

**16. UNLIMITED TENDENCY - LDA. – RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO ESTRATÉGICO DO EMPREENDIMENTO, NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DOS ARTIGOS 31º E 32º DO REGULAMENTO PDM:**

Do **Sr. Vereador Miguel Bandeira**, submetendo à apreciação do Executivo Municipal, a dispensa do procedimento de avaliação ambiental estratégica e a abertura do período de discussão pública não inferior a 20 dias úteis, conforme informações técnicas prestadas pela Direção Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento /Divisão de Planeamento.

**Processo Obra:** 2021/450.10.204/5082

**Registo de entrada:** E/31853/2021 e E/36214/2021

**Requerente:** Unlimited Tendency - Lda.

**Local da obra:** Lote 3, Loteamento Municipal na Agrinha, Nogueira.

**Informação:** 18852 de 12/08/2021

**Assunto:** Reconhecimento de interesse público estratégico

### **Informação:**

1. Solicita-se o reconhecimento de interesse público municipal no âmbito do conceito de empreendimento estratégico, nos termos do artigo 31º do RPDM, para reabilitação de edifício existente para instalação de serviços, localizado no loteamento municipal na Agrinha, freguesia de Nogueira.
2. A construção existente, correspondente ao edifício do Projeto Homem, com 2 015m2 de área de implantação e 3 372m2 de área de construção, está localizada no lote 3 do loteamento com alvará nº20/2006 de 20 de dezembro.
3. Pretende a reabilitação do edifício existente e promover um uso com múltiplas vertentes, ao nível da inovação, sustentabilidade e integração. Desta forma, propõem-se inovador através da oferta de um produto ambivalente e flexível, ao nível do trabalho e habitação, com a componente de lazer, saúde e cultura. A sustentabilidade é apresentada pelo aproveitamento do edificado existente, reduzindo a intervenção e otimizando recursos, nas componentes técnicas e arquitetónicas. Relativamente à integração, trata-se da capacidade de flexibilidade da solução. As condições encontram-se indicadas no relatório de incidências apresentado.
4. O pedido encontra-se corretamente instruído, com:
  - a. Minuta do contrato de investimento com o Município de Braga (E/31853/2021);
  - b. Relatório de incidências territoriais, com explicação do reduzido impacto ambiental. Este relatório inclui memória Descritiva, planta de localização e do loteamento, e os extratos cartográficos necessários à sua localização e enquadramento no PDM (E/36214/2021).
5. O pretendido é enquadrável nas alíneas a) e d) do nº1 do artigo 31º do PDM, pela inovação na criação de espaço ambivalente integrando habitação/ trabalho/ saúde/ cultura/desporto e por englobar um investimento de cerca a 2 500 000€.
6. Atendendo à fundamentação apresentada no relatório de incidências territoriais entendemos desnecessária a avaliação ambiental estratégica, estando o procedimento sujeito a discussão pública por período não inferior a 20 dias, em conformidade com o disposto no nº3 do artigo 32º do PDM.



7. O terreno encontra-se classificado como Espaço de uso especial (UI1 - equipamentos) e UOPG 22 – Área Sul da Cidade de acordo com a Carta de Qualificação do Solo do PDM. O uso previsto de serviços tem enquadramento no nº1 do artigo 33º do RPDM, por se verificar que a pretensão reabilita o edifício existe para a prestação de serviço ambivalente em várias áreas.
8. A pretensão concretiza um dos objetivos estratégicos previstos no artigo 2º do PDM: Braga, um território para investir.
9. Em conclusão, o pedido encontra-se corretamente instruído, tem enquadramento no conceito de empreendimento estratégico, e pode ser enviado para reunião de câmara para que delibere sobre:
  - a. A dispensa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica;
  - b. A abertura de um período de discussão pública não inferior a 20 dias uteis.

A Chefe da DP,

---

## 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;

IB – AGÊNCIA PARA A DINAMIZAÇÃO ECONÓMICA, E.M., pessoa coletiva n.º 504 807 706, com sede na Av. Dr. Francisco Pires Gonçalves, Apartado 60, 4711-909 Braga, neste ato representada pelo Senhor Presidente do Conselho de Administração, Gil Carvalho, designada para efeitos do presente contrato por InvestBraga;

E

UNLIMITED TENDENCY, LDA, pessoa coletiva n.º 515894460 com sede na Rua do Castelo, 41, freguesia de José de S. Lázaro e S. João do Souto, concelho de Braga, neste ato representada pelo sócio gerente designada para efeitos do presente contrato por UT;

### 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 InvestBraga é uma empresa municipal, cujo capital social é integralmente detido pelo MB, que tem por objeto a exploração de atividades de interesse geral e a promoção do desenvolvimento local e regional, por delegação da Câmara Municipal de Braga, através da prossecução de atividades com vista à dinamização económica da região de Braga, e de iniciativas que promovam a sua valorização, a internacionalização e a captação de investimentos nacionais ou estrangeiros, cabendo o papel de apoio e acompanhamento aos projetos de investimento e a monitorização da efetiva concretização dos contratos de investimento realizados pelo município com os investidores;

- e. A UT pretende realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor de €2 500 000 (dois milhões e quinhentos mil euros), a aplicar nas instalações de acordo com o levantamento topográfico presente no Alvará nº 20/2006 de 20 de dezembro, num edifício com 2 015 metros quadrados de implantação e 3 372 metros quadrados de construção, a implantar num prédio misto denominado Lote 3, com a área total de 8 027 metros quadrados, sito em Loteamento Municipal na Agrinha, freguesia de Nogueira, concelho de Braga e também no reforço da oferta de um edifício com caráter inovador e transformador do local onde se insere tendo capacidade para a criação de um lifestyle que combine a ideia de negócio, descanso, saúde, arte, gastronomia e bem-estar.
- f. O MB e a InvestBraga reconhecem ser de importância estratégica para o desenvolvimento do Concelho a concretização do projeto acima referido, sendo que declara 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 UT 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 UT;
- f) **Partes** – O MB, a InvestBraga e a UT;
- g) **Projeto / Empreendimento** – Construção de novas instalações, reforço da capacidade tecnológica e da atividade de I&D, 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 €2 500 000 (dois milhões e quinhentos mil euros), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo I ao presente Contrato;
  - b) O reforço da capacidade inovadora da empresa com uma oferta ajustada ao uso mais adequado à sua localização;
- 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 UT 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 à InvestBraga a responsabilidade de assessorar, acompanhar e fiscalizar a execução do presente Contrato, devendo a (nome da empresa) fornecer-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.
- 2) Em qualquer caso, a (nome da empresa), 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 a InvestBraga 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 (nome da empresa) facultará à InvestBraga, ou a qualquer outra entidade por esta nomeada, acesso aos locais de realização do Projeto.

CAPÍTULO III  
OBRIGAÇÕES  
CLÁUSULA 5.ª

OBRIGAÇÕES DA UNLIMITED TENDENCY, LDA

- 1) Pelo presente Contrato, e sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, a UT obriga-se a:
  - a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento que se estima em €2 500 000 (dois milhões e quinhentos mil euros), 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 cumprindo o loteamento aprovado conforme as disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e autorizações necessários;
  - d) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;
  - e) Fornecer à InvestBraga e 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;
  - f) Manter uma situação financeira equilibrada;
  - g) 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;
- 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 e pela InvestBraga o interesse público estratégico do projeto/empreendimento da UT, 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 UT dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

**CLÁUSULA 8.ª**  
**INCUMPRIMENTO PELA UNLIMITED TENDENCY, LDA**

- 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 UT 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 UT, 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 UT 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 UT 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) InvestBraga  
Att. Sr. Presidente do Conselho de Administração da IB – Agência para a Dinamização Económica, EM  
Av. Dr. Francisco Pires Gonçalves, Apartado 60, 4711-909 Braga
  - b) MB  
Att. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga  
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio  
Praça do Município, 4730-749 Braga
  - c) UT  
Att. Sr. Diogo Jorge Saraiva Guimarães  
Rua do Castelo, 41, 4700-317 Braga
- 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, ao 1º dia do mês de julho de 2021, em 2 exemplares.

Pela INVESTBRAGA

---

Pelo MUNICÍPIO DE BRAGA

---

Pela UNLIMITED TENDENCY, LDA

---

ANEXO I  
PLANO DE INVESTIMENTO

Plano de Investimento - Pico2

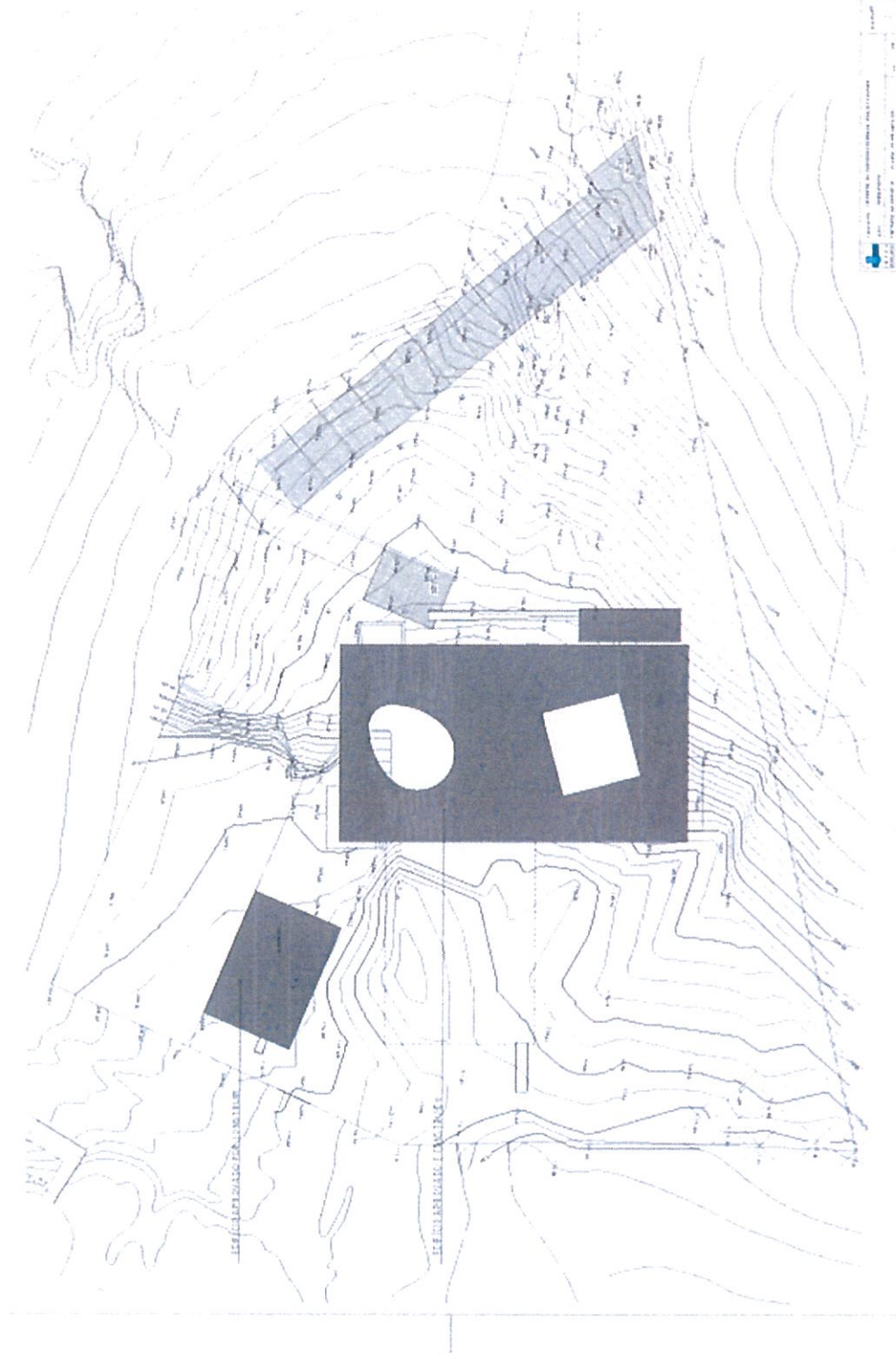
Euros

Investimento por ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Propriedades de Investimento</b>						
Terrenos e recursos naturais	1 605 000					
Edifícios e Outras construções	300 000	300 000	25 000	25 000	25 000	20 000
Outras propriedades de investimento						
<b>Total propriedades de investimento</b>	<b>1 905 000</b>	<b>300 000</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Activos fixos tangíveis</b>						
Terrenos e Recursos Naturais						
Edifícios e Outras Construções						
Equipamento Básico						
Equipamento de Transporte						
Equipamento Administrativo	14 500	10 000	5 500			
Equipamentos biológicos						
Outros activos fixos tangíveis						
<b>Total Activos Fixos Tangíveis</b>	<b>14 500</b>	<b>10 000</b>	<b>5 500</b>			
<b>Activos Intangíveis</b>						
Goodwill						
Projectos de desenvolvimento	90 000					
Programas de computador						
Propriedade Industrial						
Outros activos intangíveis	60 000					
<b>Total Activos Intangíveis</b>	<b>150 000</b>					
<b>Total Investimento</b>	<b>2 029 500</b>	<b>370 000</b>	<b>30 500</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	<b>20 000</b>

IVA	23%	3 335	2 300	1 205		
-----	-----	-------	-------	-------	--	--

Valores Acumulados	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Propriedades de Investimento</b>						
Terrenos e recursos naturais	1 605 000	1 605 000	1 605 000	1 605 000	1 605 000	1 605 000
Edifícios e Outras construções	300 000	600 000	625 000	710 000	735 000	755 000
Outras propriedades de investimento						
<b>Total propriedades de investimento</b>	<b>1 905 000</b>	<b>2 205 000</b>	<b>2 230 000</b>	<b>2 315 000</b>	<b>2 340 000</b>	<b>2 360 000</b>
<b>Activos fixos tangíveis</b>						
Terrenos e Recursos Naturais						
Edifícios e Outras Construções						
Equipamento Básico						
Equipamento de Transporte						
Equipamento Administrativo	14 500	24 500	30 000	30 000	30 000	30 000
Equipamentos biológicos						
Outros activos fixos tangíveis						
<b>Total Activos Fixos Tangíveis</b>	<b>14 500</b>	<b>24 500</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Activos Intangíveis</b>						
Goodwill						
Projectos de desenvolvimento	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Programas de computador						
Propriedade Industrial						
Outros activos intangíveis	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
<b>Total Activos Intangíveis</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Total</b>	<b>2 029 500</b>	<b>2 399 500</b>	<b>2 430 000</b>	<b>2 455 000</b>	<b>2 480 000</b>	<b>2 500 000</b>

ANEXO II  
PLANTA DO LOCAL DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO







CLOUD Coworking Office, Barcelona

## MEMÓRIA DESCRITIVA

Exmo. Sr. Presidente da  
Câmara Municipal de Braga

03 de agosto de 2021

**PI·CO·2**

## Índice

1   Área objeto do pedido .....	3
2   Conceito / Carácter Estratégico.....	4
3   Proposta.....	4
4   Sustentabilidade .....	6
5   Avaliação das Incidências Territoriais .....	6
6   Conclusão .....	6
Anexos .....	8
1   Planta de Localização.....	8
2   Planta de Ordenamento.....	9
3   Planta de Condicionantes .....	12
4   Planta Lote .....	15

## Índice Imagens

Fig. I – Vista aérea do lote.....	3
Fig. II – Planta Lote 3.....	3

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

**Assunto:** Reconhecimento de projeto enquanto Empreendimento Estratégico

**Requerente:** Unlimited Tendency, Lda

**Local da obra:** Loteamento Municipal na Agrinha

### 1 | Área objeto do pedido



Fig. I – Vista aérea do lote

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao dossier para justificação do reconhecimento enquanto Empreendimento Estratégico do Lote 3, Projeto Homem, sito no Loteamento Municipal na Agrinha, freguesia de Nogueira, concelho de Braga.

O lote com 8 027 m<sup>2</sup>, 2 015m<sup>2</sup> de área de implantação e 3 372m<sup>2</sup> de área de construção, onde será implantada a construção, insere-se no loteamento com Alvará nº 20/2006 de 20 de dezembro (Anexo – 1|Planta).



Fig. II – Planta Lote 3

Este documento tem como objetivo principal justificar o carácter estratégico da intervenção e esclarecer o investimento pretendido.



## 2 | Conceito / Carácter Estratégico

A ideia e a filosofia que o projeto propõe é a reabilitação de um edifício existente e promover com o uso que agora é proposto a criação de um espaço que contribua positivamente num local icónico da cidade de Braga, como é o Monte Picoto. A proposta de usos 24/24 horas preencherá os vazios de uso no tempo, promovendo a transformação de um local menos procurado a um espaço referência e estratégico para o desenvolvimento local.

O projeto a desenvolver terá múltiplas vertentes que, no seu conjunto, se apresenta como fortemente inovador, sustentável e integrador.

A inovação através da oferta de um produto que permite dar resposta a uma necessidade atual, de forma ambivalente e flexível, conferindo um local de trabalho e de dormida a custos controlados, seja na componente de lazer, saúde e cultura que envolve todo o espaço pretendido.

A sustentabilidade a diversos níveis, seja, na forma como se aproveita o edificado existente, reduzindo a intervenção ao máximo e assim otimizando recursos, quer na componente técnica e arquitetónica do espaço pretendido.

A integração, pois pretende-se que este espaço tenha capacidade flexibilidade para conseguir ser uma solução para as atuais necessidades do mercado, da própria cidade e seus habitantes.

Pretende-se criar um projeto de dimensão supramunicipal potenciando a sua afirmação e visibilidade em diferentes mercados e com diversas escalas.

Pretende-se investir cerca de €2.500.000,00 neste projeto.

## 3 | Proposta

O mau uso ocupa espaço vazio, com vista a acabar com esta premissa, propomos que a utilização envolva várias atividades que se vão ajustando à procura, durante todo o ano ininterruptamente nas 24 horas.

Criar um espaço que envolva trabalho, habitação, saúde, cultura e desporto, onde o utilizador possa ter acesso a comodidades essenciais ao seu dia a dia.

Cada vez mais, os jovens recém-licenciados, têm dificuldade em conseguir a sua independência, o que procuramos é dar resposta a esse problema ao criar habitações, coliving, a preços mais reduzidos, que vão ao encontro das suas necessidades.

Para além destes jovens procuramos também atrair indivíduos que valorizem o acesso em detrimento da posse, que queiram mais experiência e funcionalidade, que procurem um espaço prático para viver.



A par da criação do espaço do coliving prevemos a criação de um espaço de trabalho, coworking, onde aqueles mesmos jovens ou qualquer outra empresa interessada, possam desenvolver a sua atividade.

Procuramos atrair essencialmente jovens empreendedores, start-ups, scaleups e nómadas digitais, que vêm na partilha de experiências uma excelente oportunidade de desenvolvimento e potencialização das suas capacidades.

O que procuramos é o contacto entre as empresas, oferecendo convívios enriquecedores entre mentores e investidores, sendo esta sinergia benéfica para o desenvolvimento dos mais variados projetos.

A utilização partilhada dos espaços permite uma utilização mais intensa, flexível, dinâmica e ao mesmo tempo mais acessível a todos, já que deixam de existir tantos períodos de vazio de ocupação.

A área da saúde é também um elemento importante no futuro, para tal, procuramos albergar um projeto que combine o acesso à tecnologia e aos cuidados diferenciadores, que crie condições para que as famílias possam acompanhar permanentemente a evolução dos pacientes, através dos espaços de habitação que temos para oferecer, à semelhança do que o Projeto Homem tinha na sua génese.

Na ótica da saúde iremos prever o Turismo de Saúde e Bem Estar. Pensado e desenvolvido para, simultaneamente, aproveitar a viagem, a promoção de experiências diferentes e estimulantes, mas também aproveitar as deslocações para realizar tratamentos, promovendo sempre a melhoria da saúde e qualidade de vida, contribuindo, desta forma, para uma longevidade saudável.

Pretende-se que o espaço crie condições que possam atrair projetos que combinem uma visão técnica de topo e uma visão humanizada da saúde e apresentem respostas a necessidades prementes do mercado realçando uma vez mais a flexibilidade e ambivalência que conferem a essência do projeto.

Além de um espaço de trabalho, habitação, turismo e saúde queremos um espaço trendy, diversificado e flexível onde a produtividade e o lazer coabitam. É importante, por isso, tirar partido das condições já existentes no edifício, aproveitando a sua ligação ao exterior para o desenvolvimento de concertos, debates, peças de teatro. Onde haja a possibilidade do desenvolvimento intelectual e cultural.

Zonas para a prática desportiva, trilhos de manutenção ligados ao Parque Picoto, para passeios, jogging e ciclismo, são essenciais para atrair a população de Braga e assim levar a que o fluxo de pessoas no Monte Picoto aumente.

No projeto, na sua globalidade, prevê-se atingir um total de 50 a 100 postos de trabalho.

Pretende-se que o espaço seja, não só para os que lá habitam, mas para todos os Bracarenses que queiram usufruir de todas as facilidades.

#### 4 | Sustentabilidade

"Sustentabilidade é a capacidade de satisfazer as nossas necessidades no presente, sem comprometer a capacidade de gerações futuras de satisfazerem as suas próprias necessidades. De modo a garantir o equilíbrio entre o crescimento económico, o cuidado com o ambiente e o bem-estar social."<sup>1</sup>

Com esta proposta pretendemos obedecer ao conceito de espaço sustentável através da utilização sustentável do próprio território, de uma procura na otimização e utilização dos recursos naturais.

No desenvolvimento deste projeto teremos em conta processos que nos ajudem nessa sustentabilidade, nomeadamente, a recircularidade de materiais, a utilização e aproveitamento da energia solar e utilização de sistemas eficientes de climatização, reduzindo ao máximo o impacto do complexo.

#### 5 | Avaliação das Incidências Territoriais

O complexo é composto por um edifício construído e por outro a ser executado num futuro próximo. O impacto ambiental será reduzido consequência das soluções a implementar, não obstante do próprio Alvará que legitima estas pretensões não alterando em nada os impactos já previstos.

Somando ao anteriormente descrito o complexo será absolutamente complementar do próprio processo de desenvolvimento do Parque, de uma forma ainda mais sustentável acrescentando e contribuindo positivamente para o seu uso

Será um projeto que provoca um efeito catalisador progressivo, pois tem-se a consciência que a sustentabilidade social e económica irá alavancar projetos e futuras oportunidades.

O atual enquadramento no PDM, de acordo com a alínea a) do artigo 74º da Sub-Secção V, é UII – Equipamentos.

#### 6 | Conclusão


Pelas diversas razões enumeradas no presente documento, e de acordo com as alíneas a) e d) do nº1 do artigo 31º da secção VI do Regulamento do PDM de Braga, pede-se que este projeto possa ser considerado face ao exposto, de carácter estratégico, pelo que se solicita ao Município, o reconhecimento de tal situação.

---

<sup>1</sup> In Relatório "Our Common Future" da Comissão Brundtand (1987)

## Anexos


### 1 | Planta de Localização


**BRAGA**  
 Município de Braga

**MUNICÍPIO DE BRAGA**  
 Planta de Localização

Revista e Atualizada a Data Atual

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 813 387 | email: [municipio@cm-braga.pt](mailto:municipio@cm-braga.pt) | Site: [www.cm-braga.pt](http://www.cm-braga.pt)



**Limite da Pretensão**

Requerente: \_\_\_\_\_

Nº Contribuinte: \_\_\_\_\_

Local da Pretensão: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Data: 27/07/2021

**ESCALA** 1:5.000

RESPONSÁVEL:  
 Identificação: Gabinete S&G Braga  
 E-mail: [sgbraga@cm-braga.pt](mailto:sgbraga@cm-braga.pt)

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**  
 Data de Edição: 09/07/13  
 Data de Homologação: 28/09/2015, N.º 13  
 Instituto Nacional de Cartografia: 0700/27409  
 Cartas 1:50.000, 1:25.000  
 Copyright Cartografia 2012

Funcionário: \_\_\_\_\_

Emissão via Internet



## 2 | Planta de Ordenamento



# MUNICÍPIO DE BRAGA

## 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

Aprovado por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 28 de junho de 2016  
Publicado pelo Aviso n.º 11185/2015 de 16 de outubro de 2015  
Atualização Ordinária de junho de 2017

B1

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

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



Limite da Pretensão

Requerente:

N.º Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 27/07/2021

Funcionário: Emitido via Internet

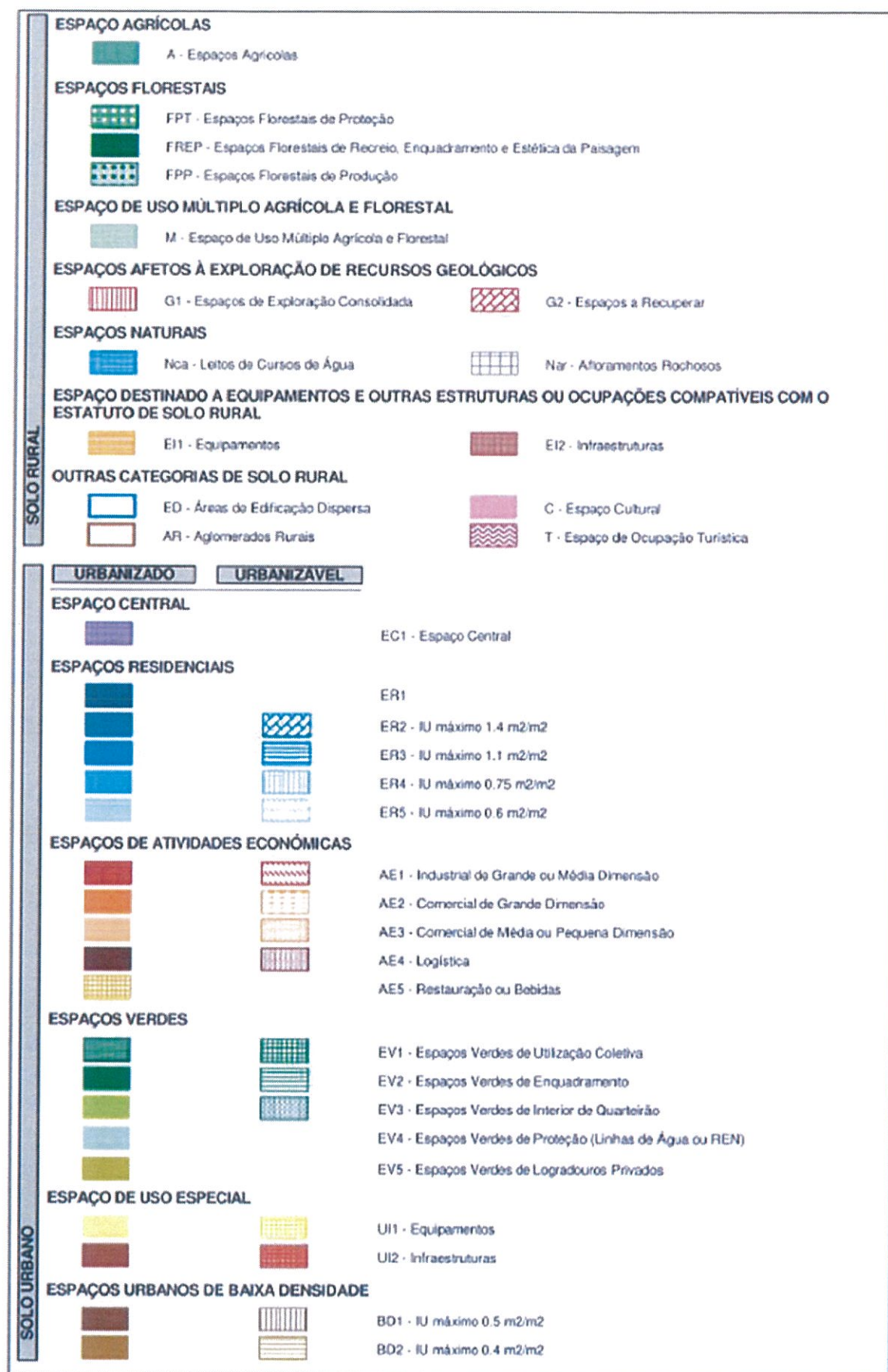


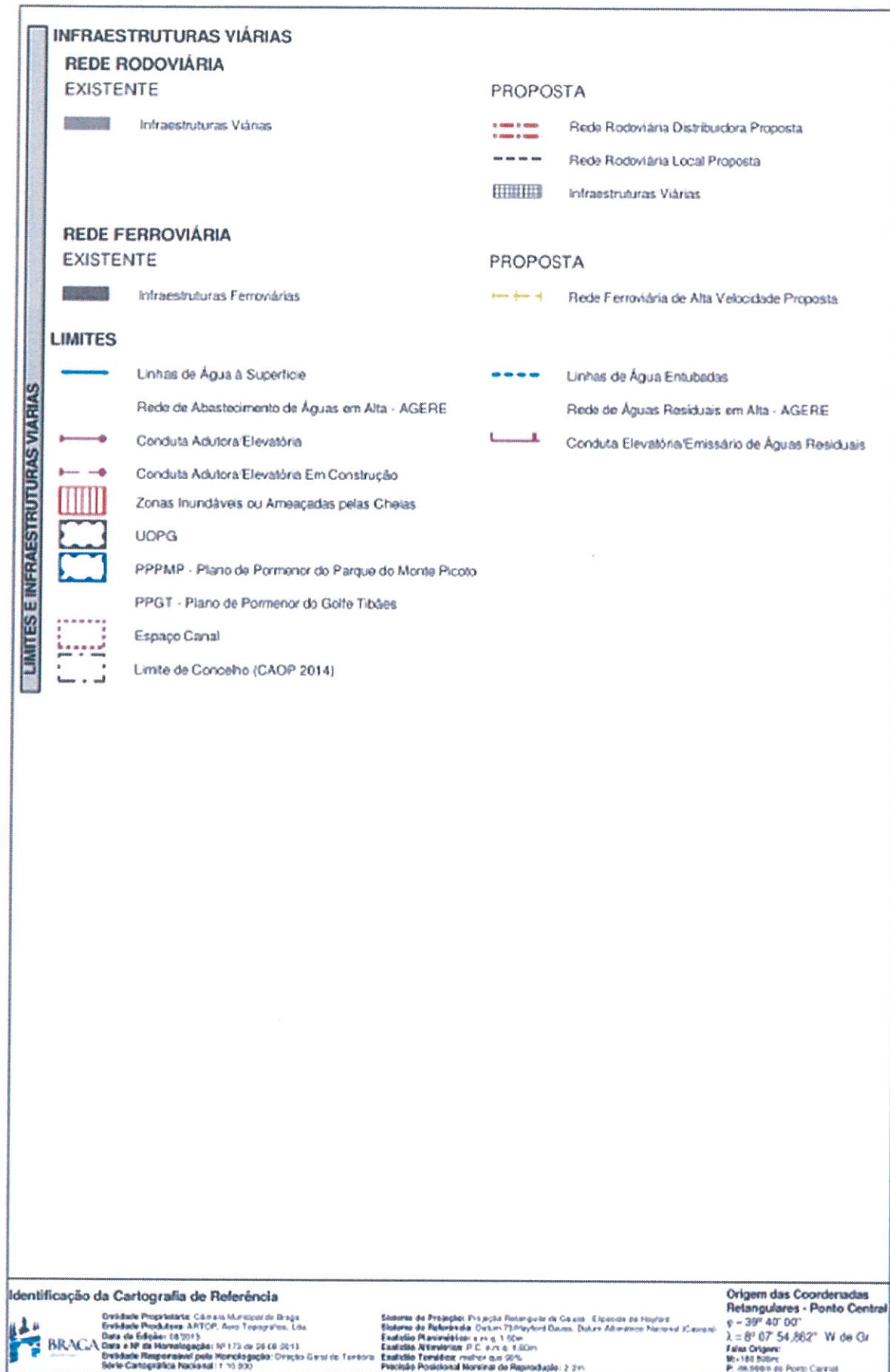
Escala 1:10.000

RESPONSÁVELS  
Município de Braga S&A Braga  
Email: sig@sigbraga.cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA  
Data de Edição: 08/2013  
Data de Homologação: 20/08/2013 (D.P.T. 1.º)  
Braga: Pólo de Apoio: 27/05/2017 (D.P.T. 1.º)  
Carteira: 27/05/2017 (D.P.T. 1.º)  
Carteira: 27/05/2017 (D.P.T. 1.º)










## 3 | Planta de Condicionantes



**MUNICÍPIO DE BRAGA**

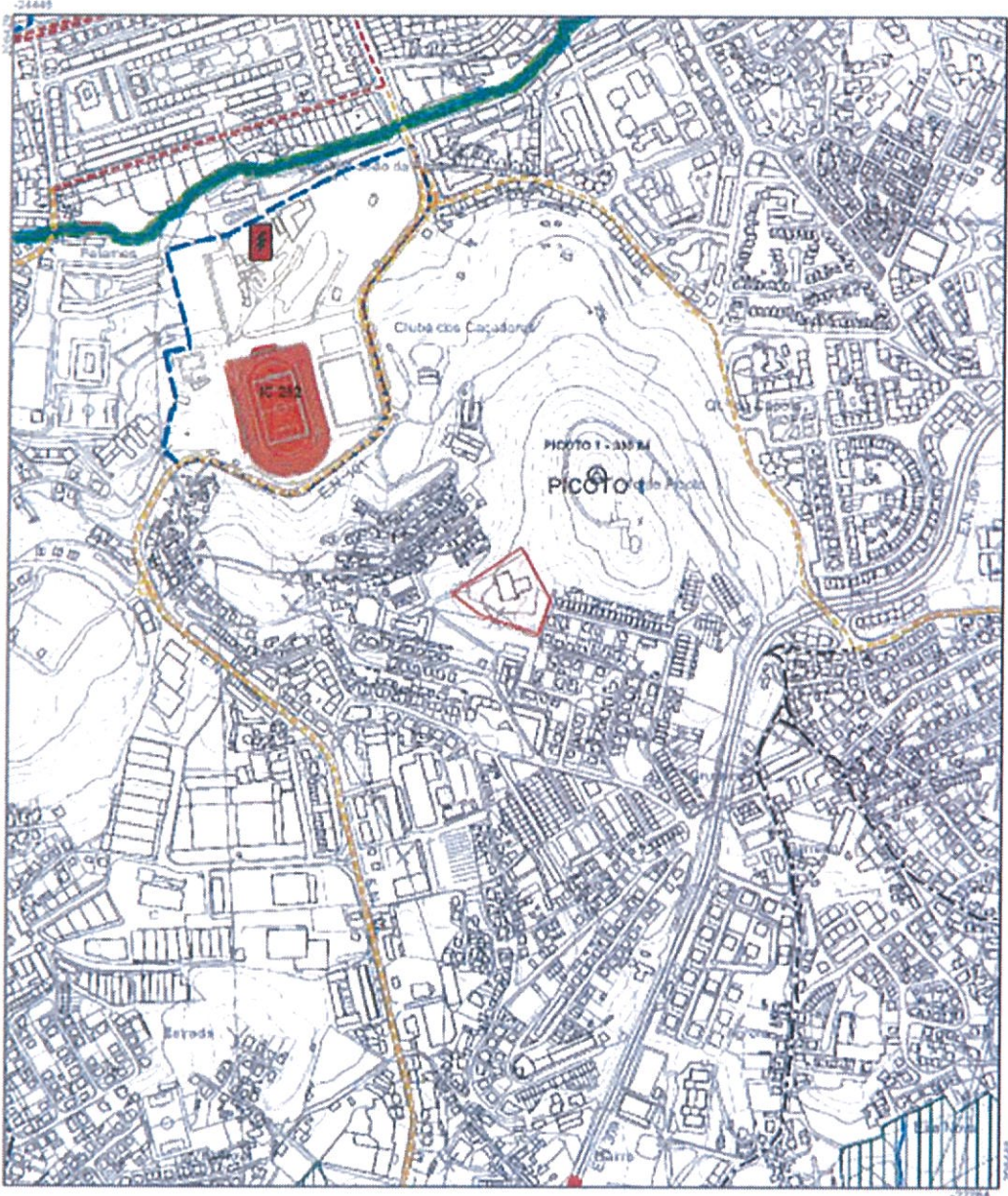
2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

Aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 28 de junho de 2015  
Publicada pelo Diário N.º 173/15015 de 16 de outubro de 2015  
Atualização Ordinária de junho de 2017

**C1**

**Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais**

Prça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: [municipio@cm-braga.pt](mailto:municipio@cm-braga.pt) | Site: [www.cm-braga.pt](http://www.cm-braga.pt)



**Limite da Pretensão**

Requerente: \_\_\_\_\_


N.º Contribuinte: \_\_\_\_\_

Local da Pretensão: \_\_\_\_\_

Freguesia: \_\_\_\_\_

Data: 27/07/2021

Funcionário: Emílio via Internet

 Escala 1:10.000

**RESPONSÁVEIS**









Identificação: Gabinete 503 Braga  
E-mail: [urbanismo@cm-braga.pt](mailto:urbanismo@cm-braga.pt)

**CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA**

Data de Edição: 09/2011  
Data de Homologação: 20/09/2013 SPT 13  
Sistema Referencial: ETRS-1989  
Classificação: 1:50.000  
Carteira Nacional: 2012



**RECURSOS NATURAIS****RECURSOS HÍDRICOS**

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

**RECURSOS GEOLÓGICOS**

-  Licenças de Exploração do Domínio Privado - Pedreiras

**RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS**

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

**RECURSOS ECOLÓGICOS**



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

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

**PATRIMÓNIO EDIFICADO****Património Arquitetónico Classificado**

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

**Património Arqueológico Classificado**

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

**EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES****Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores**

-  Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores
-  Zona de Proteção

**Defesa Nacional**

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

**INFRAESTRUTURAS****Rede Eléctrica**
 Infraestrutura de Transporte de Energia

 Infraestrutura de Produção de Energia

 Infraestrutura de Transformação de Energia
**Gasoduto**
 Gasoduto

 Infraestruturas Associadas
**Rede Rodoviária Nacional****Rede Fundamental**
 Itinerário Principal Auto - Estrada
**Rede Complementar**
 Itinerário Complementar Auto - Estrada

 Estrada Nacional
**Estradas Regionais**
 Estrada Regional
**Estradas Desclassificadas**
 Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
**Rede Rodoviária Municipal**
 Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal

 Estradas e Caminhos Municipais
**Espaço Canal**
 Espaço Canal - Variante à EN103
**Rede Ferroviária**
 Via Férrea
**Marcos Geodésicos**
 Marco Geodésico

 Zona de Protecção
**Estabelecimentos com Substâncias Perigosas**
 Estabelecimento com Substâncias Perigosas

 Limite do Concelho (CAOP 2014)
**Identificação da Cartografia de Referência**

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: ARTOP, Arte Topográfica, Lda  
Data de Edição: 04/09/12  
Escala e Nº de Homologação: N° 172 de 08.08.2012  
Entidade Responsável pela Homologação: Direcção Geral do Território  
Série Cartográfica Nacional: 1:10.000

Sistema de Projecção: Projecção Rectangular de Cassini - Variante de Hayford  
Sistema de Referência: Datum Pórtugal-63 Geod. Datum Altimétrico Nacional (Campana)  
Escala Planimétrica: 1:10.000  
Escala Altimétrica: P.C. 1:10.000  
Estatuto: Tercéira edição (1975)  
Precisão Posicional Nominal da Representação: ± 2m

Origem das Coordenadas  
Retangulares - Ponto Central  
 $\phi = 39^{\circ} 40' 00''$   
 $\lambda = 8^{\circ} 07' 54,862''$  W de Gr  
Fuso Horário:  
M: 118,889m  
R: 360,000m de Ponto Central



#### 4 | Planta Lote

