

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/36753	48849/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DU - [INTERNO]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DECISÃO

Processo: 39104/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Comunicação prévia com prazo para alteração de utilização - #G0155#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face ao exposto na informação técnica em anexo, a comunicação deverá seguir a tramitação devida com vista à emissão da «Resposta à comunicação prévia com prazo, para utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio», conforme Anexo XIII da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/36486 de 12 de Novembro de 2025.

RESOLUÇÃO

Admita-se a presente comunicação prévia com prazo de alteração de utilização, nos termos propostos pela informação técnica e despacho que antecede.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 39104/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-23499

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DE ESPESSANDE, N.º 4, 6 E 8, FRAÇÃO "A", U. F. DE REAL, DUME E SEMELHE

ASSUNTO: COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO PARA ALTERAÇÃO À UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIO OU FRAÇÃO, SEM OPERAÇÃO URBANÍSTICA PRÉVIA

INF_DAT_AC_12/11/2025,

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. A requerente, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-23499, de 13/10/2025, realiza uma junção de elementos que visa dar resposta ao teor da informação registada com o n.º 2025-25804, de 03/10/2025, comunicada através do ofício registado com o n.º 2025-10223, de 03/10/2025, relativo ao pedido de alteração de autorização de utilização de estabelecimento industrial e armazém para indústria e/ou armazém e/ou comércio e/ou serviços e/ou instalação recreativa de manutenção da condição física - ginásio, a levar a efeito no prédio sito na Rua de Espessande, n.º 4, 6 e 8, fração A, União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 26/19850423-A, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 1005.

1.2. Relativamente ao local da pretensão, identificaram-se os seguintes antecedentes:

1.2.1. Alvará de utilização n.º 174/1987, de 22 de junho

1.3. Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período da segunda discussão pública da 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 23709/2025/2, de 25 de Setembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera-se que o presente procedimento, comunicação prévia com prazo referente a alteração de utilização nos termos do Artigo 62.º-B do RJUE, não se encontra abrangido pela referida suspensão, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

Nos termos do disposto nos Artigos 62.ºB e 63.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, qualquer alteração de utilização de edifício ou fração ou de alguma informação constante do título de utilização emitido não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio, deve ser objeto de comunicação prévia com prazo, que se destina por um lado demonstrar e declarar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis e por outro lado demonstrar e declarar a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Face a informação da DPU n.º 2025-27703, de 21/10/2025, o presente pedido de autorização de alteração de utilização **encontra-se corretamente instruído** de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e V (n.º 29) do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

4. ANÁLISE DA PRETENSÃO

4.1. Enquadramento:

4.1.1. A operação urbanística incide sobre uma área classificada, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como:

- ER5 – Urbanizado – Espaço Residencial.



4.2. Análise Urbanística

4.2.1. A entidade requerente vem propor a alteração do uso da fração supracitada, destinada a estabelecimento industrial e armazém para indústria e/ou armazém e/ou comércio e/ou serviços e/ou instalação recreativa de manutenção da condição física – ginásio.

4.2.2. O termo de responsabilidade do autor do projeto atesta a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares e ainda a idoneidade da fração autónoma para o fim pretendido.

4.2.3. É solicitada a dispensa do cumprimento da dotação de estacionamento, conforme o disposto no artigo 106.º da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 201, de 14 de Outubro, por se enquadrar no disposto na alínea c) e d) do n.º 1 do artigo 107.º do referido regulamento.

4.2.4. É esclarecido o ponto 4.2.4. da informação anterior, foi um lapso.

4.2.5. O requerente apresenta a seguinte documentação:

4.2.5.1. Projeto de Acondicionamento Acústico, conforme o disposto no n.º 5 do Artigo 12.º do Decreto Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, na sua redação atual.

4.2.5.2. Ficha de Segurança Contra Incêndio.

4.2.6. Após emissão da autorização de utilização o interessado deve apresentar uma mera comunicação prévia à câmara municipal através do balcão único eletrónico instruída com os seguintes elementos:

- Identificação da atividade ou atividades a que se vai dar início;
- Declaração de responsabilidade de que as instalações cumprem todos os requisitos adequados ao exercício da atividade ou atividades pretendidas;
- Cópia do regulamento de funcionamento das instalações desportivas que deve incluir instruções de segurança e planos de evacuação, nos termos da legislação em vigor.

4.2.7. A instalação de atividades económicas no âmbito do regime acima referido está obrigada ao cumprimento dos requisitos gerais para as atividades de comércio, serviços e restauração, nomeadamente:

- Do regime jurídico da publicidade;
- Do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios;
- Do Regulamento Geral do Ruído;
- Do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios;
- Do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, relativo à acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público.

4.2.8. Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º 141/2009, de 16 de junho, a Câmara municipal envia ao IDP.I.P., até ao final do primeiro trimestre de cada ano, a lista das autorizações de utilização de instalações desportivas emitidos.

4.2.9. O termo de responsabilidade do autor do projeto está conforme a alínea d) do n.º 29 do ponto V do Anexo I da Portaria nº 71-A/2024 de 27 de Fevereiro, atestando a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares e ainda a idoneidade da fração autónoma para o fim pretendido.

5. PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao exposto, propõe-se que:

5.1. A comunicação deverá seguir a tramitação devida com vista à emissão da «Resposta à comunicação prévia com prazo, para utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio», para Indústria e/ou Armazém e/ou Comércio e/ou Serviços e/ou Ginásio, conforme Anexo XIII da Portaria n.º 71-B/2024 de 27 de Fevereiro, onde, conforme previsto no Artigo 17.º do Regime Jurídico das Instalações Desportivas de Uso Público, aprovado pelo Decreto Lei n.º 141/2009 de 16 de Julho, na sua atual redação, deverão constar os seguintes elementos:



Denominação: Overload Training Camp

Localização: Rua de Espessande, n.º 6, 4700-060 Braga

Proprietário:

Director responsável:

Director técnico:

Actividades: Treinos personalizados para manutenção da condição física, com recurso a equipamento de musculação e treino cardiovascular

Capacidade máxima de utilização: 20 utentes

Número máximo de espectadores: Não se aplica

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

