

# PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

## IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2024/7	127/2024	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DACOA - UAAOA [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

## FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Conforme nº 3 do art.º 89º do RJIGT, com os limites físicos constantes da planta cadastral, 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.

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

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. Tudo de acordo com os documentos constantes no processo.

Defiro nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão. Notifique-se o(a) requerente no sentido desta decisão.

## DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



## PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

**N.º Informação:** 99417

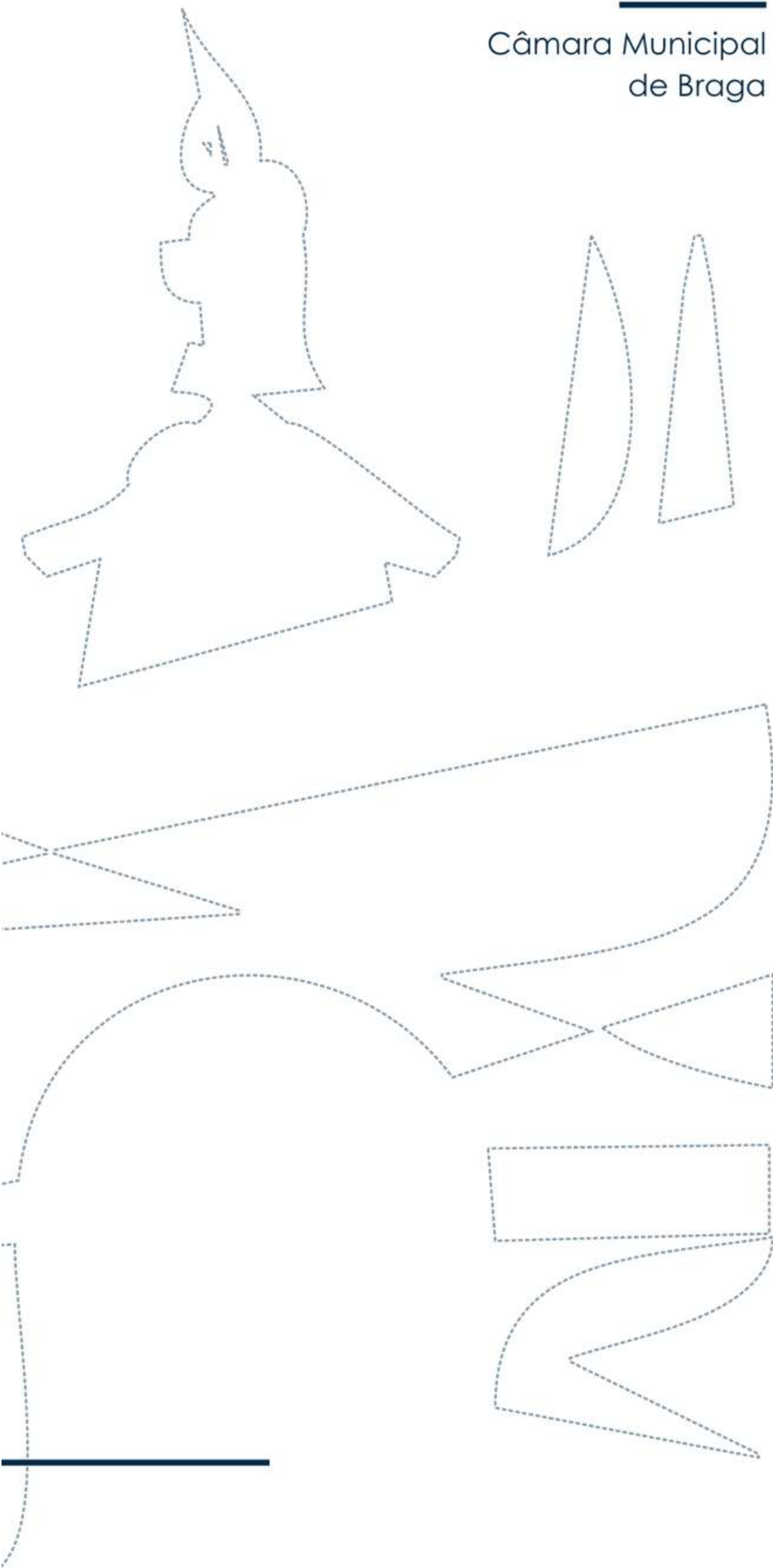
**Data:** 07/10/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

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

<b>O(a) Diretor de Departamento</b>	<b>O(a) Diretor(a) Municipal</b>
-------------------------------------	----------------------------------

<b>O(a) Chefe Unidade</b>	<b>O(a) Chefe Divisão</b>
---------------------------	---------------------------



## ÍNDICE GERAL

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

## 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, após alteração à delimitação preliminar, 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 ao proprietário envolvido. Assim, considera-se dispensável a celebração de qualquer contrato de urbanização, uma vez que não será necessário recorrer a qualquer processo de perequação.

## 2. ENQUADRAMENTO:

Segundo o ponto 1.29 do art.º110º 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 e o Terminal Ferroviário de Mercadorias;
- 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 Ferroviário 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) que visa nova delimitação de uma UE, tem 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, perspetiva-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 Análise da viabilidade da via proposta no PDM

Apesar da previsão de uma via no PDM em vigor, que atravessa os terrenos incluídos na delimitação da UE, surgem evidências de que tal opção poderá não ser exequível. A impossibilidade de estabelecer uma conexão com o troço da Autoestrada nº3 (A3), devido a restrições impostas pelas Infraestruturas de Portugal (IP), suscita dúvidas quanto à viabilidade desta via. Além disso, a potencial duplicação de infraestruturas rodoviárias decorrente dessa proposta levanta questões sobre a sua pertinência, sugerindo que a requalificação e alargamento da Rua de Santo Amaro e da ponte associada, que atravessa o rio Este, poderiam constituir alternativas mais vantajosas para a região.

#### 3.3 Ligação entre a proposta e o MARB – Centro Logístico do Minho

Na fase preliminar de delimitação da Unidade de Execução (UE), era antecipada uma ligação viária direta entre a proposta da UE e o Mercado Abastecedor da Região de Braga (MARB), que permitiria não só uma integração eficiente da nova área de intervenção na rede viária existente, mas também garantiria uma mobilidade urbana coesa e sustentável.

Todavia, na proposta atual de delimitação, a SIMAB – Sociedade Instaladora de Mercados Abastecedores, S.A., por meio de um documento datado de 2 de outubro de 2024, declarou não se opor à ausência dessa ligação viária.

Como resultado, a nova proposta foi modificada, eliminando a ligação viária inicialmente prevista.

#### 3.4 Alteração cadastral - limites

O limite cadastral foi ajustado em consequência de uma participação apresentada no âmbito da discussão pública, na qual o interveniente reivindicou a titularidade de uma parcela de terreno atualmente envolvida num litígio processual. Dada a natureza da disputa, foi solicitado que essa área fosse excluída da Unidade de Execução (UE) em curso.

Assim, a referida parcela foi excluída da delimitação final, sem que tal exclusão comprometa a essência da proposta urbanística. Importa salientar que, futuramente, a parcela em questão poderá vir a adquirir autonomia e reunir condições adequadas para um desenvolvimento urbano próprio, de forma integrada e harmoniosa com o território envolvente.

### 3.5 Desenho urbano da proposta

É fundamental que os futuros lotes sejam orientados para o interior da área de intervenção, com acessos garantidos pelo eixo viário central delineado na proposta. Esta configuração permitirá estabelecer uma clara separação entre as zonas industriais e residenciais, promovendo uma organização urbana harmoniosa, tanto do ponto de vista funcional quanto estético. Para além disso, revela-se imperativa a criação de um extenso corredor verde ao longo da Avenida de Trezeste, que acompanhará toda a extensão da intervenção. Este corredor verde não só será essencial para a preservação ambiental, como também desempenhará um papel crucial na elevação da qualidade de vida na área envolvente.

## 4. PROPOSTA

Face o acima referido, propõe-se:

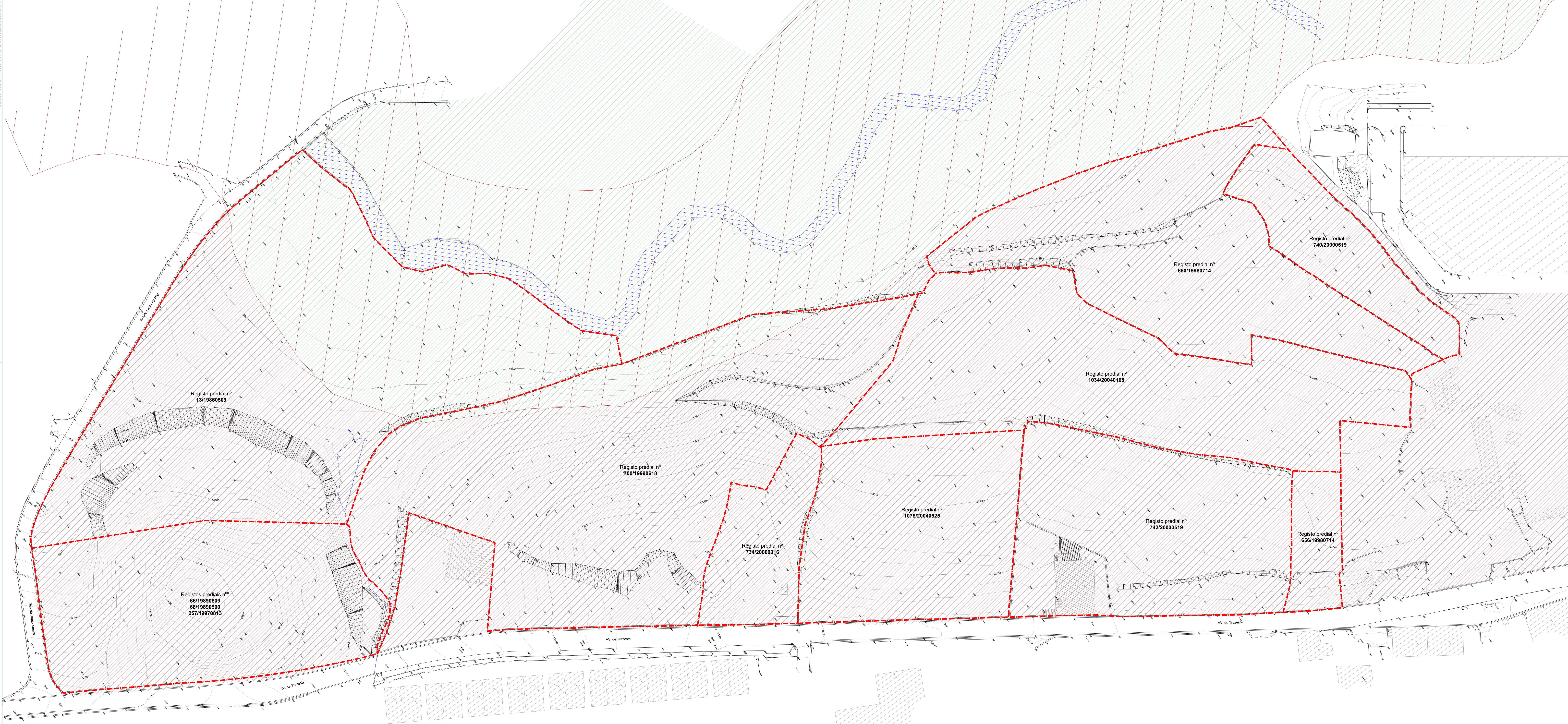
- 4.1 Que a deliberação de aprovação definitiva da UE seja precedida da ponderação dos resultados da discussão pública e elaboração do respetivo relatório (conforme nº 3 do art.º 89º do RJIGT);
- 4.2 Sujeitar à deliberação da Câmara Municipal a delimitação definitiva desta UE, com os limites físicos 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;
- 4.3 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.

**O Técnico**

**Anexos:**

- 1 Planta cadastral
- 2 Planta de delimitação da Unidade de Execução
- 3 Planta da proposta urbanística
- 4 Termos de referência da UOPG 29
- 5 Relatório da discussão pública
- 6 Declaração da SIMAB – Sociedade Instaladora de Mercados Abastecedores, S.A.





Proprietário	Artigo matricial	Registro Predial
Irmãos Borges - Imobiliária S.A.	U90 R976	742/20000519
Armando de Magalhães Nogueira e Pedro Justino da Cruz Pinto Nogueira	U277 R539 R542 R551	66/19860509 68/19860509 257/19970813
Carlos Francisco Gonçalves Lobo	R545	13/19860509
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

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

LEGENDA:

- Área de Atividade Econômica
- AE4 - ÁREA PREDOMINANTEMENTE LOGÍSTICA - 71.288,87 m²
- Área Agrícola
- A - ESPAÇOS AGRÍCOLAS - 9.976,57 m²
- Reserva Natural
- REN - RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL - 9.976,57 m²
- Limite do Terreno - 81.165,44 m²
- Construção Existente
- Linha de Água
- Pluviais
- Resíduos
- Talude
- Muro de Vedação
- Sarjeta de Águas Pluviais



ABRIL 2024

PROJETO CADASTRAL

PROJETO CADASTRAL

IRMÃOS BORGES - IMOBILIÁRIA S.A.

UNIDADE DE EXECUÇÃO DE TREZEVE

TRAVESSA DE TREZEVE - CELEROS, BRAGA

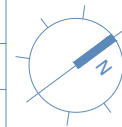
ARQUITETURA

DEBENTIFICAÇÃO DA UE

PLANTA CADASTRAL

00

01



1/500







## **TERMOS DE REFERÊNCIA UOPG 29**

**(REGULAMENTO PDM ATUALIZADO EM AGOSTO 2021)**

### UOPG 29- Área de Distribuição Logística

#### a) Localização

A U.O.P.G. 29 localiza-se a poente na freguesia de Tadim e união das freguesias de Vilaça e Fradelos e é delimitada pela A3 a norte. A este, localiza-se na união de freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro, delimitada pela E.N. 14 a nascente, a Rua de Trezeste, a sul e a Avenida do Covedelo a nordeste.

#### b) Área

A U.O.P.G. 29 é definida por uma área de cerca de 316 ha.

#### c) Objetivos

- i) 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;
- ii) Articulação da 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;
- iii) Promover a instalação de novas empresas, de modo a estimular o aumento, mas também a diversificação da estrutura produtiva municipal;
- iv) Promover o desenvolvimento económico do concelho na vertente logística;
- v) Articulação desta 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;
- vi) Garantir a adequada articulação desta área com os principais nós rodoviários do Concelho;
- vii) Criação de uma área de Parque verde que se articule com esta área e com o rio;
- viii) 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;
- ix) 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;
- x) Criação, de uma zona de lazer promovendo vivências que estão além da simples atividade laboral;
- xi) Privilegiar a instalação de empresas de carácter logístico relativamente a empresas de outros setores.

d) Regime de Edificabilidade

- i) As áreas de expansão destinam-se preferencialmente a logística, indústria e espaços verdes;
- ii) Poderá inibir-se a instalação de empresas que, apesar de apresentarem um uso compatível ou complementar com a classificação de solo, inviabilizem ou condicionem o cumprimento deste objetivo (predominância logística) e que constituam um obstáculo ao desenvolvimento estratégico pretendido para esta área;
- iii) Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo articulados com o regime previsto no presente regulamento para as respetivas categorias.

e) Execução

A execução desta UOPG deve adotar o sistema de cooperação.