

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7857	11964/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
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



DESPACHO

Processo: 46501/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Apreciação Técnica, o projeto de arquitetura apresentado cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/7797 de 6 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovo o projeto de arquitetura apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

O requerente deverá apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro no prazo de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 46501/2025

REGISTRO ENTRADA: 2025-E-RE-4168 DE 20/02/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DE ALÉM, POUSADA, UNIÃO DE FREGUESIAS DE CRESPOS E POUSADA

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

06/03/2026

"Nos termos do despacho do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 5 de março de 2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira — segundo o qual a 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga não poderá ser considerada para efeitos de apreciação urbanística das operações urbanísticas até à respetiva publicação — procede-se à reapreciação técnica exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015)."

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

1.1. O requerente, realiza através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-4168 de 20/02/2025 a apresentação de elementos referente ao pedido licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura com vista à construção de Estabelecimento Hoteleiro e de Turismo, a levar a efeito no prédio sito na Rua de Além, União de Freguesias de Crespos e Pousada que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 58/19930505, inscrito na matriz de natureza rústica, sob o artigo n.º 1573.

1.1.1. O presente pedido tramita ao abrigo do artigo n.º 4, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.

1.2. Antecedentes:

1.2.1. Relativamente ao local da pretensão a DPU identificou o seguinte antecedente processual:

- 134/URB/PROC/16 – Pedido de licenciamento aprovado pelo Sr. Vereador Miguel Bandeira em 21/11/2016 comunicado ao requerente através do ofício n.º S/8598/DMUOSPA/2016 de 074/12/20216

1.3. Procedimento

1.4. O requerente manifesta a intenção de constituir um empreendimento turístico, composto por um volume destinado a um espaço multiusos, um volume destinado a alojamento, piscina e um anexo de apoio ao programa pretendido.

1.5. A reformulação da proposta prevê:

- Empreendimento de turismo de turismo no espaço rural;
- 12 unidades de alojamento;



2. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 2.1. De acordo com a Informação Técnica emitida, em 06/03/2025, pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos o presente pedido encontra-se corretamente instruído, tendo sido apresentados os documentos exigíveis e considerados necessários à análise da pretensão.

3. ANÁLISE DA PROPOSTA:

- 3.1. De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 2.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, são empreendimentos turismo os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo de um conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.
- 3.2. A proposta é enquadrada na alínea f) do artigo 4º e alínea c) do ponto 3 do Decreto-Lei n.º 39/2008 (Empreendimentos no espaço rural – Hotel Rural).
- 3.3. Em memória descritiva são identificadas 12 unidades de alojamento com capacidade para 2 pessoas, salvaguardando o disposto no ponto 1 do artigo 10º do Dec. Lei n.º39/2008 que prevê no mínimo 10 unidades.
- 3.4. De acordo com as peças desenhadas a unidade de alojamento pretendida é do tipo suite, porém a memória descritiva deve referir claramente qual a capacidade pretendida.
- 3.5. Quanto às unidades de alojamento a edificar, apresentam-se distribuídas num volume independente, localizado a norte da área de intervenção, o qual comunica externamente com um volume central destinado à realização de workshops e um volume a sul/poente destinado à instalação de cozinha, espaço polivalente, sala de eventos, sala de refeições, lavandaria e arrumos. A proposta considera ainda um volume menor designado como “Tenda”.
- 3.6. As zonas exteriores, preveem-se ajardinadas, estando destinadas ao cultivo de árvores de fruto, tendo como finalidade preservar o valor paisagístico da área a intervir.
- 3.7. As coberturas serão planas com elementos vegetais.

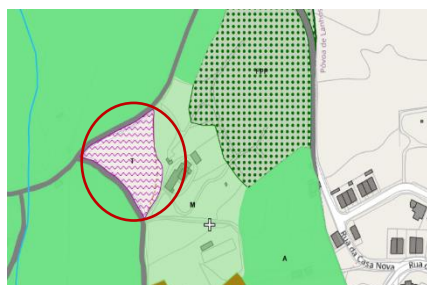
4. CONSULTAS A ENTIDADES E/OU SERVIÇOS INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. Nesta fase a proposta não carece de qualquer consulta interna ou externa.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

5.1. Enquadramento nas cartas de ordenamento e condicionantes:

- 5.1.1. O prédio alvo da operação urbanística, situa-se em área classificada como **T – Espaço de Ocupação Turística** segundo o artigo 59.º do RPDM.
- 5.1.2. Não se verificam condicionantes sobre o local da pretensão, segundo a Planta de Condicionantes do RPDM.



Extrato retirado do GeoPortal WebSig – Classificação e Qualificação de solo e Condicionantes e Imagem do Google Maps



5.2. **Análise urbanística:**

5.2.1. Esta categoria de espaço refere-se a « (...) áreas nas quais se verifica a existência de ocupação turística e que pelas suas características endógenas, tipo de ocupação humana e arquitetónica ou sinergias verificadas no local, apresentam um potencial a desenvolver.»

5.2.2. Conforme disposto no ponto 2 do artigo 59º do RPDM são admitidos os seguintes usos:

- Empreendimentos de turismo no espaço rural
- Empreendimentos de turismo de habitação

5.2.3. Sendo admitidos como usos complementares estabelecimentos de restauração e bebidas, e como uso compatível equipamentos públicos ou de serviços públicos.

5.2.4. De acordo com o estabelecido no Decreto-lei n.º39/2008, são empreendimentos no espaço rural aqueles que se destinam a prestar serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural. Tendo este tipo de empreendimento uma classificação própria de acordo com o ponto 3 do artigo 18º do citado Decreto-Lei, nomeadamente: casas de campo, agro-turismo e hotéis-rurais.

5.2.5. Reformulada a proposta, quanto ao uso, verifica-se o seu enquadramento nos usos admitidos no artigo 59º do RPDM.

5.2.6. De acordo com o previsto no ponto 5 do artigo 10.º da Portaria n.º 937/2008, «Nos casos em que as unidades de alojamento se situem em vários edifícios, estes deverão estar claramente identificados como fazendo parte integrante do empreendimento.» Os volumes que compõem o empreendimento turístico, encontram-se distribuídos pelo terreno, minimizando o impacto construtivo sobre o espaço natural.

5.2.7. De acordo com o «(...) levantamento topográfico recentemente realizado, o qual permite agora confirmar os alargamentos das vias habilitantes, que não estavam contemplados na proposta anteriormente submetida (...)» / planta de implantação apresentados, o prédio é servido por via habilitante, nos termos do artigo 10º do RPDM.

5.2.8. Conforme comprovado por registo fotográfico apresentado, o local encontra-se dotado da rede de saneamento e iluminação pública.

5.2.9. Sem prejuízo do exposto no ponto anterior, verifica-se que a operação urbanística ficará sujeita à **execução das obras de urbanização necessárias à dotação das restantes infraestruturas e à eventual extensão/adequação das redes existentes**, designadamente abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, energia elétrica, telecomunicações e arranjos exteriores, nos termos a definir nos respetivos projetos de especialidade.

5.2.10. A proposta, agora apresentada, salvaguarda a dotação de estacionamento conforme parâmetros definidos nos artigos 105º e 106º (40% das unidades de alojamento no hotel ou proximidade).



6. PROPOSTA DE DECISÃO:

6.1. O projeto de arquitetura apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

6.2. Que se notifique o requerente para apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro no prazo de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

