

7. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE EMPREENDIMENTO ESTRATÉGICO PARA UM HOTEL SITUADO NO LARGO DA ESTAÇÃO-UF MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE – ENDUTEX- HOTEIS SOCIEDADE UNIPESSOAL, LDA:

Do **Sr. Vereador Miguel Bandeira** submetendo o processo mencionado em epígrafe, em que a DPRRU informa que o pedido apresentado por **Endutex-Hoteis Sociedade Unipessoal, Lda**, reúne os requisitos para ser enquadrado no conceito de empreendimento estratégico, podendo a Câmara dar início ao procedimento prévio para abertura do período de discussão pública previsto no artº 32º, no nº 3 do Regulamento do PDM.

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Processo: 975 / 2018

Requerimento: 61985/2019

Requerente: Endutex - Hoteis, Sociedade Unipessoal, Lda

Local da obra: Largo da Estação, 19 - 21 - União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

Assunto: Empreendimento estratégico na área do turismo

Informação técnica N.º 37637/2019

Técnico responsável: Ana Filomena Farinhas da Silveira Carvalho

Data: 06-12-2019

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico

1. Solicita-nos o Sr. DMUOP informação sobre o pedido de enquadramento da operação urbanística (hotel) no conceito de empreendimento estratégico.

Análise técnica

2. Após análise dos documentos enviados verifica-se que foi dado cumprimento à instrução necessária para o enquadramento do pedido no conceito de empreendimento estratégico, e para que a câmara municipal delibere a abertura do período de discussão pública com o mínimo de 20 dias úteis.

3. Pretende-se a criação de um hotel de 2 estrelas da cadeia de hotéis MOOV, onde o perfil do cliente assenta em estadias curtas (2 ou 3 noites), com grande apetência para mobilidade em modos suaves, razão pela qual a localização do hotel junto à estação de caminho de ferro e muito perto do centro histórico é imperiosa para o sucesso do investimento.

4. É um empreendimento que vem dar corpo às estratégias de regeneração urbana, enquadrável no Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Braga, nos termos e objetivos da Área de Reabilitação Urbana de Braga Norte, e ainda nos usos defendidos pelo PDM para o local.

5. Os textos não quantificam as externalidades proporcionadas pelo investimento, mas salientam o que tem sido a experiência de outras unidades hoteleiras do mesmo grupo, no que concerne ao contributo para as atividades económicas locais (restauração, comércio e serviços), vivência urbana, e oferta cultural, turística e ambiental.

6. Recomenda-se que a minuta do contrato de investimento seja analisada pela DSJC, e que sejam corrigidos os títulos das cláusulas 5.^a e 8.^a.

Proposta de decisão

7. Face ao exposto entende-se que o pedido reúne os requisitos para ser enquadrado no conceito de empreendimento estratégico, e que pode a Câmara Municipal dar início a esse procedimento prévio com deliberação para abertura do período de discussão pública previsto no artigo 32.º n.º 3 do regulamento do PDM.

A Chefe da DPRRU,

Blomen Farinhas

A ns do Endutex

19/12/18



Memória Descritiva e Justificativa

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao projecto de arquitectura para um hotel a levar a efeito num terreno situado no Largo da Estação, na União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, junto da Estação de Comboios, e às razões pelas quais este projecto é merecedor de ser reconhecido como **empreendimento estratégico** e consequentemente com uma disposição regulamentar de exceccionalidade.

No caso de aprovação do pedido, o requerente/promotor compromete-se a realizar o contrato de investimento com a Câmara Municipal de Braga para o período previsto de investimento.

Área do Objecto e Caracterização da Operação Urbanística

A área de intervenção incide sobre um terreno com uma área de 824m² estando no momento ocupado por dois edifícios, um em elevado estado de degradação e outro devoluto. Trata-se de uma zona da cidade onde é premente a sua reabilitação urbana.

Pretende-se construir um hotel de 2 estrelas com uma capacidade para 194 hóspedes, organizando-se em 7 pisos acima do solo, sendo o R/C destinado aos espaços sociais e os restantes pisos aos quartos. Existe ainda um piso enterrado para estacionamento privativo e zonas técnicas de apoio.

Em termos arquitectónicos a solução procura colmatar a frente urbana norte do Largo da Estação entre dois edifícios já existentes, a nascente um edifício de 7 pisos e a poente por um edifício de 6 pisos, implantados a cotas diferentes acompanhando a inclinação da rua.

Esta solução respeita as cérceas dominantes e os alinhamentos dos edifícios vizinhos quer na fachada anterior quer na fachada posterior, numa composição de volumes com rés-do-chão e 5 pisos e rés-do-chão e 6 pisos.

O projecto prevê ainda a recuperação do alçado do edifício a nascente mantendo a sua métrica de vãos, mas integrando-a no restante conjunto de volumes com uma linguagem contemporânea. Não se prevê a recuperação do edifício a poente uma vez que este apresenta uma definição de pés-direitos muito baixa para incorporar um equipamento deste género.

No interior do logradouro é criado um espaço ajardinado com uma esplanada de apoio às áreas sociais do hotel.

No total a nova construção terá 3 234m² acima do solo e 499 m² abaixo do solo para áreas técnicas e 15 lugares de estacionamento.

Enquadramento da Pretensão nos Planos Territoriais

Ao nível dos instrumentos de gestão territorial o terreno está classificado como Solo Urbanizado e Urbanizável concretizando-se em parte na Categoria de Espaço Residencial ER3 e em parte na categoria de Espaço de Uso Especial - Equipamentos UI1.

Embora os parâmetros urbanísticos do PDM em vigor não permita a ocupação do terreno tal como é proposta, o projecto visa essencialmente uma solução de colmatação de empenas fazendo os alinhamentos das fachadas a nascente e poente, criando uma volumetria que faz

a relação de cotas e cêrceas entre os edifícios existentes de acordo com o descrito no artigo 66.º da secção II do regulamento do PDM de Braga: “embora a tipologia dominante seja habitação plurifamiliar admite-se outras situações de colmatação ou continuidade urbana desde que enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata.” ✓

A construção terá em conta o afastamento obrigatório de 20m ao eixo da estrada em túnel existente na parte posterior do terreno conforme indicado na Planta de Ordenamento - Mobilidade e de acordo com o Novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária, alínea d) do artigo 32º do Decreto Lei n.º 34/2015.

O Regulamento do PDM admite que os empreendimentos não se enquadrem com a classificação do solo em termos dos usos dominantes e dos parâmetros urbanísticos, desde que sejam considerados estratégicos. Para conformar este desígnio foi introduzido o conceito de Empreendimento Estratégico no Regulamento do PDM, estando a sua aplicação regulada pelos artigos n.ºs 31.º a 33.º.

Reconhece-se estarmos perante um empreendimento como os que a norma pretende acautelar, considerando que este se enquadra na classe de interesse público municipal por representar investimentos na área do turismo superiores a 2 000 000,00€, correspondendo mais concretamente a um investimento de 5 000 000,00€, criando 18 postos de trabalho directo e promovendo a regeneração desta área da cidade.

Opções Técnicas e de Integração Urbana e Paisagística

Em termos de integração paisagística o empreendimento previsto vai colmatar as empenas dos edifícios vizinhos e dar continuidade à frente urbana, enquadrando-se urbanisticamente com a envolvente imediata dotando-a de elementos urbanísticos qualificados e articulando-se com as áreas envolventes mais próximas na consolidação da malha urbana existente.

Programa de Utilização da Edificação

Cave

A este piso chega a rampa de acesso automóvel para estacionamento a partir da rua principal e são definidos dois compartimentos de áreas técnicas.

A servir este piso existe uma coluna de acessos verticais de serviço com um montacargas e escadas e o acesso para clientes com escadas e um elevador com ligação directa à recepção, localizada no piso 0.

Estão previstos 15 lugares de estacionamento sendo um deles reservado para pessoas com mobilidade condicionada.

Piso 0

Piso de referência do hotel, é a este nível que temos as ligações com o exterior para acesso a clientes, bem como a entrada do pessoal de serviço.

Neste piso temos a recepção com ligação ao back-office e depósito de bagagens, sala de estar/Tv e sala de pequenos almoços com ligação a uma área de esplanada exterior e sanitários do público. Ainda ao nível deste piso temos organizadas as zonas de serviço como a cozinha, despensa do dia, economatos, depósitos de roupa limpa e roupa suja, sala de descanso dos funcionários e respectivos sanitários/balneários.

Pisos 1 a 6

Nestes pisos a ocupação é feita com unidades de alojamento, cujo número varia de piso para piso conforme o jogo volumétrico de recuos, perfazendo um total de 97 quartos duplos.

A servir estes pisos temos dois elevadores para o público, um monta-cargas de serviço, duas escadas e uma copa por piso.

Parâmetros de Construção

- Área do Terreno	824 m2
- Área de Implantação	527 m2
- Área Total de Construção	3 733 m2
- N.º de Pisos abaixo do solo	1
- N.º de Pisos acima do solo	7
- Cércea	22,90 m
- Volumetria	10 560 m3
- N.º de Quartos	97
- N.º de Lugares de Estacionamento	15

Conclusão

O Hotel MOOV é um empreendimento que se enquadra no Plano Estratégico para o Desenvolvimento Económico de Braga, contribuindo para o aumento da oferta hoteleira na cidade e com isso criar condições para o crescimento no sector do Turismo.

Este hotel é pensado para dar resposta à procura crescente por hotéis económicos que combinam qualidade, conforto e preço, através de conceitos de design contemporâneo, sofisticação e uma atitude ecológica.

A localização junto da Estação de Comboios é estratégica, procurando garantir o fácil acesso às principais redes rodoviárias, ferroviárias e cicláveis da cidade, proporcionando uma estadia prática e acolhedora para quem visita a cidade de Braga em viagem de férias ou de trabalho.

Deste modo, a instalação do Hotel MOOV em Braga vem não só contribuir para o crescimento no sector do turismo, como também para a revitalização de uma área devoluta e em ruína através da colmatação da frente urbana num ponto estratégico do território da cidade.

Porto, 4 de Novembro de 2019

Empreendimento Estratégico

Assinado por : **MARIA DO ROSÁRIO DA SILVA
ARAÚJO RODRIGUES FERREIRA DE ALMEIDA**

Num. de Identificação: B1037370227

Data: 2019.11.04 17:20:10 Hora padrão de GMT

Localização: Braga



CARTÃO DE CIDADÃO

• • • • •

CONTRATO DE INVESTIMENTO

ENTRE,

MUNICÍPIO DE BRAGA, pessoa coletiva de Direito Público n.º 506 901 173, com sede na Praça do Município, 4730-749 Braga, neste ato representada pelo Senhor Presidente da Câmara, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, designado para efeitos do presente contrato por MB;

E

ENDUTEX – HOTÉIS, SOCIEDADE UNIPessoal, LDA., pessoa coletiva n.º 508 296 790 com sede na Rua da Baiona n.º 22, Vilarinho, concelho de Santo Tirso, neste ato representada pelo sócio gerente Joaquim André dos Santos Ribeiro Ferreira, designada para efeitos do presente contrato por Endutex;

CONSIDERANDO QUE

- A. Os Municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto no artigo 23.º, n.º 2, alínea m), da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;
- B. Para execução das referidas atribuições são outorgadas aos órgãos municipais competências ao nível do apoio à captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos Concelhos, previstas nos artigos 25.º, n.º 2, alínea k), e 33.º, n.º 1, alíneas o), r) e u) da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;
- C. O regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (PDMB) prevê a classificação de Empreendimentos Estratégicos, todos aqueles processos de licenciamento a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, carecendo da realização do presente contrato de investimento, previstas na Secção VI, no Artigo 31º do referido regulamento;
- D. A Endutex pretende realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor de €5.314.834,74 (Cinco milhões trezentos e catorze mil oitocentos e trinta e quatro euros setenta e quatro centavos), a aplicar na construção de uma Unidade Hoteleira, num edifício com 527 metros quadrados de implantação e 3.733 metros quadrados de construção, a implantar num prédio misto denominado Hotel Moov Braga, com a área total de 824 metros quadrados, sito em Largo da Estação, na União de freguesias de Maximinos, Sé e Cividade, junto da Estação de Caminhos de Ferro e também no reforço da sua presença no país, considerando-se que Braga é um pilar essencial no desenvolvimento nacional;
- E. O investimento referido na alínea anterior irá contribuir para a valorização da estrutura económica e empresarial do Concelho e irá gerar 18 (dezoito) novos postos de trabalho;
- F. O MB reconhece ser de importância estratégica para o desenvolvimento do Concelho a concretização do projeto acima referido, sendo que declaram este projeto como um projeto de interesse económico para o município;

É, de livre e boa-fé, acordado e reduzido a escrito o presente Contrato de Investimento, do qual fazem parte os considerandos supra indicados e que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CAPÍTULO I DEFINIÇÕES

CLÁUSULA 1.^a DEFINIÇÕES

Para efeitos do presente Contrato de Investimento os termos e expressões abaixo indicadas têm o significado e conteúdo seguintes:

- a) Alteração das Circunstâncias («hardship») (Cláusula de Salvaguarda) – A alteração anormal das circunstâncias, inclusive de ordem económica, alheia à vontade das Partes e em que estas fundaram a vontade de estabelecer o presente Contrato de Investimento, tornando mais onerosa a execução do contrato, embora não impossível, proporcionando a possibilidade de revisão unilateral ou a resolução do contrato, nos termos previstos no presente contrato;
- b) Anexos – Os documentos identificados na cláusula 11.^a, cujo conteúdo faz parte integrante do presente Contrato;
- c) Contrato – O presente Contrato de Investimento, incluindo todos os seus Anexos;
- d) Força Maior – Facto natural ou situação imprevisível e inevitável cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias próprias do MB e da Endutex e que impeçam a realização dos objetivos do Contrato e/ou cumprimento das obrigações das Partes;
- e) Incentivos – Conjunto de investimentos, apoios e benefícios concedidos pelo MB à Endutex;
- f) Partes – O MB e a Endutex;
- g) Projeto / Empreendimento – Construção de uma unidade hoteleira de acordo com o Plano de Investimento que constitui o Anexo I ao presente Contrato;
- h) Período do Investimento – O período compreendido entre a data da assinatura do presente Contrato e o período subsequente de 3 (três) anos;
- i) Vigência do Acordo – Período correspondente ao Período do Investimento.

CAPÍTULO II CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

CLÁUSULA 2.^a OBJETIVOS DO PROJETO

- 1) Constituem objetivos do Projeto:
 - a) A realização, durante o Período do Investimento, de um investimento que se estima em €5.314.834,74 (Cinco milhões trezentos e catorze mil oitocentos e trinta e quatro euros setenta e quatro centimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo I ao presente Contrato;
 - b) A construção de uma unidade hoteleira, melhor identificadas na planta incluída no Anexo II ao presente contrato, no valor de €3.706.830,00 (Três milhões setecentos e seis mil oitocentos e trinta euros);
 - c) A criação de 18 (dezoito) postos de trabalho direto no período de 3 (três) anos.

- 2) O cumprimento das obrigações e dos objetivos da presente Cláusula estará condicionado à não ocorrência de eventos suscetíveis de serem considerados Força Maior ou Alteração das Circunstâncias («hardship»).
- 3) A verificação de casos de Força Maior ou de Alteração das Circunstâncias será reconhecida por conciliação das Partes ou por recurso aos tribunais competentes da Comarca de Braga.

CLÁUSULA 3.^a CONCRETIZAÇÃO DO PROJETO

O Projeto será concretizado pela Endutex nos termos e condições indicados no presente Contrato.

CLÁUSULA 4.^a ACOMPANHAMENTO DO PROJETO

- 1) Sem prejuízo das competências legalmente atribuídas a outras entidades, incumbirá ao MB a responsabilidade de assessorar, acompanhar e fiscalizar a execução do presente Contrato, devendo a Endutex fornecer-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.
- 2) Em qualquer caso, a Endutex, facultará, com a periodicidade anual, de motu-próprio, com início durante o 1.º trimestre do ano seguinte ao da celebração do presente contrato, ou sempre que o MB o solicitar, a documentação adequada a demonstrar que estão a ser satisfeitos os objetivos e obrigações constantes do presente Contrato, designadamente, documentos comprovativos de regularização das obrigações fiscais e para com a Segurança Social, mapas de pessoal, balanços e demonstrações de resultados ou quaisquer outros documentos contabilísticos ou de outra natureza, relativamente ao Projeto.
- 3) A Endutex facultará ao MB, ou a qualquer outra entidade por esta nomeada, acesso aos locais de realização do Projeto.

CAPÍTULO III OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 5.^a OBRIGAÇÕES DA

79

- 1) Pelo presente Contrato, e sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, a Endutex obriga-se a:
 - a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento que se estima em €5.314.834,74 (Cinco milhões trezentos e catorze mil oitocentos e trinta e quatro euros setenta e quatro centimos), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo I ao presente Contrato;
 - b) Alcançar os objetivos previstos na Cláusula 2.^a;
 - c) Construir as instalações, melhor identificadas na planta incluída no Anexo II ao presente contrato, com utilização de processos conformes às disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e autorizações necessários;
 - d) Desenvolver a sua atividade, pelo período de pelo menos 10 (dez) anos, no Concelho de Braga;

- e) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;
 - f) Fornecer ao MB, sempre que solicitado e no prazo de 10 (dez) dias a contar da receção do pedido, os documentos, elementos, informações e esclarecimentos necessários ao acompanhamento, controlo e fiscalização do presente Contrato, designadamente:
 - i) documentos comprovativos do cumprimento das obrigações fiscais;
 - ii) documentos comprovativos do cumprimento das obrigações para com segurança social;
 - iii) mapas de pessoal;
 - iv) balanços e demonstrações de resultados;
 - g) Manter uma situação financeira equilibrada;
 - h) Dispor de contabilidade organizada de acordo com a normalização contabilística e outras disposições legais em vigor para o respetivo setor de atividade, que seja adequada às análises requeridas para apreciação e acompanhamento do Projeto e permita autonomizar os efeitos do mesmo;
 - i) Facultar ao MB, ou a qualquer outra entidade por estes nomeada, livre acesso aos locais de realização do Projeto.
- 2) As obrigações previstas no número 1 da presente cláusula devem ser executadas no prazo máximo de 3 (três) anos a contar da data da assinatura do presente Contrato.

CLÁUSULA 6.^a

RECONHECIMENTO DE PROJETO DE INTERESSE ESTRATÉGICO

Sob condição de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal, é reconhecido pelo MB o interesse público estratégico do projeto/empreendimento da Endutex, em conformidade com as alíneas a) b) e d), do Artigo 31º, Secção VI, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (PDMB).

CAPÍTULO IV

ARTICULAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES E INCUMPRIMENTO DO CONTRATO

CLÁUSULA 7.^a

PRINCÍPIOS GERAIS

O reconhecimento de projeto/empreendimento de interesse público estratégico previsto na Cláusula 6.^a constitui contrapartida do exato e pontual cumprimento pela Endutex dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

CLÁUSULA 8.^a
INCUMPRIMENTO PELA

???

- 1) Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, no número 2 da Cláusula 2.^a, no número 3 da cláusula 6.^a, e no número seguinte da presente Cláusula, no caso de não cumprimento pela Endutex de qualquer dos objetivos ou de qualquer das obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições deste Contrato e respetivos Anexos, o MB, mediante comunicação enviada à Endutex, poderá resolver o Contrato, independentemente de qualquer interpelação, implicando a perda do reconhecimento de projeto / empreendimento de interesse público estratégico, e tendo direito, designadamente, ao pagamento pela Endutex do montante correspondente a quaisquer benefícios, apoios e incentivos concedidos pelo MB, proporcional ao período de tempo que medeia entre a data da resolução do Contrato até ao termo do Período do Investimento.
- 2) Sem prejuízo do disposto no número 1, constituem também fundamento de resolução a prestação pela Endutex de informações falsas sobre a sua situação ou viciação de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento do Projeto.
- 3) A comunicação da decisão de resolução referida no número 1 produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

CAPÍTULO V
INTERPRETAÇÃO, INTEGRAÇÃO, APLICAÇÃO DO CONTRATO DE
INVESTIMENTO E RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

CLÁUSULA 9.^a
PRINCÍPIO GERAL

Sempre que entre as Partes Contratantes se suscitem dúvidas quanto à interpretação, aplicação ou integração do presente Contrato ou se suscitar litígio ou situação de Força Maior ou de Alteração das Circunstâncias, aquelas envidarão os melhores esforços para obter o acordo ou resolverem amigavelmente as divergências ou litígios.

CLÁUSULA 10.^a
FORO COMPETENTE

Para resolução de todos os litígios emergentes do presente Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 11.^a
ANEXOS

Fazem parte integrante do Contrato, para todos os efeitos legais e contratuais, os seguintes Anexos:

Anexo I: Plano de Investimento;

Anexo II: Planta do local de implementação do projeto.

CLÁUSULA 12.^a COMUNICAÇÕES

- 1) Quaisquer comunicações ou notificações previstas no Contrato, salvo disposição específica em contrário, serão sempre efetuadas por escrito e remetidas:
 - a) Em mão, desde que comprovadas por protocolo;
 - b) Por telefax, desde que comprovado por “Recibo de transmissão ininterrupta”;
 - c) Por correio registado com aviso de receção.
- 2) Consideram-se, para efeitos do presente Contrato, como domicílios das Partes, as seguintes moradas e postos de receção:
 - a) MB
Att. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio
Praça do Município, 4730-749 Braga
 - b) Endutex
Att. Sr. Eng. Joaquim André dos Santos Ribeiro Ferreira
Rua da Baiona, n.º.22, 4795-784 Vilarinho STS
- 3) As Partes poderão alterar os seus domicílios indicados, mediante comunicação prévia dirigida à outra Parte, com a antecedência não inferior a 3 (três) dias, sob pena de considerarem efetuadas as comunicações ou notificações realizadas para os domicílios referidos no número 2.
- 4) As comunicações ou notificações feitas nos termos dos números anteriores consideram-se efetuadas ainda que sejam rejeitadas, ou venham devolvidas por não terem sido reclamadas na estação dos correios.

CLÁUSULA 13.^a PRAZOS E SUA CONTAGEM

Os prazos fixados no presente Contrato contam-se em dias seguidos de calendário, salvo se contiverem indicação expressa em dias úteis.

CLÁUSULA 14.^a PRAZO E EFICÁCIA

- 1) Sem prejuízo do disposto no número 2 da presente Cláusula, o presente Contrato entra em vigor e produz efeitos a partir da data da sua assinatura.
- 2) O presente Contrato será válido desde a data da sua celebração até ao termo do período de Vigência do Acordo, previsto na alínea i) da Cláusula 1.^a, se entretanto não for revogado ou resolvido.

Feito em Braga, aos 5 dias do mês de Novembro de 2019.

Pelo MUNICÍPIO DE BRAGA

Pela Endutex

ANEXO I
PLANO DE INVESTIMENTO

	Área Bruta	Custo(m2)	Imputação	Custo total
Custos				
Terreno				
Terreno	824			1 100 000,00 €
Imposto			6,50%	71 500,00 €
Construção				
Hotel	3234,3	900,00 €		2 910 870,00 €
Estacionamento	498,7	300,00 €		149 610,00 €
Arranjos exteriores	317	50,00 €		15 850,00 €
Fit Out (nº de quartos)	97		6 500,00 €	630 500,00 €
				4 878 330,00 €
Projeto				
Projetos			5,50%	268 308,15 €
Administrativos			0,30%	14 634,99 €
Fiscalização			2%	97 566,60 €
Licenças/Alvarás	3733		15,00 €	55 995,00 €
				5 314 834,74 €

ANEXO II

PLANTA DO LOCAL DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO



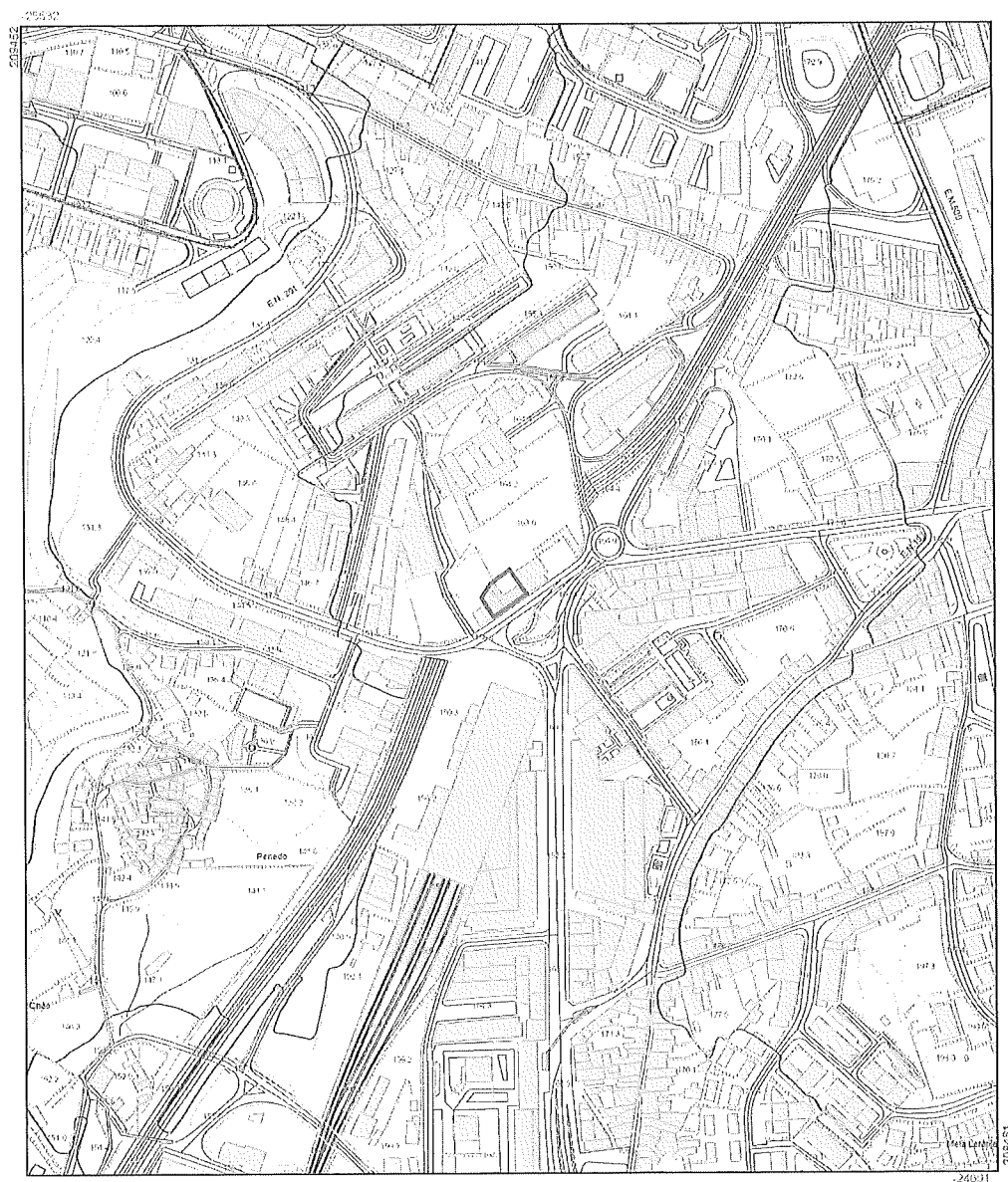
BRAGA

MUNICÍPIO DE BRAGA

Planta de Localização

Revista e Atualizada à Data Atual

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



Limite da Pretensão

Requerente: Endutex - Hotéis Sociedade Unipessoal, Lda.

Nº Contribuinte: 508296790

Local da Pretensão: Largo da Estação

Freguesia: Maximinos Sé e Cidade

Data: 03/10/2019

Funcionário: Emitido via Internet



Escala 1:5.000

RESPONSÁVEIS
Elaboração: Gabinete SIG Braga
Emissão: slgbraga@cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data da Edição: 05/2010
Data da Homologação: 20/05/2010 (D.P. 173)
Sistema Referencial: ETRS89 (ETRS89)
Projeção: UTM (UTM)
Datum: 1974 (Datum 1974)

Relatório de Avaliação de Incidências Territoriais

Hotel Moov Braga

Município de Braga
4 de Novembro, 2019

ÍNDICE

I. Introdução	3
II. Descrição do Projecto	4
- Enquadramento territorial	4
- Descrição do empreendimento	4
III. Parâmetros Urbanísticos do Empreendimento	5
IV. Verificação e Fundamentação da Compatibilidade dos Usos Propostos	5
- Planta de Condicionantes - Gerais	5
- Planta de Ordenamento	5
- Regulamento	9
V. Avaliação das Incidências Territoriais	11
- Incidências Funcionais	11
- Usos	11
- Acessibilidades e Tráfego	11
- Incidências Ambientais	12
- Solo	12
- Recursos Hídricos (superficiais e subterrâneos)	12
- Biodiversidade	12
- Qualidade do Ar	12
- Factores Climáticos (energia)	13
- Ambiente Sonoro (ruído)	13
- Sistema Patrimonial	13
- Incidências Socio-Económicas	13
- Incidências Físico-Formais e Paisagísticas	14
- Síntese das Incidências Territoriais	15
VI. Conclusão	17

I. Introdução

O presente estudo refere a avaliação das incidências territoriais do empreendimento Hotel Moov, em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos, tendo em vista o reconhecimento de interesse público estratégico nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 31º e 32º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga, Aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República n.º 201, 2ª Série, de 14 de Outubro de 2015.

Os Hotéis Moov são propriedade da Endutex Hotéis, empresa do grupo português Endutex, fundado em 1970 no norte de Portugal e reconhecido mundialmente como um dos produtores europeus de revestimentos têxteis. Desta forma, o grupo que procura a constante inovação e expansão para outras áreas de negócio preenche uma importante lacuna no segmento de hotéis económicos em Portugal sem abdicar do conforto.

Todos os Hotéis Moov partilham a mesma filosofia: proporcionar mais conforto a todos os hóspedes, combinando qualidade e preço com design contemporâneo, sofisticação e uma atitude eco-friendly.

São pensados para responderem à procura cada vez mais crescente de pessoas que sabem o que realmente é importante, uma estadia prática e acolhedora, seja para uma visita de fim-de-semana, férias ou uma viagem de trabalho.

A localização de cada Hotel Moov é pensada por forma a garantir o fácil acesso às principais artérias das cidades onde se instala. Assim, a localização junto da Estação Ferroviária é estratégica proporcionando as ligações aos comboios, autocarros, taxis e aos transportes urbanos de Braga.

O preço da estadia surpreende pelo novo conceito de hotéis económicos, que oferece melhor preço e centralizado ao máximo no conforto do hóspede. Prova dessa qualidade são as inúmeras distinções e nomeações em sites de referência, entre os quais o galardão Traveller's Choice Award.

A marca Moov tem ainda dado importantes passos no caminho do compromisso ambiental que se reflete nalgumas das opções como a escolha de equipamentos eficientes, chuveiros ecológicos, lâmpadas LED, sensores e outros tipos de equipamentos pensados para garantir o máximo de economia energética.

Este empreendimento enquadra-se na classe de interesse público municipal por representar investimentos na área do turismo superiores a 2.000.000,00€, correspondendo mais concretamente a um investimento de 5.000.000,00€, criando 18 postos de trabalho directo e promovendo a regeneração desta área da cidade, como é definido no PDM de Braga e no Plano Estratégico para o Desenvolvimento Económico de Braga.

II. Descrição do Projecto

Enquadramento territorial

A área de intervenção incide sobre um terreno situado no Largo da Estação, na União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, junto da Estação de Caminhos de Ferro.

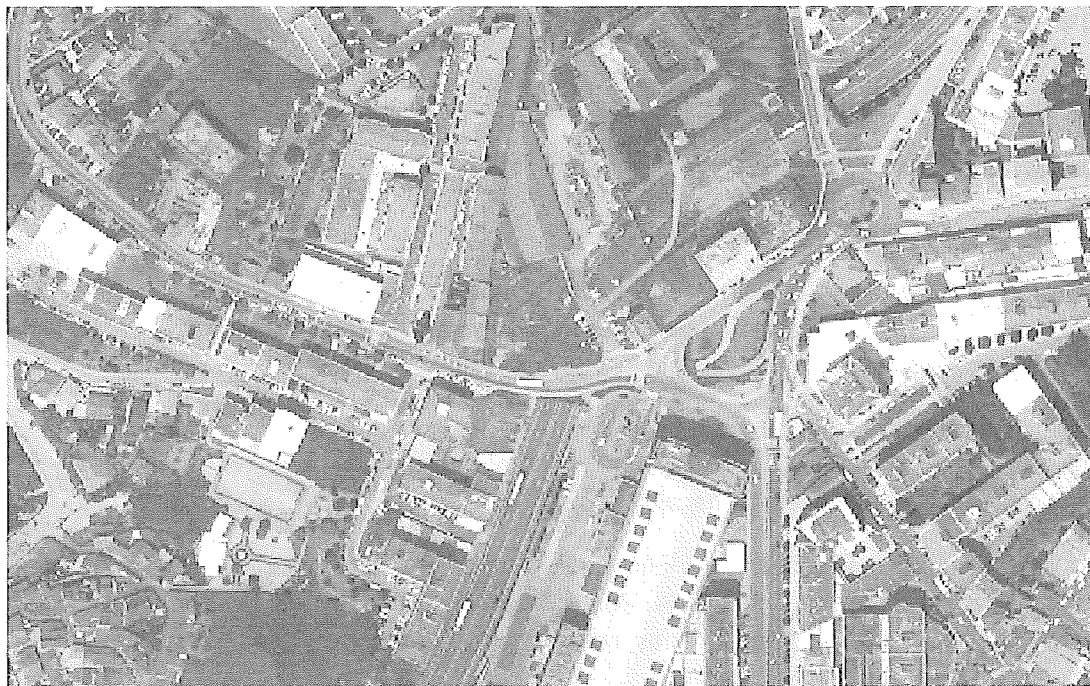


Figura 1. Localização do Hotel MOOV sobre ortofotomapa

Face ao Plano Director Municipal de Braga (PDMB), está identificado na Planta de Ordenamento como Solo Urbanizado e Solo Urbanizável concretizando-se em parte na Categoria de Espaço Residencial ER3 e em parte na Categoria de Espaço de Uso Especial - Equipamentos UI1.

Descrição do empreendimento

Pretende-se construir um hotel de 2 estrelas com um total de 97 quartos e capacidade para 194 hóspedes, que se desenvolve em 6 pisos acima do solo destinados aos espaços sociais e quartos, e 1 piso abaixo do solo para estacionamento privativo e zonas técnicas de apoio.

Em termos arquitectónicos a solução baseia-se na colmatação da frente urbana norte do Largo da Estação entre dois prédios já existentes, a nascente por um edifício de 7 pisos e a poente por um edifício de 6 pisos implantados a cotas diferentes acompanhando a inclinação da rua.

Esta solução respeita as cêrceas predominantes e os alinhamentos dos dois edifícios vizinhos, quer na fachada anterior quer na fachada posterior.

A construção tem em conta o afastamento obrigatório de 20m ao eixo da estrada em túnel, existente na parte posterior do terreno conforme indicação na Planta de Ordenamento - Mobilidade e de acordo com o Novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária, alínea d) do artigo 32.º do Decreto Lei n.º 34/2015.

III. Parâmetros Urbanísticos do Empreendimento

A Tabela 1 apresenta o parâmetros urbanísticos relativos ao estudo efectuado para a instalação da unidade hoteleira.

	Área do Terreno	Área de Implantação	Área Permeável
	(m2)		
Hotel MOOV	824,00	507,00	317,00

Tabela 1. Parâmetros urbanísticos a observar

IV. Verificação e Fundamentação da Compatibilidade dos Usos Propostos

Para verificação da conformidade do empreendimento Hotel Moov com as normas regulamentares aplicáveis, apresenta-se de seguida a análise sobre os documentos que compõe o PDM de Braga.

Planta de Condicionantes - Gerais

Da análise da Planta de Condicionantes constata-se que o terreno se encontra limitado a sul por uma antiga estrada nacional e a Norte por uma estrada nacional em túnel.

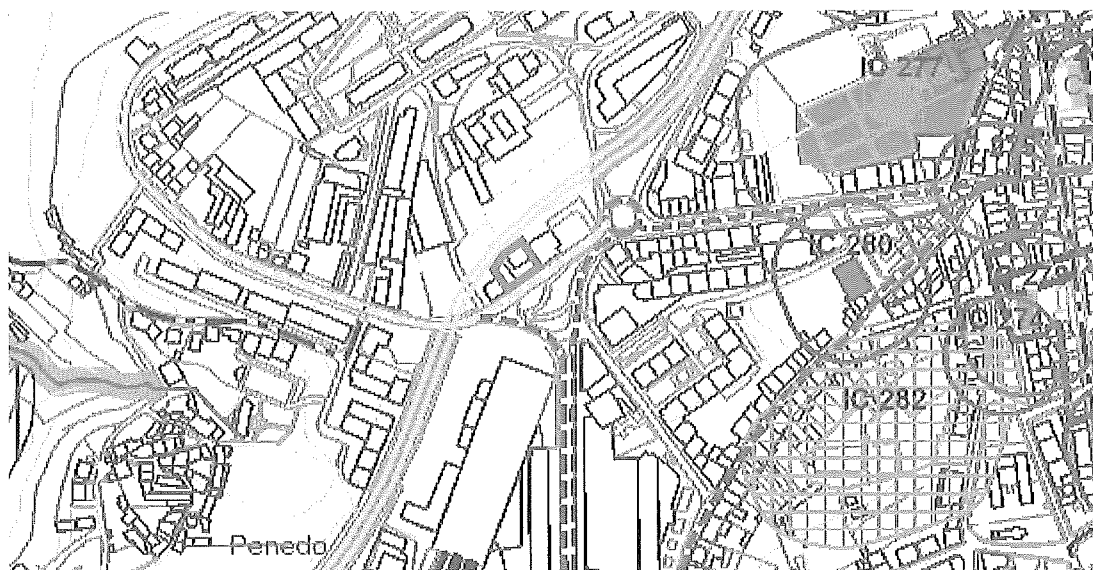


Figura 2. Planta de Condicionantes - Gerais

Planta de Ordenamento

Na carta de **Classificação e Qualificação do Solo**, a área de intervenção integra dois espaços distintos, encontrando-se em parte em Espaço de Equipamentos UI1 e em parte em Espaço Residencial ER3.

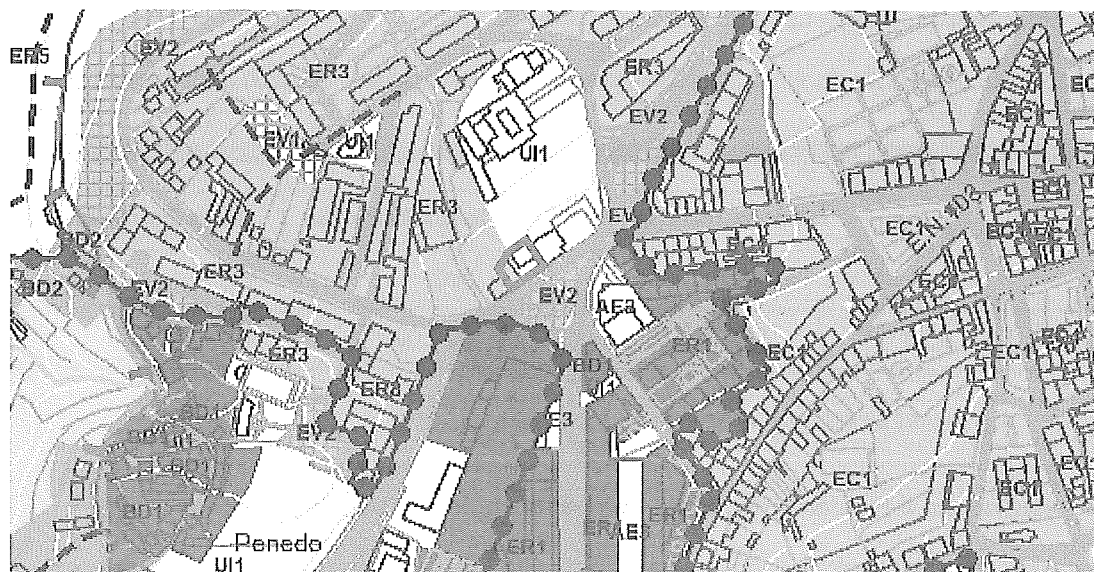


Figura 3. Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do solo

Embora os parâmetros urbanísticos do PDM em vigor não permita a ocupação do terreno tal como é proposta, o projecto visa principalmente uma solução de colmatação de empenas, fazendo os alinhamentos das fachadas a nascente e poente, criando uma volumetria que faz a relação de cotas e cérceas entre os dois edifícios existentes.

O edifício a nascente é um hotel, pelo que este empreendimento viria no seguimento do mesmo tipo de equipamento.

Na carta de **Mobilidade - Hierarquia Funcional da Rede Viária**, a Estrada Nacional que se encontra no limite Norte do terreno está classificada como **Via Arterial - Túnel**, o que obriga a que a construção em cave tenha um afastamento não inferior a três vezes a respectiva profundidade, de acordo com a alínea b) do artigo 57.º do Decreto Lei n.º 34/2015.



Figura 4. Planta de Ordenamento - Mobilidade - Hierarquia Funcional da Rede Viária

Na carta de **Mobilidade - Rede Ciclável**, a via que limita a zona sul do terreno encontra-se integrada na Rede Ciclável Intra-Urbana e na Rede Ciclável Inter-Urbana do PDM.



Figura 5. Planta de Ordenamento - Mobilidade - Rede Ciclável

Em termos de **Estrutura Ecológica Municipal** a área de intervenção está integrada no Corredor Estruturante.

Nos termos do artigo 27.º do regulamento do PDM, as intervenções nas áreas definidas pelos Corredores Estruturantes devem privilegiar a conservação, recuperação e reabilitação das construções preexistentes.

Na proposta é recuperado o alçado do edifício a nascente mantendo a sua métrica de vãos mas incorporando-o no conjunto dos volumes com uma linguagem contemporânea. O outro edifício existente mais a poente tem uma definição de pés-direitos muito baixa para incorporar num equipamento deste género não sendo possível deste modo prever a sua recuperação.

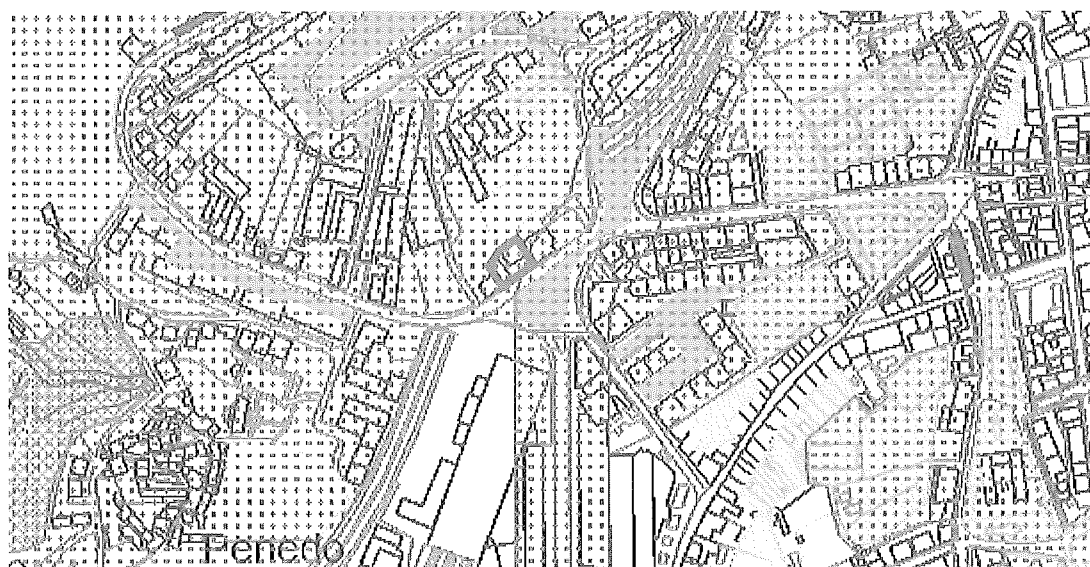
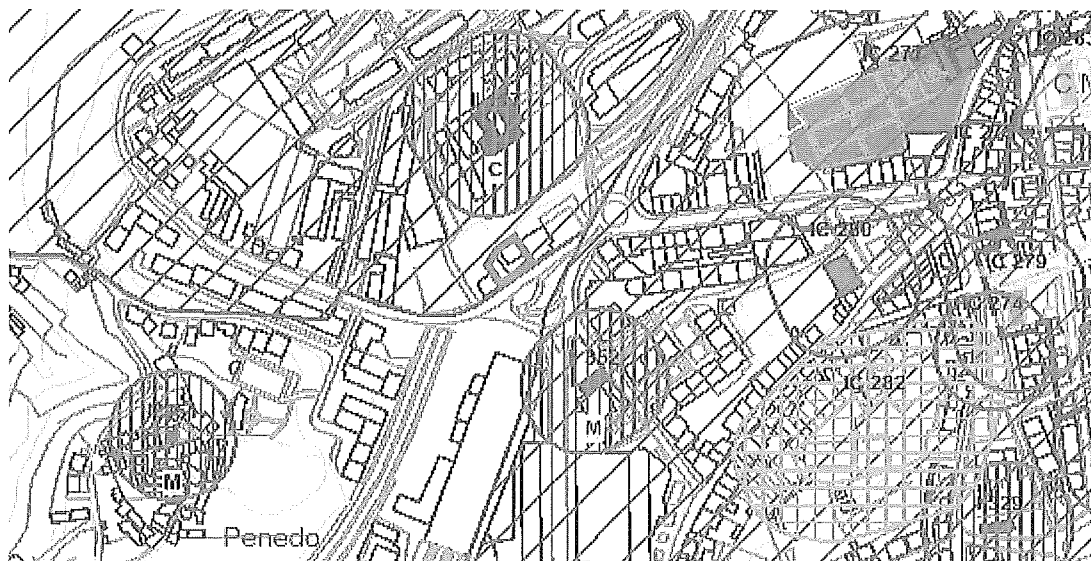
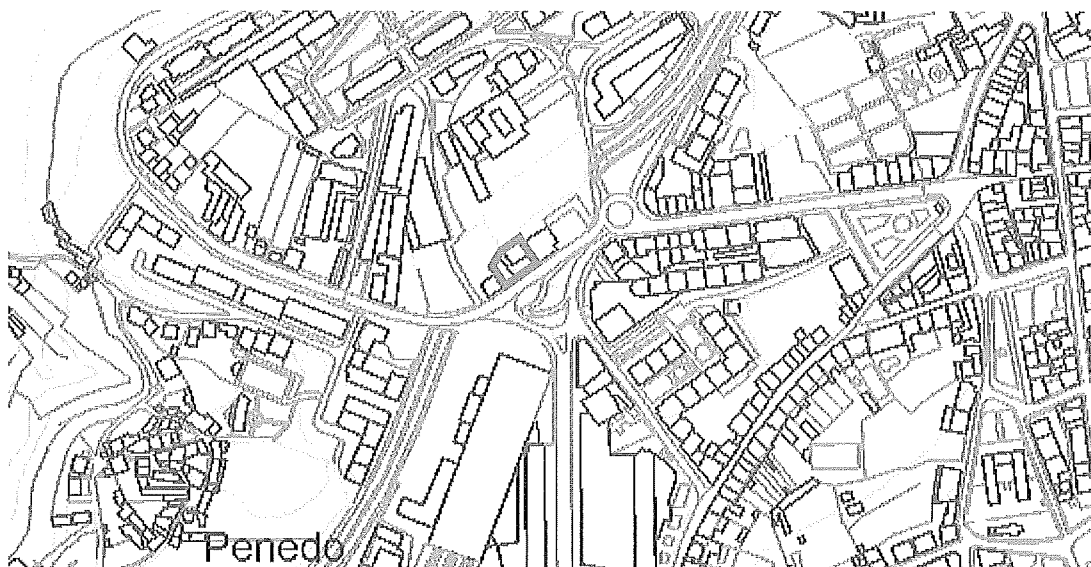


Figura 6. Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica Municipal

No que se refere ao **Sistema Patrimonial**, a área de intervenção insere-se na Zona de Proteção do Património Arqueológico.



Em termos de exposição ao **Ruído**, a área de intervenção está atualmente classificada como Zona Mista (figura 8), verificando-se níveis de exposição compreendidos entre +5 e ≥ 10 dB(A) ao longo da via (figura 9).



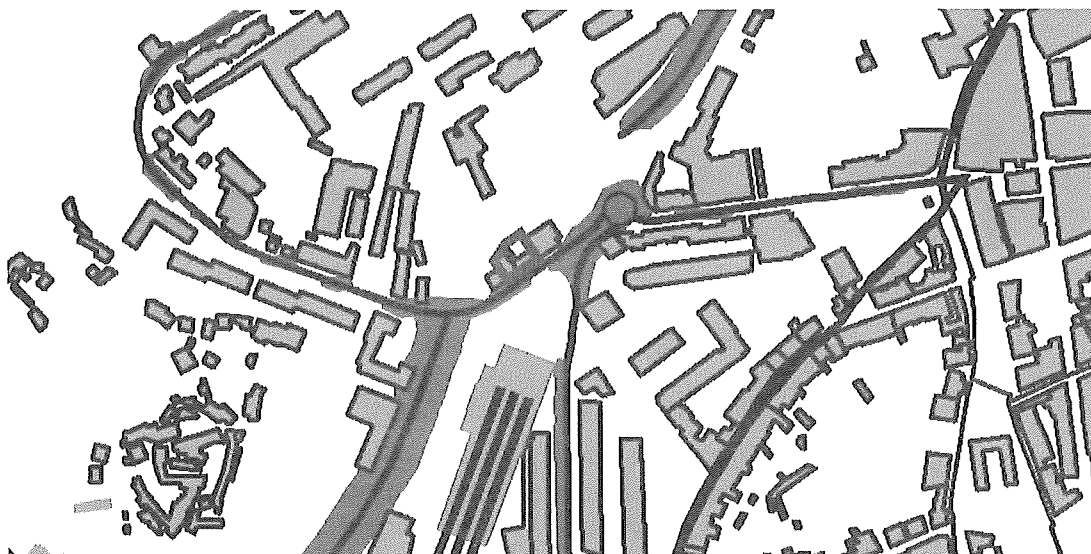


Figura 9. Planta de Ordenamento - Carta de conflitos com o ruído

Regulamento

Considerando as categorias do solo, nomeadamente o facto de estar enquadrado em parte na Categoria de Espaço Residencial ER3 e em parte na Categoria de Espaço de Uso Especial - Equipamentos UI1, as normas previstas são as seguintes:

Tabela 2. Parâmetros urbanísticos previstos em regulamento

Artigos	Parâmetros
66.º	<p>Os espaços residenciais destinam-se predominantemente ao uso residencial, admitindo-se, no entanto, a complementaridade com outros usos desde que compatíveis, nas condições aplicáveis a cada uma das seguintes subcategorias:</p> <p>ER3</p> <p>Correspondem a áreas existentes ou propostas predominantemente residenciais, com as seguintes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. A tipologia dominante é a habitação plurifamiliar, <u>admitindo-se outras em situações de colmatação</u> ou continuidade urbana desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata; ii. <u>Consideram-se como usos complementares ao residencial</u>, nesta subcategoria de espaço: as actividades económicas (comércio, serviços), <u>turismo</u> e equipamentos;

Artigos	Parâmetros
74.º	<p>Identificam-se as seguintes subcategorias de espaços de uso especial em solo urbano:</p> <p>UI1 - Equipamentos</p> <p>São equipamentos de natureza pública ou privada que compreendem as instalações e locais destinados a actividades de formação, ensino e investigação, saúde e higiene, segurança pública, cultura, lazer, educação física, desporto e abastecimento público ou dizem respeito a instalações colectivas, visando prestar um serviço extensivo à população interessada na sua área de influência e localizadas em pontos estratégicos do território.</p>
85.º	<p>Vias Arteriais:</p> <p>i. Correspondem a vias estruturantes ao nível suprarregional que se destinam a trânsito de circulação rápida e vocacionadas para deslocações de longo curso. Estas vias garantem conexões viárias estruturantes entre centros de influência suprarregional assegurando ligações do concelho com o exterior. Apresentam elevados níveis de serviço para a circulação motorizada caracterizados por adequados níveis de fluidez, rapidez e segurança dos fluxos motorizados em circulação.</p> <p>Vias distribuidoras Secundárias:</p> <p>i. As vias distribuidoras secundárias são vias de importância complementar às de nível superior, que asseguram as ligações entre áreas urbanas de maior dinâmica e as distribuidoras principais existentes entre estas. Asseguram a distribuição próxima, bem como o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior. Coexistem as funções circulação e acesso.</p>
88.º	Estabelece os parâmetros da rede ciclável.
94.º	Classificação acústica
17.º a 19.º	Diligências sobre património arqueológico

Não obstante o mencionado, o Regulamento do PDM admite que os empreendimentos não se enquadrem com a classificação do solo em termos dos usos dominantes e dos parâmetros urbanísticos, desde que sejam considerados estratégicos, ou seja, reconhece-se por via normativa que durante a vigência do plano poderão existir oportunidades de investimento que, não sendo expectáveis durante o procedimento de revisão do PDM, são merecedoras de enquadramento especial, tendo em vista a captação desse investimento e o desenvolvimento do Concelho.

Para conformar este desígnio, foi introduzido o conceito de Empreendimento Estratégico no Regulamento do PDM, estando a sua aplicação regulada pelos artigos n.ºs 31.º a 33.º. ✓

Considerando:

- a. investimento na área do turismo;
- b. valor global superior a 2.000.000,00€.

Reconhece-se estarmos perante um empreendimento como os que a norma pretende acautelar, o que nos termos do artigo 33.º permite que a operação urbanística enquadrada pelo reconhecimento de empreendimento estratégico poderá não se enquadrar com a classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes e parâmetros urbanísticos, se não tiverem alternativas para a localização em espaço consonante com o uso em causa e desde que a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística. ✓

V. Avaliação das Incidências Territoriais

O artigo 32.º do regulamento do PDM de Braga dispõe que um dos documentos a apresentar à Assembleia Municipal, caso não se justifique a submissão à avaliação ambiental estratégica, é um relatório de avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos.

Descrevem-se de seguida os aspectos mais significativos das incidências territoriais expectáveis com construção do Hotel Moov.

Incidências Funcionais

Usos

O uso pretendido encontra-se previsto na identificação e regime de edificabilidade das áreas ER3, sendo admitido em situações de colmatção ou continuidade urbana, como é pretendido com este empreendimento. ✓

Acessibilidades e Tráfego

O terreno encontra-se limitado pelo Largo da Estação classificado como via distribuidora secundária e como fazendo parte da rede ciclável intra-urbana e inter-urbana.

Nesta fase de mudança de paradigma em que nos encontramos, impulsionada pela urgência das questões ambientais e escassez de recursos, e por uma visão mais centrada nas pessoas e na qualidade de vida e bem-estar, torna-se prioritário que as cidades estejam preparadas a nível de mobilidade. É urgente diminuir o uso do automóvel particular e dotar a cidade de uma cadeia de transportes que funcionem de forma articulada e adaptada às várias distâncias.

A mobilidade tem impacto directo na vida das pessoas e no funcionamento das cidades e por esse motivo, o Hotel Moov Braga, estando situado fora do centro histórico, e tendo estacionamento privado, utilizado essencialmente pelo turismo *corporate*, irá facilitar que os nossos clientes se desloquem sem carro para o centro da cidade de Braga.

A localização periférica mas próxima dos principais acessos ferroviários e rodoviários (estação de comboios, vias rápidas), permite fugir ao trânsito e ao estacionamento no centro da cidade ao mesmo tempo que possibilita chegar a qualquer lado de forma rápida e cómoda. ✓

Os nossos clientes *corporate* e de lazer não passam o dia no hotel, gostam de explorar a cidade e o centro histórico onde fazem as suas refeições e só depois regressam ao hotel para usufruírem do alojamento. ✓

O parque de estacionamento é importante para estes dois tipos de clientes.

Nas 3 unidades que temos em funcionamento em Portugal, os dados mostram que, em média, vendemos 17 lugares de parque por dia/por hotel, o que significa que, por ano/por hotel, vendemos cerca de 6.200 lugares de estacionamento.

Os nossos clientes com perfil de lazer apenas voltam a usar a viatura para visitar outras cidades ou após o check-out. A localização dos nossos hotéis fazem com que os clientes não tenham necessidade de usar carro dentro das cidades, preferindo outros meios de transporte.

Os clientes com perfil *corporate*, podem usar a viatura durante a estadia mas será para se deslocarem para as empresas onde trabalham, maioritariamente, fora do centro histórico.

Deste modo, esta localização apresenta-se estratégica possibilitando aos hóspedes do hotel a articulação com os modos de transportes suaves, como a bicicleta e o andar a pé, e com o sistema de transportes públicos da cidade.

Incidências Ambientais

A edificação pretendida encontra-se dispensada de procedimento de avaliação ambiental estratégica nos termos do Decreto-Lei 232/2017 de 15 de Junho, na sua redação atual. ✓

Solo

O empreendimento insere-se em solo classificado como urbano apto para edificação.

A remoção do coberto vegetal, que se apoderou dos espaços devolutos, a escavação e a impermeabilização do solo são os principais impactos previstos. ✓

Recursos Hídricos (superficiais e subterrâneos)

Não se prevêem impactos negativos ao nível dos recursos hídricos. ✓

Biodiversidade

O empreendimento não se insere em nenhuma área classificada ou protegida.

Não se prevêem impactos negativos significativos dado a ocupação vegetativa actual não possuir valor ecológico.

A criação de um espaço ajardinado no logradouro potenciará a introdução de novas espécies vegetais estudadas de modo a criar um equilíbrio entre a área construída e o vazio. ✓

Qualidade do Ar

Os principais impactes de qualidade do ar serão sentidos na fase de construção do empreendimento, pelo levantamento de poeiras que decorrem das actividades de desmatação, demolição das ruínas existentes e escavação.

Porém estes serão temporários, reversíveis e pouco significativos ao nível da degradação da qualidade do ar. ✓

Após esta fase não se antevê a existência de impactos significativos da qualidade do ar.

Factores Climáticos (energia)

Em termos energéticos pretende-se a utilização de redes de infra-estruturas optimizadas e de elevado desempenho energético, como a utilização de Led na iluminação e painéis solares para aquecimento das águas. ✓

Ambiente Sonoro (ruído)

A actividade pretendida não é considerada como fonte produtora de ruído. A área está classificada como zona mista no zonamento acústico constante do PDM em vigor.

Será durante a fase de construção do empreendimento, devido à utilização de máquinas e equipamentos associados às obras a realizar, onde ocorrerá um aumento pontual e temporário dos níveis de ruído nesta área. ✓

Resíduos

Durante a fase de construção será apresentado o plano de resíduos de construção e demolição (RCD), nos termos do Decreto-Lei n.º 73/2011 de 17 de Junho.

Para minimizar os impactos normais decorrentes da edificação serão adoptadas medidas de atenuação:

- Promoção da reutilização de materiais e a incorporação de reciclados de RCD
 - Disponibilização em obra de um sistema de acondicionamento adequado que permita a gestão selectiva dos RCD
 - Aplicação em obra de uma metodologia de triagem de RCD
 - Manutenção dos RCD o mínimo tempo possível em obra
- ✓

Sistema Patrimonial

Estando o terreno localizado dentro da zona de protecção arqueológica, devem ser garantidas as disposições da lei de bases do Património Cultural - Lei 107/2001 de 8 de Setembro, bem como o disposto no Artigo B-3/9º do Código Regulamentar de Braga. ✓

Incidências Socio-económicas

O empreendimento prevê a criação de um hotel com 97 quartos e capacidade para 194 alojamentos, numa lógica de apoio à oferta hoteleira existente na cidade no segmento de hotéis económicos que combinam qualidade, conforto e preço, contribuindo ao mesmo tempo para a criação de 18 novos postos de trabalho directos.

Segundo os dados do Turismo de Portugal, à data de Janeiro de 2019, Braga dispõe de 11 hotéis de categoria 2 estrelas com capacidades que variam entre os 20 e os 164 alojamentos.

Uma das grandes mais-valias do conceito Moov é que todas as unidades seguem a mesma imagem, os mesmos padrões e filosofia. Esta uniformização permite ao nosso cliente saber exactamente com o que conta quando escolhe ficar num Hotel Moov, sem complicações, sem surpresas. Desta forma, procuramos fidelizar os clientes não apenas a um dos nossos hotéis, mas a toda a cadeia e ao conceito.

Apostamos na qualidade do alojamento e dos serviços essenciais a uma boa estadia: cama muito confortável, excelente insonorização dos quartos, diversidade e qualidade do pequeno-almoço, serviço de wi-fi e um amplo parque de estacionamento. Focamo-nos nos serviços essenciais, conseguindo com isso um valor muito competitivo, o que também é valorizado pelo cliente.

O conceito Moov apresenta-se como uma escolha inteligente, assente em valores como conveniência, acessibilidade, conforto a um preço muito competitivo. A nova unidade Moov vai também refletir esta filosofia: centralizado, conforto, design e preço acessível, apostando num conceito “smart comfort”.

Os clientes Moov são pragmáticos e gostam de fazer escolhas inteligentes. Procuram uma estadia confortável, com bons acessos, tendo no hotel apenas um ponto de partida para a cidade. Esta nova unidade será uma boa aposta tanto no nível do segmento de turismo *corporate*, como do turismo em geral.

As estadias médias são de 2/3 noites no máximo. O facto de apenas termos o serviço de pequeno-almoço no Hotel, faz com que os nossos clientes procurem fazer as refeições fora, explorando a cidade e o seu centro histórico. Seja em lazer ou a nível *corporate*, os nossos clientes não passam o dia no Hotel, valorizando por isso a localização e os acessos.

Atendendo às parcerias que se pretendem estabelecer com o sector comercial e cultural, são também expectáveis impactos positivos ao nível do desenvolvimento do turismo religioso e de negócios com a divulgação e promoção das actividades culturais e patrimoniais que se desenvolvem na cidade.

Incidências Físico-formais e Paisagísticas

Face aos dados do Censo de 2011, referentes a esta zona da cidade integrada na ARU Norte, constata-se que 30% dos edifícios carecem de intervenções de reparação e manutenção e, apesar de apresentar a maior proporção de edifícios sem necessidade de reparação é, no entanto, a que evidencia necessidades de intervenção mais profundas.



Figura 10. Fotografia do local com a situação actual

Em termos de integração paisagística o empreendimento previsto vai colmatar as empenas dos edifícios vizinhos e dar continuidade à frente urbana, enquadrando-se urbanisticamente com a envolvente imediata, não pondo em causa a imagem do território mas dotando-o de elementos urbanísticos que se articulam com as áreas envolventes mais próximas, procurando qualificar a paisagem na consolidação da malha urbana existente



Figura 11. Fotografia do local com integração da proposta

Síntese das Incidências Territoriais

Na Tabela 3 encontra-se sintetizada a avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos.

Tabela 3. Síntese da avaliação dos descritores das incidências territoriais

Incidências	Descritores	Avaliação		
		Impacto	Fraquezas	Oportunidades
Funcionais	Uso	Positivo	Não se identificam	Colmatação de empenas e continuidade urbana
	Acessibilidades	Positivo	Não se identificam	Articulação com os modos de transportes suaves e o sistema de transportes públicos da cidade
Ambientais	Solo	Negativo	Imperbealização do solo	
	Recursos Hídricos	Positivo	Não se identificam	

Incidências	Descritores	Avaliação		
		Impacto	Fraquezas	Oportunidades
Ambientais	Biodiversidade	Positivo	Não se identificam	Criação de espaço ajardinado estudado para criar equilíbrio entre o construído e o vazio
	Qualidade do Ar	Neutro	Agravamento das condições em fase de construção	
	Factores Climáticos	Positivo	Não se identificam	Utilização de rede de infra-estruturas optimizadas e de elevado desempenho energético
	Ambiente Sonoro	Neutro	Possível aumento do ruído em fase de construção	
	Resíduos	Neutro	Produção de RCD em fase de construção	Possibilidade de reutilização de materiais
	Sistema Patrimonial	Positivo	Não se identificam	Possibilidade de contribuir para o estudo científico da antiga cidade romana
Sócio-económicas	Oferta de alojamento temporário de qualidade a preços baixos	Positivo	Não se identificam	Criação de sinergias entre tecido comercial, cultural, patrimonial e natural da cidade
Físico-formais e Paisagística	Paisagem	Positivo	Não se identificam	Qualificação da paisagem urbana com a colmatação de empenas e desenho de qualidade arquitectónica

VI. Conclusão

Dispõe o Regulamento do PDM de Braga que o conceito de empreendimento estratégico não pode originar significativos impactos negativos no ambiente e no território.

O Hotel MOOV é um empreendimento que concretiza o Plano Estratégico para o Desenvolvimento Económico de Braga, apresentando um programa que, sendo reconhecido como empreendimento estratégico, permitirá o aumento da oferta de alojamento disponível e com isto criar condições de crescimento no sector do turismo.

De acordo com os parâmetros urbanísticos apresentados, e que orientarão o projecto a submeter a licenciamento caso o reconhecimento de empreendimento estratégico ocorra, verifica-se:

- Cumprimento dos objectivos previstos no Plano Estratégico para o Desenvolvimento Económico de Braga;
- Colmatação de empenas e continuidade da frente urbana;
- Impacto global positivo face aos descritores apresentados neste estudo.

Em sede de licenciamento do empreendimento será preciso fundamentar a solução com trabalhos arqueológicos.

Nos termos apresentados considera-se que estão reunidos os requisitos para o reconhecimento de empreendimento estratégico.

Empreendimento Estratégico

Assinado por : **MARIA DO ROSÁRIO DA SILVA**

ARAÚJO RODRIGUES FERREIRA DE ALMEIDA

Num. de Identificação: BI037370227

Data: 2019.11.04 15:44:40 Hora padrão de GMT

Localização: Braga



CARTÃO DE CIDADÃO

© © © ©

OFÍCIO N.º: 25040 / 2019

DATA: 21/11/2019

LOCAL DA OBRA: LARGO DA ESTAÇÃO, 19 - 21

UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E
CIVIDADE)

Exmos. Senhores

ENDUTEX - HOTÉIS, SOCIEDADE UNIPESSOAL, LDA

Ria da Baiona, 22

4795-784 VILARINHO STS

ASSUNTO | NOTIFICAÇÃO DE PEDIDO DE PARECER ATRAVÉS DO PORTAL SIRRJUE

Na sequência do despacho datado de 19/11/2019, da Chefe da Divisão de Gestão Urbana e Espaço Público, com competência subdelegada pelo Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento, datado de 2 de julho de 2018 e para os devidos efeitos, cumpro-me informar V. Exa. que, no âmbito do presente processo, foi efetuada a consulta externa às **IP - Infraestruturas de Portugal**, através do Portal SIRRJUE, a qual ficou registada com o n.º **BRG2019/00582**, sendo que, para possível acompanhamento da mesma, deverá utilizar os seguintes dados: utilizador – **Z0071392** e palavra passe – **52gay0i**.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador,



(Miguel de Melo Bandeira (Prof.))

Utilizador: Nuno Monteiro

Na resposta deverá indicar o número, data e referência do presente ofício.

DPRAU



BRAGA
Município

DMUOP / DGU / DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO [DGUEP]

Despacho

O Vereador,
(Por subdelegação de competências do Sr. Presidente da Câmara)

(Miguel Bandeira, Prof.)

Proposta de Despacho

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento,
(Por subdelegação de competências do Sr. Presidente da Câmara)

(António Zamith, Dr.)

Data: / /201

A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público,
(Por subdelegação de competências do Sr. Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento)

(Adosinda Pereira, Eng.ª)

Data: 19/11/2019

PROCESSO N.º 975/2018

Relacionado com o requerimento n.º 61985/2019, de 05/11/2019

Requerente: ENDUTEX - HOTEIS, SOCIEDADE UNIPESSOAL, LDA

Local da Obra: LARGO DA ESTAÇÃO, 19 - 21, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

Assunto: DIREITO À INFORMAÇÃO - URBANISMO - OUTRAS INFORMAÇÕES

Técnico Responsável: Filomena Ferreira, Arqt.ª

Informação: I/35496/DGUEP/2019 - INF. N.º 3701/DGUEP/2019

18-11-2019

APRECIACÃO

CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

Os elementos apresentados sob o registo de entrada n.º E/61985/2019 de 05.11.2019 vêm dar resposta à anterior informação n.º 37070/DGUEP/2018 de 28.11.2018 transmitida ao requerente através de Ofício.

Refere-se o presente processo aos pedidos de:

- Informação prévia sobre a viabilidade da operação urbanística de demolição de edificações existentes e edificação de “um hotel de 2 estrelas” a levar a efeito nos prédios descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob os n.ºs 958/20040615 e 1145/20070710 inscritos nas respetivas matrizes nº 2031-P e 212;
- Reconhecimento do interesse público de empreendimento estratégico.

Antecedentes:

1. Processo n.º 3581/05 – pedido de licenciamento de edificação de edifício de “habitação multifuncional para comércio e habitação” e demolição da construção existente, requeridos por Helena Maria dos Santos Teixeira de Aguiar e José Mário Matos Teixeira Aguiar.
2. Processo com a referência 200/PROC/07 - pedido de licenciamento de edificação de edifício de “habitação multifuncional para comércio e habitação” e demolição da construção existente, requerido por GSF – Imóveis, Lda.

Nota: no âmbito dos processos supramencionados não foi requerida a emissão dos alvarás de obras de demolição e edificação, condição de eficácia dos respetivos pedidos de licenciamento. Ao abrigo do artigo 71.º, da última redação do RJUE, e da informação n.º 19301 da DMGAP – Divisão de Serviços Jurídicos e Contencioso, deverá ser declarada a caducidade dos processos.

INSTRUÇÃO DO PEDIDO

Analizados os elementos constantes do presente processo, verifica-se que o pedido não se encontra genericamente instruído de acordo com o n.º 9, Capítulo II do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril.

Não apresenta parecer das Infraestruturas de Portugal.

Não apresenta Plano de Acessibilidades.

Apresenta relatório de avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos e minuta de contrato de investimento com plano de investimento.

PARECERES INTERNOS

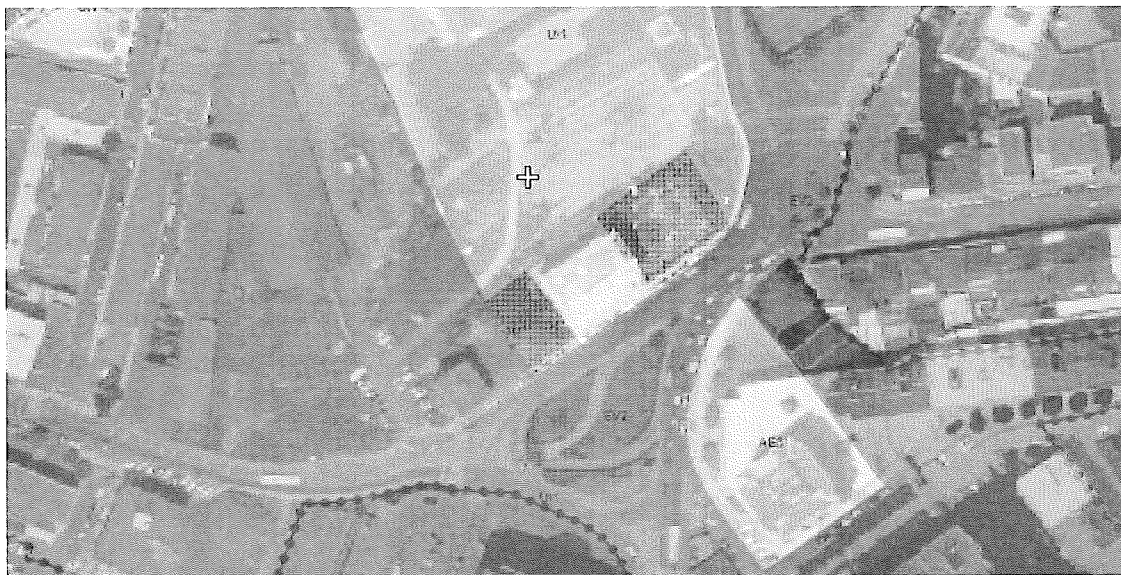
A presente operação urbanística está sujeita a parecer da DTM e da DPCH – gabinete de arqueologia.

PARECERES DE ENTIDADES EXTERNAS

A presente operação urbanística está sujeita a parecer das Infraestruturas de Portugal, S.A.

ANÁLISE REGULAMENTAR E URBANÍSTICA

1. A operação urbanística propõe a construção de “um hotel de 2 estrelas” com prévia demolição de parte das edificações existentes e “recuperação do alçado do edifício” a nascente, a realizar em dois prédios com descrições autónomas na Conservatória do Registo Predial. O primeiro localiza-se, segundo o PDM em vigor, em Solo Urbanizável, numa área classificada de “U|1 – Equipamentos”, e o outro em Espaço Residencial - ER3 – Urbanizado.

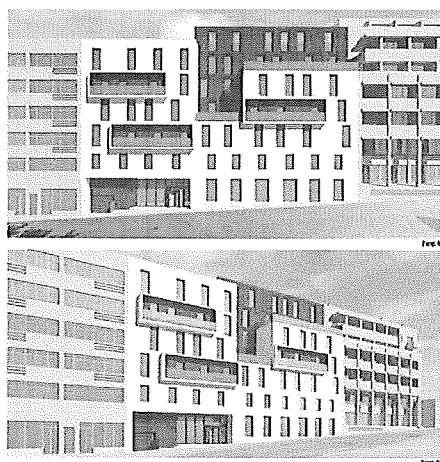


Sobre o enquadramento da pretensão nas categorias de solo identificadas, cabe informar:

- 1.1. Nos termos do artigo 66.º, n.º 3, do PDM em vigor, no que diz respeito aos parâmetros urbanísticos aplicáveis à subcategoria de Espaço Residencial ER3, a proposta ultrapassa os índices máximos de utilização total e acima da cota de soleira e o número de pisos acima da cota de soleira admissíveis.
É de salientar que não é aplicável, ao caso em apreço, o regime de exceção previsto no referido n.º 3, na sua alínea b), subalínea ix), uma vez que este é exclusivo do uso habitacional.
- 1.2. Sobre o enquadramento legal da edificação proposta no artigo 75.º, na subcategoria de espaço “U|1- Equipamentos”, importa começar por referenciar o Parecer Jurídico da Divisão Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento, datado de 27 de dezembro de 2017, que coloca o “equipamento hoteleiro” nos usos admissíveis para esta subcategoria de espaço.
 - 1.2.1. Cumpre o índice de impermeabilização máximo admissível.
 - 1.2.2. Sobre o enquadramento arquitetónico, urbanístico, ambiental e paisagístico do conjunto, na memória descritiva poderá ler-se que *“a solução procura colmatar a frente urbana norte do Largo da Estação entre dois edifícios já existentes, a nascente um edifício de 7 pisos e a poente por um edifício de 6 pisos, implantados a cotas diferentes acompanhando a inclinação da rua. Esta solução respeita as cercas dominantes e os alinhamentos dos edifícios vizinhos quer na fachada anterior quer na fachada posterior, numa composição de volumes com rés-do-chão e 5 pisos e rés-do-chão e 6 pisos.*

O projeto prevê ainda a recuperação do alçado do edifício a nascente mantendo a sua métrica de vãos, mas integrando-a no restante conjunto de volumes com uma linguagem contemporânea. Não se prevê a recuperação do edifício a poente uma vez que este apresenta uma definição de pés-direitos muito baixa para incorporar um equipamento deste género. No interior do logradouro é criado um espaço ajardinado com uma esplanada de apoio às áreas sociais do hotel”.

Neste contexto, entende-se que foi dada resposta integral às alterações sugeridas na informação técnica precedente e que a proposta salvaguarda agora o mínimo impacto na “estética das povoações” e uma “adequada inserção no ambiente urbano”.



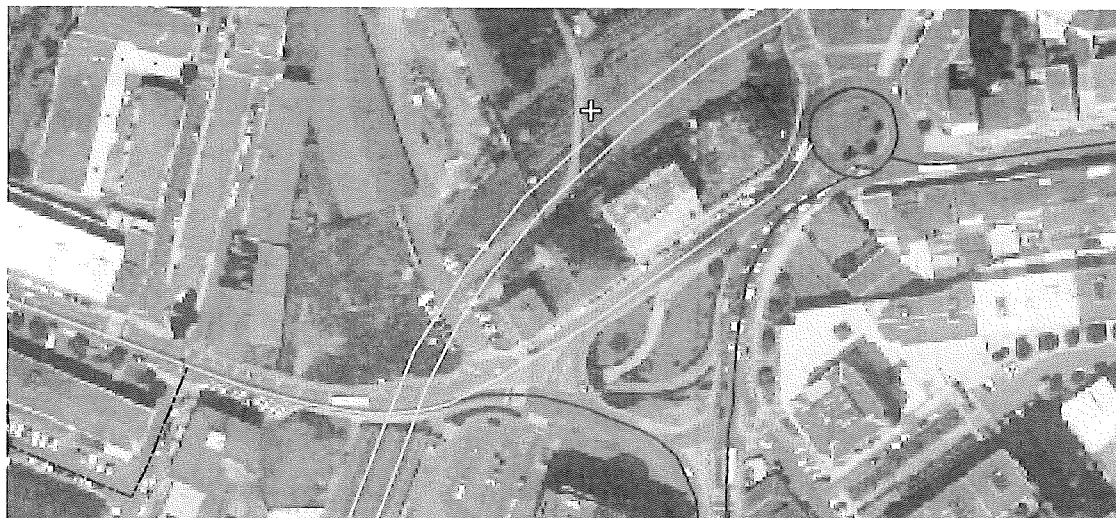
Nota: As intervenções nos espaços de equipamentos estão sujeitas a aprovação em reunião de câmara e o interesse do “equipamento hoteleiro” deverá ser deliberado em reunião de executivo municipal.

2. No que respeita à previsão de lugares de estacionamento, a proposta não cumpre o regulamento do PDM em vigor. Nos termos do disposto no seu artigo 106.º, deveria ser prevista “garagem ou parque de estacionamento cujo número de lugares (...) corresponde (...) a 20% (...) das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade, para estabelecimentos de 1 a 3 estrelas”.

O projeto de arquitetura do hotel prevê 97 unidades de alojamento, pelo que deveriam ser assegurados 20 lugares de estacionamento e “local de paragem de veículos pesados para tomada ou largada de passageiros”.

Sobre a possibilidade de enquadramento da sua dispensa no artigo 107.º do RPDM, deverá ser consultada a DTM.

3. Os prédios encontram-se marginados a sul, por Estrada Nacional desclassificada sob a Jurisdição das Infraestruturas de Portugal, e a Norte, por Estrada Nacional/“via arterial - Túnel”. Nos termos do artigo 15.º, do RJUE, na sua última redação, a viabilidade do pedido está condicionada à apresentação do parecer das Infraestruturas de Portugal, S.A..



4. Nos termos do artigo B-1/29.º, n.º1, alínea a), subalínea ii), do Código Regulamentar do Município de Braga, a operação urbanística é considerada de impacte relevante. Neste contexto, deverá ser prevista a constituição de áreas de cedência para equipamento e/ou espaço verde públicos, dimensionadas nos termos do artigo 104.º, n.ºs 2 e 4, do RPDM em vigor. Atendendo à dimensão e tipologia do edifício, sua envolvente e improvável agregação com outras áreas confrontantes, poderá entender-se que não se justifica a cedência de áreas para aqueles fins, o que implicará o pagamento da compensação dessas superfícies em numerário e/ou espécie.
5. Os prédios integram a Zona de Proteção Arqueológica - Via Romana Imperial e Monte de Cones pelo que o pedido deverá ser objeto de parecer do Gabinete de Arqueologia – DPCH;
6. O requerente solicita o reconhecimento de empreendimento estratégico “por representar investimentos na área do turismo superiores a 2.000.000,00€”, o que nos parece colher enquadramento legal no artigo 31.º do regulamento do PDM em vigor, no entanto, remete-se a sua validação à consideração superior. Caso haja entendimento da declaração do interesse público estratégico, o pedido deverá ser instruído e tramitar de acordo com o artigo 32.º do RPMB.
Mais se informa que, nos termos do n.º 12, do Anexo II, do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 179/2015 de 27 de agosto, a operação urbanística não está sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental.
7. A declaração de responsabilidade do autor dos projetos, nos termos do n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.

PROPOSTA

Face ao atrás exposto propõe-se:

- Que o processo seja remetido ao Gabinete de Arqueologia da Divisão do Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico e à Divisão de Transito e Mobilidade, para colher parecer nos termos dos pontos 2 e 5 da análise urbanística e regulamentar;
- Ao abrigo da alínea d), do ponto 3, do artigo 71.º, do RJUE, a declaração da caducidade dos processos n.º 3581/05 e 200/PROC/07 e seu posterior arquivo;

- Deverá a DMUOP-SA enviar o projeto às Infraestruturas de Portugal, SA, para colher parecer, conforme prevê o n.º 4, do artigo 13.º-B do RJUE;
- Nos termos do ponto 7 da análise urbanística e regulamentar, que o reconhecimento de empreendimento estratégico da pretensão seja remetido à consideração superior.

A Técnica,

(Filomena Ferreira, Arqt.ª)

À PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

GENÉRICO

REQUERENTE (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

NOME/DESIGNAÇÃO ENDUTEX HOTÉIS, SOCIEDADE UNIPessoal, LDA.

ENDEREÇO Rua da Baiona, n.º 22

CONCELHO/FREGUESIA Vilarinho - Santo-Tirso

CÓDIGO POSTAL 4795-784

TELEFONE 253489500

TELEMÓVEL

E-MAIL andre.ferreira@endutex.pt

BI/CC

VÁLIDO ATÉ

NIF 508296790

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL) 4888-1728-5403

NA QUALIDADE DE

☐

PROPRIETÁRIO

☐

USUFRUTUÁRIO

☐

LOCATÁRIO

☒

OUTRO

Promitente Comprador

REPRESENTANTE

NOME Joaquim André dos Santos Ribeiro Ferreira

BI/CC 11446399

VÁLIDO ATÉ 16/11/2019

NIF 218674724

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL)

NA QUALIDADE DE

☐

MANDATÁRIO

☒

SÓCIO-GERENTE

☐

ADMINISTRADOR

☐

OUTRO

ENDEREÇO DE CONTACTO (PARA EFEITOS DE NOTIFICAÇÃO)

UTILIZAR DADOS DO REQUERENTE ACIMA IDENTIFICADOS

☐

SIM

☐

NÃO

ENDEREÇO

CONCELHO/FREGUESIA

CÓDIGO POSTAL

TELEFONE

TELEMÓVEL

E-MAIL

Nota 1 - As notificações e comunicações aos interessados de todas as decisões ou informações que possam ser efetuadas por via postal simples, serão realizadas através de correio eletrónico, conforme previsto no artigo 112º do CPA ou 121º do RJUE, salvo quando esta não for possível. Sempre que não possa processar-se por via eletrónica, a notificação é efetuada por via postal simples. O requerente presume-se notificado em consonância com o previsto no artigo 113º do Código do Procedimento administrativo. A Câmara Municipal de Braga poderá utilizar os contatos fornecidos para efeitos de comunicação/notificação no âmbito de processos em curso.

PRETENSÃO * (ASSINALE COM UM X A QUADRICULA RESPETIVA E PREENCHA O QUE LHE INTERESSA)

Em conformidade com o preceituado no Código Regulamentar do Município de Braga, vem requerer:

☒

PEDIDO

☐

EXPOSIÇÃO

☐

OUTRA

ASSUNTO: Reconhecimento de Empreendimento Estratégico

DESCRIÇÃO:

Ao abrigo do Artigo 31º do Regulamento do PDM de Braga.

LOCAL DA PRETENSÃO: Largo da Estação

N.º DO PROCESSO OU LICENÇA DE UTILIZAÇÃO (SE APLICÁVEL):

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

☐ FOTOCÓPIA SIMPLES DA PROCURAÇÃO, SE NÃO INDICOU CÓDIGO DE ACESSO À PROCURAÇÃO ON-LINE E SE É PROCURADOR;

OUTROS DOCUMENTOS:

☒ CRC_Certidão_Registo_Comercial

☒ MD_Memória_Descritiva

☒ OPDF_Contrato_Invest._CMB_Promotor

☒ OPDF_Relatório_Incidências_Territoriais

☒ PDARQ_Peças_Des._Proj._Arq. / TRAP_Termo_Resp._Autor_Proj.

DECLARAÇÃO:

☒ Tomo conhecimento que o pedido tem que estar em conformidade com o art.º 102 do código do procedimento administrativo (Decreto-lei nº 4/2015 de 7 de janeiro).

PEDE DEFERIMENTO

AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS CONTACTOS PARA EFEITOS DE DIVULGAÇÃO DE INICIATIVAS DO MUNICÍPIO

☐ SIM ☒ NÃO

REQUERENTE / REPRESENTANTE

DATA 30/10/2019

O requerente responsabiliza-se pela informação prestada, quanto à pretensão e conteúdo

Nota 2 – Os dados aqui recolhidos estão vinculados às obrigações do Regulamento Geral de Privacidade de Dados da União Europeia (RGPD).

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ ASSINATURA DO(S) REQUERENTE(S) FOI CONFIRMADA PELA EXIBIÇÃO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO.

OBSERVAÇÕES

O TÉCNICO DE ATENDIMENTO

Aminda Boste

DATA 5.11.2019