

4. EMPREENDIMENTO ESTRATÉGICO PARA COMPLEMENTO DE OFERTA A MUNDO UNIVERSITÁRIO – MARIA EMA VON STEIN AFONSO PALMEIRA FERREIRA:

Da **DMUOP/DPRRU** submetendo processo relativo ao procedimento de reconhecimento de empreendimento estratégico em Gualtar em que é requerente Maria Ema Von Stein Afonso Palmeira Ferreira.

Tem informação técnica dos mesmos Serviços, seguindo a qual se poderá dar início ao procedimento de reconhecimento de empreendimento estratégico e abertura de período de discussão pública por período mínimo de 20 dias úteis, em moldes idênticos aos legalmente estabelecidos para os planos de pormenor.

Tem informação favorável do Sr. Vereador da Área da Regeneração Urbana.

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Processo: 862 / 2018

Requerimento: 48993/2018

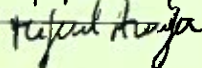
Requerente: Maria Ema Von Stein Afonso Palmeira Ferreira

Local da obra: Rua de Barros - Gualtar

Assunto: Empreendimento estratégico em Gualtar

Remeter à DMUOP
concordo com a informação
da DPRRU

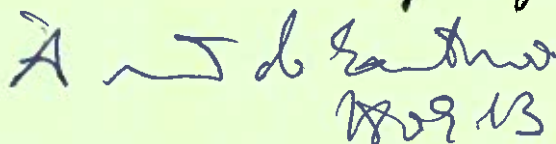
11/9/2018



Informação técnica N.º 27731/2018

Técnico responsável: Ana Filomena Farinhas da Silveira Carvalho

Data: 07-09-2018


18/09/18

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico

1. Através do E/48993/2018 vem a interessada completar a instrução do pedido de reconhecimento de empreendimento estratégico para o empreendimento U-Loft, ao abrigo das disposições do artigo 31º do regulamento do PDM.

Análise técnica

2. Analisada a informação constante no processo, e na sequência da informação I/25905/2018, verifica-se que o pedido reúne os requisitos para se despoletar o procedimento de reconhecimento de empreendimento estratégico, nomeadamente deliberação da câmara municipal sobre a desnecessidade de avaliação ambiental estratégica e abertura de período de discussão pública por período mínimo de 20 dias úteis, em moldes idênticos aos legalmente estabelecidos para os planos de pormenor.

3. De modo sumário pretende-se:

- Edificação com programa vocacionado para complemento do universo universitário, compreendendo nomeadamente zonas de estudo, gabinetes para tutorado/mentoring, sala para conferências e palestras, espaços de tertúlia e convívio, ginásio e 270 unidades de alojamento, num total de 426 camas.
- Abrir ao público num espaço de 2 anos, com investimento acima dos 10M€, gerando 10 postos de trabalho em regime de full-time.
- Manter este programa ativo num mínimo de 7 anos.

4. O pedido foi previamente analisado tendo obtido deliberação favorável à informação prévia apresentada, pelo que as obras de urbanização previstas já foram previamente concertadas com a colmatação da envolvente.

5. O relatório de avaliação de incidências territoriais não é explícito quando à sobrecarga nas infraestruturas que o edifício dedicado para complemento do universo universitário irá gerar em termos de acessibilidade. Esta questão deveria ser reavaliada durante o período de discussão pública.

Proposta de decisão

6. Nos termos expostos entende-se que se poderá dar início ao procedimento de reconhecimento de empreendimento estratégico, nomeadamente por deliberação da câmara municipal sobre a desnecessidade de avaliação ambiental estratégica e abertura de período de discussão pública por período mínimo de 20 dias úteis, em moldes idênticos aos legalmente estabelecidos para os planos de pormenor.

A Chefe da DPRRU,



Concordo. Para remeter à reunião de
Excmos. com parecer favorável, estando
à necessidade urgente de aumentar a oferta
de alojamento estudantil, lido o parecer
de reconhecimento ao Conselho.

13/10/2018



EXMO SENHOR PRESIDENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

RESPOSTA A OFÍCIO/APERFEIÇOAMENTO

REQUERENTE

NOME/DESIGNAÇÃO MARIA EMA VON STEIN AFONSO PALMEIRA FERREIRA

ENDEREÇO RUA DA POÇA, S/N - QUINTA DE BARROS

FREGUESIA GUALTAR

CÓDIGO POSTAL 4710-064

TELEFONE 966537836

E-MAIL

D.BRAS@VMA.PT

BI/CC 02731378 6 ZZ3

VÁLIDO ATÉ

NIF 159677289

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL

NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO

REPRESENTANTE

NOME

BI/CC

VÁLIDO ATÉ

NIF

CÓDIGO CERTIDÃO PROCURAÇÃO

NA QUALIDADE DE

NOTIFICAÇÕES (PARA EFEITOS DE NOTIFICAÇÃO)

AUTORIZO O ENVIO DE NOTIFICAÇÕES, NO DECORRER DESTE PROCESSO, PARA O ENDEREÇO ELETRÓNICO ACIMA INDICADO

SIM

LOCAL DA OBRA

RUA / LUGAR RUA DE BARROS

N.º, LOTE

FREGUESIA GUALTAR

REGISTO PREDIAL N.º 1777

CLASSIFICAÇÃO DA MATRIZ URBANO ART.º MATRICIAL N.º 150

ABRANGIDO

☐

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

☐

PLANO DE PORMENOR / URBANIZAÇÃO

☐

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

ANTECEDENTES

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA N.º

ALVARÁ/COMUNICAÇÃO PRÉVIA LOTEAMENTO N.º

LICENÇA/AUTORIZAÇÃO/COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OBRAS N.º

ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO/SANITÁRIO N.º

PROCESSO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS N.º

OUTROS

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

- Requerimento
 - Elemento entregue. (REQ_ApresentacaoElementos 2_signed_103852.pdf)
 - Resultado validação:
 - Descrição: Tem assinatura digital QUALIFICADA
 - Resultado: Conforme
 - Descrição: Conforme com formato PDF/A
 - Resultado: Conforme
- Outros Pdf
 - Elemento entregue. (Incidencias Territoriais - quadro resumo_signed_103852.pdf)
 - Resultado validação:
 - Descrição: Não tem assinatura digital QUALIFICADA
 - Resultado: Não conforme
 - Descrição: Não conforme com formato PDF/A
 - Resultado: Não conforme
- Outros Pdf
 - Elemento entregue. (DEC_Dec autorizacao_signed_103852.pdf)
 - Resultado validação:
 - Descrição: Tem assinatura digital QUALIFICADA
 - Resultado: Conforme
 - Descrição: Conforme com formato PDF/A
 - Resultado: Conforme
- Outros Pdf
 - Elemento entregue. (BRAGA-CTINVEST-Revisao-20-08-2018_103852.pdf)
 - Resultado validação:
 - Descrição: Tem assinatura digital QUALIFICADA
 - Resultado: Conforme
 - Descrição: Conforme com formato PDF/A
 - Resultado: Conforme

PUBLICITAÇÃO DO PEDIDO



PELA PRESENTE TOMO CONHECIMENTO QUE O PRESENTE PEDIDO DE LEGALIZAÇÃO DEVERÁ SER DEVIDAMENTE PUBLICITADO, EM CONFORMIDADE COM O RJUE, NO PRAZO DE 10 DIAS, DEVENDO SER COLOCADO NO LOCAL DA PRETENSÃO, DE FORMA VISÍVEL DESDE A VIA PÚBLICA, O RESPECTIVO AVISO, SEGUNDO MODELO APROVADO E ANEXO À PORTARIA N.º 228/2015, DE 3 DE AGOSTO.

OBSERVAÇÕES

PEDE DEFERIMENTO

REQUERENTE/REPRESENTANTE

DATA 2018-08-23

Registo n.º

Data do registo

Pago pela guia n.º

EX.MO SENHOR PRESIDENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS**1. REQUERENTE*** (preenchimento obrigatório)Nome Domicílio/Morada

Caso pretenda que futuras notificações sejam enviadas para um domicílio diferente do indicado, indique a morada pretendida:

Domicílio/Morada
(notificação) N.º de identificação civil N.º de identificação fiscal Telefax Telefone Endereço Eletrónico Na qualidade de ☒ Proprietário ☐ Usufrutuário ☐ Locatário ☐ Superficiário ☐ Outro Código da Certidão Comercial Permanente **1.1.REPRESENTANTE*** (preenchimento obrigatório, se aplicável)Nome N.º de identificação civil N.º de identificação fiscal Na qualidade de ☒ Mandatário ☐ Sócio-gerente ☐ Administrador ☐ Outro Código para consulta da Procuração Online **2. EXPOSIÇÃO DO PEDIDO*** (Assinale com um X a quadrícula respetiva e preencha o que lhe interessa)

Em conformidade com o preceituado no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação:

No âmbito do processo n.º , vem apresentar:☒ Documentos (cópias, telas finais,...)☐ Reformulação do projeto;☐ Aperfeiçoamento do pedido, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação;Em resposta ao ofício n.º: Indicação do local freguesia de , do concelho de Braga.

* Preencher de forma legível

3. ANEXOS

☒ QUADRO RESUMO DAS INCIDÊNCIAS TERRITORIAIS

☐

Pede deferimento.

O(s) requerente(s) **VÍTOR DE JESUS MOUTINHO MARTINS**

Data **23.08.2018**

Data

Esta minuta é um mero modelo de requerimento

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

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ A assinatura do(s) requerente(s) foi confirmada pela exibição do documento de identificação civil

N.º documento

Data de validade

N.º documento

Data de validade

☐ O pedido está instruído com os elementos supra indicados pelo requerente.

☐ Existem deficiências ou omissões na instrução do pedido, tendo sido informado o requerente do provável pedido de aperfeiçoamento. Contudo, por sua insistência, foi aceite.

OBSERVAÇÕES

O técnico de atendimento

Data

EMPREENDIMENTO ESTRATÉGICO

QUADRO RESUMO DAS INCIDÊNCIAS TERRITORIAIS

análise em formato SWOT

incidência	descrição	AVALIAÇÃO		
		IMPACTE	FRAQUEZAS	OPORTUNIDADES
FUNCIONAIS	USO	Favorável	Não previsíveis	A envolvente Académica e Social *
	ACESSIBILIDADES E TRÁFEGO	Nulo	Não previsíveis *	Colmatação da malha urbana envolvente *
AMBIENTAIS	SOLO	Nulo	Não previsíveis	Não aplicável
	RECURSOS HÍDRICOS	Nulo	Não previsíveis	Não aplicável
	BIODIVERSIDADE	Nulo	Não previsíveis	Não aplicável
	QUALIDADE DO AR	Nulo	Não previsíveis	Não aplicável
	FATORES CLIMÁTICOS	Nulo	Não previsíveis	Não aplicável
	AMBIENTE SONORO	Nulo	Não previsíveis **	Não aplicável
	RESÍDUOS	Nulo	Não previsíveis **	Não aplicável
	SISTEMA PATRIMONIAL	Não aplicável	Não previsíveis	Não aplicável
SÓCIO ECONÓMICAS	POSTOS DE TRABALHO	Significativo	Não previsíveis	Criação de 30 Novos Postos de Trabalho
FÍSICO FORMAIS E PAISAGÍSTICAS	PAISAGEM	Favorável *	Não previsíveis *	Enquadramento volumétrico dos edifícios existentes *

notas

* Ver textos da Memória Descritiva do Empreendimento

** Ver textos da Memória Descritiva do Projeto de Loteamento

O autor

VÍTOR DE JESUS
MOUTINHO MARTINS

Declaro que sou o autor da obra e que a mesma é original e de minha autoria. Declaro também que a obra não contém conteúdo ilícito, ofensivo ou que viole a moral, os costumes ou a dignidade da pessoa humana. Declaro ainda que a obra não contém conteúdo que viole a legislação em vigor.

Vitor Martins, arquiteto

DECLARAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO

Maria Ema Von Stein Afonso Palmeira Ferreira e Maria da Conceição Von Stein Afonso, residentes na Rua da Poça, s/nº, Contribuinte fiscal nº 159677289, titular do processo n.º 14486/2017, declara que autoriza, VITOR DE JESUS MOUTINHO MARTINS, residente na Rua Aval de Cima nº 91 - 6 Andar na cidade do Porto, com o endereço eletrónico vm@vma.pt portador do C.C. nº 3710104, Contribuinte fiscal nº 161 228 607, no âmbito do processo anteriormente identificado, fazer consultas presenciais e online do processo, assinar requerimentos diversos, nomeadamente relativos a pedidos de emissão de alvarás, pedido de declaração de empreendimento estratégico municipal, prorrogação de prazos, substituição de técnicos bem como requerer cópias e pagar taxas, receber correspondência, comparecer em reuniões de atendimento técnico nos serviços de Urbanismos e praticar todos os demais atos necessários à conclusão do indicado processo administrativo.

AS DECLARANTES

Maria Ema von Stein Afonso Palmeira Ferreira
Maria da Conceição von Stein Afonso

DECLARAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO

Maria Ema Von Stein Afonso Palmeira Ferreira e Maria da Conceição Von Stein Afonso, residentes na Rua da Poça, s/nº, Contribuinte fiscal nº 159677289, titular do processo n.º 14486/2017, declara que autoriza, VITOR DE JESUS MOUTINHO MARTINS, residente na Rua Aval de Cima nº 91 - 6 Andar na cidade do Porto, com o endereço eletrónico vm@vma.pt portador do C.C. nº 3710104, Contribuinte fiscal nº 161 228 607, no âmbito do processo anteriormente identificado, fazer consultas presenciais e online do processo, assinar requerimentos diversos, nomeadamente relativos a pedidos de emissão de alvarás, pedido de declaração de empreendimento estratégico municipal, prorrogação de prazos, substituição de técnicos bem como requerer cópias e pagar taxas, receber correspondência, comparecer em reuniões de atendimento técnico nos serviços de Urbanismos e praticar todos os demais atos necessários à conclusão do indicado processo administrativo.

AS DECLARANTES

Maria Ema von Stein Afonso Palmeira Ferreira
Maria da Conceição von Stein Afonso

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.

Fêto em Braga, aos dias do mês de de 2018, em 4 exemplares.

Pela InvestBraga

Carlos Oliveira

Pelo MUNICÍPIO DE BRAGA

Ricardo Rio

Pela PRATATLÂNTICA

Paulo Ribeiro

Pela U-loft Braga

Paulo Ribeiro

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 enviairão 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: Declaração de Candidatura no âmbito do Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Braga;
- Anexo II: Plano de Investimento;
- Anexo III: Planta dos locais 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
Eng. Carlos Nuno Alves de Oliveira
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) Pratadânica

Att. Sr. Paulo Fernando Quintas Ribeiro.
Praça Mouzinho de Albuquerque, n.º 113, 5.º
4100-359 Porto

d) U-loft Braga

Att. Sr. Paulo Fernando Quintas Ribeiro.
Avenida da Liberdade, n.º 615, 1.º
4710-251 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 considerar-se-ão 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

b) Incentivos sobre o valor das taxas municipais a pagar, nos termos do Regulamento Municipal de Taxas e Licenças Municipais, de redução de 87,5% (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo).

2. Sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 8.º do Código do IMI, os incentivos referidos na al. a) do número anterior não poderão entrar em vigor antes da obtenção dos necessários licenciamentos e autorizações urbanísticas.

3. Os incentivos referidos no número 1 assumem a natureza de auxílios de *minimisi*, sendo seu pressuposto o cumprimento do respetivo regime legal. Em caso de incumprimento do regime legal, ficam sem efeito os incentivos, sem que daí resulte qualquer tipo de responsabilidade para o MB, nem para a InvestBraga.

4. Sem prejuízo do disposto na cláusula 8.ª, o não cumprimento pela Pratatlântica e a U-loft Braga de qualquer dos objetivos ou obrigações que lhe estão fixados nos termos e condições deste Contrato e respetivos Anexos, implicará a declaração de caducidade de todos os Incentivos Tributários concedidos e ainda a obrigação de, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da respetiva notificação e independentemente do tempo entretanto decorrido desde a data da verificação dos respetivos factos geradores de tributo, a Pratatlântica e a U-loft Braga pagar as importâncias correspondentes às receitas tributárias não arrecadadas, acrescidas do juro compensatório correspondente à taxa dos juros legais fixados nos termos do n.º 1 do artigo 559.º do Código Civil, procedendo-se, na falta de pagamento dentro daquele prazo de 30 (trinta) dias, à cobrança coerciva.

5. O juro compensatório referido no número anterior é contado desde o dia imediato ao último do respetivo prazo normal de pagamento.

CAPÍTULO IV

ARTICULAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES E INCUMPRIMENTO DO CONTRATO

CLÁUSULA 7.ª

PRINCÍPIOS GERAIS

Os Incentivos previstos na Cláusula 6.ª constituem contrapartida do exato e pontual cumprimento pela Pratatlântica e a U-loft Braga dos objetivos e obrigações fixadas nos termos e condições constantes do presente Contrato e Anexos.

CLÁUSULA 8.ª

INCUMPRIMENTO PELA PRATATLÂNTICA E A U-LOFT BRAGA

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 Pratatlântica e a U-loft Braga 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 Pratatlântica e à U-loft Braga, poderá resolver o Contrato, independentemente de qualquer interpelação, tendo direito, designadamente, ao pagamento pela Pratatlântica e a U-loft Braga do montante correspondente às receitas tributárias, provenientes da cobrança dos impostos a cuja receita o MB tem direito (designadamente o imposto municipal sobre imóveis, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e a derrama), geradas pelo Projeto, 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 Pratatlântica e/ou pela U-loft Braga 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

O Projeto será concretizado pela PrataAtlântica e pela U-loft Braga 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 PrataAtlântica e a U-loft Braga fornecer lhes todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários e relevantes para o efeito.
2. Em qualquer caso, a PrataAtlântica e a U-loft Braga, 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.

CAPÍTULO III OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 5.ª

OBRIGAÇÕES DA PRATAATLÂNTICA E DA U-LOFT BRAGA

1. Pelo presente Contrato, e sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, a PrataAtlântica e a U-loft Braga obrigam-se a:
 - a) Realizar, durante o Período do Investimento, um investimento no valor de 14.000.000,00 € (catorze milhões de euros), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
 - b) Alcançar os objetivos previstos na Cláusula 2.ª;
 - c) Construir uma residência universitária, em freguesia de Gualtar – com utilização de processos conformes às disposições ambientais legais em vigor, após obtenção dos licenciamentos e autorizações necessários;

- d) Afetar o edifício referido na alínea anterior ao exercício da sua atividade empresarial;
- e) Criar 10 (dez) postos de trabalho em regime de full-time no momento de abertura da Residência Universitária.
- f) Desenvolver a sua atividade, pelo período de pelo menos 10 (dez) anos, no Concelho de Braga;
- g) Cumprir com as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social;
- h) Fornecer à InvestBraga e ao MB, sempre que solicitado e no prazo de 20 (vinte) dias a contar da receção do pedido, os documentos, elementos, informações e esclarecimentos necessários ao acompanhamento, controlo e fiscalização do presente Contrato, designadamente:
 1. documentos comprovativos do cumprimento das obrigações fiscais;
 2. documentos comprovativos do cumprimento das obrigações para com segurança social;
 3. mapas de pessoal;
 4. balanços e demonstrações de resultados;
 5. Manter uma situação financeira equilibrada;
 6. 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 nas alíneas a) a e) do número 1 da presente cláusula devem ser executadas no prazo máximo de 30 (trinta) meses a contar da data da assinatura do presente Contrato.

CLÁUSULA 6.ª

INCENTIVOS A CONCEDER PELO MB

1. Sob condição de aprovação pela Assembleia Municipal de Braga, a PrataAtlântica e a U-loft Braga beneficiarão dos seguintes incentivos ao investimento:
 - a) Incentivos sobre o valor bruto do IMI de redução de 87,5%, pelo período de 5 (cinco) anos (segundo a fórmula de cálculo do regulamento de incentivos e com base no plano de investimento em anexo);

- C. Promover uma integração na comunidade que procura proporcionar ações específicas para a população jovem e sénior
- D. A Promoção cultural do concelho,
- E. Fomento ao empreendedorismo, através do nosso club do empreendedor que contará com o apoio de uma Sociedade de Capital de Risco.

- I. O MB e a InvestBraga reconhecem ser de importância estratégica para o desenvolvimento do Concelho a concretização do projeto acima referido, sendo que o MB 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 da InvestBraga, do MB, da Pratatlântica e da U-loft Braga 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 Pratatlântica e à U-loft Braga;
- f) Partes – A InvestBraga, o MB, a Pratatlântica e a U-loft Braga;
- g) Projeto – Construção de uma residência universitária em Gualtar - de acordo com o Plano de Investimento que constitui o Anexo II ao presente Contrato;
- h) Período do Investimento – O período compreendido entre a data da assinatura do presente Contrato e o período subsequente que se estima em 7 (sete) 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 no valor de 14.000.000,00 € (catorze milhões de euros), de acordo com o Plano de Investimento incluído no Anexo II ao presente Contrato;
- b) Construção de uma residência universitária na rua da Universidade, sita na freguesia de Gualtar, em Braga;
- c) Criação de 10 (dez) postos de trabalho em regime de full-time no momento de abertura da Residência Universitária.
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

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, Carlos Nuno Alves de Oliveira, designada para efeitos do presente contrato por InvestBraga,

PRATATLANTICA, Lda, sociedade comercial por quotas, com sede na Praça Mouzinho de Albuquerque, n.º 113, 5.ª 4100-359 Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de registo e pessoa coletiva 514634553, neste ato representada pelo seu gerente Paulo Fernando Quintas Ribeiro, e daqui em diante apenas designada por **Pratatlantica**

E

U-LOFT BRAGA, LDA, ainda em fase de constituição mas com o certificado de admissibilidade já aprovado e válido, e que terá o NIPC 515 022 993, e será constituída sob a forma de sociedade comercial por quotas, com sede no Concelho de Braga, e da qual será sócia a, e aqui representado por seu futuro gerente Paulo Fernando Quintas Ribeiro, e daqui em diante apenas designada por **U-loft Braga**,

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. A InvestBraga é uma empresa local, 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,

E. A Pratatlantica e a U-Loft Braga pretendem realizar um investimento, no Concelho de Braga, no valor de 14 000 000,00 € (catnze milhões de euros). Este investimento envolve a construção de uma Residência Universitária com a tipologia de Aparthotel, com uma capacidade de cerca de 426 residentes que será construída em Cuiatlar, pela sua proximidade à Universidade do Minho.

F. Esta residência universitária, tem como fatores diferenciadores o enfoque na comunidade universitária, sem desprezar naturalmente a comunidade universitária internacional – erasmus, professores e universitários); um serviço de tutorado e mentoring para os seus residentes; para além das unidades de alojamento terá ainda espaços e salas diversas (estudos/formação, polivalentes), ginásios e um leque de outros serviços.

G. O investimento referido no considerando anterior irá gerar cerca de 10 (dez) postos de trabalho em regime de full time no momento de abertura da Residência Universitária que se prevê que venha a ocorrer num prazo de 2 (dois) anos.

H. Devido à inovação, amplitude e inter-relacionamento institucional do conceito, a U-loft Braga poderá de forma direta ou indiretamente fomentar:

- A. Contribuir para a redução do desnível entre as necessidades das empresas e a formação qualificada realizada nas universidades
- B. Contribuir para um reforço da competitividades das universidades e CITEJ com o nosso serviço de alojamento especificamente desenhado para estas comunidades

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Processo: 862 / 2018

Requerimento: 45345/2018

Requerente: Maria Ema Von Stein Afonso Palmeira Ferreira

Local da obra: Rua de Barros - Gualtar

Assunto: Empreendimento estratégico para complemento de oferta ao mundo universitário

Informação técnica N.º 25905/2018

Técnico responsável: Ana Filomena Farinhas da Silveira Carvalho

Data: 13-08-2018

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico

1. Solicita-nos a DGUEP pronúncia sobre o pedido de reconhecimento de empreendimento estratégico formulado por Maria Ema Von Stein Afonso Palmeira Ferreira, para implementação de edifício com programa de ocupação complementar ao mundo académico.

Análise técnica

2. Sobre esta parcela já recaiu a aprovação de pedido de informação prévia, pretendendo-se agora o reconhecimento de que o investimento que se pretende concretizar carece de maior capacidade construtiva.

3. Analisada a presente pretensão, o programa a instalar no lote 1 é inovador em Portugal e bastante diversificado dado integrar zonas de estudo, gabinetes para tutorado / mentoring, sala para conferências e palestras, espaços de tertúlia e convívio, ginásio, e 270 unidades de alojamento, num total de 426 camas.

4. A localização próxima do Campus de Gualtar da Universidade do Minho, e do INL, torna este programa complementar ao universo universitário, colmatando um défice de oferta existente no momento.

5. Instrução do pedido - Nos termos previstos nos artigos 31º e 32º do regulamento do PDM, o pedido de reconhecimento de empreendimento estratégico é instruído com memória descritiva e justificativa do pretendido, contrato de investimento entre a CMB e o promotor para o período previsto de investimento e ainda por um relatório de avaliação de incidências territoriais, caso não se justifique a submissão do empreendimento a avaliação ambiental estratégica.

6. Da instrução do pedido verifica-se que o relatório de avaliação de incidências territoriais foi incluído na memória descritiva. Não são claros os descritores que permitem essa avaliação, sendo inexistente, por exemplo, a referência a sobrecarga nas infraestruturas, pelo que se propõe que os mesmos sejam apresentados, resumidamente, em formato de tabela. Exemplo:

Incidências	Descritores	Avaliação		
		Impacto	Fraquezas	Oportunidades
Funcionais	Uso			
	Acessibilidades e tráfego			
Ambientais	Solo			
	Recursos hídricos			
	Biodiversidade			
	Qualidade do ar	Neutro		
	Fatores climáticos			
	Ambiente sonoro			
	Resíduos			
	Sistema patrimonial	Positivo		
Sócio-económicas	N.º postos de trabalho			
Físico-formais e paisagísticas	Paisagem			

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

7. O contrato de investimento também não foi apresentado. Poderão recorrer à minuta que a Invest Braga disponibiliza quando as empresas se candidatam a incentivos ao investimento.

8. Requisitos para se enquadrar no conceito de empreendimento estratégico – dispõe o artigo 31º que as pretensões ao reconhecimento de empreendimento estratégico demonstrem revestirem-se de interesse público estratégico municipal 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, e que contenham pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d), sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d):

- a) Apresentem elevado carácter inovador;
- b) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, turismo, energias renováveis, indústria, ou complexos de lazer e de recreio;
- c) Criem mais do que 200 postos de trabalho;
- d) Englobem investimentos iguais ou superiores a 2 000 000 €.

9. A proposta responde às alíneas a), b) e d), podendo contribuir para o desenvolvimento económico e social do concelho. Neste contexto preenche os requisitos para ser analisada como um potencial empreendimento estratégico.

Proposta de decisão

10. O pedido de reconhecimento de empreendimento estratégico pressupõe a correta instrução do pedido, a verificação do cumprimento dos requisitos prévios, e a demonstrar de não afetar negativamente o ambiente e a paisagem urbana.

11. O pedido ainda não se encontra corretamente instruído, devendo o relatório de avaliação de incidências territoriais apresentar descritores e respetiva fundamentação para a determinação do seu impacto. É necessária a apresentação da minuta de contrato de investimento.

12. Deve o interessado suprir as deficiências identificadas antes da abertura do período de discussão pública, uma vez que se afigura desnecessária uma avaliação nos termos da avaliação ambiental estratégica.

A Chefe de Divisão,





BRAGA

EMPREENHIMENTO ESTRATÉGICO MUNICIPAL

Na presente memória descritiva pretendemos explicitar o enquadramento do nosso projeto U-LOFT Braga, liderado pela U- WORLD, como Empreendimento Estratégico para o concelho, tal como definido no art.º 31 do regulamento do PDM

Nesse sentido vimos expor a relevância do mesmo com incidência particularizada em:

1. Contexto do desenvolvimento U-World;
2. Caracterização e Desafios do Projeto U-World;
3. Enquadramento do Projeto U-LOFT Braga como Empreendimento Estratégico;
4. Condições de elegibilidade do Projeto U-LOFT Braga
5. Caracterização da Operação Urbanística

1. Contexto do desenvolvimento do projeto U-World;

O aumento da competitividade das economias de cada país passa pelo reforço das competências do seu tecido empresarial e respetivo capital humano. Estas competências resultam em grande medida do trabalho desenvolvido nas Universidades e nos Centros de Investigação e Desenvolvimento (CI&D).

Prova desse papel são as numerosas iniciativas de reforço das relações estabelecidas entre Universidades e Empresas e entre as próprias Universidades. Estas dinâmicas promovem um fluxo cada vez maior de pessoas (discentes e docentes), procurando, assim, fomentar a criação de gerações multiculturais e com acesso a fontes de conhecimento diversificadas e, por norma, complementares. Deste modo, é também promovido um reforço da coesão intercultural, assim como a competitividade entre Universidades e CI&D.

A mobilidade de estudantes, professores e investigadores tem sido fortemente promovida pelos organismos governamentais e supragovernamentais, resultando da necessidade de uma constante procura de conhecimento e fomento da inovação, no sentido de reforçar a competitividade das economias e sociedades.

Cada vez mais Universidades têm procurado garantir a captação de novos alunos e professores numa natural procura por um maior prestígio académico mas, fundamentalmente, com o intuito de reforçar a sua própria sustentabilidade.

A escassa ligação entre estudantes e empresas ou instituições empregadoras, facilmente conduz a uma fraca adequação entre estes dois mundos e, consequentemente, a falta de oportunidades para ambos, facto que tem vindo a inquietar cada vez mais a presente geração de estudantes e a sociedade em geral.

Como forma de colmatar este elo frágil e até frequentemente inexistente, a U-World proporcionará aos seus residentes, para além da componente de alojamento, um leque de serviços de enriquecimento cultural/social/académico, protocolos e contactos variados, procurando tornar mais fácil, rápida e adequada a entrada no mercado de trabalho.

2. Caracterização e Desafios do Projeto U-World

O conceito U-World vem ao encontro das necessidades habitacionais temporárias da população estudante, professores e investigadores nacionais e estrangeiros.

A U-World irá também fornecer aos seus residentes outros serviços complementares que possibilitam a melhoria das capacidades individuais, sendo para isso, proporcionados:

- Equipamentos específicos
- Zonas de estudo
- Tertúlias
- Tutorado/Mentoring
- Conferências e Palestras

Estas valências conferem a cada unidade um local de conhecimento e aprendizagem.

A integração do estudante é um dos motivos que dificulta e por vezes penaliza o aproveitamento escolar nos primeiros anos da vida académica.

A U-World terá um papel ativo na adaptação dos residentes, através de tutores internos, que irão assegurar o apoio necessário.

Por outro lado, promoveremos um programa de bolsas que visa apoiar a formação dos jovens, existindo diferentes enquadramentos possíveis das mesmas.

A U-World assume-se como um projeto ambicioso e sem fronteiras e nesse âmbito concretizou uma parceria com uma das maiores e mais conceituada empresas norte-americana na gestão e promoção de campus universitários para garantir uma presença no mercado norte-americano e promover a partilha de know-how.

A U-World propõe-se desenvolver um conjunto de Residências Universitárias que incorporem espaços para as seguintes valências:

- Alojamento
- Salas Polivalentes
- Salas de Formação
- Espaços de tertúlia e convívio

Terão no seu programa funcional, para além da unidade de alojamento concebida para este fim específico, um conjunto de salas para um leque de iniciativas inseridas nas suas atividades extra-académicas, como pequenas ações formativas ligadas ao empreendedorismo, desenvolvimento de competências de estudo ou até aulas de cozinha e outras ações de âmbito turístico-cultural.

Património Turístico

No âmbito da promoção da cultura local e integração na comunidade existente o projeto visa a divulgação de todo o património turístico da região, promovendo visitas, palestras e workshops, no sentido de proporcionar aos residentes a percepção desejada da cultura local e, em simultâneo, que o residente se torne posteriormente "embaixador" da região onde desenvolveu esta experiência.

Relacionamento com comunidade

Serão promovidas iniciativas que fomentem o relacionamento positivo e construtivo com a comunidade, quer seja através da criação de pequenos centros de estudo para jovens adolescentes vizinhos ou outras ações de apoio à população sénior.

Estão previstas no programa deste empreendimento algumas valências internas igualmente abertas à comunidade vizinha, nomeadamente um ginásio com duas salas e um espaço de Bar / Convívio.

Atmosfera académica

Atenta a especificidade deste mercado, este equipamento promoverá um conjunto de ações que, para além de contribuir para a formação integral dos residentes, proporcionam experiências que criam um sentimento de integração na vida universitária e na região onde se inserem.

A tipologia residencial adotada para a U LOFT terá a configuração de Apartotel, com uma gestão integrada e diferentes tipologias entre T0's, T2's e T4's permitindo a sua ocupação e interação entre diferentes escalões etários dentro da comunidade académica.

Esta será uma das componentes inovadoras deste equipamento.

Serviços especiais

Ficarão integradas no programa desta unidade, salas equipadas com as últimas soluções em termos de equipamentos, tutorado/*mentoring*, aulas de português e de outras línguas, pacotes de formação específica, visitas culturais, *workshops*, ginásio e o Clube do Empreendedor.

Os desafios U-World deverão ser coordenados em estreita articulação com as Universidades e com os Ci&D, com o intuito de consubstanciar uma estratégia conjunta, a saber:

Universidades e os Ci&D

Poderão (e deverão) contar com o apoio da U-World no sentido de contribuir para um ensino de qualidade, condições de alojamento excecionais especificamente concebidas e dimensionadas para este destino e ações de promoção turístico-académico, proporcionando o conhecimento alargado a novas culturas e experiências com novos lugares e pessoas, para a comunidade científica que utilize as estruturas.

U-World

Poderá (e deverá) coordenar as suas estratégias de desenvolvimento com as Universidades e com os Ci&D, no sentido de ter uma resposta integrada para os mercados alvos definidos, procurando criar produtos e serviços de acordo com as necessidades dos alunos, dos professores e dos investigadores envolvidos.

Para as empresas a U-World fornecerá uma solução que procura dar resposta à otimização da gestão previsional das suas necessidades de recursos humanos, antecipando uma identificação e preparação dos seus novos talentos.

3. Enquadramento do Projeto U-LOFT como Empreendimento Estratégico;

Devido à inovação, amplitude e inter-relacionamento institucional do conceito U-World aplicado na U-LOFT Braga, esta irá de forma direta ou indiretamente:

- Contribuir para a redução do desnível entre as necessidades das empresas e a formação qualificada realizada nas universidades;
- Contribuir para um reforço da competitividade das universidades e Ci&D com o nosso serviço de alojamento especificamente concebido para estas comunidades
- Promover uma integração na comunidade, desenvolvendo ações específicas para a população jovem e sénior;
- Fomentar a Promoção cultural do concelho;
- Estimular o empreendedorismo, através do nosso "Club do Empreendedor" que contará com o apoio de uma Sociedade de Capital de Risco

Art.º 32 do PDM

Alinea a) do nº 1 – Avaliação das Incidências Territoriais do Empreendimento

Aspetos Funcionais

As valências e funcionalidades previstas no empreendimento U-LOFT irão traduzir-se numa valorização da vivência urbana do quarteirão e de toda a zona envolvente. Pretende-se a criação e manutenção de uma âncora social e cultural da cidade, promovendo fluxos académicos e encontros heterogéneos de múltiplos escalões etários. Esta "Quarta Dimensão" do empreendimento será um fator de diferenciação positiva para com as restantes edificações, valorizando esta área da cidade, transformando-a num marco urbano para a população e uma referência de atualidade para a cidade.

Aspetos Ambientais

O Edifício U-LOFT ficará enquadrado numa urbanização já programada e viabilizada pelo Município e ficará implantado no lote 1. O Impacte Ambiental provocado pela sua ocupação e destino não será diferente do anteriormente previsto, destinado ao setor habitacional. Pretende-se implementar na sua construção outros fatores diferenciadores, nomeadamente uma gestão centralizada de energia (iluminação e tratamento do ar) com recurso a instalações e equipamentos inovadores capazes de assegurar economias significativas. Igualmente, na gestão das águas domésticas e pluviais, serão instalados sistemas e equipamentos pioneiros de reaproveitamento que irão constituir exemplos de aplicação para os utentes e visitantes. Na seleção dos produtos e materiais a aplicar no processo construtivo, será dada preferência táctica aos que privilegiem uma reduzida pegada ecológica na sua confeção e fabrico e que tenham origem nacional.

Aspetos Físico-Formais

O edifício terá uma imagem sóbria com uma linguagem arquitetónica simples e elegante. Terá contornos austeros numa volumetria equilibrada e despretensiosa. A sua afirmação urbana ficará apoiada no seu programa e vivências interiores.

4. Condições de elegibilidade do Projeto U-LOFT Braga

Art.º 31 do PDM

O conceito da U-LOFT reúne as condições definidas nas alíneas a), b) e d) do nº 1 e no nº 2, que aqui reproduzimos:

Alinea a) – Elevado caráter inovador

O conceito desenvolvido, pela U-LOFT, poderá ser considerado completamente inovador, em Portugal, uma vez que reunirá um conjunto de relações institucionais, serviços e equipamentos complementares de forma a garantir a formação de gerações mais bem preparadas para os desafios futuros assim como assumindo um papel ativo de fomento das relações universidades/empresas

Alinea b) – Investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, turismo, energias renováveis ou complexos de lazer e de recreio

Neste âmbito a U-LOFT poderá enquadrar-se nos setores turístico-académico e turístico-cultural, uma vez que proporcionará serviços que se enquadram nestes dois setores. Esta unidade para além do serviço de alojamento temporário terá ao seu dispor salas polivalentes onde desenvolverá várias iniciativas ligadas à cultura e educação (workshops, palestras, formações)

Alinea d) – Englobem investimentos iguais ou superiores a 2.000.000 €

O investimento da unidade a instalar rondará os 18.000.000€ e terá como principais características/valências:

Área Bruta Total de Construção 12.495 m²

Área Bruta de Construção	Área/m²	Nº lugares	Nº Unidades / Alojamentos	Nº Carnes previsto
▲ Soleira	11.385 m²		270 unidades	426
▼ Garagem	1.110 m²	48		
TOTAL	12.495 m²			

O rodapé do edifício, voltado ao novo arruamento do lado Nascente, não terá atividade comercial e constituirá o "Foyer" de acesso ao empreendimento. Esta homogeneidade exterior irá conferir acrescentar ao conjunto uma imagem sóbria e distinta.

Com uma implantação em forma de "U", o edifício terá no seu miolo exterior um espaço de lazer, convívio e de eventos que irá complementar as atividades diárias do empreendimento.

O seu enquadramento com a construção existente no topo Ponte será garantido volumetricamente com ajuste altimétrico na empena de contacto.

O exercício de integração física e volumétrica afigura-se consistente de forma e permitir uma situação de continuidade e não de rutura na imagem exterior do arruamento.

Aspetos Paisagísticos

Em termos globais, o conceito U_LOFT não acarretará consequências paisagísticas nefastas para esta zona da cidade. Pelo contrário, consideramos que o mesmo a irá valorizar e complementar com um edifício exemplar e perfeitamente enquadrado e integrado.

O projeto de loteamento prevê a definição de espaços verdes a integrar no domínio público.

O destino pretendido pela U_LOFT para o lote 1, não só salvaguarda todas as previsões definidas em sede de projeto de loteamento, como pretende valorizar os espaços envolventes da sua construção, nomeadamente as áreas ajardinadas confinantes com o pátio exterior no miolo da sua implantação.

Aquando do licenciamento da edificação será apresentada ao município uma proposta paisagística para o seu tratamento.

Nºs 2 e 3 – Avaliação Ambiental Estratégica

O projeto U_LOFT e sua classificação como "Empreendimento Estratégico", não assume nas suas diferentes vertentes, uma relevância ambiental significativa, pelo que consideramos que o mesmo, conforme previsto no Artº 32 do Regulamento do PDM, deverá permanecer isento da sua necessidade.

5. Caracterização da Operação Urbanística Implantação



LOTE 2

Todas as prescrições patentes no processo PIP e aprovadas para este lote serão mantidas integralmente.

ESTACIONAMENTO

No futuro projeto de loteamento, deverão ser assegurados lugares de estacionamento públicos e privados de acordo com o Artº 107 do Regulamento do PDM de Braga.

▪ LOTE 1

Será indispensável garantir estacionamento para 20% das unidades de alojamento, não descriminando o Regulamento entre lugares de utilização pública e privada. Para as 270 unidades de alojamento deverão corresponder 54 lugares.

▪ LOTE 2

Deverão ser garantidos 1 Lugar/120m² de Abc Habitacional ao que corresponderão para utilização pública (4.726 m² / 120) 39 lugares.

resumo

Com base nas prescrições do Artº 107 do Regulamento do PDM será necessário garantir o mínimo de 93 lugares.

No loteamento a apresentar, tal como patente no dossier do PIP aprovado, estão previstos 137 lugares de utilização pública, sendo que, para o cálculo desta oferta e de acordo com o Artº 107 acrescem 48 lugares no interior do Lote 1.

O projeto aponta igualmente a localização de uma baía para paragem para veículos pesados destinada a tomada e largada de passageiros, junto da entrada, conforme previsto no PDM para empreendimentos turísticos.

Com base nestes dados poderemos considerar que a oferta irá exceder os valores previstos no PDM em 94 lugares ou seja o dobro das necessidades.

5.3 O Projeto da Edificação

O edifício U_LOFT de Braga pretende afirmar-se como uma referência no universo académico da cidade e da região.

5.1 O terreno

Foi elaborado um novo levantamento topográfico à totalidade do terreno e verificou-se que o mesmo tem uma área superior à indicada no processo do PIP passando de 14.600 m² para 15.285 m². Esta correção foi já devidamente registada na Conservatória do Registo Predial e será tida em conta nos próximos quadros sinóticos.

5.2 O projeto do Loteamento

O projeto de loteamento a registar nesta Câmara Municipal será desenvolvido com base nos preceitos definidos no Pedido de Informação Prévia através do Processo nº 14486/2017, requerido por Maria Ema Stein Alonso Palmeira e outra, aprovado pelo município em Maio de 2018.

O desenho, configuração e dimensionamento previstos no referido PIP para as infraestruturas exteriores (traçado dos arruamentos, passeios e lugares de estacionamento público) foram mantidos integralmente.

Neste processo serão constituídos 2 lotes para edificação:

LOTE 1

Lote destinado à edificação do empreendimento U_LOFT.

Neste lote foi mantida a mancha de implantação, com as adaptações de detalhe necessárias de forma a garantir uma "colagem" perfeita à empena da construção existente no topo Poente do "U" (Profundidade das edificações).

Pretende-se que a área bruta de construção acima da cota de soleira possa merecer alguma majoração de forma a albergar todo o programa interior do empreendimento, no qual se pretendem instalar.

A Área Bruta de construção total ((L1 + L2) acima das cotas de soleira passará de 14.470 m² para 16.086 m².

Tendo em linha de conta a retilificação da área do terreno de intervenção e a manutenção de todas as premissas previstas para o lote 2, o índice global de construção passará de 0.99 para 1.05, ou seja, uma majoração de cerca de 5% a favorecer o projeto U_LOFT como Empreendimento Estratégico.

O seu programa interior será traduzido na linguagem arquitetónica da edificação e irá conferir-lhe a dignidade e notoriedade pretendidas



Pretende-se uma imagem sóbria para o conjunto e garantir uma integração coesa na paisagem urbana do local.



O edifício existente no topo Poente, tem a cota de soleira 212,00 e uma cêrcea de 6 pisos acima desta cota.

O volume U_LOFT que irá encostar na sua empena terá a mesma altura na fachada (cota 230,00), funcionando o piso suplementar pretendido recuado 2,00 ml face à fachada do existente até à cota 233,00.

A soleira da U_LOFT ficará à cota 206,00.

Estes 6,00 ml de diferença altimétrica permitem enquadrar programa funcional em dois pisos (Foyer, diferentes valências e alojamento para mobilidade reduzida) até atingirmos a cota 212,00 a partir da qual serão instaladas as unidades de alojamento até à cota 230,00.

Face ao arruamento do acesso principal (Nascente) a U_LOFT terá 27,00 ml de altura (206 ▶ 233) sendo a distância à fachada do lote 2 de 28,00 ml.



Na cobertura serão instaladas áreas técnicas, em formato de piso recuado, para instalação de equipamentos técnicos de renovação e tratamento de ar, painéis solares e fotovoltaicos.

Assim, e atenta a relevância deste empreendimento para o contexto económico, social e cultural do concelho de Braga, vimos respeitosamente solicitar o enquadramento do mesmo como empreendimento estratégico.

Braga, 11 de Julho de 2018,

O autor

Vitor Martins, arqº

*Ao Sr. Argto José Wils Boas para
reformular o p.e. ao parecer referido
da DPRRU. Unmo Mart
6.8.2018
Argto. Wils Boas*

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Processo: 862 / 2018

Requerimento: 45345/2018

Requerente: Maria Ema Von Stein Afonso Palmeira Ferreira

Local da obra: Rua de Barros - Gualtar

Assunto: Operação de Loteamento e Empreendimento Estratégico

Informação técnica N.º 25041/2018

Técnico responsável: Ana Filomena Farinhas da Silveira Carvalho

Data: 03-08-2018

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico

1. Solicita-nos a DGUEP informação sobre a pretensão.

Análise técnica

2. Da análise do pedido verifica-se que se trata de uma operação de loteamento que visa colmatar parte da infraestruturação da área envolvente, dando resposta a um estudo urbanístico municipal antigo denominado "Plano de Pormenor de Gualtar", que nunca chegou a ser submetido a aprovação, para onde se preconizava índice de utilização acima da cota de soleira de 1 m²/m².

3. O pedido agora apresentado pretende índice de utilização acima da cota de soleira superior ao permitido pelo PDM, 1 m²/m², para viabilizar mais um piso no edifício destinado ao lote 1, destinado a empreendimento turístico / aparthotel.

4. A memória descritiva apresentada é parca em fundamentação sobre esta intenção, remetendo para a possibilidade de ultrapassagem de parâmetros urbanísticos por intermédio do reconhecimento do empreendimento estratégico.

5. O pedido de reconhecimento de empreendimento estratégico tem de ser formulado apresentando:

- a) memória descritiva e justificativa que explicita o seu enquadramento nas disposições do artigo 31º e as razões pelas quais a Assembleia Municipal deve reconhecer o interesse no projeto;
- b) minuta de contrato de investimento entre o promotor e a CMB;
- c) relatório de avaliação de incidências territoriais, caso a operação urbanística não esteja abrangida pelo regime da avaliação ambiental estratégica.

6. Na memória descritiva apresentada não existe qualquer menção ao enquadramento nas disposições do artigo 31º nem a qualquer outro documento necessário à instrução do pedido de reconhecimento de empreendimento estratégico.

Proposta de decisão

7. Face ao exposto considera-se que a análise urbanística da pretensão se encontra prejudicada por violar o PDM, na medida em que ultrapassa parâmetros urbanísticos exigíveis sem que previamente tenha obtido enquadramento legal para o efeito.

8. Deve o interessado adequar a sua proposta ao aprovado no pedido de informação prévia, ou apresentar pedido de reconhecimento de empreendimento estratégico devidamente instruído.

A Chefe da DPRRU,

Filomena Farinhas

Remeter à DRRU
Para informa.
30/7/2018
Rafael Araújo

Rafael Araújo

Registo n.º E/45345/2016
Data do registo 25.07.2018
Pago pela guia n.º 008/11180/2018

EX.MO SENHOR PRESIDENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

PEDIDO DE INFORMAÇÃO

1. REQUERENTE* (preenchimento obrigatório)

Nome Maria Ema Von Stein Afonso Palmeira Ferreira e Maria da Conceição Von Stein Afonso

Domicílio/Morada Rua da Poça, s/nº

Caso pretenda que futuras notificações sejam enviadas para um domicílio diferente do indicado, indique a morada pretendida:

Domicílio/Morada (notificação)

N.º de identificação civil N.º de identificação fiscal 159677289

Telefax Telefone 966537836

Endereço Eletrónico D.BRAGA@VMA.PT

Na qualidade de ☒ Proprietário ☐ Usufrutuário ☐ Locatário ☐ Superfidiário ☐ Outro

Código da Certidão Comercial Permanente

2. EXPOSIÇÃO DO PEDIDO* (Assinale com um X a quadricula respetiva e preencha o que lhe interessa)

Em conformidade com o preceituado no artigo 110.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação:

Vem requerer,

☒ Informação sobre:

☐ Instrumentos de desenvolvimento de gestão territorial em vigor, bem como demais condições gerais aplicáveis à operação urbanística

Pedido de declaração de empreendimento estratégico municipal, para o empreendimento U-LOFT

Referente ao prédio sito na rua/lugar Lugar de Barros

na freguesia de Gualtar, código-postal 4710-064, Braga.

3. ANEXOS

- ☐ Fotocópia de documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- ☐ Fotocópia simples da procuração se não indicou de acesso à procuração on-line e se é procurador;
- ☐ Planta de Localização do Imóvel, à escala 1/5000, com a indicação do terreno ou fração;
- ☐ Extratos do PDM, ordenamento, localização e condicionantes;
- ☒ Memória descritiva da pretensão, se aplicável.



BRAGA
Município

Em conformidade com o preceituado na legislação em vigor.

Pede deferimento.

O(s) requerente(s)

Maria Emília Stein Afonso Palmeira Faria

Data

19/07/2018

Maria da Conceição da Stein Afonso

Data

19/07/2018

Esta minuta é um mero modelo de requerimento

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

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ A assinatura do(s) requerente(s) foi confirmada pela exibição do documento de identificação civil

N.º documento *02731378-6223*

Data de validade

14/04/2021

N.º documento *00987490-9220*

Data de validade

22/01/2019

☒ O pedido está instruído com os elementos supra indicados pelo requerente.

☐ Existem deficiências ou omissões na instrução do pedido, tendo sido informado o requerente do provável pedido de aperfeiçoamento. Contudo, por sua insistência, foi aceite.

OBSERVAÇÕES

O técnico de atendimento

[Assinatura]

Data

25.07.2018

