

20. Operação urbanística destinada a equipamento de iniciativa privada- Investimentos Imobiliários Martimparque, S.A.,

Submete-se à consideração do Executivo Municipal nos termos do n.º 5, do artigo 75.º do Regulamento do PDM, o interesse em admitir a alteração de uso do equipamento coletivo de iniciativa privada em nome de Investimentos Imobiliários Martimparque, S.A., tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

“INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS MARTIMPARQUE, SA.”

HABITAÇÃO ESPECIALIZADA DUME

PROJETO DE LICENCIAMENTO – RESPOSTA A OFÍCIO

AQ - ARQUITETURA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

AQ.1 - INTRODUÇÃO.....	2
AQ.2 - – RESPOSTA OFÍCIO	2
AQ.3 - JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PRETENSÃO	2
AQ.3.1 - PROPOSTA.....	2
AQ.4 - QUADRO SINÓTICO.....	4
AQ.5 - IMAGENS 3D DA PROPOSTA	5



AQ.1 - INTRODUÇÃO

Serve a presente memória para responder ao ofício n.º 11215/2020 de 02/06/2020 relativo ao processo 1/2020/319 para um **Pedido de Licenciamento para uma Operação Urbanística de Edificação**, no âmbito da **alteração e ampliação**, de um Edifício Existente para Instalação de Lar e Residência Sénior para um **Equipamento destinado a Habitação Especializada**, que o requerente “*INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS MARTIMPARQUE, SA.*”, com sede no Aldeamento Turístico Pine Cliffs, B47, Pinhal do Concelho 8200-380, Albufeira, legalmente representado por FILIPE MANUEL DA SILVA BARROS, pretende levar a efeito numa parcela de terreno sito na Rua de São Martinho, freguesia de Dume, concelho de Braga e que melhor se descreve no ponto seguinte.

Para a correta interpretação dos termos constantes nesta memória, são adotadas as definições do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga e do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de Setembro.

AQ.2 — RESPOSTA OFÍCIO

A proposta está implantada em Espaços de Uso Especial, do tipo UI1-Equipamentos, pelo que em resposta ao ponto 3.4.3 do ofício se propõe a alteração do uso/função proposta de Lar e Residência Sénior para **Equipamento destinado a Habitação Especializada**, destinada a apoio aos equipamentos desportivos do município de Braga, às atividades desportivas Universitárias e às relacionadas com a cidade desportiva do S.C. Braga.

De acordo com o estipulado em reuniões com os técnicos da CMB e DRCN-DSBC a volumetria proposta mantém a cêrcea aprovada no projeto para o Lar / Residência Sénior, prolongando a implantação do edifício. Assim o projeto prevê manter os três pisos + recuado acima da cota de soleira, acrescentando um piso abaixo da cota de soleira, destinado a estacionamento privado, de maneira a promover uma melhor relação volumétrica com a envolvente próxima.

Mantendo as cêrceas aprovadas dá também resposta ao ponto 2.Avaliação patrimonial do ofício da DRCN-DSBC já não se propõe a construção de mais três pisos, apenas mais um, e situado abaixo da cota de soleira.

O aumento volumétrico será no plano horizontal, ocupando uma maior área de terreno.

AQ.3 - JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA PRETENSÃO

AQ.3.1 - PROPOSTA



Considerando a análise das condições físicas da parcela, da construção existente, do histórico processual (processo Nº16509/04) e da legislação aplicável para a concretização da operação urbanística ora promovida, é feita a proposta para a um edifício composto por 1 piso abaixo e 4 pisos acima da cota da soleira.

O processo antecedente, cuja obra ficou parada, considera a cota de soleira no entrada do terreno a partir da Rua de São Martinho, com 2 pisos acima e um abaixo da cota de soleira. No entanto, nesta nova proposta, a cota de soleira é reposicionada usando o critério de Elevação de Soleira, situando-se no ponto mais a sul do limite do terreno com a Rua de São Martinho. O piso abaixo da cota da soleira destina-se a estacionamento interior privativo com 87 lugares e áreas técnicas e os pisos acima da cota da soleira a habitação especializada, conforme melhor se identifica nas peças desenhadas constantes no processo.

O uso proposto será o de habitação especializada. Este uso visa complementar a oferta desportiva da cidade, permitindo o seu uso aos utilizadores de qualquer dos equipamentos do Estádio Municipal de Braga, da Cidade Desportiva da Academia de Futebol do Sporting Clube de Braga, do complexo do Aeródromo, Autódromo e Kartódromo, bem como dos atletas do desporto universitário. É de salientar que toda a zona norte da cidade de Braga tem vindo a demonstrar-se como uma área de expansão de elevado interesse, pelo que este equipamento servirá também os atletas de canoagem dada a sua proximidade ao do Rio Cávado.

Internamente, a proposta organiza-se da seguinte forma:

1. o acesso pedonal ao edifício é feito pelo rua de São Martinho, na zona sul do limite face à rua;
2. o acesso de viaturas é também realizado neste ponto do arruamento;
3. foram definidos três núcleos de circulações verticais, todos com ligação da cota de soleira (piso 1) aos pisos acima da cota de soleira e um com ligação ao piso abaixo da cota da soleira (piso -1) onde se encontra o estacionamento em cave;
4. foram respeitadas as áreas mínimas das Unidades de Alojamento (UA), num total de 90 unidades distribuídas por:
 - a. 60 UA do tipo T0;
 - b. 19 UA do tipo T1;
 - c. 11 UA do tipo T2;
5. foi incluída, no último piso, uma sala multiusos para utilização por parte dos hóspedes, com acesso ao terraço;

Os arranjos exteriores serão executados com materiais permeáveis, com arruamentos e passeios em cubo de granito e estacionamento em grelha de enrelvamento.



AQ.4 - QUADRO SINÓTICO

A proposta é caracterizada pelo quadro abaixo exposto:

Descrição	Processo n.º 16509/04	Proposta
Área do terreno	5138,50 m ²	5 212,12 m ²
Área do terreno após cedências	-	4 900,35 m ²
Índice de Impermeabilização Máximo - PDM	-	60%
Índice de Impermeabilização	-	59,5%
Área de Implantação da Proposta	2085 m ²	3 103,12 m ²
Área de Impermeabilização da Proposta	-	3 103,12 m ²
Piso 4	Elevador + acesso escadas à cobertura	463,03 m ²
Piso 3 (equivale ao Piso 1 do processo antecedente)	1464 m ²	2 113,39 m ²
Piso 2 (equivale ao Piso RC do processo antecedente)	1721 m ²	2 113,39 m ²
Piso 1 (equivale ao Piso -1 do processo antecedente)	2085 m ²	1 885,74 m ²
Piso -1	-	2 428,12 m ²
Área bruta de construção total (acima do solo)	3185 m ²	6 575,55 m ²
Área bruta de construção em cave total (abaixo do solo)	2085 m ²	2 428,12 m ²
Área bruta de construção total	5270 m ²	9 003,67 m ²
Volumetria	19 499 m ³	26 886,05 m ³
Cota de Soleira	91.50m	88.80m
N.º de pisos acima da cota de soleira	2 (+ caixa do elevador + acesso escadas à cobertura)	4 – (3 + recuado)
N.º de pisos abaixo da cota de soleira	1	1
Estacionamento privado coberto	-	87
Estacionamento privado descoberto	4	3
Estacionamento público coberto	-	-
Estacionamento público descoberto	13	-
Cércea	11,70 m	15,10 m

AQ.5 - IMAGENS 3D DA PROPOSTA





Braga, a 6 de abril de 2021



“INVESTIMENTOS MOBILIÁRIOS MARTIMPARQUE, SA.”

HABITAÇÃO ESPECIALIZADA DUME

PROJETO DE LICENCIAMENTO – RESPOSTA A OFÍCIO

ACE - PLANO DE ACESSIBILIDADES

MEMÓRIA DESCRITIVA

ÍNDICE

ACE.1 - INTRODUÇÃO	2
ACE.2 - CARACTERIZAÇÃO DA PARCELA	2
ACE.3 - VIA PÚBLICA.....	2
ACE.3.1 - SECÇÃO 1.2 DO DECRETO-LEI - PASSEIOS E CAMINHOS DE PEÕES	2
ACE.4 - EDIFÍCIOS E ESTABELECIMENTOS EM GERAL	2
ACE.4.1 - SECÇÃO 2.1 DO DECRETO-LEI - PERCURSO ACESSÍVEL	2
ACE.4.2 - SECÇÃO 2.2 DO DECRETO-LEI - ÁTRIOS.....	3
ACE.4.3 - SECÇÃO 2.3 DO DECRETO-LEI - PATAMARES, GALERIAS E CORREDORES	3
ACE.4.4 - SECÇÃO 2.6 DO DECRETO-LEI - ASCENSORES.....	3
ACE.4.5 - SECÇÃO 2.8 DO DECRETO-LEI - ESPAÇOS PARA ESTACIONAMENTO DE VIATURAS.....	4
ACE.5 - EDIFÍCIOS, ESTABELECIMENTOS E INSTALAÇÕES COM USOS ESPECÍFICOS - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO	4
ACE.5.1 - SECÇÃO 3.2 DO DECRETO-LEI - ESPAÇOS COMUNS	4
ACE.5.2 - SECÇÃO 3.3 DO DECRETO-LEI – HABITAÇÕES	5
ACE.6 - ESPAÇOS PARA ESTACIONAMENTO DE VIATURAS	6



ACE.1 - INTRODUÇÃO

A presente memória refere-se à descrição das soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, demonstrando o cumprimento das disposições aplicáveis ao licenciamento definidas no **Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto** para a **Operação Urbanística de Edificação** de um **Equipamento destinado a Habitação Especializada**.

As soluções abordam o percurso desde a via pública até à entrada do edifício e os percursos no seu interior. Todas as unidades de habitação são acessíveis.

ACE.2 - CARACTERIZAÇÃO DA PARCELA

O terreno onde se situa a pretensão tem uma área de 5138,500 m², descrita na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga, na freguesia de Dume, sob o número 1319/20041228, omissa na matriz, com as seguintes confrontações: Norte: Cemitério de São Martinho de Dume – Sul: Loteamento do Passal - Nascente: Rua de São Martinho - Poente: Igreja de São Martinho de Dume e Capela de Nossa Senhora do Rosário

ACE.3 - VIA PÚBLICA

A área urbanizada é servida, a nascente, por “uma rede de percursos pedonais, designados de **acessíveis**, que proporcionam o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes” do projeto. Por sua vez, o projeto prevê a criação de uma paragem para transportes públicos e o alargamento de todo o passeio no seu contacto com a Rua de São Martinho.

Deste percurso acessível fazem parte os passeios.

ACE.3.1 - SECÇÃO 1.2 DO DECRETO-LEI - PASSEIOS E CAMINHOS DE PEÕES

O passeio público da proposta tem uma largura livre mínima de 1,5 metros ao longo da via principal de acesso ao edifício.

ACE.4 - EDIFÍCIOS E ESTABELECIMENTOS EM GERAL

ACE.4.1 - SECÇÃO 2.1 DO DECRETO-LEI - PERCURSO ACESSÍVEL

A proposta é dotada de pelo menos “um percurso designado de acessível que proporciona o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada entre a via pública, o local de entrada/saída principal e todos os espaços interiores e exteriores que o constituem”.

Como este projeto é uma nova construção, o percurso acessível coincide com o percurso dos restantes utilizadores.



ACE.4.2 - SECÇÃO 2.2 DO DECRETO-LEI - ÁTRIOS

Do lado exterior das portas de acesso ao projeto é possível inscrever uma zona de manobra para rotação de 360°, com um diâmetro de 1,5 m.

No átrio interior também é possível inscrever uma zona de manobra, para uma rotação de 360°, com um diâmetro de 1,5 m.

As portas de entrada/saída do projeto têm uma largura útil não inferior a 0,87 m, medida entre a face da folha da porta quando aberta e o batente ou guarnição do lado oposto.

ACE.4.3 - SECÇÃO 2.3 DO DECRETO-LEI - PATAMARES, GALERIAS E CORREDORES

Os patamares, galerias e corredores do percurso acessível da proposta têm uma largura útil superior a 1.50m permitindo sempre a rotação de 360°.

Os corrimãos nos patamares, galerias ou corredores, para além de satisfazerem o especificado na secção 4.11, estão instalados a uma altura do piso de 0,9 m e quando interrompidos serão curvados na direção do plano do suporte.

ACE.4.4 - SECÇÃO 2.6 DO DECRETO-LEI - ASCENSORES

O projeto propõe o uso de ascensores como parte do percurso acessível. Os patamares de acesso ao elevador têm dimensões que permitem inscrever zonas de manobra para rotação de 360°, com um diâmetro de 1,5 m estando desobstruídos de degraus ou outros obstáculos que possam impedir ou dificultar a manobra de uma pessoa em cadeira de rodas.

A cabina possui dimensões interiores, medidas entre os painéis da estrutura da cabina, superior ou igual a 1,1 m de largura por 1,4 m de profundidade, e têm uma precisão de paragem relativamente ao nível do piso dos patamares inferior a 0,02 m, um espaço entre os patamares e o piso das cabinas inferior a 0,035 m e pelo menos uma barra de apoio colocada numa parede livre do interior da cabina situada a uma altura do piso compreendida entre 0,875 m e 0,925 m e a uma distância da parede da cabina compreendida entre 0,035 m e 0,05 m.

A porta do elevador será de correr horizontalmente e terá movimento automático, com uma largura útil não inferior a 0,8 m, medida entre a face da folha da porta quando aberta e o batente ou guarnição do lado oposto e terá uma cortina de luz *standard* (com feixe plano) que imobiliza as portas e o andamento da cabina.

Os dispositivos de comando dos elevadores estão instalados a uma altura, medida entre o piso e o eixo do botão, compreendida entre 0,9 m e 1,2 m quando localizados nos patamares, e entre 0,9 m e 1,3 m quando localizados no



interior das cabinas, tendo sinais visuais para indicam quando o comando foi registado e um botão de alarme e outro de paragem de emergência localizados no interior da cabina.

ACE.4.5 - SECÇÃO 2.8 DO DECRETO-LEI - ESPAÇOS PARA ESTACIONAMENTO DE VIATURAS

O número de lugares reservados na proposta para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada é de 3, dado que o espaço de estacionamento tem uma lotação inferior a 100 lugares.

Os lugares de estacionamento reservados têm uma largura útil superior ou igual a 2,5 m tem uma faixa de acesso lateral com uma largura útil superior ou igual a 1 m, e um comprimento útil superior ou igual a 5 m, e estão localizados ao longo do percurso acessível mais curto ate à entrada/saída do espaço de estacionamento.

Os lugares de estacionamento reservados do projeto têm os seus limites demarcados por linhas pintadas no piso em cor contrastante com a da restante superfície e serão reservados por um sinal horizontal com o símbolo internacional de acessibilidade, pintado no piso em cor contrastante com a da restante superfície e com uma dimensão não inferior a 1 m de lado, e por um sinal vertical com o símbolo de acessibilidade, visível mesmo quando o veículo se encontra estacionado.

ACE.5 - EDIFÍCIOS, ESTABELECIMENTOS E INSTALAÇÕES COM USOS ESPECÍFICOS - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO

ACE.5.1 - SECÇÃO 3.2 DO DECRETO-LEI - ESPAÇOS COMUNS

Edifícios com meios mecânicos

Como o projeto possui ascensor e espaços de estacionamento em cave para uso dos clientes, todos os pisos dos espaços de estacionamento e das arrecadações são servidos pelo ascensor.

Nos espaços de estacionamento reservados ao uso habitacional, estão satisfeitas as seguintes condições:

- O número de lugares reservados para veículos de pessoa com mobilidade condicionada é de 3 lugares.
- Os lugares reservados para pessoas com mobilidade condicionada na proposta constituem um lugar supletivo a localizar no espaço comum do edifício.

Patamares

Os patamares que dão acesso às portas dos fogos permitem inscrever uma zona de manobra para rotação de 180°.



ACE.5.2 - SECÇÃO 3.3 DO DECRETO-LEI – HABITAÇÕES

Todos os apartamentos do projeto são acessíveis, podendo em qualquer altura alterar o seu mobiliário móvel, como mesas, sofás, camas e armários ser alvo de alteração para garantir mais espaço de manobra a um utilizador com mobilidade condicionada. Apenas o mobiliário da cozinha é fixo.

Entrada

Nos espaços de entrada da habitação é possível inscrever uma zona de manobra para rotação de 360°.

Corredores

Os corredores e outros espaços de circulação horizontal da habitação têm uma largura superior ou igual a 1,1 m.

Cozinha / Kitchenette

A cozinha do projeto satisfaz as seguintes condições:

- Após a instalação das bancadas existe um espaço livre que permite inscrever uma zona de manobra para a rotação de 360°;
- A distância entre bancadas ou entre as bancadas e as paredes é superior ou igual a 1,2 m.

Instalações sanitárias

Na proposta são passíveis de ser adaptadas as instalações sanitárias para satisfazer as seguintes condições:

- Equipar com um lavatório, uma sanita, um bidé e uma base de duche acessível;
- A disposição dos aparelhos sanitários e as características das paredes permitem a colocação de barras de apoio em caso de necessidade, de acordo com o especificado no n.º 3) do n.º 2.9.4 para as sanitas e no n.º 5) do n.º 2.9.9 e 2.9.10 para a base de duche;
- As zonas de manobra e faixas de circulação satisfazem o especificado no n.º 2.9.19.

Pisos e seus revestimentos

Os pisos e os seus revestimentos têm uma superfície:

- 1) Estável— não se desloca quando sujeita as ações mecânicas decorrentes do uso normal;
- 2) Durável— não é desgastável pela ação da chuva ou de lavagens frequentes;
- 3) Firme— não é deformável quando sujeito as ações mecânicas decorrentes do uso normal;
- 4) Continua— não possui juntas com uma profundidade superior a 0,005 m.

Os vãos de entrada/saída do fogo, bem como de acesso a compartimentos e varandas satisfazem o especificado na secção 4.9, ou seja, os vãos de porta possuem uma largura útil não inferior a 0,77 m, medida entre a face da folha da porta quando aberta e o batente ou guarnição do lado oposto. Os vãos de porta têm uma altura útil de passagem não inferior a 2 m.



ACE.6 - ESPAÇOS PARA ESTACIONAMENTO DE VIATURAS

O número de lugares reservados na proposta para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada é de 3, cumprindo o estabelecido legalmente.

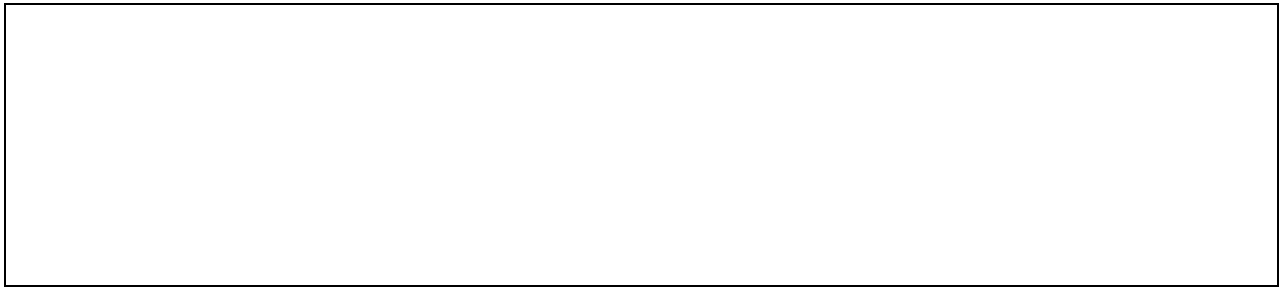
Os lugares de estacionamento reservados têm uma largura útil superior ou igual a 2,5 m tem uma faixa de acesso lateral com uma largura útil superior ou igual a 1 m, e um comprimento útil superior ou igual a 5 m, e estão localizados ao longo do percurso acessível mais curto ate à entrada/saída do espaço de estacionamento.

Os lugares de estacionamento reservados do projeto têm os seus limites demarcados por linhas pintadas no piso em cor contrastante com a da restante superfície e serão reservados por um sinal horizontal com o símbolo internacional de acessibilidade, pintado no piso em cor contrastante com a da restante superfície e com uma dimensão não inferior a 1 m de lado, e por um sinal vertical com o símbolo de acessibilidade, visível mesmo quando o veículo se encontra estacionado.

A faixa de acesso lateral será partilhada por dois lugares de estacionamento reservado contíguos.

Os comandos dos sistemas de fecho/abertura automáticos podem ser acionados por uma pessoa com mobilidade condicionada a partir do interior de um automóvel.

Braga, a 6 de abril de 2021



ÁREA ACIMA RESERVADA AOS SERVIÇOS



CENTRAL ARQUITECTOS

IMP033r06 | Estimativa Orçamental

ESTIMATIVA ORÇAMENTAL PARA O VALOR DA OBRA

Tipo de Obra	Área de Construção		Preço/m²	Total
Empreendimento Turístico	6 575,55	m²	344,40 €	2 264 619,40 €
Estacionamento em Cave	2 428,12	m²	196,80 €	477 854,01 €
Custo total Estimado				2 742 473,41 €

A estimativa de custo para o valor da obra é de:

€2 742 473,20 – dois milhões, setecentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e setenta e três euros e quarenta e um cêntimos

Braga, em 6 de abril de 2021



QUADRO SINÓTICO

Descrição	Processo n.º 16509/04	Proposta
Área do terreno	5138,50 m ²	5 212,12 m ²
Área do terreno após cedências	-	4 900,35 m ²
Índice de Impermeabilização Máximo - PDM	-	60%
Índice de Impermeabilização	-	59,5%
Área de Implantação da Proposta	2085 m ²	3 103,12 m ²
Área de Impermeabilização da Proposta	-	3 103,12 m ²
Piso 4	Elevador + acesso escadas	463,03 m ²
Piso 3 (equivale ao Piso 1 do processo antecedente)	1464 m ²	2 113,39 m ²
Piso 2 (equivale ao Piso RC do processo antecedente)	1721 m ²	2 113,39 m ²
Piso 1 (equivale ao Piso -1 do processo antecedente)	2085 m ²	1 885,74 m ²
Piso -1	-	2 428,12 m ²
Área bruta de construção total (acima do solo)	3185 m ²	6 575,55 m ²
Área bruta de construção em cave total (abaixo do solo)	2085 m ²	2 428,12 m ²
Área bruta de construção total	5270 m ²	9 003,67 m ²
Volumetria	19 499 m ³	26 886,05 m ³
Cota de Soleira	91.50m	88.80m
N.º de pisos acima da cota de soleira	2 (+ caixa do elevador + acesso escadas à cobertura)	4 – (3 + recuado)
N.º de pisos abaixo da cota de soleira	1	1
Estacionamento privado coberto	-	87
Estacionamento privado descoberto	4	3
Estacionamento público coberto	-	-
Estacionamento público descoberto	13	-
Cércea	11,70 m	15,10 m

(conforme o disposto no decreto regulamentar 113/2015, de 22 de abril)

Braga, em 6 de abril de 2021



SC BRAGA
Futebol, SAD

Estádio Municipal de Braga
Parque Norte - Ap.12, Monte Castro - Dume
4700-087 Braga, Portugal
Tel. +351 253 206 860 - Fax. +351 253 612 929
@ - www.scbraga.pt

Declaração

Sporting Clube de Braga – Futebol, S.A.D., NIPC 504205498, com sede no Estádio Municipal de Braga, 4700-087 Braga, devidamente representada pelos Administradores abaixo assinados, declara para os efeitos tidos por convenientes que tem interesse em celebrar um acordo ou parceria futura (a negociar) com o proprietário do imóvel sito na Rua do Assento, União de Freguesias Real Dume e Semelhe, 4700-046 BRAGA, após a conclusão do prédio que em tal imóvel se encontra em fase de construção e do seu licenciamento, a fim de no mesmo instalar uma residência para os seus atletas (em especial dos escalões de formação), complementar à Cidade Desportiva do SC Braga.

Braga, 02 de Agosto de 2022

A. SITUAÇÃO DE FACTO

1. A pretensão da requerente refere-se a um projeto de remodelação e ampliação de uma construção em estrutura (obra inacabada em estado avançado de execução), cujo projeto inicial foi aprovado em 30.11.2004 e que teve um posterior aditamento para residência geriátrica, que mereceu parecer favorável condicionado à apresentação de plano de trabalhos arqueológicos, por despacho de 31.08.2009.
2. Posteriormente, em 2020, por iniciativa da ora interessada, foi apresentado um projeto de arquitetura para a alteração e ampliação do edifício existente para o destinar a empreendimento turístico destinado a serviços de hotelaria, em regime de apartamentos turísticos (aparthotel) de 4 estrelas.
3. Segundo informações técnicas constantes do processo (cf. informação n.º 23858/2020):
 - a. A obra está implantada em Espaço UI1 – Equipamento, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 201, de 14 de outubro.
 - b. A pretensão encontra-se em zona de proteção das ruínas arqueológicas de S. Martinho de Dume, MN.
 - c. A pretensão insere-se na área urbana com proteção arqueológica.
 - d. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana – Norte, conforme Aviso n.º 4958/2020 no Diário da República n.º 59/2020, Série II de 2020-03-24.
4. Ainda segundo essa informação:

«A obra está implantada em Espaço UI1 – Equipamento, espaço este destinado “a equipamentos de natureza pública ou privada que compreendem as instalações e locais destinados a atividades de formação, ensino e investigação, saúde e higiene, segurança pública, cultura, lazer, educação física, desporto e abastecimento público ou dizem respeito

às instalações coletivas, visando prestar um serviço extensivo à população interessada na sua área de influencia e localizadas em pontos estratégicos do território”, conforme definido no Artigo 74º do Plano Diretor Municipal de Braga.”

5. Refere também esta informação que o novo uso/função que o interessado pretende dar ao edifício não é compatível com a classificação do solo Espaço UI1 – Equipamento, porquanto se trata

“de um edifício destinado a prestação de serviço”, dizendo, contudo: “a pretensão pode eventualmente ser enquadrada como Empreendimento Estratégico, conforme definido no Artigo 31º do PDMB, uma vez que são verificados o cumprimento de pelo menos dois requisitos: investimento na área do turismo e investimento global superior a 2.000.000€, devendo o requerente proceder a apresentação de proposta de reconhecimento de interesse público e estratégico a ser deliberada em Assembleia Municipal conforme previsto no Artigo 32º do PDMB.

«Pela aplicação do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número 1 do Artigo, B-1/29.º do CRMB, considera-se a operação urbanística de impacte relevante para efeitos da aplicação do disposto no número 5 do Artigo 44.º do RJUE, uma vez que se encontram previstos 93 unidades de alojamento.»¹

6. Com os fundamentos constantes desta informação, foi proposto o indeferimento da pretensão, tendo sido concedido à interessada prazo para o exercício do direito de audiência prévia.
7. No período que lhe foi concedido, e mais concretamente a 22.04.2021, a requerente reformulou o projeto de arquitetura inicialmente apresentado, destinando-o agora a *“equipamento destinado habitação especializada*.
8. Analisados, os elementos apresentados, foi então solicitado pelo técnico que analisou o processo, *“esclarecimentos sobre qual a utilização/função pretendida para o edifício”* (I/48851/2021, de 29.07.2021).
9. Em resposta, a requerente apresenta o requerente apresentou esclarecimentos, de onde consta:

*Serve a presente memória para responder ao ofício n.º 48851/2021 de 29/07/2021 relativo ao processo 319/2020 para um **Pedido de Licenciamento para uma Operação Urbanística de Edificação**, no âmbito da alteração e ampliação, de um Edifício Existente para Instalação de Lar e Residência Sénior para um*

¹ Cf. informação n.º 23858/2020

Equipamento destinado a Habitação Especializada, que o requerente “Investimentos Imobiliários Martimparque S.A,” (...), pretende levar a efeito numa parcela de terreno sito na Rua de São Martinho, freguesia de Dume, concelho de Braga e que melhor se descreve no ponto seguinte.

Para a correta interpretação dos termos constantes nesta memória, são adotadas as definições do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga e do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

2-Resposta Ofício

*A proposta está implantada em Espaços de Uso Especial, do tipo U11-Equipamentos, pelo que em resposta ao ponto 3.4.3. do ofício se vem enquadrar a utilização/função pretendida para o **Equipamento destinado a Habitação Especializada**.*

As unidades operativas dedicadas ao desporto de competição incluem um conjunto específico e diversificado de instalações, equipamentos desportivos e serviços de apoio multidisciplinar, cuja objetivo é a contínua melhoria e otimização do rendimento dos atletas, procurando proporcionar aos praticantes as adequadas condições de preparação desportiva e de otimização da performance.

Foi identificada nesse conjunto de instalações desportivos no concelho de Braga a falta de um equipamento que suprisse a falta de alojamento especializado, que desse resposta as atuais e futuras necessidades do desenvolvimento do desporto de competição.

Este equipamento destinado a habitação especializada, na sua vertente desportiva, propõe-se apoiar as necessidades na preparação dos atletas/seleções nacionais e estrangeiras ao nível do alojamento, uma das valências das instalações desportivas necessárias ao treino.

Os Espaços de Uso Especial em que se insere a proposta, visam “prestar um serviço extensivo a população interessada na sua área de influência e localizadas em pontos estratégicos do território” conforme artigo 74º do regulamento do PDM de Braga. Assim a localização privilegiada em Dume a menos de 1 km do estádio municipal de Braga e da cidade Desportiva SC Braga, a menos de 2,5 km do autódromo Vasco Sameiro, e a cerca de 3.5 km do rio Cávado, zona de prática de remo e canoagem, e do Pavilhão da Universidade do Minho, permite num raio de 7 km de área de influência servir de base a um grande número de polos desportivos, garantindo aos atletas de diversas modalidades um alojamento qualificado e especializado na vertente desportiva.

A escolha desta localização está assim intimamente ligada às condições naturais Ímpares que o concelho oferece para a prática de desportos de remo e canoagem, bem como aos restantes equipamentos de elevada categoria já edificados na envolvente.

A proposta prevê um conjunto de serviços e valências de natureza distinta, direcionadas a apoiar a prática e melhoria do rendimento desportivo dos praticantes das diferentes modalidades, providenciando serviços de apoio, permitindo aos utilizadores deste equipamento a adaptação dos espaços para eventuais gabinetes de apoio médico, fisioterapia ginásios e massagem desportiva, bem como áreas sociais com esplanada, zonas de estar e jardim com percursos

pedonais e zonas de jogos.

Este equipamento propõe completar a oferta desportiva existente, projetando o município e as suas condições de apoio ao desporto de competição a níveis nacionais e internacionais, afirmando o concelho como destino desportivo.»

10. A Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia informa:

«Pretende o requerente proceder a alteração do uso/função inicialmente previsto para o edifício existente inacabado (Lar e Residência Sénior) para “Equipamento destinado a Habitação Especializada”, destinada a apoio aos equipamentos desportivos do município de Braga, às atividades desportivas Universitárias e às relacionadas com a cidade desportiva do S.C. Braga”, (...)

A utilização/função do edifício proposto como Equipamento destinado a Habitação Especializada, não tem enquadramento na subcategoria de espaço de uso especial em solo urbano - Espaço UI1 – Equipamento», pelo que propõe o indeferimento do pedido de licenciamento.

11. A requerente é notificada da intenção de indeferimento do seu pedido, tendo vindo, em resposta, juntar o parecer jurídico que se anexa sob designação de documento 3, e no qual se conclui:

«(...) a pretensão do Consulente tem de ser admitida por integrar os usos dominantes para a categoria de espaço em que se insere, porquanto, escalpelizando as tipologias, não só integra o tipo jusurbanístico de equipamento, mas também o de serviços. E mesmo que, no limite, fosse considerada habitação – o que como deixamos claro supra não seria a melhor opção – teria igualmente de ser admitida, dado o recorte da atividade que lhe dá sustentação: a de finalidade coletiva desportiva.»

B. CONSULTA

Considerando:

- a. estar em causa a intervenção num edifício para albergar 90 unidades de habitação (das quais 60 são T0; 19 são T1 e 11 são T2);
- b. que, da análise que resulta das plantas, cada uma destas unidades é perfeitamente autónoma, relativamente às restantes, sendo composta por quarto(s), cozinha e casa-de-banho;
- c. que o categoria de Espaço UI1 – Equipamento, é destinado “a equipamentos de natureza pública ou privada que compreendem as instalações e locais destinados a atividades de formação, ensino e investigação, saúde e higiene, segurança pública,

cultura, lazer, educação física, desporto e abastecimento público ou dizem respeito às instalações coletivas, visando prestar um serviço extensivo à população interessada na sua área de influencia e localizadas em pontos estratégicos do território”,

Pergunta-se se poderá ser permitida nesta área a alteração e ampliação do edifício com o enquadramento que lhe vem dado pela interessada.

C. PARECER

i. Não podemos deixar de referir, desde logo, que já nos pronunciamos, em parecer anteriormente emitido (em 15 de fevereiro de 2020) sobre a questão de fundo que vem colocada nesta consulta e que passa por saber se existe (e com que enquadramento) um conceito de *habitação especializada* que não se reconduza ao conceito de habitação, isto é, ao uso habitacional clássico.

Naquele parecer de 2020 estava em causa a construção de um edifício destinado a *“alojamento especializado de apoio à investigação científica e tecnológica, com oferta de outros espaços de oferta de serviços também no âmbito de apoio à investigação científica e tecnológica”* e pretendia-se que o mesmo não fosse considerado habitação, mas *serviços* (serviços de alojamento), que era o uso dominante previsto no Plano Diretor Municipal para a área objeto da pretensão.

No presente parecer está em causa, segundo a memória descritiva do projeto, um edifício destinado a *“habitação especializada, na sua vertente desportiva”*, que se destina a *“apoiar as necessidades na preparação dos atletas/seleções nacionais e estrangeiras ao nível do alojamento, uma das valências das instalações desportivas necessárias ao treino”*, isto é destinado a garantir *“aos atletas de diversas modalidades um alojamento qualificado e especializado na vertente desportiva”*, justificando-se a sua necessidade na proximidade a vários equipamentos desportivos existentes na Cidade de Braga.

O carater de *habitação especializada* (como conceito distinto da *habitação tradicional* que corresponde urbanisticamente ao *uso habitacional*) é justificado

neste projeto na existência de “*um conjunto de serviços e valências de natureza distinta, direcionadas a apoiar a prática e melhoria do rendimento desportivo dos praticantes das diferentes modalidades, providenciando serviços de apoio, permitindo aos utilizadores deste equipamento a adaptação dos espaços para eventuais gabinetes de apoio médico, fisioterapia ginásios e massagem desportiva, bem como áreas sociais com esplanada, zonas de estar e jardim com percursos pedonais e zonas de jogos*”.

Portanto, quer na situação subjacente ao parecer que emitimos em 2020, quer na presente situação (no parecer que agora nos é solicitado), o que está em causa é saber se existe um conceito de *habitação especializada* que possa ser reconduzido ao conceito de *serviços de alojamento* (no parecer emitido em 2020 era esta a qualificação que interessava tendo em consideração as regras do Plano Diretor Municipal aplicáveis) ou que possa ser reconduzido ao *conceito de equipamento* (é essa a qualificação que agora interessa tendo em consideração a regulamentação do Plano Diretor Municipal para a área da pretensão).

6

Ou seja, e dito de outro modo, a questão é a de saber se existe um conceito de *habitação especializada* como distinto do conceito de *habitação tradicional* e, a existir, qual a linha divisória entre elas e qual a qualificação que deve ser dada a este uso do ponto de vista urbanístico: se como serviços se como equipamento.

ii. Antes de avançarmos deve ter-se em consideração que o conceito de *equipamento de utilização coletiva* ou *equipamento de interesse público* — conceito que se distingue do de *equipamentos públicos* ou *equipamentos de uso público* — não está associado nem à nota da *titularidade pública* (podendo, por isso, ser um equipamento detido por entidades privadas), nem à nota do uso geral pelo público (podendo a sua fruição ser reservada a quem preencha determinadas condições, mas sempre numa lógica de partilha de espaços e de funções). Não havendo um conceito unívoco de equipamentos podemos, no entanto, mobilizar alguns normativos vigentes para a definição deste conceito. É o caso, a título de

exemplo, do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro², que repete praticamente o que consta da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

De acordo com estes normativos os equipamentos são as “*instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetos às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto*” (sublinhado nosso).³

Como já tivemos oportunidade de referir, o carácter *aberto e indeterminado* destas normas, permite concluir que a noção de equipamento não corresponde, só por si, a *um uso determinado*, antes adere, como um *supraconceito*, a *outros usos* (comerciais e de prestação de serviços de variada índole) que, inclusive, merecem tratamentos legais específicos relativamente ao exercício das atividades correspondentes. Tal assim é, como resulta das notas complementares ao conceito que consta do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, por as necessidades coletivas dos cidadãos cuja satisfação é provida através de equipamentos, corresponderem a um conjunto dinâmico reconhecido em cada momento no quadro político e normativo.

Ou seja, tem-se entendido que a noção de equipamento não pode ser analisada individualmente, mas sempre em conjugação com as atividades que neles pretendem ser desenvolvidas; sendo que para que estas atividades possam ser integradas naquela noção é necessário que as mesmas assumam

² Ainda que este diploma tenha um âmbito de aplicação circunscrito, por se limitar a fixar os conceitos técnicos a utilizar nos instrumentos de gestão territorial. Este diploma substitui o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que desempenhava a mesma função e também continha a definição do conceito *equipamento de utilização coletiva*.

³ Nas notas complementares deste conceito, chama-se a atenção para a possibilidade de os mesmos poderem assumir quer *natureza pública* quer *natureza privada*, esclarecendo que quando os bens ou serviços são assegurados por entidades públicas, direta ou indiretamente através de concessão ou outra forma prevista na lei, devem designar-se por “*equipamento de utilização coletiva de natureza pública*”.

dominantemente um *relevo e interesse social, económico, cultural ou de recreio e lazer inegáveis*.

Tratar-se-á, enfim, como já escrevemos, de *atividades comerciais* ou, principalmente, de *serviços* que, mais do que proporcionar um lucro aos seus promotores (ainda que nada exclua que esse lucro exista e seja elevado, uma vez que é ele que sustém a atividade em causa), comportam *benefícios para a coletividade* e, em particular, para os *seus utentes ou utilizadores*, por darem corpo às aspirações ou necessidades da vida em comunidade (ou numa determinada comunidade), as quais não são estáticas, antes dinâmicas⁴.

Se assim forem caracterizadas, estas atividades (comerciais ou de serviços), não obstante terem de dar cumprimento às exigências dispostas em legislação setorial própria (por exemplo, a legislação desportiva, a relativa a unidades privadas de saúde, a referente às atividades de lazer), terão ao seu dispor um conjunto de ordenações ou regimes jurídicos, incluindo de planeamento, que lhes deferem, a mais das vezes, um tratamento de favor.

Tendo em consideração o que referimos, o conceito de equipamento pode enquadrar um conjunto muito amplo de atividades que, na sua essência, são essencialmente *atividades de prestação de serviços* (pense-se nos serviços de saúde ou assistência na terceira idade) ou comerciais (pense-se nos mercados e feiras). Não admira, assim, que um hospital privado, uma escola privada sejam (ou possam ser) reconduzidos ao conceito de equipamento coletivo. Tudo dependendo das circunstâncias e dos condicionalismos de cada concreta situação⁵.

⁴ Cfr. Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Comentado*. Coimbra, Almedina, 4.^a Edição, 2016, comentário 1 ao artigo 43.º.

⁵ Não se pode considerar, porém, que tudo seja a ele reconduzível. As situações que, a este propósito, maiores dúvidas têm colocado são os conjuntos comerciais (vulgo, “centros comerciais”) e os hotéis. Referimos aqui estes dois porque já tivemos oportunidade de afirmar, em relação a eles, que os mesmos muito dificilmente cabem neste conceito (ou só podem nele

Ou seja, e em suma, para estarmos perante um equipamento é necessário, desde logo, que se trate de um edifício destinado a atividades comerciais ou, principalmente, de *prestação de serviços* que visem satisfazer necessidades sentidas numa certa coletividade pelo que, como é obvio, o *uso habitacional* não é a ele reconduzido. A não ser que seja possível defender existir um conceito de *habitação especial* (ou de *habitação especializada*), distinta da habitação tradicional por integrar, como elemento fundamental e indispensável, a prestação de serviços, sendo um deles o alojamento (que poderíamos designar genericamente como *serviços de alojamento*) e que a existência deste visa satisfazer necessidades reconhecidamente existentes da Cidade de Braga.

iii. Ora, foi precisamente sobre esta questão que nos pronunciamos no parece que emitimos em 2020 de que deve servir de orientação em todos os caso cabíveis, incluindo aquele que aqui nos ocupa.

9

Como referimos, não existe nenhum conceito nem nenhuma regulamentação geral para *serviços de alojamento*, o que não significa que não existam situações contadas de regulamentação especial no nosso ordenamento jurídico de que é o caso do regime jurídico dos estabelecimentos de alojamento local e do regime aplicável às *estruturas residenciais para pessoas idosas*, situações estas em que o legislador se refere *serviços* que integram em si, isto é, como um dos serviços prestados, o alojamento.

Sem prejuízo de aí termos referido que existem outras situações que poderão, eventualmente ser integradas no conceito de *serviços de alojamento*, o que também aí defendemos — e aqui reafirmamos — é que não existe nenhum conceito genérico de *habitação especializada*.

caber se cumprirem requisitos muito exigentes). E isto porque nestes casos estão em causa, em regra, serviços ou atividades comerciais que visam em exclusivo, proporcionar um rendimento aos seus promotores, sem comportarem benefícios para a comunidade nem darem corpo às aspirações ou necessidades essenciais da vida em comunidade. Por maioria de razão o típico uso habitacional também não deve ser a ela reconduzido.

Como referimos no parecer anteriormente emitido o conceito de *habitação especializada* foi utilizado no projeto objeto de licenciamento pela Câmara Municipal de Coimbra designado de EUROSTADIUM, que correspondia a um projeto relativo a um *equipamento desportivo* que integrava o Estádio Municipal de Coimbra, um pavilhão polidesportivo, umas piscinas olímpicas e ainda outras valências, onde se incluía precisamente, *sudios* destinados a habitação designados na memória descritiva do projeto como sendo *habitação especializada*.

A questão, que chegou a ser discutida em Tribunal⁶, foi a de saber se numa área destinada exclusivamente a equipamentos de utilização coletiva (era esse o uso previsto para a área causa), se podia instalar um empreendimento com as características do EUROSTADIUM (que tinha uma dimensão de *habitação especializada*)⁷.

Este conceito acabou por não ter qualquer relevo na decisão judicial que veio a ser proferida já que Tribunal acabou por concluir não haver violação do Plano Diretor Municipal (que, relembramos, destinava a área em causa *exclusivamente para equipamentos de utilização coletiva*), não porque tenha dado relevo ao conceito de *habitação especializada* como uma realidade distinta da habitação tradicional, mas apenas porque considerou que a percentagem da habitação (que assim foi considerada, isto é como mera habitação) no conjunto de valências que integravam o *equipamento* não era de molde a desconfigurar a sua configuração como tal (isto é, como equipamento de utilização coletiva).

⁶ Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 26 de maio de 2010, proferido no âmbito do Processo n.º 0120/09.

⁷ Salientava-se, na respetiva Memória Descritiva e Justificativa do projeto, que esta habitação não era concebida para servir agregados familiares mas, essencialmente, para receber pessoas que residam temporariamente no local, especialmente atletas e estudantes; sendo composta por unidades de tamanho reduzido – T0, que garantiam uma rotatividade permanente na sua ocupação; dispondo de áreas técnicas de apoio e de serviços comuns nomeadamente portaria, segurança, lavandarias, salas de estar, serviços centralizado de refeições e de limpeza, junto à entrada, funcionando como lobby e, ainda de gestão comum, tendo em conta os diversos serviços prestados aos utentes e as características especiais do empreendimento. A que acrescia o facto de as respetivas frações só poderem ser alienadas em regime de direito de superfície.

iv. Não havendo um conceito geral de *habitação especializada*, mas admitindo nós que possam existir, por força do direito à livre iniciativa económica, “áreas de negócio”, isto é, atividades privadas não reguladas que integrem serviços de alojamento (o caso das residências universitárias privadas e de residências sénior são o exemplo mais impressionante), admitimos, no parecer emitido em 2020 que um edifício destinado a “*alojamento especializado de apoio à investigação científica e tecnológica, com oferta de outros espaços de oferta de serviços também no âmbito de apoio à investigação científica e tecnológica*” podia ser considerada uma atividade de *serviços*. Mas afirmámos também, e reafirmamo-lo aqui, que tal não deve ser aceite de forma acrítica, sendo necessário que o projeto que pretende tirar partido desta qualificação explicita de forma clara que a dimensão de *serviços* a que os edifícios se destinam *prevalece sobre a função habitacional* ou, mais relevante ainda, que *esta não existe sem aqueles*. O que não nos parece estar verificado no presente caso já que, do que entendemos, o projeto representa típicas unidades habitacionais (T0s; T1s e T2s) com todas as características das típicas frações habitacionais, havendo uma referência genérica a outras valências “*direcionadas a apoiar a prática e melhoria do rendimento desportivo dos praticantes das diferentes modalidades, providenciando serviços de apoio*” mas sem que elas estejam previstas no projeto (refere-se na memória descritiva que é possível “... a *adaptação dos espaços para eventuais gabinetes de apoio médico, fisioterapia ginásios e massagem desportiva, bem como áreas sociais com esplanada, zonas de estar e jardim com percursos pedonais e zonas de jogos*”.

E também referimos no parecer emitido em 2020 que nos caso em que a dimensão de *serviços* prevalece sobre a função habitacional ou em que a função habitacional não existe sem tais *serviços* — únicas situações em que admitimos podermos falar em *serviços de alojamento* — tal deve constar expressamente das várias decisões administrativas, isto é, nos vários atos de gestão urbanística que venham a ser praticados, designadamente no alvará de licença construção e

respetiva autorizações de utilização, dela devendo constar *serviços*.

Considerando tudo quanto vem referido, consideramos que o projeto tal como vem apresentado (que não é explícito quanto à existência de uma verdadeira dimensão de prestação de serviços que deve existir no edifício e sem a qual a *habitação especializada* não pode subsistir) e sem que se comprove (não bastando que se afirme) que existe efetivamente uma necessidade sentida na Cidade de Braga (n coletividade) neste tipo de serviços, não pode ser considerado equipamento.

Este é, salvo melhor, o nosso Parecer

Fernanda Paula Oliveira