

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA | | |
|---|-------------------|------------------------------------|
| ID da proposta | Processo | Atividade / Procedimento |
| PR/2026/19894 | 29910/2026 | Proposta à Câmara Municipal |
| Assunto do Processo | | |
| Proposta à Câmara Municipal - - Pedido de Informação Prévia Simples - Rua Cidade do Porto e Rua Santos Lima, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade | | |
| 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: 28461/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - #G0300#

Assunto do Processo: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face ao exposto na informação técnica anexa, propõe-se:

Que seja comunicada a intenção de emitir **informação prévia favorável condicionada, ou seja, a viabilidade da operação urbanística fica sujeita** ao cumprimento das condições mencionadas na presente informação (pontos 4, 5.3, 5.4, 5.5 e 5.6).

A realização da presente operação urbanística fica sujeita ao controlo prévio de comunicação prévia.

A comunicação prévia deve ser efetuada no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável condicionada e acompanhada de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da mesma, nos termos do n.º 5 do artigo 17.º do RJUE.

Após despacho comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente e informações das Unidades Orgânicas consultadas.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/19786 de 8 de Junho de 2026.

RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia favorável condicionada sobre a operação urbanística apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem, de acordo com o Anexo XVIII, da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

A realização da operação urbanística em questão fica sujeita a comunicação prévia de obras de edificação.

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

Despachos

- A 08/06/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se Pedido de Informação Prévia favorável condicionado nos termos da informação. Para além do referido, os terrenos que se refere serem a permutar não serão a permutar. Serão objeto de alteração da operação de loteamento n.º 02/2023 estando



como tal condicionadas à necessária desafetação e sua aceitação por parte dos interessados nos termos da legislação em vigor. O Pedido de Informação Prévia não explica como resolve as obras de urbanização desenhadas na área 2 e terrenos contíguos pelo que tal deverá ser devidamente explanado no pedido de licenciamento e alteração ao loteamento sob pena da sua não aceitação."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO GESTIONA: 28461/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-5181

REQUERENTE: Iberusa – Hotelaria e Restauração, S.a.

LOCAL DA OBRA: Rua Cidade do Porto e Rua Santos Lima, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade

ASSUNTO: Pedido de Informação Prévia Simples

08/06/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. Iberusa – Hotelaria e Restauração, S.a., na qualidade de prominente superficiário, através dos registos de entrada n.º 2026-E-RE-7199, de 25/03/2026, e n.º 2026-E-RE-11675, de 15/05/2026, em resposta ao despacho n.º 2025-10157, de 1/10/2025, referente à informação técnica n.º 2025-25435, de 30/09/2025, vem apresentar o aperfeiçoamento do **pedido de informação prévia simples** com vista à **obra de construção de edifício destinado a restauração “KFC”**, a levar a efeito no prédio sito na Rua Cidade do Porto e Rua Santos Lima, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 802/20030226, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1629.

1.2. No dia 08/06/2026, através do requerimento 2026-E-RE-13548, a requerente apresenta uma exposição na qual **solicita a convolação** do Pedido de Informação Prévia Qualificado para um **Pedido de Informação Prévia Simples** (Cfr. artigo 14.º do RJUE).

Com efeito, nos termos do disposto no Artigo 14.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, qualquer interessado pode requerer, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis à pretensão, que no presente caso se enquadra em obras de edificação.

2. ANTECEDENTES:

2.1. Relativamente ao local da pretensão foram identificados os seguintes antecedentes:

2.1.1. Processo n.º 1/2014/490;

2.1.2. Alvará de utilização (ocupação) n.º 95/2016, de 30 de maio (loja de conveniência de apoio ao posto de abastecimento);

2.1.3. Licença de Exploração, Alvará n.º 2/2016, «*Caracterização da instalação (capacidade e identificação dos reservatórios e produtos armazenados, finalidade e outros elementos identificadores)*»:

Posto de Abastecimento de Combustíveis, constituído por dois reservatórios subterrâneos bi-compartimentados, com a capacidade individual de 60.000 litros e total de 120.000 litros., nomeadamente:

- Um reservatório bi-compartimentado em 20.000 litros de gasóleo simples e 40.000 litros de gasóleo aditivado.

- Um reservatório bi-compartimentado em 20.000 litros de gasolina s/chumbo 95 simples e 40.000 litros de gasolina s/chumbo 95 aditivada.

A instalação fica sujeita à legislação aplicável, nomeadamente às condições de segurança, de higiene e ambientais em vigor.»



3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O pedido encontra-se instruído nos termos da informação técnica n.º 2026-9968, de 13/04/2026, da Divisão de Procedimentos Urbanísticos.

4. CONSULTA A UNIDADES ORGÂNICAS E/OU ENTIDADES EXTERNAS:

- 4.1. Consultada a **Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia – Unidade de Arqueologia**, pela localização em **Zona de Proteção Arqueológica: A 044**, a mesma emitiu **informação favorável condicionada** n.º 2025-7396 de 17/07/2025, pelo que se extrai parte relevante:

«(...)a) O promotor da obra, ou as entidades responsáveis pela intervenção arqueológica, comunique, obrigatoriamente, aos Serviços de Arqueologia deste Município, com a antecedência mínima de 10 dias, a data do início dos trabalhos, bem como a duração previsível dos mesmos (Artigo B-3/9.º, n.º5, do Código Regulamentar do Município de Braga).

b) O promotor da obra entregue, obrigatoriamente, ao Município, o Relatório dos Trabalhos desenvolvidos no âmbito da condicionante arqueológica (Artigo B-3/9.º, n.º6 do Código Regulamentar do Município de Braga), previamente à reposta à comunicação de utilização do imóvel em referência. (...)»

Face à apresentação pelo requerente do Pedido de Autorização para Trabalhos Arqueológicos (PATA) emanado pela CCDR Norte I.P., a **Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia – Unidade de Arqueologia**, emitiu informação técnica com despacho n.º 2025-9915 de 26/09/2025, pelo que se extrai parte relevante:

« 2.Com a inclusão no presente processo de cópia do suprarreferido documento, emanado pela CCDR Norte I.P., encontram-se reunidas, no contexto da avaliação para a salvaguarda do património arqueológico concelhio, as condições necessárias para a efectiva fiscalização, pelos nossos serviços, dos trabalhos necessários ao cumprimento da condicionante arqueológica em referência.

3. Mais se propõe que, no estrito cumprimento do estipulado pelo Artigo B-3/9º, alínea 5 e 6 do Código regulamentar do Município de Braga: a) O promotor da obra, ou as entidades responsáveis pela intervenção arqueológica, comunique, obrigatoriamente, aos Serviços de Arqueologia deste Município, com a antecedência mínima de 10 dias, a data do início dos trabalhos, bem como a duração previsível dos mesmos.

b) Para efeitos de registo, recomenda-se que o promotor da obra entregue ao Município, cópia do Relatório Final dos Trabalhos Arqueológicos, desenvolvidos no âmbito da condicionante, do mesmo tipo, devidamente validado pela tutela (IP- Património Cultural).»

- 4.2. Foi consultada a **Divisão de Mobilidade** para se pronunciar no âmbito das suas competências, tendo a mesma emitido **informação técnica favorável condicionada** n.º 2026-13296, de 12/05/2026, da qual se extrai a parte relevante:

«1. As alterações introduzidas vêm beneficiar a questão dos acessos ao terreno, face à versão anterior. Alerta-se, porém, que a proposta implica uma permuta de terrenos com os que foram cedidos a domínio público no âmbito dos loteamentos titulados pelos Alvarás n.º 01/2016 e 02/2023, bem como uma reformulação desse espaço público.

2. No que concerne ao estacionamento público e privado, considera-se que a pretensão está em cumprimento. O número de lugares públicos propostos dá resposta às necessidades decorrentes do Plano Diretor Municipal vigente (PDMB) e à reposição dos lugares que é proposto remover na Rua das Portas para a reformulação viária. **No que concerne aos lugares privados destinados a bicicletas, ainda que não surjam representados nas peças desenhadas, considera-se que é perfeitamente possível a sua inserção, face ao número de lugares de veículos ligeiros propostos, muito superior ao decorrente do PDMB, ou mesmo num dos espaços de canteiro previstos. Deverá assim ser salvaguardada essa questão em fase posterior, no respetivo Projeto de Arranjos Exteriores.**



3. Pelo exposto, considera-se que, no que à mobilidade concerne, a pretensão reúne condições para o deferimento.»

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

5.1. A operação urbanística traduz-se numa obra de edificação a executar em área que, segundo a Planta de Classificação e Qualificação do Solo do **Plano Diretor Municipal de Braga em vigor – 3.ª Revisão**, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril, tem a seguinte classificação:

- 5.1.1. Solo urbano: EC2 – Espaço Central do Tipo 2;
- 5.1.2. Área de sensibilidade arqueológica;
- 5.1.3. Planta de programação e execução: o prédio confina com 'Linha de Bus Rapid Transit Prevista';
- 5.1.4. Planta de Salvaguardas Gerais: o prédio confina com 'Ruas Arborizadas'.

Tal como refere a memória descritiva e justificativa, o uso pretendido para a edificação é admitido pelo Regulamento do PDM - *“os espaços centrais correspondem às áreas urbanas de usos mistos com funções habitacionais e terciárias...”* (n.º 1 do art. 58.º).

De acordo com as peças desenhadas e memória descritiva apresentadas, a proposta prevê um índice de edificabilidade inferior ao máximo admitido de 1,2 (Cfr. a subalínea i), da alínea a) do n.º 2 do artigo 60.º) e respeita a percentagem máxima de impermeabilização admitida de 70% (Cfr. n.º 3 do mesmo artigo).

5.2. Deverá ser demonstrado o cumprimento do n.º 2 do artigo 18.º da Portaria 131/2002, de 9 de fevereiro, segundo o qual *«A distância mínima entre as unidades de abastecimento de gasolina ou gasóleo e um edifício que recebe público deverá ser de 10 m.»*.

5.3. O prédio objeto da pretensão tem uma área total de 3.500 m², no entanto, existe já uma bomba de combustível construída que ocupa uma área de 1.275 m², sendo a área de intervenção restante de 2226,4 m².

O edifício de restauração e bebidas pretendido é composto por um piso e destina-se à exploração do restaurante fast-food “KFC” com “Drive Thru”, arranjos exteriores (espaços de circulação automóvel, passeios e estacionamento), anexo para o lixo e quadros elétricos e Totem publicitário com 12 metros de altura.

São propostos dois acessos automóveis ao restaurante, um dos acessos é feito a partir da bomba de combustível que se encontra no prédio e um segundo acesso é feito por uma nova rua proposta que resulta da ligação entre a Rua Santos Lima e a Rua das Portas (ver imagem 1 infra).

Ocorre que a operação urbanística tem por base a realização duma permuta de áreas de terrenos referida na memória descritiva e justificativa, traduzida na cedência ao domínio público de 381,68 m², para a execução da nova ligação entre as ruas e estacionamento público, em troca de 199,88 m² pertencentes ao município, visando a criação de espaço para circulação automóvel do restaurante e estacionamento (ver imagem 2 infra). Essa área de 199,88 m² é uma área verde cedida ao domínio público no âmbito do loteamento titulado pelo Alvará n.º 02/2023.

Assim, a viabilidade da execução da operação urbanística que é objeto da presente informação prévia pressupõe a formalização dessa aludida permuta de áreas de terreno entre o proprietário do prédio e a Câmara Municipal.



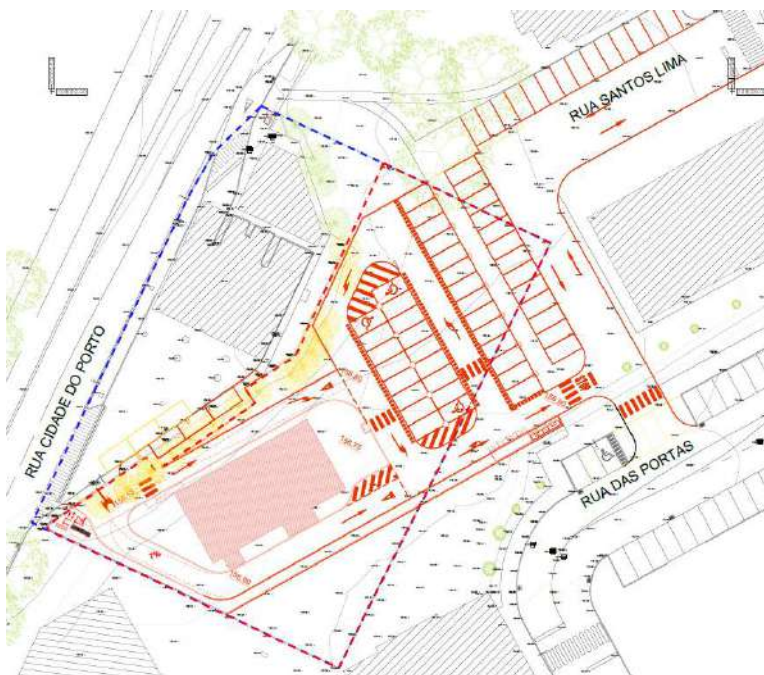


Imagem 1 – Planta de sobreposição



Imagem 2 – Planta de permutas

5.4. Postos de carregamento elétricos:

Da análise da planta apresentada resulta que a execução da operação urbanística implica a migração física/deslocação dentro do prédio de dois pontos de carregamento de veículos elétricos existentes na área da bomba de combustível, tendo por finalidade garantir e viabilizar a execução de um dos acessos ao edifício em causa (ver Imagem 1).



Por isso, a **viabilidade da operação urbanística está interligada com os pontos de carregamento**, dispendo o n.º 2 do artigo 25.º do regime da mobilidade elétrica aprovado pelo DL 93/2025, de 14 de agosto, que as *instalações elétricas dos pontos de carregamento, incluindo alterações às instalações existentes, ficam sujeitas ao regime previsto no Decreto-Lei nº 96/2017, de 10 de agosto, na sua actual redação, e demais legislação aplicável*».

Os elementos disponíveis permitem concluir pela necessidade da apresentação de projeto para efeito da execução da instalação elétrica acompanhado da correspondente ficha eletrónica.

Com efeito, de acordo com a alínea d) do n.º 1 do artigo 5.º do DL n.º 96/2017, é obrigatória a existência de projeto elaborado por projetista para efeitos de execução das instalações elétricas situadas em locais sujeitos a risco de explosão, como é o caso em análise por se tratar de pontos de carregamento localizados numa bomba de combustível.

E nos termos da subalínea i) da alínea a) do artigo 31.º do referido diploma, «*para efeitos de aplicação do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, constitui título bastante: a) No âmbito dos procedimentos para a realização de obra: i) O termo de responsabilidade pelo projeto acompanhado de ficha eletrotécnica da instalação elétrica, quando deva existir projeto nos termos do artigo 5.º;*»

6. PROPOSTA DE DECISÃO:

Face ao exposto, propõe-se:

- 6.1. Que seja comunicada a intenção de emitir **informação prévia favorável condicionada, ou seja, a viabilidade da operação urbanística fica sujeita** ao cumprimento das condições mencionadas na presente informação (pontos 4, 5.3, 5.4, 5.5 e 5.6).
- 6.2. **A realização da presente operação urbanística fica sujeita ao controlo prévio de comunicação prévia.**
- 6.3. A comunicação prévia deve ser efetuada no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável condicionada e acompanhada de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da mesma, nos termos do n.º 5 do artigo 17.º do RJUE.
- 6.4. Após despacho comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente e informações das Unidades Orgânicas consultadas.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



Processo nº 28461/2025**Requerente:** Iberusa - Hotelaria E Restauração, S.A.**Local da Obra:** Rua Cidade do Porto - UF de Braga (Maximinos, Sé e Cividade)**Data:** 12/05/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Trânsito e Mobilidade**Informação Técnica**

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/69026, à Divisão de Trânsito e Mobilidade, com a solicitação de informação por parte do Departamento de Urbanismo. O processo consiste num Pedido de Informação Prévia Qualificado, relativo a uma obra de edificação destinada ao uso de atividades económicas (restauração e bebidas). No âmbito das competências desta unidade orgânica, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. As alterações introduzidas vêm beneficiar a questão dos acessos ao terreno, face à versão anterior. Alerta-se, porém, que a proposta implica uma permuta de terrenos com os que foram cedidos a domínio público no âmbito dos loteamentos titulados pelos Alvarás n.º 01/2016 e 02/2023, bem como uma reformulação desse espaço público.
2. No que concerne ao estacionamento público e privado, considera-se que a pretensão está em cumprimento. O número de lugares públicos propostos dá resposta às necessidades decorrentes do Plano Diretor Municipal vigente (PDMB) e à reposição dos lugares que é proposto remover na Rua das Portas para a reformulação viária. No que concerne aos lugares privados destinados a bicicletas, ainda que não surjam representados nas peças desenhadas, considera-se que é perfeitamente possível a sua inserção, face ao número de lugares de veículos ligeiros propostos, muito superior ao decorrente do PDMB, ou mesmo num dos espaços de canteiro previstos. Deverá assim ser salvaguardada essa questão em fase posterior, no respetivo Projeto de Arranjos Exteriores.
3. Pelo exposto, considera-se que, no que à mobilidade concerne, a pretensão reúne condições para o deferimento.





Figura 1. Planta de Implantação, integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2026-E-RE-7199, a 25/03/2026.



DESPACHO

Processo: 28461/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - #G0300#

Chefe da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação técnica, remete-se o assunto que se segue para apreciação e posterior notificação no prazo legal aplicável:

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/30856 de 25 de Setembro de 2025.

Em conformidade com as competências subdelegadas pelo Diretor Municipal da Direção Municipal de Gestão do Território a 26 de agosto de 2022.

RESOLUÇÃO

À consideração superior.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 28461/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-14067 / 27/06/2025 16:11

REQUERENTE: Iberusa - Hotelaria E Restauração, S.a.

LOCAL DA OBRA: Rua Cidade do Porto e Rua Santos Lima, U.F. Máximos, Sé, e Cividade

ASSUNTO: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - #G0300#

1. A presente informação, relaciona-se com o documento com o numero de registo em referência, através do qual se autoriza um Plano de Trabalhos Arqueológicos (PATA).

2. Com a inclusão no presente processo de cópia do suprarreferido documento, emanado pela CCDR Norte I.P., encontram-se reunidas, no contexto da avaliação para a salvaguarda do património arqueológico concelhio, as condições necessárias para a efectiva fiscalização, pelos nossos serviços, dos trabalhos necessários ao cumprimento da condicionante arqueológica em referência.

3. Mais se propõe que, no estrito cumprimento do estipulado pelo Artigo B-3/9º, alínea 5 e 6 do Código regulamentar do Município de Braga:

a) O promotor da obra, ou as entidades responsáveis pela intervenção arqueológica, comunique, obrigatoriamente, aos Serviços de Arqueologia deste Município, com a antecedência mínima de 10 dias, a data do início dos trabalhos, bem como a duração previsível dos mesmos

b) Para efeitos de registo, recomenda-se que o promotor da obra entregue ao Município, cópia do Relatório Final dos Trabalhos Arqueológicos, desenvolvidos no âmbito da condicionante, do mesmo tipo, devidamente validado pela tutela (IP- Património Cultural).

N.I. A presente informação sustenta-se legalmente nas disposições conjugadas da Lei n.º 107 de 8 de Setembro de 2001, no Dec. Lei n.º 164/2014 de 4 de Novembro, no Dec. Lei n.º 114/2012 de 25 de Maio, no Dec. Lei n.º 115/2012 de Maio e do Código Regulamentar do Município de Braga (art.º B-3/9º, n.º 2).

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

