

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/19862	25906/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DU - DPE [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Assunto: “Contrato de Utilização Coletiva (Pública) do Parque de Estacionamento de Pitancinhos”

Pretensão: “Submete-se à consideração do Executivo Municipal, proposta de Minuta de “Contrato de Utilização Coletiva (Pública) do Parque de Estacionamento de Pitancinhos” para deliberação final, para que se possa proceder à aceitação da mesma nos termos do disposto no artigo 22º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio na sua atual redação [Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo] conjugado com a alínea p), do número 1, do artigo 25º do Decreto-lei n.º 75/2013 de 12 de setembro na sua atual redação: “Autorizar a câmara municipal a celebrar contratos de concessão e fixar as respetivas condições gerais”

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DESPACHO

Processo: 25862/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Reconhecimento de interesse público

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de deliberação da Câmara Municipal, à formalização da minuta de “Contrato de Utilização Coletiva (Pública) do Parque de Estacionamento de Pitancinhos”, a celebrar entre a Câmara Municipal e a empresa Kwadrum, S.A. conforme informação técnica em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/19784 de 25 de Junho de 2025.

Diretor Municipal com competências delegadas e subdelegadas nos termos do respetivo despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, datado de 19 de outubro de 2021, de acordo com o artigo 38.º, n.º 1, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

RESOLUÇÃO

Elabore-se o respetivo procedimento de submissão à Câmara Municipal.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 25862/2025

REQUERIMENTO: S/N (processos 182/2020 e 5169/2024)

REQUERENTE: Kwadrum, S.A.

LOCAL DA OBRA: Lugar de Pitancinhos, Palmeira; Braga

ASSUNTO: Reconhecimento de interesse público

1. Enquadramento da pretensão:

1.1. Na sequência do Reconhecimento de Interesse Público Estratégico para a atividade denominada “*Living Lab*” nos termos dos artigos 31º a 33º do Regulamento do PDM de Braga, a desenvolver pela empresa Domingos da Silva Teixeira, S.A. com o número de pessoa coletiva 504 489 126 em terreno da empresa Kwadrum, S.A., pessoa coletiva n.º510 729 720, conforme documento apresentado em 31 de agosto de 2023 através do registo E/56199/2023, torna-se necessário garantir a efetivação do “*Contrato de Utilização Coletiva (Pública) do Parque de Estacionamento de Pitancinhos*”;

1.2. Sem prejuízo da função a que se destina, verifica-se a coexistência desta ocupação no mesmo terreno onde se desenvolve a operação urbanística relacionada com o Pedido de Informação Prévia de obras de edificação de Laboratório/Banco de Ensaios [Living Lab];

1.2.1. O terreno tem a descrição predial número 3622/20141006 com 13 675,00m2, cuja área real (resultante de levantamento topográfico) é de 15 649,89m2;

2. Requisitos legais e regulamentares a considerar:

2.1. De acordo com o disposto no artigo 22º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio na sua atual redação [Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo]:

“1- Os espaços de uso público e os equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva integram o domínio público ou privado da administração.

2- O disposto no número anterior pode ser afastado no âmbito de uma operação urbanística, mediante decisão fundamentada das autarquias locais, quando existir acordo do proprietário e seja comprovadamente mais adequada, do ponto de vista urbanístico, a manutenção ou integração das áreas referidas no número anterior em titularidade privada.

3 - Nas situações previstas no número anterior as autarquias locais asseguram a utilização coletiva das áreas que se mantenham ou sejam integradas em titularidade privada, e regulam os respetivos termos, através de regulamento municipal e de contrato celebrado com os proprietários.”

2.2. Na sequência do disposto no ponto anterior:

2.2.1. A utilização coletiva será assegurada em domínio privado contratualizado com o proprietário por se revelar a melhor opção do ponto de vista do interesse público;

2.2.2. Para apoio na tomada de decisão pelo Executivo abaixo se explicitam os fundamentos desta opção:

A DST é uma empresa localizada numa Área de Atividades Económicas detendo a maioria da área daquele zonamento, havendo indicadores objetivos de que se encontra em crescimento. No presente momento:

- Conta com uma **área de construção existente de 32 387,24m2 num terreno de 86 513,80m2;**

- Tem **em curso a execução de uma creche e ginásio com uma área de construção de 2450,00m2 num terreno de 73 110,00m2** onde já existe também um complexo desportivo para utilização dos trabalhadores;



- Tem **em curso a operação de loteamento** titulada pelo alvará n.º 2 de 2024 para constituição de 2 lotes com um **total de área de construção de 34 305,00m²** num **terreno de 112 262,00m²**;

O conceito de organização desta empresa segue um modelo pouco convencional, ou seja, não obedece aos cânones do modernismo racionalista, seguindo antes uma estrutura de auto-eco-organização, de acordo com a ideia de que a forma de organização depende das relações que o organismo estabelece com o ecossistema no pressuposto de que “é a lei morfológica que estabelece a configuração das relações no espaço”. (Alexander, 1979:90)

Por outro lado, a sua concentração numa **área de território facilmente delimitável e isolada permite-lhe um uso quase exclusivo de um autêntico “Campus” que foi nascendo, sendo que, por iniciativa própria, conta já com espaços de equipamentos e espaços verdes privados** para os seus trabalhadores (campos de jogos, espaços de jardins e lazer, anfiteatros, creche (em construção), restaurantes, etc. Esta sua interação muito agregada à morfologia paisagística e aos elementos naturais tornou possível que se considere a existência de um verdadeiro “campus industrial” cujos impactos e dinâmicas obedecem a uma força centrífuga que facilmente se revela quando o percorremos;

Para reforço da identidade do conjunto industrial, os projetos mais recentes foram entregues a arquitetos de reconhecida craveira, desde o bracarense Carvalho Araújo, Aires Mateus, até aos consagrados Norman Foster, Álvaro Siza e Souto Moura.

Atendendo a que a empresa tem evidenciado particular sensibilidade e cuidado na preservação da paisagem natural da envolvente e uma vez que se trata de uma área pertencente às empresas de um único grupo proprietário, a criação de espaços de uso coletivo público seria até despropositada e de onerosa manutenção dada a distância a que os mesmos ficariam das áreas de habitação, comércio e serviços.

Também no que se refere aos lugares de estacionamento, salvo opinião contrária do Executivo, **o Município não tem interesse em integrar no domínio público municipal centenas de lugares de estacionamento de uso e utilização pública, assumindo os encargos da respetiva manutenção numa área isolada e que na prática tem apenas um único utilizador (funcionários e visitantes do Grupo DST).**

A proposta que se submete à aprovação do Executivo, face ao existente e ao particular contexto territorial, pretende salvaguardar a possibilidade de uso comum coletivo (público) dos lugares de estacionamento existentes em bolsas **(entre o arvoredado, de forma orgânica)**, de titularidade privada sem todavia existir prejuízo do erário público.

A dissimulação destes espaços no arvoredado, sua configuração no terreno e a sua adaptação à topografia do local proporciona menor impacto e, na nossa perspetiva, melhor enquadramento urbanístico e paisagístico, evitando acima de tudo o abate desnecessário de centenas de árvores de grande porte.

Também sob a perspetiva económica, a manutenção deste espaço acarretaria à Câmara Municipal custos de manutenção e reparação com pavimentações, rede elétrica, redes de águas pluviais e espaços verdes, que acabariam por representar benefício praticamente exclusivo dos administradores e trabalhadores do Grupo DST, pelo que se considera mais justo que sejam desde já assumidos por quem deles beneficia, havendo disponibilidade dos respetivos representantes legais para o efeito;

2.2.3. A fim de acautelar a utilização coletiva (pública) destes espaços destinados a “bolsas de estacionamento” e dos termos e condições inerentes à sua utilização, foi elaborada minuta de contrato, que se anexa.

A execução e gestão dos espaços verdes e de utilização coletiva está prevista no artigo B-1/36º do Código Regulamentar do Município de Braga, publicado pelo Regulamento n.º 973 de 26 de outubro de 2016, na sua atual redação, prevendo o número 2, do referido artigo, tal contrato;

3. Com a aprovação da presente minuta pretende-se ainda a uniformização deste procedimento, pelo que poderão ser englobados no contrato final os lugares de utilização coletiva (públicos) já preconizados no âmbito do processo 182/2020 e aceite através de autorização de utilização condicionada.



3.1. Tratam-se de **63 lugares de estacionamento de veículos ligeiros e 4 lugares de estacionamento de veículos pesados** numa **área de 3960,56m² da descrição 3622/20141006, devidamente identificada em planta anexa;**

4. Considerando que na mesma descrição a requerente pretende levar a efeito a operação urbanística decorrente do já emitido Reconhecimento de Interesse Público destinado à atividade de “Living Lab”, pretende-se deste modo formalizar o “**Contrato de Utilização Coletiva (Pública) do Parque de Estacionamento de Pitancinhos**”, uma vez que existe acordo do proprietário e se mostra mais adequado, pelas razões supra explicitadas, do ponto de vista urbanístico e paisagístico, a manutenção destas áreas atendendo a que:

- esta área de estacionamento apenas serve os utilizadores (trabalhadores e visitantes) da área industrial de Pitancinhos;

- que esta área se encontra afastada de outras áreas urbanas, sendo a mesma propriedade quase exclusiva de uma única entidade, conforme resulta dos documentos apresentados no âmbito dos processos 182/2020, 980/2019, 614/2023, 940/2024 e 8280/2023;

4.2. De acordo com o disposto no artigo 43.º do Decreto-lei n.º 555/1999 de 16 de dezembro, na sua atual redação [Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação]:

“Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos”

Refere o seu número 3º que: *“Para aferir se o projeto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior consideram-se quer as parcelas de natureza privada a afetar àqueles fins, quer as parcelas a ceder à câmara municipal nos termos do artigo seguinte.”*

5. Proposta de decisão:

5.1. Face ao exposto e no âmbito do procedimento de informação prévia qualificada inerente à Operação Urbanística do Living Lab (processo 5169/2024): Projeto com Reconhecimento de Interesse Público Estratégico por deliberação final da Assembleia Municipal de 10 de maio de 2024 (ponto 8), submete-se a Reunião de Câmara a minuta de “Contrato de Utilização Coletiva (Pública) do Parque de Estacionamento de Pitancinhos”;

5.2. A minuta obedece aos requisitos legais e regulamentares explanados no ponto 2. e de acordo com a alínea p), do número 1, do artigo 25º do Decreto-lei n.º 75/2013 de 12 de setembro na sua atual redação: “Autorizar a câmara municipal a celebrar contratos de concessão e fixar as respetivas condições gerais”.

A Chefe de Divisão,

Assinado por: Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire

N.º de Identificação: 121292045

Data: 20/06/2025 12:18

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



CONTRATO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (PÚBLICA) DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO DE PITANCINHOS

Entre:

Primeiro Outorgante: MUNICÍPIO DE BRAGA, pessoa coletiva n.º 506 901 173, com sede na Praça do Município, 4730-749 Braga, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal da Trofa, **Ricardo Bruno Antunes Machado Rio**, no uso dos poderes concedidos pela alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adiante designada por primeira outorgante;

E

Segunda Outorgante: KWADRUM, S.A., com sede na Rua de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, 4700-727 Braga, matriculada na Conservatória do Registo Comercial da sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 510 729 720, com o capital social de € 50.000,00 (cinquenta mil euros), representada neste ato por **José Gonçalves Teixeira**, na qualidade de Presidente do conselho de administração, adiante designada por segunda outorgante.

FOI AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE, NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS DO DISPOSTO NO NÚMERO 2, DO ARTIGO 22º DA LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA DE SOLOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO – LEI N.º 31/2014 DE 30 MAIO, CONJUGADA COM O NÚMERO 3, DO ARTIGO 43º DO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO - DECRETO-LEI N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, COM A REDAÇÃO ATUALMENTE EM VIGOR, E NOS TERMOS DO N.º 3 DO ARTIGO 200.º DO CÓDIGO DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO, O CONTRATO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (PÚBLICA) CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

CLÁUSULA 1.ª

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto o estabelecimento dos termos e das condições da utilização coletiva (pública) da área de domínio privado do prédio objeto do Pedido de Informação Prévia (qualificado), ao abrigo do n.º 2 do artigo 14º do RJUE de obras de edificação de edifício destinado a laboratório/banco de ensaios, objeto do Reconhecimento de Interesse Público Estratégico para a Atividade “Living Lab” [processo 5169/2024];
2. Simultaneamente regula-se a utilização coletiva (pública) da área de domínio privado do prédio objeto do licenciamento de obras edificação com obras de urbanização [processo 182/2020].



CLÁUSULA 2.^a

(Incidências)

1. Através do presente contrato, obriga-se a segunda outorgante a conceder o livre acesso a todos os cidadãos em qualquer horário e proceder aos seguintes trabalhos:

- a) Execução e manutenção do parque em conformidade com os projetos aprovados;
- b) Limpeza e higiene;
- c) Conservação dos espaços verdes existentes;
- a) Manutenção do parque em bom estado de conservação;
- d) Vigilância da área, por forma a evitar a sua degradação.

CLÁUSULA 3.^a

(Articulação com processo inerente a operação urbanística)

1. As obras mencionadas no n.º 2, da cláusula anterior encontram-se previstas no processo de obras particulares n.º 182/2020.

CLÁUSULA 4.^a

(Deveres Gerais)

1. A garantia da utilização comum (pública) dos espaços consubstancia um contrato de utilização com uma duração de **20 anos** prorrogáveis por períodos iguais e sucessivos salvo rescisão expressa do contrato pelo Primeiro Outorgante;

2. A 2ª outorgante a Gestão e Manutenção do espaço assegurando a sua utilização comum (pública).

3. A 2ª outorgante deve garantir, em permanência, uma gestão adequada à preservação da segurança e conforto dos utentes, devendo, designadamente, prestar os seguintes serviços:

- a) Efetuar os trabalhos de manutenção, reparação e conservação de todos os equipamentos que integram os espaços e que se mostrem necessários ao seu perfeito estado;
- b) Adquirir, financiar, manter e renovar todos os meios, materiais e equipamentos necessários à prestação dos serviços.

4. A 2ª outorgante deve fornecer com uma regularidade quinquenal (de 5 em 5 anos), os dados estatísticos referentes à gestão dos espaços nomeadamente custos de manutenção

CLÁUSULA 5.^a

(Obrigações Específicas)

1. Na prestação dos serviços confiados, 2ª outorgante observará as seguintes obrigações específicas:

- a) A limpeza e higiene de todos os espaços públicos e a conservação e manutenção de todos os equipamentos fixos existentes destinados à deposição de resíduos sólidos urbanos, por forma a



facilitar o acesso em boas condições dos serviços camarários de recolha e a garantir a boa higiene dos locais e a minimização de odores incómodos;

b) A conservação e manutenção de arruamentos e caminhos pedonais, incluindo a boa conservação e reparação de superfícies betuminosas e lancis, limpeza e conservação pedonais e reparação dos respetivos pavimentos, manutenção e reparação das passadeiras sobre-elevadas de acesso;

c) A conservação e manutenção de todos os espaços verdes de utilização coletiva, por forma a que seja assegurado o bom estado vegetativo das espécies arbóreas, arbustivas e herbáceas existentes, incluindo a reposição ou replantação necessárias e a introdução de novas espécies vegetais paisagisticamente adequadas aos locais;

d) A conservação e gestão de todos os equipamentos públicos de recreio e lazer;

e) A vigilância permanente de toda a urbanização, por forma a evitar a sua degradação;

2.A 2ª outorgante **fica vinculada ao Regulamento de Utilização do Parque de Estacionamento das Bolsas de Pitancinhos** aprovado pela Câmara Municipal de Braga, que define os direitos e obrigações recíprocos dos utentes, o regime dos serviços e fornecimento de equipamentos que hajam de ser prestados, bem como o regime dos espaços de utilização coletiva e dos serviços de fiscalização e vigilância.

CLÁUSULA 6.ª

(Exclusividade e Perímetro Territorial)

1.As atividades confiadas serão exercidas pela 2ª outorgante em regime de exclusividade no perímetro territorial definido em planta anexa ao presente contrato.

2.O disposto no número anterior não prejudica a possibilidade de a 2ª outorgante contratar com terceiros a prestação, sob sua responsabilidade, de serviços necessários à prossecução dos objetivos do contrato.

3.A 2ª outorgante não pode, sem autorização escrita da Câmara Municipal de Braga, transmitir a terceiros a sua posição contratual nem fazer-se substituir no exercício das atividades confiadas ou parte delas.

CLÁUSULA 7.ª

(Poder de Fiscalização do Município)

1.O Município poderá fiscalizar o cumprimento das cláusulas do presente contrato bem como as resultantes do Decreto-lei n.º 81 de 20 de abril de 2006 na sua atual redação, podendo sempre existir da 2ª outorgante as informações e documentos que considere necessários.

2.Dependem sempre de prévia aprovação do Município de Braga quaisquer obras que envolvam controlo prévio e/ou envolvam alterações ou ampliação dos espaços verdes e de utilização coletiva, arruamentos, caminhos pedonais e acessos.

3. A introdução de novas espécies arbóreas ou arbustivas nos espaços verdes ou supressão das espécies existentes também dependem da aprovação do Município.



4.Sem prejuízo dos casos específicos já referidos nesta cláusula ou previstos na lei ou no contrato, o Município de Braga tem os seguintes poderes gerais de fiscalização:

- a) Fiscalização de execução do contrato;
- b) Qualquer norma regulamentar de execução do contrato que tenha eficácia externa.

CLÁUSULA 8.^a

(Início e Duração)

- 1.O presente contrato tem a duração de vinte anos, com início na data da assinatura deste contrato.
- 2.As condições do presente contrato deverão ser revistas e validadas de 5 em 5 anos.

CLÁUSULA 9.^a

(Registos, ónus e custas dos serviços)

- 1.O atual contrato constitui-se como direito real sobre o prédio através do reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto e uso e de terreno provado para finalidade coletiva (uso público);
- 2. O ónus aqui descrito é objeto de comunicação oficiosa dos serviços do Município à Conservatória do Registo Predial e incide sobre a inscrição 3622/20141006 e matriz 1352;
- 3.A 2ª outorgante deverá de igual modo comunicar o ónus resultante deste contrato junto da Conservatória do Registo Predial e Serviço de Finanças assumindo os respetivos custos.

CLÁUSULA 10.^a

(Termo do Contrato)

- 1.No termo final do contrato, a 2ª outorgante poderá por termo ao contrato, mediante resolução do mesmo, quando:
 - a) A Câmara Municipal resolva a sua dissolução;
 - b) A área seja abrangida por qualquer intervenção, servidão ou restrição de utilidade pública que confira utilidade e ou interesse público ao local no âmbito de procedimento administrativo;
- 2. A resolução prevista determina a cessação do ónus no registo predial;
- 3. A 2ª outorgante em caso algum aufere direito a qualquer indemnização;
- 4. A resolução produz efeitos no dia seguinte ao da duração do presente contrato ou da sua resolução devendo a 2ª outorgante proceder ao seu cancelamento de acordo com o artigo 13º, do Código do Registo Predial, Decreto-lei n.º 224 de 6 de julho de 1984;

CLÁUSULA 10.^a

(Clausula Arbitral)



1.No caso de litígio no âmbito do presente contrato ou do que dele resulta, poderão as partes celebrar convenções de arbitragem.

2. No caso de serem celebradas convenções de arbitragem o tribunal será sempre constituído por três árbitros, um designado por cada uma das entidades e um terceiro que presidirá por nomeação dos dois árbitros nomeados.

O presente contrato é feito em quadruplicado (182/2020, 5169/2024, requerente e património), devidamente assinado, ficando cada um dos outorgantes na posse de um exemplar.

Braga, xx de xxxx de 2025

Pel'O 1.º Outorgante

Pel'A 2.ª Outorgante:

