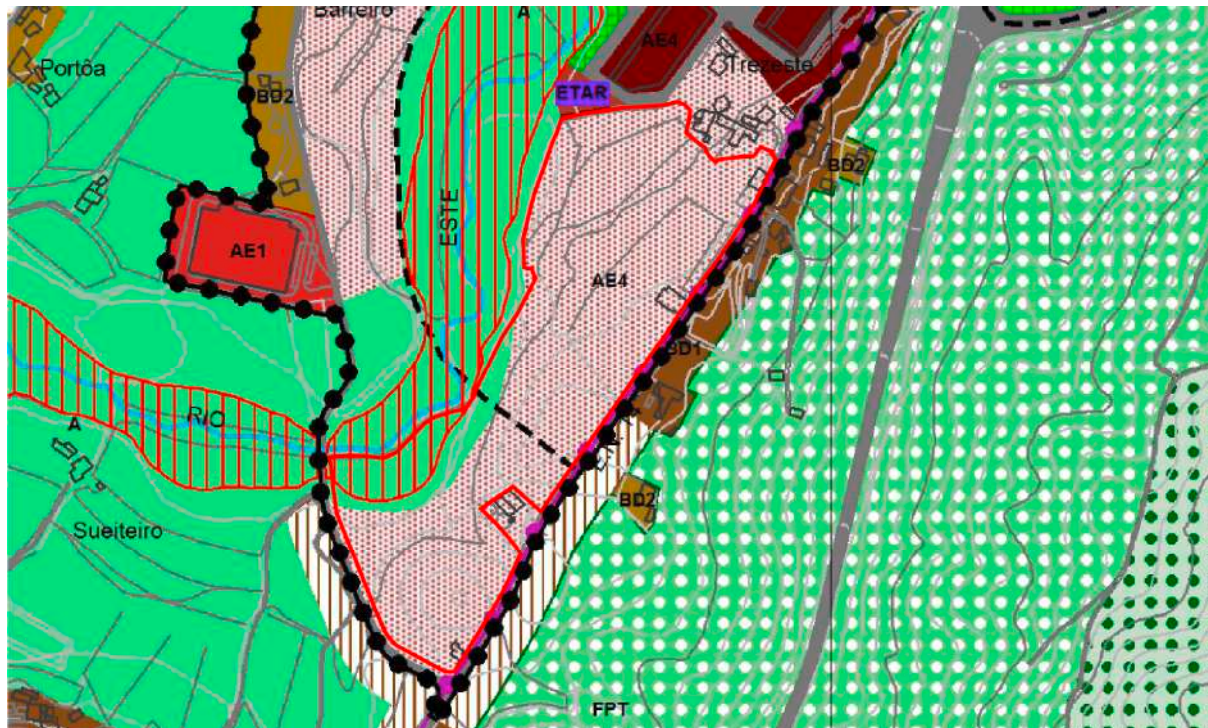
Tendo por base a orientação dos princípios definidos nestes termos de referência, o desenvolvimento e a concretização do modelo urbano será depois feito no âmbito das operações urbanísticas nele previstas, assegurando a necessária conformidade com o Plano Diretor Municipal de Braga.

Na planta seguinte podemos observar que da área de intervenção pertence à empresa Irmãos Borges – Imobiliária, S.A., que juntamente com o MARB toma a iniciativa para o desenvolvimento desta zona do território.



Unidade de Execução – cadastro propriedades privadas da Irmãos Borges – Imobiliária, S.A.

4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL



Extrato do PDM – Classificação e qualificação do solo

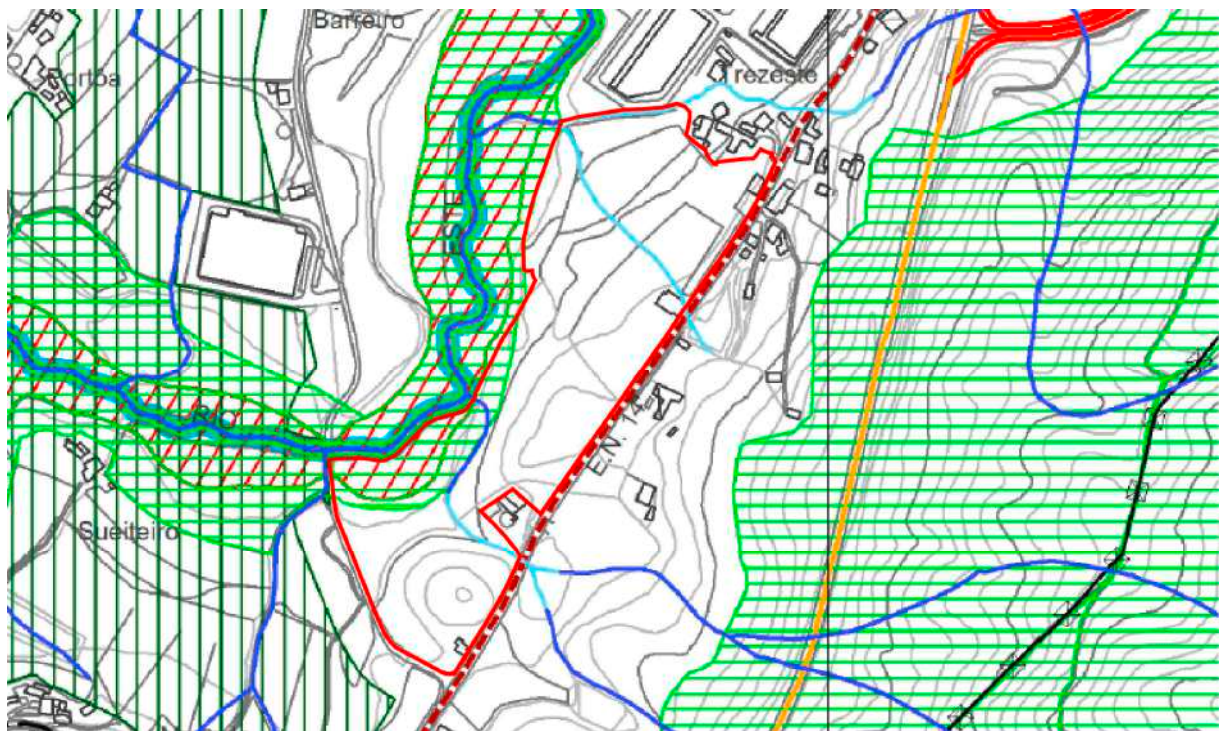
Para a área delimitada pela Unidade de Execução de Trezeeste o instrumento de gestão territorial eficaz é a 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga (PDMB), aprovada pela Assembleia Municipal e publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 201, de 14 de outubro de 2015, através do Aviso n.º 11740/2015.

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Braga, a área de intervenção integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 29 - Área de Distribuição Logística (UOPG 29), está classificada como Espaços de atividades económicas, AE4 – Área Predominantemente Logística – Urbanizável.

DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE TREZESTE

CELEIRÓS - BRAGA

REQUERENTE: IRMÃOS BORGES – IMOBILIÁRIA, S.A.



Extrato do PDM – Condicionantes gerais

No que respeita à componente ambiental, os prédios dos quais resultará a UE contêm uma pequena parte que é abrangida pela Reserva Ecológica Nacional (REN).



Extrato do PDM – Sistema patrimonial

Relativamente ao sistema patrimonial, é de assinalar a existência de uma construção devoluta, sinalizada como património arquitetónico inventariado e respetivo espaço de proteção.

5. ENQUADRAMENTO LEGAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

De acordo com o artigo 98.º do RPDM, no solo urbanizável, a execução do Plano Diretor Municipal deve ser feita no âmbito de unidades de execução que assegurem o desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando áreas destinadas espaços públicos e infraestruturas.

Por sua vez, a delimitação de unidades de execução está atualmente prevista no n.º 2 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT) como instrumento preferencial de execução dos planos, consistindo na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística.

O desenvolvimento urbano harmonioso e justa repartição de benefícios e encargos pelos vários participantes – objetivos inerentes à delimitação de qualquer unidade de execução (n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT) – implicam ainda a, que no âmbito das unidades de execução, se proceda à delimitação dos coletivos (áreas a afetar a equipamento, espaços verdes públicos, espaços de circulação viária, pedonal e de estacionamento) bem como a definição dos parâmetros urbanísticos das parcelas destinadas à edificação urbana. Só com base numa solução urbanística é possível garantir, em contrato, a adequação do modelo urbano às operações de planeamento consagradas no PDMB e determinar os benefícios e encargos inerentes à sua execução.

É com este enquadramento que se pretende desenvolver a proposta de delimitação da Unidade de Execução de Trezeste.

6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da Unidade de Execução de Trezeste obedeceu aos seguintes critérios:

- a) definir uma área de intervenção com dimensão adequada, garantindo a abrangência de todas as áreas contíguas que confrontam, garantindo a abrangência de todas as áreas contíguas que conformam um sistema unitário e autónomo;*
- b) garantir a continuidade e articulação do sistema urbano, através da definição dos seus limites, sempre que possível, contíguos ou abrangendo o solo urbanizado mais próximo;*
- c) garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.*

7. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Assente nestes critérios, e tendo por base os elementos cadastrais recolhidos, a Unidade de Execução de Trezeste abrange os prédios representados no quadro seguinte:

- I. parcelas propriedade da Irmãos Borges – Imobiliária, S.A.
 - a. matriz U90;
 - b. matriz U277;
 - c. matriz R539;
 - d. matriz R542;
 - e. matriz R551;
 - f. matriz R973;
 - g. matriz R974;
 - h. matriz R975;
 - i. matriz R976;
 - j. matriz R982;
 - k. matriz R1026;
 - l. matriz R1027;
 - m. matriz R1036;
 - n. matriz R545.

8. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Como referido anteriormente, a área delimitada pela unidade de execução integra a “Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 29 - Área de Distribuição Logística (UOPG 29)”, para a qual o PDMB define um conjunto de objetivos estratégicos que foram devidamente ponderados e refletidos na atual proposta, destacando-se como objetivos estruturantes do respetivo modelo de ocupação, os seguintes:

- a) consolidar uma área de distribuição logística, de escala supramunicipal, que vise a partilha de serviços entre empresas instaladas numa organização de condomínio de empresas, garantindo o funcionamento coeso desta área;*
- b) articulação da plataforma municipal, regional, nacional e internacional com outras infraestruturas com as haja uma lógica de relação de modo a potenciar a mesma em todas as suas dimensões;*
- c) promover a instalação de novas empresas, de modo a estimular o aumento mas também a diversificação da estrutura produtiva municipal;*
- d) promover o desenvolvimento económico do concelho na vertente logística;*
- e) articulação desta área de distribuição logística com as sinergias existentes na sua envolvente, tais como: Mercado Abastecedor de Braga (MARB), Parque Industrial de Celeirós, Terminal de Mercadorias;*

Estes critérios são primordiais na intervenção desta Unidade de Execução, sendo essencial que a solução urbana, tenha uma estrutura viária de desenho claro e que estruture o desenvolvimento da mancha construtiva, considerando a via proposta no PDMB para o local; permita a futura ligação entre o MARB e as novas áreas a edificar.

9. BREVE DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO

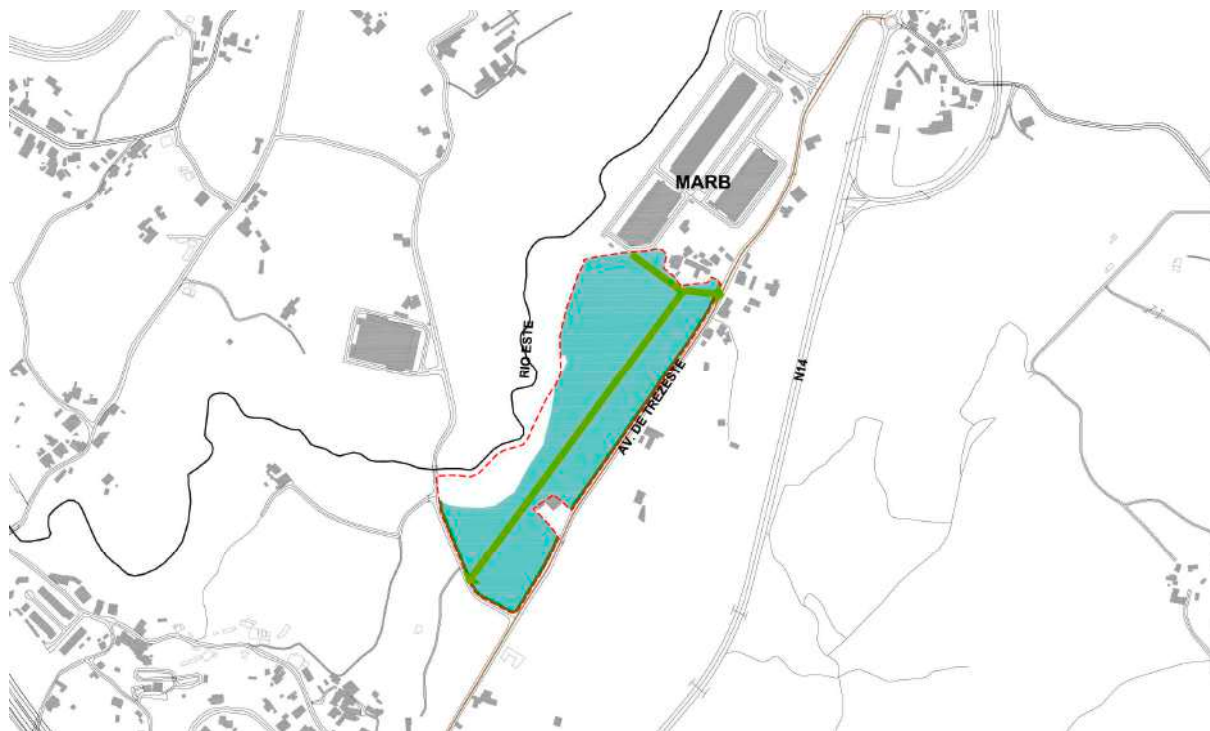
A construção de um modelo urbano que responda aos objetivos identificados no ponto anterior e considerando:

- . as características físicas e morfológicas do terreno;
- . a estrutura viária da envolvente e prevista;
- . as características morfotipológicas das construções próximas (MARB);

estruturou-se um modelo urbano assente em:

- . um eixo principal com ligação direta à rede viária existente;

. numa ocupação, a estudar, que estabeleça a continuidade de uma malha urbana regular para a implantação de edifícios de média e grandes dimensões.



Unidade de Execução – Esquema estrutural base

A verde claro eixo viário estruturante U.E.

A verde escuro a faixa arborizada

Delimitação da área para a Unidade de Execução a azul

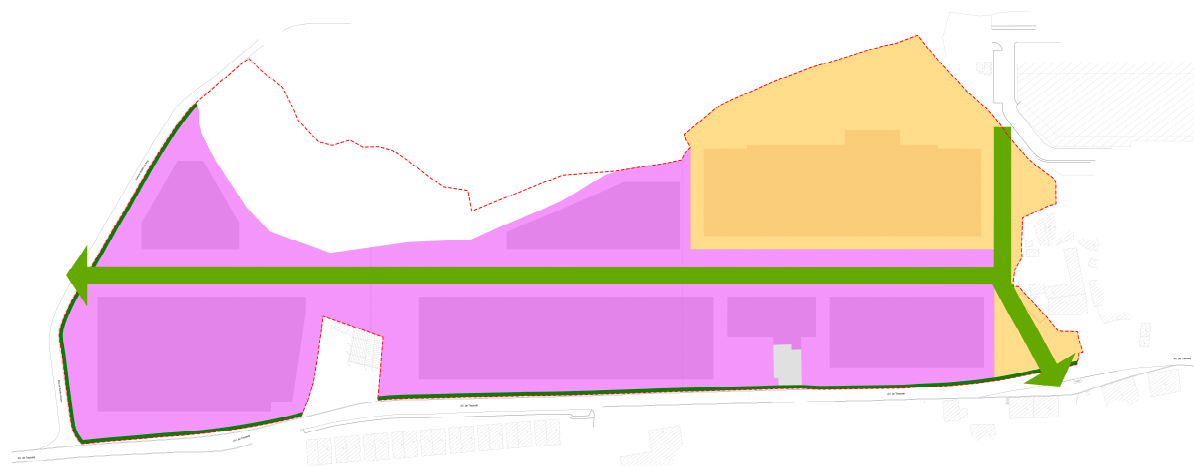
Em termos gerais, de acordo com o modelo urbano proposto, a concretização do Plano Diretor Municipal no âmbito da Unidade de Execução de Trezeste, tem como características:

- a) a manutenção e reabilitação da construção existente;
- b) a realização de uma operação de loteamento que, integrando a totalidade das parcelas abrangidas pela unidade de execução;
- c) a execução de infraestruturas destinadas a servir direta e indiretamente as novas edificações;
- d) proporcionar a expansão da plataforma lógica local, nomeadamente com a expansão do Mercado Abastecedor da Região de Braga – MARB.

Dada a dimensão da operação urbanística propõe-se fasear a conclusão das obras de urbanização/loteamento.

Pretende-se avançar com as duas fases de forma continua, no entanto, tendo em conta compromissos comerciais assumidos já com um cliente, o faseamento permite-nos antecipar a receção provisória parcial do loteamento e assim possibilita que o lote 1 entre em utilização mais cedo.

A primeira fase consiste na execução das infraestruturas necessárias para o funcionamento do lote 1 e do troço de via mais a norte, permitindo a ligação do primeiro à Avenida de Trezeste. Deste modo, é possível avançar com o licenciamento e construção do edifício do lote 1.



Faseamento das obras de urbanização/loteamento

10. PEREQUAÇÃO DOS ENCARGOS E BENEFÍCIOS

Sem prejuízo da sua regulação em contrato de urbanização a celebrar entre as partes, no âmbito da unidade de execução, com vista à justa repartição de encargos e benefícios entre os proprietários abrangidos prevê-se a adoção dos seguintes critérios de perequação:

- a) o direito concreto de construção a atribuir a cada proprietário nos termos definidos nos presentes termos de referência da Unidade de Execução de Trezeste é coincidente com o direito abstrato de construção, o qual corresponde ao produto da edificabilidade média consagrada no atual modelo urbano pela área total dos terrenos detidos inicialmente por cada um dos proprietários;
- b) no âmbito da realização da operação de loteamento prevista na unidade de execução, os diferentes proprietários ou quem os venha suceder na sua posição, estão abrangidos ao

DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE TREZESTE

CELEIRÓS - BRAGA

REQUERENTE: IRMÃOS BORGES – IMOBILIÁRIA, S.A.

pagamento da taxa municipal pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, na proporção do respetivo direito concreto de construção (área bruta de construção);

- c) os encargos de urbanização devem ser repartidos pelos proprietários na proporção dos respetivos direitos concretos de construção.

Braga, Março de 2024