

13. SWEET TROPIC, IMOBILIÁRIA, LDA:

É presente informação prévia de uma operação de loteamento – Via Cova de Baixo.



Despacho

O Sr. Vereador Por subdelegação de competências do Sr. Presidente da Câmara

Tendo em conta a regularização das obras que mantêm o estado de edificações efectuado pelo Excmto de Urbanismo, emiti-se informações prévias favoráveis para a obra em anexo, tendo em consideração o plano de loteamento e o plano de parcelamento;

(Miguel Bandeira)

Data: 16/1/2018

1 - Nenhum dos edifícios propostos poderá utilizar-se como garagem; 2 - As condições de construção deverão ser em conformidade com o plano de loteamento e o plano de parcelamento;

Proposta de Despacho

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento

3 - Excmto integrando os dados de urbanização previstos, no plano de Urbanismo, e a sua respectiva execução.

Concordo com o teor de informações. Remeterei anexo com parecer fundamentado acerca de questões suscitadas na alínea a) de proposta de decisão.

(António Zamith)

Data: 20/DEZ/2017

Processo: 629 / 2016

Requerente: Sweet Tropic-imobiliária,ldª

Local da obra: Braga - Braga

Assunto: 629/URB/PROC/16 - URB - Urbanismo - Informação Prévia - Operação de Loteamento - VIA COVA DE BAIXO

Técnico responsável: Adosinda das Dores Silva Basto Pereira

Informação: 5534

Data: 20-12-2017

1. Apresentação da proposta

A proposta apresentada inicialmente e registada sob o nº 7976/URB/PED/16, consistia no pedido de informação prévia de uma operação de loteamento para a constituição de três lotes, estando prevista uma parcela sobranceira. Para os lotes 1 e 2 estava prevista a construção de edifícios destinados a equipamentos de saúde, com dez pisos (dois destinados a garagem e oito, acima da cota de soleira,



destinado ao equipamento propriamente dito); para o lote 3 estava prevista a construção de um edifício destinado a comércio/serviços, com um único piso acima da cota de soleira.

Com a atual proposta, está a prevista também a criação de três lotes mas com características distintas dos apresentados inicialmente.

Na atual proposta, o lote 1 destina-se a “equipamento hoteleiro”, com uma área de construção de 15.165,84 m², e tanto o 2 como o 3, destinam-se a comércio/serviços, com áreas de construção, respetivamente de 1.903,26 m² e 3.773,68 m².

Refira-se que no atual processo é feita a referência a áreas máximas mas no processo de licenciamento de operação de loteamento deverão ser utilizadas as áreas exatas pretendidas. As áreas de construção deverão ser calculadas de forma exacta tendo em atenção o nº de pisos considerado (tanto no lote 1 como 3 as áreas de construção não são o somatório das áreas de implantação dos pisos).

2. Categorias de espaço

De acordo com o atual instrumento de gestão territorial em vigor para a área o terreno objeto de intervenção integra espaços de uso especial, UI1 (urbanizado e urbanizável), EV2 (espaços verdes de enquadramento), ER2 (espaços residenciais), ER3 (espaços residenciais), ER5 (espaços residenciais). Os lotes a constituir localizam-se, o lote 1 em espaço de uso especial urbanizado e os lotes 2 e 3 em espaço de uso especial urbanizável. O restante terreno destina-se a parcela sobrança, com exceção das áreas destinadas a infraestruturas viárias, espaços verdes e equipamentos de utilização pública.

3. Definição de Equipamento

De acordo com o disposto no artigo 74º do RPDM, “São 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 influência e localizadas em pontos estratégicos do território”.

Não obstante na informação proferida pela DPRRU ser referido que os usos propostos são compatíveis com o PDM (ponto 4), solicita-se um entendimento jurídico sobre se um hotel tem enquadramento no conceito de equipamento nos termos do que está definido no artigo 74º do PDM, bem como os usos complementares de comércio e serviços.

Os lotes 2 e 3 destinam-se à construção de edificações destinadas a comércio/serviços que poderão ser considerados usos complementares desde que devidamente justificados, tendo em atenção o uso principal de equipamento.

4. Condições de uso

No espaço de usos especial UI1, de acordo com o disposto nos artigos 74º e 75º do RPDMBA, admitem-se outros usos complementares com a subcategoria de espaço de equipamento, desde que estejam devidamente integrados com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como empreendimentos turísticos, comércio e serviços. As intervenções nos espaços de equipamentos devem cumprir cumulativamente as seguintes disposições:

- a. O destino de uso dominante ser o de equipamentos de utilização coletiva;
- b. Prever o adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico, ambiental e paisagístico do conjunto;
- c. Integrar as áreas de estacionamento dimensionadas adequadamente para o fim específico a que se destinam;
- d. Serem sujeitas a aprovação em reunião de câmara;
- e. O índice de impermeabilização máximo admissível é de 60 %, exceto no caso de ampliação.



f) As áreas de terreno excedentárias após a implantação de um equipamento previsto, manter-se-ão como reserva para eventuais ampliações, ou construções de equipamentos de utilização coletiva ou áreas complementares.

g) Admite-se que os equipamentos coletivos sejam de iniciativa privada, desde que o seu interesse seja deliberado em reunião de executivo municipal.

Os lotes 2 e 3 destinam-se à construção de edificações destinadas a comércio/serviços que poderão ser considerados usos complementares desde que devidamente justificados, tendo em atenção o uso principal de equipamento.

É cumprido o índice de impermeabilização máximo.

5. Espaço urbanizável/Informação da DPRRU

Atendendo a que parte da operação urbanística se localiza em espaço UI1, integrado em espaço urbanizável, e tendo em atenção o disposto no artigo 78º do RPDMB que prevê que a execução do solo urbanizável seja processada através da execução de planos de pormenor ou unidades de execução, foi colhido o parecer da Divisão de Planeamento, Revitalização e Regeneração Urbana (DPRRU).

De acordo com a informação elaborada pela Sra. Arquiteta Filomena Farinhas, Chefe da DPRRU, é concluído que a pretensão reúne as condições do nº 1 do artigo 99º para poder ser analisada sem prévio enquadramento de unidade de execução uma vez que são cumpridas as condições exigíveis para o efeito e que são descritas na referida informação.

6. Espaços Verdes

Aquando da apreciação das anteriores propostas, foi informado que as áreas previstas para integrar o domínio público para espaços verdes e equipamentos eram insuficientes em face do disposto no RPDMB, e que as suas características e localizações não eram adequadas tendo em vista a futura utilização dos espaços e respetiva gestão.

Na proposta atualmente apresentada, não são propostas áreas a ceder para espaços verdes de utilização coletiva nos termos dos artigos 43º e 44º do RJUE; são propostas áreas verdes de enquadramento, que se supõe virem a integrar o domínio público. Estas áreas de enquadramento não serão contabilizadas para efeitos de espaços verdes de utilização coletiva uma vez que as características das mesmas não se enquadram no conceito definido no D/R 9/2009 (espaços destinados pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre).

Tal como é referido na alínea d) do ponto 5 da informação da DPRRU, a área verde de enquadramento, de forma triangular, adjacente ao lote 2, não deverá ser integrada no domínio público uma vez que iria dificultar a consolidação daquela frente urbana, face à configuração do cadastro.

De acordo com o disposto no artigo 104º do RPDM, devem ser cedidos, para espaços verdes de utilização coletiva, 30 m² por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio/serviços.

Edifícios para hotel com **15.165,84 m²** (considerado como serviços); Edifícios para comércio e serviços com **5.676,94 m²** de área de construção.

A área a ceder seria de 4.549,8 m² relativamente ao hotel e 1.703 m² relativamente ao comércio/serviços, perfazendo **6.252,8 m²**.

7. Equipamentos de utilização coletiva

Tal como é referido na informação prestada pela DPRRU, ponto 6, será despropositado ceder área destinada a equipamentos numa categoria de solo já destinada a equipamentos. Conforme é referido pela Arq. Filomena Farinhas, a cedência para este fim só deveria ser aceite pelo município se houvesse



intenção de possuir solo nesta área para um determinado equipamento em concreto. Caso contrário, deverá ser compensada a área nos termos definidos no Código Regulamentar.

De acordo com o disposto no artigo 104º do RPDM, devem ser cedidos, para equipamentos de utilização coletiva, 20 m² por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio/serviços.

Edifícios para hotel com **15.165,84 m²** (considerado como serviços); Edifícios para comércio e serviços com **5.676,94 m²** de área de construção.

A área a ceder seria de 3.033,2 m² relativamente ao hotel e 1.135,4 m² relativamente ao comércio/serviços, ou, em alternativa efetuar a respetiva compensação, perfazendo **4.168,6 m²**.

8. Estacionamento

Nos termos do disposto no artigo 106º do RPDM, para comércio/serviços é necessário um lugar de estacionamento privado por cada 100 m² de área de construção e um lugar de estacionamento público por cada 100 m² de área de construção o que perfaz 57 lugares de estacionamento público e 57 em espaço privado. Para além destes há que considerar, tanto no lote 1 como 2, um lugar para veículos pesados.

Está assegurado o cumprimento das necessidades de estacionamento tanto público como privado.

O estacionamento no interior dos lotes, apesar de privado será, de acordo com o referido na memória descritiva, de utilização pública.

9. Infraestruturas Viárias

A proposta apresentada prevê que seja incluído no domínio público, a zona destinada a infraestrutura rodoviária que já se encontra executada.

Nas anteriores informações, foi referido que desconhecíamos como foi efetuada esta cedência (se houve, ou não, expropriação) tendo-se solicitado o parecer da DMOSM, que não se pronunciou conclusivamente por falta de informação.

Na memória descritiva apresentada é referido que a infraestrutura rodoviária, com uma área de 8.989,89 m², foi realizada sem que o terreno tenha sido adquirido por parte do município e com a atual operação urbanística será regularizada esta questão.

Se a operação urbanística apresentasse a criação das infraestruturas seria necessária uma cedência de 6.239,11 m². Na realidade, regista-se uma ocupação de 8.989,89 m² verificando-se que foi integrada no domínio público uma área superior ao exigido, em 2.750, 78 m².

O requerente alega que este excedente de área deveria ser considerado para efeitos de pagamento de compensação de áreas não cedidas. Este balanço não é de imediata apreensão uma vez que as áreas a ceder no âmbito desta operação urbanística, e que não são cedidas, são áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

Conforme é recomendado na informação da DPRRU, poderia ser feito um acerto de contas considerando o valor que o requerente terá que pagar pelas taxas municipais e compensações e o valor dos terrenos cedidos, para além das necessidades, Para o efeito deveria efetuar-se o cálculo do valor de aquisição dos terrenos. **Coloca-se este assunto à consideração superior.**

Os elementos agora apresentados, relativos às infraestruturas viárias a executar foram analisados pela DTM que se pronunciou favoravelmente havendo retificações a efetuar que consideramos que devem ser promovidas no âmbito do processo de licenciamento.

Está prevista uma via pedonal que se encontra projetada e proposta a integrar o domínio público a poente e norte do lote 1. A DTM referiu anteriormente que essa integração no domínio público



poderia criar um encargo desnecessário para o município, aconselhando a sua reformulação. Contudo, o atual parecer proferido pela DTM, essa questão não é referida pelo que se considera ultrapassada.

10. Linha de água

Na planta de condicionantes que faz parte dos elementos que constituem o PDM, aparece identificada uma linha de água, “linha de água entubada”. O requerente refere, na anterior proposta, ter solicitado o cadastro das águas pluviais ao município por forma a apresentar uma solução para a referida linha de água. Na atual proposta refere que a APA – Agência Portuguesa do Ambiente, informou desconhecer a existência da referida linha de água aquedutada. Não obstante, devem ser cumpridas as disposições legais no que diz respeito à distância entre a linha de água e eventual edificação. Na proposta apresentada a edificação não colidirá com a linha de água mas deverão ser apresentadas evidências, nomeadamente peças desenhadas.

11. Proposta de decisão

a) Remeter a proposta para apreciação do executivo camarário nos termos da alínea d) do nº 3 do artigo 75º do RPDM, caso haja decisão superior favorável, com entendimento jurídico, sobre a questão do enquadramento de hotel no conceito de equipamento, nos termos do que está definido no artigo 74º do PDM, bem como os respetivos usos complementares.

b) Aprovação da proposta referida no ponto 9 da informação, ou seja, aprovação de um eventual “acerto de contas” considerando o valor que o requerente terá que pagar pelas taxas municipais e compensações e o valor dos terrenos já integrados no domínio público no âmbito da realização de infraestruturas viárias, para além das necessidades inerentes a esta operação urbanística, em 2.750,78 m2, Para o efeito deveria efetuar-se o cálculo do valor dos terrenos integrados no domínio público que seria a deduzir do valor a pagar pelas compensações inerentes à operação urbanística.

c) Decisão sobre a aceitação da área verde de enquadramento, de forma triangular, adjacente ao lote 2. De acordo com a informação da DPRRU, esta área sendo integrada no domínio público poderá dificultar a consolidação daquela frente urbana, face à configuração do cadastro.

Proc.º 629/URB/PROC/16

Requerente: Sweet Tropic, Imobiliária, Ld.ª

Informação

Na sequência das informações da DPRRU, da DTM e da DGUEP e porque o Pedido de Informação Prévia supra identificado prevê a edificação de uma unidade hoteleira em espaço classificado como UI1, importa analisar e esclarecer se a mesma cabe na previsão normativa dos artigos 74º. E 75º do Regulamento do Plano Director Municipal de Braga (RPDMB).

Vejamos, pois, o que dizem a esse respeito os referidos artigos:

Artigo 74.º

Identificação

Identificam -se na planta de ordenamento as seguintes subcategorias de espaços de uso especial em solo urbano:

a) UI1 — Equipamentos

São 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 influência e localizadas em pontos estratégicos do território;

Artigo 75.º

Usos e Regime de edificabilidade para os Espaços de Equipamentos

1 — Nesta subcategoria de espaço o uso dominante corresponde a equipamento.

2 — Admitem-se outros usos complementares com a subcategoria de espaço de equipamento, desde que estejam devidamente integradas com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como empreendimentos turísticos, comércio e serviços.

3 — As intervenções nos espaços de equipamentos devem cumprir cumulativamente as seguintes disposições:

a) O destino de uso dominante ser o de equipamentos de utilização coletiva;

b) Prever o adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico, ambiental e paisagístico do conjunto;

c) Integrar as áreas de estacionamento dimensionadas adequadamente para o fim específico a que se destinam;

d) Serem sujeitas a aprovação em reunião de câmara;

e) O índice de impermeabilização máximo admissível é de 60 %, exceto no caso de ampliação.

4 — As áreas de terreno excedentárias após a implantação de um equipamento previsto, manter-se-ão como reserva para eventuais ampliações, ou construções de equipamentos de utilização coletiva ou áreas complementares.

5 — Admite-se que os equipamentos coletivos sejam de iniciativa privada, desde que o seu interesse seja deliberado em reunião de executivo municipal.

Desdobraremos a nossa abordagem em dois cenários hermenêuticos que podem sustentar-se de forma autónoma ou ser encarados numa perspectiva convergente e complementar.

Concretizando, verificaremos num primeiro momento como pode um hotel preencher os requisitos do conceito de equipamento de iniciativa privada ínsito no artigo 74º do RPDMB, fazendo-se depois o enquadramento da pretensão numa dimensão supra cadastral, tendo em vista a execução programada do Plano com uma amplitude correspondente a toda a zona do território em que a parcela da requerente se insere classificada como UI1.

Começaremos, pois, por escalpelizar se um hotel cabe no conceito de equipamento de iniciativa privada tal como se encontra previsto no artigo 74º do RPDMB.

A primeira ideia a reter é a de que mais que um equipamento que garante o alojamento temporário de quem nos visita – cumprindo nesta dimensão uma função umbilicalmente

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

associada à estratégia municipal de garantir maior atratividade à cidade e ao concelho - um hotel pode constituir-se como espaço de fruição colectiva na medida em que disponibilizar, por exemplo, uma sala de conferências ao dispor da comunidade ou um espaço aberto de exposições de obras de arte.

A este propósito escreveu a Prof.^a Doutora Fernanda Paula Oliveira:

“Na ausência de definição, na lei, do que seja um equipamento com estas características — conceito que se distingue do de *equipamentos públicos* ou *equipamentos de uso público* — tem-se entendido que o mesmo não se encontra aliado 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.

Para o efeito, algumas decisões judiciais lançaram mão da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro (referente aos parâmetros de dimensionamento para espaços coletivos nos loteamentos) que dá uma definição aproximada de equipamento de utilização coletiva que permite delimitar o leque de equipamentos relevantes. Assim, são consideradas áreas para equipamentos de utilização coletiva as “*áreas afetas às 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*”.

O carácter aberto e indeterminado desta norma, que assume natureza exemplificativa, tem sido fonte de algumas confusões e subseqüentes precisões, de modo a acertar-se qual o sentido e alcance a dar a esta disposição.

Em particular, esta indefinição resulta da circunstância de a noção de equipamento de utilização coletiva não corresponder, só por si, a um uso determinado, mas antes aderir, como um *supra-conceito*, a outros usos (comerciais e de prestação de serviços de variada índole) que, inclusive, merecem tratamentos legais específicos relativamente ao exercício das atividades correspondentes. Ou seja, entende-se que a noção de equipamento de utilização coletiva 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 predominantemente um relevo e interesse social, económico ou cultural inegável.*

Tratar-se-á, enfim, de *serviços* ou *atividades comerciais* 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 sociedade* e, em particular, para os seus *utentes* ou *utilizadores*, ***por darem corpo às aspirações ou necessidades essenciais da vida em sociedade.***

Se assim forem caraterizadas, estas *atividades comerciais* ou de *serviços*, não obstante terem de dar cumprimento às exigências dispostas em legislação setorial própria (por exemplo, a legislação desportiva ou a relativa a unidades privadas de saúde), terão ao seu dispor, um conjunto de disposições ou regimes jurídicos que lhes deferem um tratamento de favor.

Se estes são os concorrentes negativos da noção de *equipamentos de utilização coletiva*, outras situações haverá em que, apesar das dúvidas, se recai ainda no âmbito normativo deste conceito. É o caso dos equipamentos desportivos, culturais ou outros, aos quais são aliadas valências comerciais ou de prestação de serviços.

Para a clarificação desta questão contribuiu o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 26 de maio de 2010, emitido no processo n.º 120/09, da Secção de Contencioso Administrativo. No termos deste aresto, o que resulta implícito para determinar a natureza que estes equipamentos devem revestir é o facto de os mesmos se deverem reconduzir a instalações e edificações de interesse público e de utilização coletiva, o que significa que têm necessariamente uma “*função que não corresponde a um interesse exclusivamente privado, antes desempenham uma função de interesse geral ou de utilidade geral*”, e que são instalações “*destinadas à prestação de serviços à coletividade..., à prestação de serviços de carácter económico... e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto*”.

Mais, o Tribunal assentou a sua convicção — tendo em consideração que no caso dos autos se discutia a existência de um *equipamento desportivo* — na posição que havíamos defendido quanto a este conceito, segundo a qual os equipamentos desportivos correspondem a “*espaços multifuncionais, que agrupam finalidades recreativas, comerciais, de prestação de serviços (por vezes públicos) e mesmo residenciais, agregação esta que é justificada por razões de autossustentabilidade de tais áreas e por questões de segurança*”¹. Posto que, em qualquer dos casos, as demais funcionalidades admitidas estejam sempre

¹ “Dos estádios aos equipamentos desportivos: Trilho de uma evolução”, publicado nas *Atas do II Colóquio Internacional Os Estádios do Euro2004: Aspetos Financeiros, Urbanísticos e Ambientais*, FDUC/ CEDOUA/ APDU, Coimbra, Almedina, 2005 (em coautoria com Dulce Lopes).

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

numa relação de dependência ou de complementaridade com a finalidade de interesse público (no caso, o desportivo) de tais instalações, não se admitindo aquelas funções que sejam com ela conflituantes ou que a descaracterizem.

Atendendo ao referido, não é de admirar que um hospital privado, uma clínica privada, um SPA, sejam reconduzidos ao conceito de equipamento coletivo.”

Sobre a noção de equipamentos de utilização coletiva, a Prof.^a Doutora Dulce Lopes, num estudo denominado “*Euro Stadium ou a importância de se ser equipamento de utilização coletiva*”, aduz que “a noção de equipamento de utilização coletiva não corresponde, por si só, a um *tertium genus* ou a um uso estruturalmente distinto de todos os demais”, mas que, pelo contrário, “adere a outros usos (comerciais e de prestação de serviços), imprime-lhes uma feição específica, na medida em que os dota de um relevo e interesse social, económico ou cultural que, de outra forma, nunca teriam”. No dizer daquela especialista, trata-se, enfim, “de serviços ou atividades comerciais que, mais do que proporcionar um rédito aos seus promotores (ainda que nada exclua que esse rédito exista e seja elevado, uma vez que é ele que sustém a atividade em causa), comportam benefícios para a sociedade e, em particular, para os seus utentes ou utilizadores, por darem corpo às aspirações ou necessidades essenciais da vida em sociedade”. in JUSTIÇA ADMINISTRATIVA n.º 87, Maio/Junho 2011

Acresce que a viabilidade da pretensão poderia ainda beneficiar de um enquadramento supra-cadastral de toda a zona classificada como Espaços de Uso Especial UI1 (Equipamentos).

Com efeito, não se pode e não se deve assegurar a execução programada do Plano Director Municipal numa perspectiva isolada e monolítica em função dos limites de cada parcela. Muito menos numa região em que o minifúndio se traduz na pulverização de pequenas propriedades com configurações pouco regulares, que dificultam uma gestão do ordenamento territorial à escala em que foi pensado e previsto no PDM.

Ou seja, encontrando-se na zona classificada como UI1 vários equipamentos que, aliás, ditaram a sua classificação em PDM – Instituto Ibérico de Nanotecnologia, Escola C+S de Lamações, Centro Agrário do Ministério da Agricultura, Hospital Psiquiátrico, Igreja e campos de futebol – poder-se-ia legitimamente considerar a instalação de usos complementares nos espaços remanescentes, já que se encontra assegurado o critério de uso dominante previsto no artigo 75º do RPDM.

Nessa hipótese e de acordo com o mesmo normativo, a promotora poderia utilizar toda a área da descrição predial que serve de base à pretensão para nela instalar apenas usos complementares, “desde que estejam devidamente integrados com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como empreendimentos turísticos, comércio e serviços”.

Cumprе esclarecer e reforçar que a circunstância de se prever a implantação de empreendimentos turísticos enquanto uso complementar não retira sentido ao que antes se disse. Bem pelo contrário.

O que se conclui é que dentre a panóplia de tipologias de empreendimentos turísticos previstos no artigo 4º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho - estabelecimentos hoteleiros; aldeamentos turísticos; apartamentos turísticos; conjuntos turísticos (*resorts*); empreendimentos de turismo de

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

habitação; empreendimentos de turismo no espaço rural; parques de campismo e de caravanismo – nem todos se poderão revelar com a dimensão de interesse municipal que alvitramos para o hotel que está na base da operação urbanística em análise, para além de que alguns deles poderiam não estar devidamente integrados com os equipamentos que se encontram na envolvente ou não contribuir para o adequado funcionamento do uso dominante.

Concretizando: se um hotel naquela zona fará todo o sentido para proporcionar alojamento a eventos relacionados com o INL, com a Universidade do Minho ou com o Novo PEB, já não se poderia dizer o mesmo se ali se pretendesse instalar um parque de campismo, mesmo que se admita a sua dimensão de interesse na economia local.

Conforme preconiza o douto Acórdão do STA de 26/05/2010, *“Em matéria de urbanismo, a noção de equipamento não pode assentar na concepção e valoração isolada de cada uma das várias componentes possíveis (desportivas ou culturais, serviços, administração, comércio, hotelaria, habitação) mas sim numa concepção unitária, integrada e de agregação funcional de equipamento, isto é, numa concepção tipológica e não meramente definitória.”*

E, embora entretanto tenha alterado o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), continua perfeitamente válido outro considerando do mesmo Acórdão em que os juízes conselheiros entendem que *“Perpassa pela legislação aplicável em matéria de urbanismo uma ideia lógica e coerente de consideração do planeamento urbanístico “em função do uso dominante” do solo, o que claramente favorece a tese da concepção tipológica dos equipamentos, numa perspectiva de integração relacional, substituindo o tradicional modelo de zonamento monofuncionalista por um modelo de zonamento plurifuncional das diversas áreas ou componentes.”*

Finalmente, seguem algumas referências da Doutrina e da Jurisprudência no sentido que propomos:

“É que, a despeito de a inscrição do loteamento nada dizer acerca da finalidade do equipamento a edificar no lote, nenhum obstáculo legal existirá a que determinado lote se destine à edificação de equipamento para usos urbanos; à edificação de uma instalação necessária para o exercício de uma função ou de uma atividade económica, sem que esta afetação obrigue a uma apropriação pública ou à compropriedade preconizada no artigo 43.º do regime jurídico da urbanização e edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99.”

in Parecer do Conselho Técnico do Instituto dos Registos e Notariado homologado em 01.08.2012

*“Os empregos criados no sector de construção civil, comércio e serviços e os **grandes equipamentos privados de consumo** das classes média e alta – como shoppings, condomínios residenciais e **hotéis de luxo**, hospitais e clínicas particulares, e parques temáticos – bem como de produção – como centros empresariais – são a contrapartida que, indirectamente, o capital retorna em benefício do desenvolvimento económico e social da localidade.”*

“EMPREENDEDORISMO URBANO, entre o discurso e a prática” Rose Compans, São Paulo Editora Unesp, 2005

*“A partir da alteração do projecto olímpico, a Região Portuária foi incluída como parte integrante da área de abrangência dos **equipamentos** olímpicos, como vilas, **hotéis** e **aparthotéis**, que serão construídos nessa região, integrando o chamado “Porto Olímpico”. Há uma estreita conexão entre o Porto Olímpico e a OUC do Porto do Rio, que se manifesta centralmente sobre as formas de uso e ocupação do espaço urbano mais valorizado da região.”*

“RENOVAÇÃO URBANA, mercantilização da cidade e desigualdades socioespaciais”, Bruno Alves de França, Isabel Cristina da Costa Cardoso, Maria de Fátima Cabral Marques Gomes, Rosemer Santos Maia, Editora Mauad, 2013

*“Así pues, el **hotel** es un **edifício civil, público**, que ofrece prestaciones a los clientes, mayormente viajeros.”*

“CIUDAD EN OBRAS: Metáfora de lo urbano en la literatura y en las artes”, Eugenia Popeanga, Edmundo Garrido, Diego Muñoz - Peter Lang, 2010

Acórdãos STA	Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo
Processo:	0120/09
Data do Acórdão:	26-05-2010
Tribunal:	1 SUBSECÇÃO DO CA
Relator:	PAIS BORGES
Descritores:	DIREITO DO URBANISMO LICENCIAMENTO DE OBRAS EQUIPAMENTO URBANO OU COLECTIVO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
Sumário:	<p>I - Em matéria de urbanismo, a noção de equipamento não pode assentar na concepção e valoração isolada de cada uma das várias componentes possíveis (desportivas ou culturais, serviços, administração, comércio, hotelaria, habitação) mas sim numa concepção unitária, integrada e de agregação funcional de equipamento, isto é, numa concepção tipológica e não meramente definitiva.</p> <p>II - Perpassa pela legislação aplicável em matéria de urbanismo [DL nº 69/90, de 2 de Março e DL nº 380/99, de 22 de Setembro, que estabeleceu o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT)] uma ideia lógica e coerente de consideração do planeamento urbanístico “em função do uso dominante” do solo, o que claramente favorece a tese da concepção tipológica dos equipamentos, numa perspectiva de integração relacional, substituindo o tradicional modelo de zonamento monofuncionalista por um modelo de zonamento plurifuncional das diversas áreas ou componentes.</p> <p>III - O art. 41º, nº 1 do RPDM de Coimbra (“As zonas de equipamento são destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos de interesse público e utilização colectiva”) adopta um conceito tipológico de equipamento.</p> <p>IV - Nesta perspectiva, o projecto a que se reportam os autos não afronta as previsões do plano aplicável, concretamente do disposto no art. 41º, nº 1 do RPDM de Coimbra, não se afigurando que a dita componente habitação especializada nele prevista, com a dimensão e as características técnicas e funcionais específicas que a enformam, seja de molde a descaracterizá-lo como equipamento de interesse público e utilização colectiva.</p>

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

Neste preciso contexto e sabendo-se que a atividade turística no nosso concelho registou nos últimos anos um crescimento exponencial, constituindo, aliás, um objectivo estratégico do Plano Diretor Municipal em vigor – “*Braga, um concelho que queremos visitar*”, artigo 2º, nº 2 do RPDMB – afigura-se-nos inequívoco o interesse do equipamento hoteleiro proposto para a consolidação da oferta de alojamento, essencial para garantir o prolongamento da estadia de quem nos visita, com todas as vantagens daí advenientes para toda a economia local.

Assim, deverá submeter-se a pretensão ao Executivo Municipal para que este órgão delibere, conforme previsto no nº 5 do artigo 75º do RPDMB, acerca do interesse municipal no equipamento hoteleiro.

Braga, 27 de Dezembro de 2017

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento


(António Zamith Rosas)

Processo: 629/2016

Registo nº: E/25115/2017

Requerente: Sweet Tropic - Imobiliária, Ld.^a

Local da Obra: Braga, Lamações

Assunto: 629/URB/PROC/16 - URB - Urbanismo - Informação Prévia - Operação de Loteamento - VIA COVA DE BAIXO

Divisão de Trânsito e Mobilidade

Técnico: Tiago Silva

Data: 04-12-2017

Informação

Em observação aos elementos apresentados pelo Requerente no presente processo, verifica-se nos mesmos que são cumpridos todos os requisitos levantados pela DTM na informação de 28/07/2017, para corresponder às pretensões existentes para a Avenida António Palha no âmbito da estratégia geral de mobilidade, exceto o mencionado no excerto abaixo, retirada da mesma informação:

"(...) Relativamente ao apresentado pelo Requerente, levantam-se algumas questões que é necessário retificar para que o projeto se adequa às premissas que têm estado na base dos projetos desenvolvidos:

(...)

- Nos acessos aos interiores da propriedade e a parques de estacionamento, devem existir travessias pedonais sinalizadas e igualmente dotadas de pisos podotáteis (...)"

Assim, considera-se fundamental que sejam colocados os pisos podotáteis nas travessias criadas com os novos acessos aos edifícios implantados, de acordo com o exemplo seguinte:

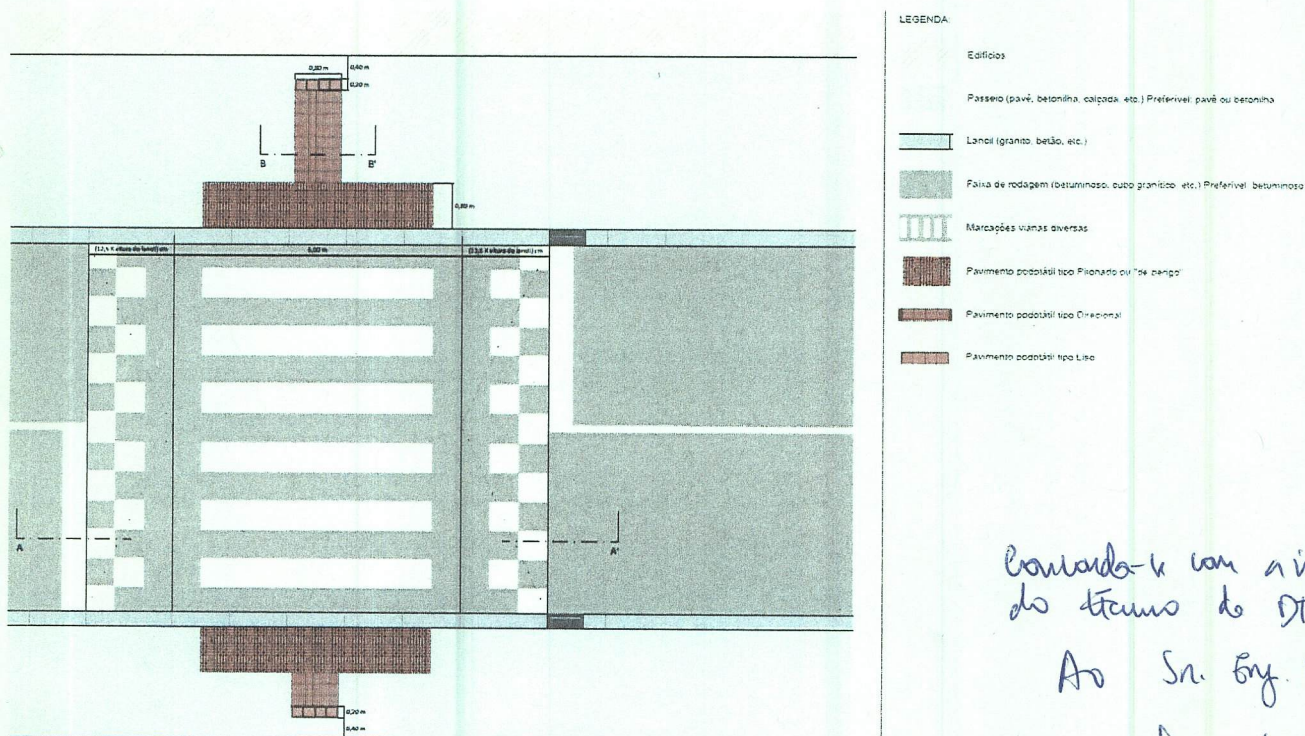


Fig. 1. Planta de travessia-tipo com Pavimentos Podotáteis

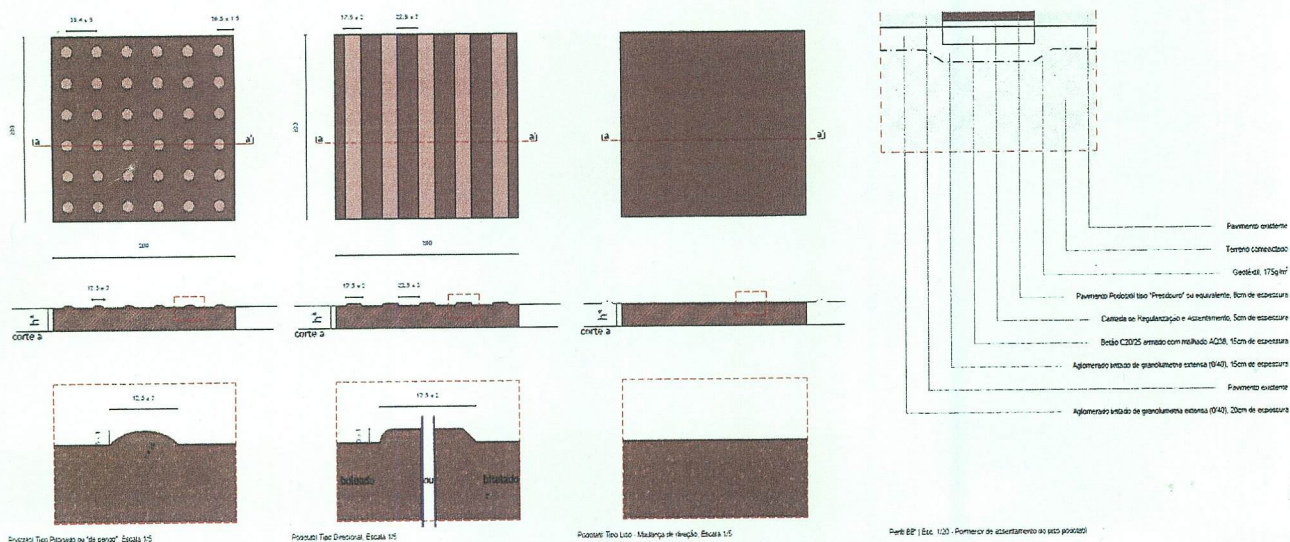
Remite-se à DTM
Concordo com a informação
da DTM.
7/12/2017
Rafael Mendes

Concordo com a informação
do trânsito da DTM.

Av. Sr. Eng. Mestre.

Franco

06.12.2014



3. ANEXOS

☒ Peças escritas e peças desenhadas

☒ Formato digital

Pede deferimento.

O(s) requerente(s)

GOS/02 Buleiro Pym

Data

14/11/2017

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

XOF

Data

15/11/2017

**Certidão Permanente**
Código de acesso: 4087-5483-1779

A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIPC: 508408474**Firma:** SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA**Natureza Jurídica:** SOCIEDADE POR QUOTAS**Sede:** Lugar de Feital (Frossos), Lote 1, FeitalDistrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Merelim (São Pedro) e Frossos
4700 154 Braga**Objecto:** compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim. Actividades de promoção imobiliária e de investimentos imobiliários.**Capital:** 5.000,00 Euros**CAE Principal:** 68100-R3**Data do Encerramento do Exercício:** 31 Dezembro**Forma de Obrigar:** com a intervenção do gerente Gaspar Barbosa Borges, ou, na falta deste, com as assinaturas em conjunto dos restantes gerentes.**Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:**

GERÊNCIA:

Nome: MARIA AMELIA BARBOSA BORGES

NIF/NIPC: 128126795

Cargo: Gerente

Nome: JOSÉ AGOSTINHO MATOS GONÇALVES

NIF/NIPC: 147274176

Cargo: Gerente

Nome: GASPAR BARBOSA BORGES

NIF/NIPC: 128126809

Cargo: Gerente

Conservatória onde se encontram depositados os documentos: Conservatória do Registo Comercial de Braga

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

Inscrições - Averbamentos - Anotações

Insc.1 AP. 23/20071228 13:54:01 UTC - CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE, DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ÓRGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: SWEET TROPIC - IMOBILIÁRIA, LDA

NIPC: 508408474

NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS

SEDE: Lugar de Feital (Frossos), Lote 1, Feital

Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Frossos

4700 - 152 Braga

OBJECTO: Compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim.

Actividades de promoção imobiliária e de investimentos imobiliários.

CAPITAL : 5.000,00 Euros

Data do Encerramento das Contas : 31 Dezembro

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 3.000,00 Euros

TITULAR: Gaspar Barbosa Borges

NIF: 128126809

Estado civil : Casado(a)

Nome do cônjuge: Maria Luisa Elesbão de Miranda Oliveira Borges

Regime de bens : Comunhão geral

Residência: Lugar de Martim D'Além, s/n

4755 - 307 Barcelos

QUOTA : 1.000,00 Euros

TITULAR: Maria Amélia Barbosa Borges

NIF: 128126795

Estado civil : Casado(a)

Nome do cônjuge: António Carlos Machado de Freitas

Regime de bens : Comunhão de adquiridos

Residência: Rua Conselheiro Lobato, nº 520 - 2º dtº

4705 - 089 Braga

QUOTA : 1000 Euros

TITULAR: José Agostinho Matos Gonçalves
NIF: 147274176
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Maria Manuela Barbosa Borges
Regime de bens : Comunhão de adquiridos
Residência: Lugar de Martim D'Além
4755 - 307 Barcelos

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Com a intervenção do gerente Gaspar Barbosa Borges, ou, na falta deste, com as assinaturas em conjunto dos restantes gerentes.

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Gaspar Barbosa Borges
NIF/NIPC: 128126809
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Lugar de Martim D'Além, s/n
4755 - 307 Barcelos

Maria Amélia Barbosa Borges
NIF/NIPC: 128126795
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Rua Conselheiro Lobato, nº 520 - 2º dtº
4705 - 089 Braga

José Agostinho Matos Gonçalves
NIF/NIPC: 147274176
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Lugar Martim D'além, s/n
4755 - 307 Braga

Data da deliberação: 27 de Dezembro de 2007

CONSERVATÓRIA DA SEDE:

Distrito: Braga
Concelho: Braga
Conservatória: CRC de Braga

Conservatória do Registo Comercial R.N.P.C.
O(A) *Escriturário(a), Ana Galante*

An. 1 - 20080102 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.

Conservatória do Registo Comercial R.N.P.C.
O(A) *Escriturário(a), Ana Galante*

Av.1 AP. 99/20130312 16:15:00 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

GERÊNCIA:

Nome/Firma: GASPAR BARBOSA BORGES
NIF/NIPC: 128126809
Residência/Sede: Rua da Boucinha, nº 100
4755 - 301 Martim
Causa: renúncia.
Data: 2013-01-14.

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) *Ajudante, Osvaldo Adérito Almeida Brazão Carvalho*

An. 1 - 20130313 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) *Ajudante, Osvaldo Adérito Almeida Brazão Carvalho*

Av.2 OF. 20140211 - ACTUALIZADO

Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Merelim (São Pedro) e Frossos

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) *Escriturário(a) superior por delegação, Maria do Sameiro do Nascimento Gonçalves*

An. 1 - 20140211 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) *Escriturário(a) superior por delegação, Maria do Sameiro do Nascimento Gonçalves*

Insc.2 AP. 22/20170607 16:05:11 UTC - DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Nome/Firma: GASPAR BARBOSA BORGES
NIF/NIPC: 128126809
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Lugar de Martim D'Além - Martim
4755 - 307 BARCELOS

Data da deliberação: 2 de junho de 2017

Conservatória do Registo Comercial/Automóvel Braga
O(A) *Conservador(a), Maria Manuela Magalhães da Silva Neto*

An. 1 - 20170609 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>.
 Conservatória do Registo Comercial/Automóvel Braga
O(A) Conservador(a), Maria Manuela Magalhães da Silva Neto

Menções de Depósito - Anotações

Menção DEP 5374/2009-08-04 20:45:07 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2008

Requerente e Responsável pelo Registo: *SWEET TROPIC - IMOBILIARIA LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090804 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 3866/2010-07-16 19:21:38 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2009

Requerente e Responsável pelo Registo: *SWEET TROPIC - IMOBILIARIA LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20100716 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 5448/2011-09-30 23:32:07 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 a 2010-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *SWEET TROPIC - IMOBILIARIA LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20110930 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 5244/2012-07-23 14:09:30 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2011 (2011-01-01 a 2011-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *SWEET TROPIC - IMOBILIARIA LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20120723 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 5411/2013-07-18 19:56:54 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2012 (2012-01-01 a 2012-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *SWEET TROPIC - IMOBILIARIA LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20130718 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 6056/2014-07-18 00:04:18 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2013 (2013-01-01 a 2013-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *SWEET TROPIC - IMOBILIARIA LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20140718 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 4118/2015-07-14 02:01:02 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2014 (2014-01-01 a 2014-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *SWEET TROPIC - IMOBILIARIA LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20150714 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 5759/2016-07-22 03:04:22 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2015 (2015-01-01 a 2015-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *SWEET TROPIC - IMOBILIARIA LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20160722 - Publicado em <http://www.mj.gov.pt/publicacoes>

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Certidão permanente subscrita em 20-01-2016 e válida até 20-01-2018

Fim da Certidão

Nota Importante:

Não necessita de imprimir este documento. Pode dar o código de acesso a qualquer entidade pública ou privada, sempre que precise de apresentar uma certidão de registo comercial.

[Voltar](#) [Sair](#)

**PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO**

SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA.

ORIGINAL

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO - AV. DR ANTÓNIO PALHA / AV. D.º JOÃO II - LAMAÇÃES - BRAGA

REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA


ÍNDICE DAS PEÇAS ESCRITAS

TERMO DE CONFORMIDADE DIGITAL.....	02
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DA EQUIPA MULTIDISCIPLINAR.....	04
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA.....	05
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA – ACESSIBILIDADES.....	25
TERMO DE RESPONSABILIDADE AUTOR DO PLANO DE ACESSIBILIDADES.....	28
TERMO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICO AUTOR CONDICIONAMENTO ACÚSTICO.....	29

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DO FORMATO DIGITAL

ANA DE ABREU DIAS DA SILVA, Arquiteta, com residência profissional na Rua do Labriosque, nº 70, freguesia de Martim, concelho de Barcelos, portador do Cartão de Cidadão nº 12077004 0ZX8, válido até 21/10/2019 e inscrito na Ordem dos Arquitetos, sob o n.º 15719 e ao serviço da empresa **ABB – ALEXANDRE BARBOSA BORGES, S.A.**, com sede e escritórios na Rua do Labriosque, nº 70, Martim, concelho de Barcelos, contribuinte n.º 500 553 408, na qualidade de autora do projeto de Arquitetura relativo à Operação de Loteamento sita na Quinta de Lamações, União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, Concelho de Braga, cujo Pedido de Informação Prévia foi requerido por **SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA**, com sede no Lugar do Feital, Lote 1, Frossos, Braga e escritórios na Rua do Labriosque, nº 70, Martim, Barcelos, declaro assumir a responsabilidade de que o projeto apresentado em formato digital corresponde exatamente ao apresentado em papel e está elaborado de acordo com as normas técnicas em vigor.

Braga, 14 de Novembro de 2017



O Técnico.

SECÇÃO REGIONAL DO NORTE

Rua Álvares Cabral, 144
4050-040 Porto, Portugal
T: +351 222 074 250

global@oasrn.org
www.oasrn.org
F: +351 222 074 259



DECLARAÇÃO

NÚMERO	EMIÇÃO	VALIDADE
4579/2017	01-08-2017	01-08-2017 a 01-02-2018

Validação de Documento

Nº Membro OA: 15719

Código de Validação: NDC42A2DB10E07

Para verificar a autenticidade deste documento acesse a www.ordemdosarquitectos.pt, opção 'Validação de Documentos' e introduza o número de membro e o código de validação acima indicados.

A Ordem dos Arquitectos, associação pública profissional, ao abrigo do Estatuto da Ordem dos Arquitectos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 176/98, de 3 de Julho, com a redacção da Lei n.º 113/2015, de 28 de Agosto, certifica que:

Ana de Abreu Dias da Silva

com o número de identificação civil **12077004**, se encontra inscrito nesta ordem profissional com o número de membro **15719** desde **21/09/2007**.

Cláudia Costa Santos, arquitecta
Presidente do Conselho Directivo Regional do Norte

ENQUADRAMENTO LEGAL PARA O EXERCÍCIO DA PROFISSÃO:

- Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho e artigo 44.º n.º 2 e n.º 3, da Lei n.º 113/2015, de 28 de Agosto, primeira alteração ao Estatuto da Ordem dos Arquitectos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 176/98, de 3 de Julho, **elaborar e apreciar estudos, projectos e planos de arquitectura, e () intervir em estudos, projectos, planos e actividades de consultadoria, gestão, fiscalização e direcção de obras, planificação, coordenação e avaliação, reportadas à edificação, urbanismo, concepção e desenho do quadro espacial da vida da população, visando a integração harmoniosa das actividades humanas no território, a valorização do património construído e do ambiente;**

- Anexo I da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho **exercer a função de coordenador de projecto em obras até ao valor correspondente à classe 4 de alvará;**

- Anexo II da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho **exercer a função de director de obra em obras até ao valor correspondente à classe 2 de alvará, com as excepções previstas no dito anexo;**

- Anexo II da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei 40/2015, de 1 de Junho **exercer a função de director de fiscalização de obra, em obras até ao valor correspondente à classe 2 de alvará, com as excepções previstas no dito anexo;**

- Anexo IV da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei 40/2015, de 1 de Junho **exercer a função como técnico responsável pela condução da execução de trabalhos de especialidades em obras de classe 6 de alvará, nas seguintes subcategorias da categoria Edifícios e património construído: Alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias, Estuques, pinturas e outros revestimentos, Carpintarias, Trabalhos em perfis não estruturais, Instalações sem qualificação específica, Restauro de bens imóveis histórico-artísticos, Armaduras para betão armado, Cofragens, Impermeabilizações e isolamentos;**

- Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto, por interpretação conjugada com o disposto na Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho **elaborar estudos de comportamento térmico;**

- Artigos 16.º e 17.º do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro **preencher as fichas de segurança e elaborar projectos de segurança contra incêndios em edifícios da 1.ª e 2.ª categoria de risco;**

- Artigo 18.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de Outubro, por interpretação conjugada com o disposto na Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, alterada pela Lei n.º 40/2015, de 1 de Junho **elaborar planos de segurança e saúde;**

- Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de Setembro e Decreto-Lei n.º 46/2008, de 12 de Março **plano de prevenção e gestão de resíduos de construção e demolição;**


OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DA EQUIPA MULTIDISCIPLINAR AUTORA DO PROJECTO

ANA DE ABREU DIAS DA SILVA, Arquitecta, com residência profissional na Rua do Labriosque, nº 70, freguesia de Martim, Concelho de Barcelos, contribuinte fiscal nº 233 851 020 e inscrita na Ordem dos Arquitectos, sob o n.º 15719, **FÁTIMA ALEXANDRA FERNANDES MOREIRA**, Engenheira Civil, contribuinte fiscal nº 210637781, com residência profissional na Rua do Labriosque, nº 70, freguesia de Martim, Concelho de Barcelos, inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o número 041744, na qualidade de MEMBROS DA EQUIPA MULTIDISCIPLINAR a que se refere o nº1, do art.º 4º do Dec-Lei nº 292/95, de 14 de Novembro, declaram que a Operação de Loteamento cujo Pedido de Informação Prévia foi requerido por **SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA.**, para o terreno sito na Quinta de Lamações, União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, Concelho de Braga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 886/20080702, cumpre as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o P.D.M. (última revisão de 2015), R.G.E.U., R.J.U.E., Decreto-Lei 220/08 e Decreto-Lei 163/06 e o cumprimento das obrigações previstas no art.º12º da Lei 31/09 e na Lei nº 40/2015 de 01 de Junho.

Mais declaram que o coordenador da equipa será **FÁTIMA ALEXANDRA FERNANDES MOREIRA**.

Braga, 14 de Novembro de 2017


A ARQUITETA, Ana Abreu Dias da Silva


A ENGENHEIRA, Fátima Alexandra Fernandes Moreira

**PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E
COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO**



**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
ARQUITETURA**

Proc_BRG_V3

NOVEMBRO 2017

And

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO – AV. DR ANTÓNIO PALHA / AV. D.º JOÃO II - LAMAÇÃES - BRAGA

REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA

ÍNDICE

ÁREA OBJETO DO PEDIDO	3
CARATERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA	4
ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS VIGENTES – PDM BRAGA	7
JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO.....	12
INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AÍ EXISTENTES.....	17
ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RESPETIVOS ARRANJOS.....	18
LEGISLAÇÃO	20

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

ÁREA OBJETO DO PEDIDO

Refere-se a presente Memória Descritiva e Justificativa à reformulação da Operação Urbanística com o processo nº GU/2016/629/0, em termos de cedências e desenho urbanístico, no seguimento de uma série de reuniões com os técnicos da Câmara. O **Pedido de Informação Prévia de uma Operação de Loteamento** integra uma Área de Equipamento de Hotelaria e duas Áreas comerciais/serviços complementares que o requerente **SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA.**, pretende levar a efeito, numa parcela de terreno situada na Av^a D. João II / Av^a Dr. António Palha, freguesia de Lameações, Braga.



Área Total do Terreno	60 117,38
Área Total - Limite da Intervenção	30 006,90
Área de Implantação	7 572,67
Área de Construção	20 842,78
Área Sobrante	30 110,48
Índice utilização= 0,69	
Índice Ocupação= 25%	

CARATERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

O objetivo da pretensão é propor um loteamento constituído por 3 lotes, com obras de urbanização já executadas, prevendo-se áreas de implantação/construção mínimas e máximas, sendo que para o cálculo das cedências irão utilizar-se as áreas máximas.

A proposta irá dar continuidade ao edificado existente ao longo das Avenidas D. João II e Dr. António Palha, assegurando a expansão urbana junto aos espaços urbanos já existentes e fomentando a economia/emprego nessa zona, gerando fluxo de pessoas e atividades. Irá fazer, ao mesmo tempo, a colmatagem da área envolvente ao Pólo de Negócios de Braga com a área envolvente da Makro e da Casa de Saúde do Bom Jesus, dando maior significado ao tipo de via (a variante) tornando-a urbana, dentro da malha da cidade.



Trata-se de uma operação urbanística com características de uso e de ocupação do solo, do tipo **Espaços de Uso Especial: UI1 – Equipamentos** (artigo 74º e 75º do Regulamento do Plano Diretor Municipal), tendo como uso dominante o de Equipamento, neste caso ligado à Hotelaria, dando continuidade à céncea existente na envolvente, procurando um adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico, ambiental e paisagístico do conjunto. As áreas de construção propostas irão fazer a transição entre as áreas habitacionais do outro lado da via viária e a área comercial existente Leroy Merlin), fazendo

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO – AV. DR ANTÓNIO PALHA / AV. D.º JOÃO II - LAMAÇÕES - BRAGA

REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA

a ligação do carácter urbano da avenida Dr. António Palha até à Av. D. João II, no lugar onde antes se encontravam campos agrícolas.

Pretende-se ainda, implantar duas pequenas áreas destinada a comércio/serviços complementar nos Lotes 2 e 3, de apoio à área de equipamento proposta e de apoio à restante envolvente, mas respeitando-a dando continuidade ao carácter da via onde se situam grandes superfícies comerciais, fomentando a concorrência entre elas e trazendo mais pessoas a esta zona de Braga.

O loteamento será constituído por 3 lotes, sendo os seus usos distribuídos da seguinte forma:

Nº Lote	Uso	Área do Lote (m2)	Área Máxima Implantação (m2)	Área Máxima Construção (m2)
1	Hotelaria	3 298,17	1 895,73	15 165,84
2	Comércio/Serviços	5 410,16	1 903,26	1 903,26
3	Comércio/Serviços	7 328,51	3 773,68	3 773,68
		16 036,84	7 572,67	20 842,78

Uma vez que não há certezas das entidades/empresas que vão para os lotes propostos, havendo apenas fortes intenções/interesses de algumas empresas/insígnias no local em questão, e que estão dependentes da aprovação deste Pedido de Informação Prévia, considerou-se que se deveria prever o uso tanto de comércio como de serviços.

O loteamento irá estar servido por áreas de estacionamento próprias dando resposta às necessidades exigidas para o estacionamento tanto privado como público. Cada lote terá o seu estacionamento, no entanto, não estará vedado nem encerrado pelo que se considera que apesar de haver estacionamento afeto ao seu lote (é o caso do Lote 2 e 3), será estacionamento público para todo o loteamento – ESPAÇO PRIVADO DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA.

ESTACIONAMENTO PRIVADO - LIGEIOS

LOTES	Exigidos no PDM Estab. Hoteleiros	Exigidos no PDM Comércio/Serviços	Previstos no Projeto
Lote 1	20% Unidades Aloj.	0	Cave/Garagem
Lote 2	0	19	86
Lote 3	0	38	165
	20%	57	251

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO – AV. DR ANTÓNIO PALHA / AV. D.º JOÃO II - LAMAÇÕES - BRAGA

REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA

ESTACIONAMENTO PÚBLICO - LIGEIOS

LOTES	Exigidos no PDM Estab. Hoteleiros	Exigidos no PDM Comércio/Serviços	Previstos no Projeto
Lote 1	20% Unidades Aloj.	0	15
Lote 2	0	19	19
Lote 3	0	38	38
	20%	57	72

+ → see cave f.b.

Foram, ainda, previstos os seguintes lugares para veículos pesados, para além de uma zona própria para cargas e descargas:

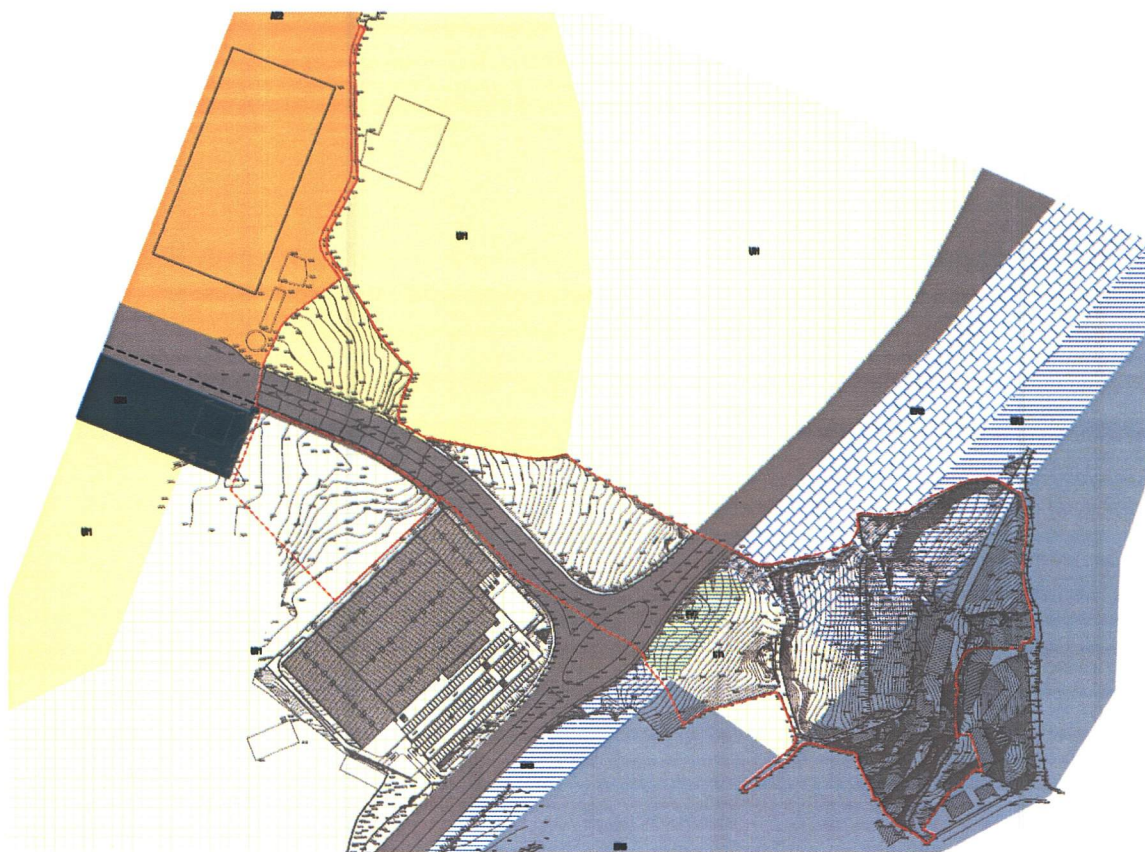
ESTACIONAMENTO - PESADOS

LOTES	Exigidos no PDM Estab. Hoteleiros	Exigidos no PDM Comércio/Serviços	Previstos no Projeto
Lote 1	0	0	0
Lote 2	0	1	1
Lote 3	0	2	2
	0	3	3

Foram, ainda, tidos em conta os lugares para estacionamento de veículos de condutores com mobilidade condicionada (ver no capítulo das “Plano de Acessibilidades”).

ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS VIGENTES – PDM BRAGA

A pretensão situa-se, segundo a carta de ordenamento do PDM de Braga (com a última revisão de 2015), numa área de **Espaços de Uso Especial – Equipamentos (UI1)**. *São 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 influência e localizadas em pontos estratégicos do território.*



No loteamento proposto pelo requerente, o uso principal é o de **Equipamento** (cerca de 73% da área de construção), com duas componentes comerciais, conforme artigo 75º, ponto 2: *Admitem-se outros usos complementares com a subcategoria de espaço de equipamento, desde que estejam devidamente integradas com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como empreendimento turísticos, comércio e serviços*”. Deste modo, estas áreas destinadas a comércio/serviços tratam-se de uma possibilidade de melhoria do funcionamento do uso dominante do loteamento (equipamento de hotelaria), conforme previsto no PDM.

Nesse mesmo artigo refere o seguinte:

3/As intervenções nos espaços de equipamentos devem cumprir cumulativamente as seguintes disposições:

- a. O destino de uso dominante ser o de equipamentos de utilização coletiva;*
- b. Prever o adequado enquadramento arquitetónico, urbanístico, ambiental e paisagístico do conjunto;*
- c. Integrar as áreas de estacionamento dimensionadas adequadamente para o fim específico a que se destinam;*
- d. Serem sujeitas a aprovação em reunião de câmara;*

e. O índice de impermeabilização máximo admissível é de 60 %, exceto no caso de ampliação.

4/As áreas de terreno excedentárias após a implantação de um equipamento previsto, manter-se-ão como reserva para eventuais ampliações, ou construções de equipamentos de utilização coletiva ou áreas complementares.

5/Admite-se que os equipamentos coletivos sejam de iniciativa privada, desde que o seu interesse seja deliberado em reunião de executivo municipal.

Relativamente à impermeabilização, o PDM prevê uma impermeabilização máxima de 60%, pelo que numa **área total de intervenção com 30.006,90 m2, com exceção das áreas já cedidas para os arruamentos públicos realizados pelo Município** (circulação em betuminoso: 5.690,72 m2; passeios em blocos de pavimento: 1.056,10 m2), iremos considerar **23.260,08 m2 de área total a intervir**. Deste modo, não podemos exceder os **13.956,05 m2 de área máxima impermeável**. Como tal, esse fator foi considerado na elaboração da operação urbanística, pelo que: ✓

Limite da Intervenção sem infraestruturas existentes	23 260,08
Implantação	7 572,67
Circulação - Betuminoso	4 350,34
Estacionamento - Betuminoso	1 122,00
Passeios - Blocos de pavimento	326,10
Total:	13 371,11

Para este cálculo foram consideradas as áreas dos pavimentos fora da mancha das infraestruturas já executadas/existentes.

A via rodoviária que atravessa a parcela de terreno está demarcada na planta de Ordenamento do PDM como “**Infraestrutura Viária Existente**” com uma área de 8.989,89 m2, contudo a mesma foi realizada sem que o terreno tenha sido adquirido por parte do município, tendo o município usufruído da mesma

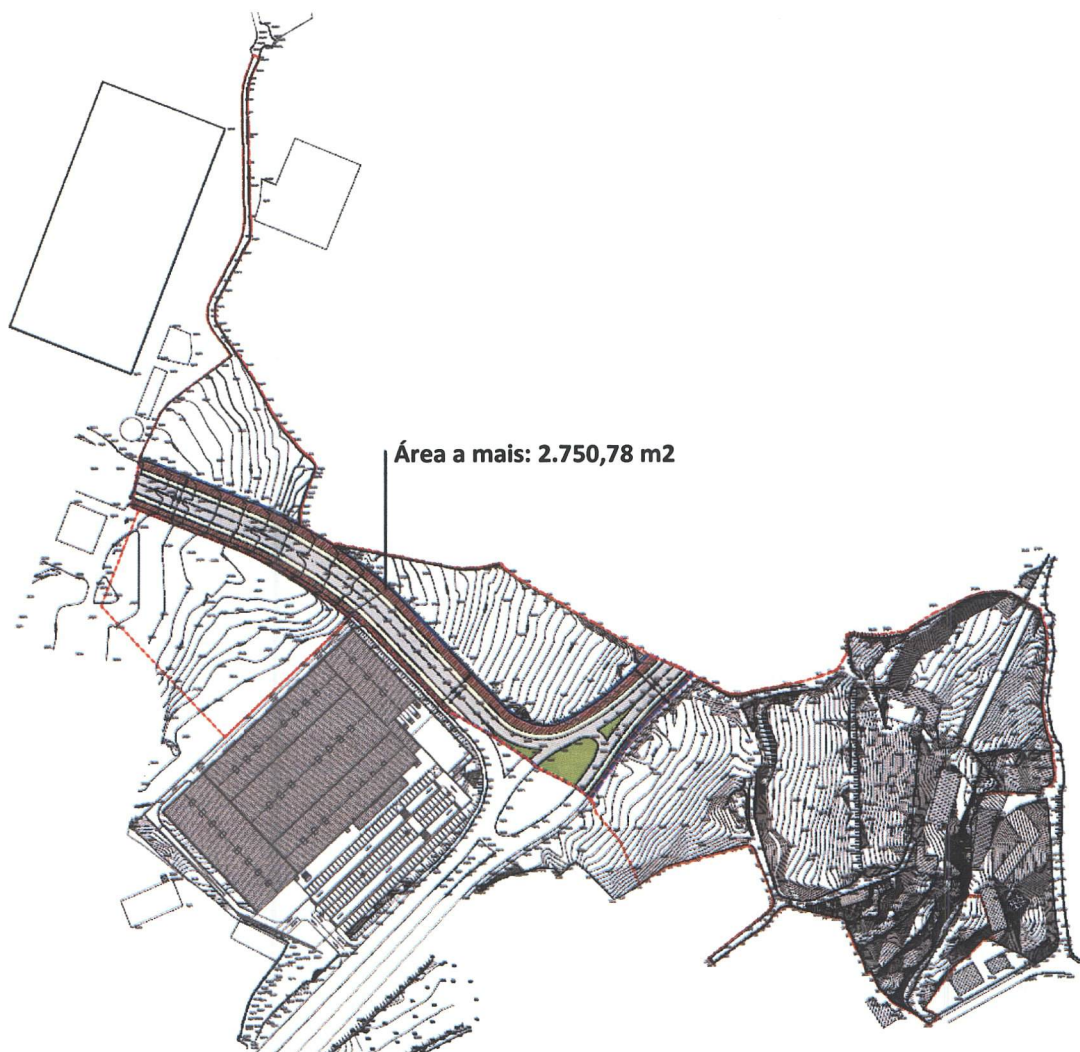
todos estes anos, quebrando a quinta em pequenas parcelas. Deste modo, pretende-se regularizar agora toda a área cedida para as referidas infraestruturas.



Ora, se as mesmas não existissem e tivéssemos de cumprir o PDM, segundo a **SECÇÃO II - REDE VIÁRIA – HIERARQUIA FUNCIONAL**, artigo 86º do PDM, nos parâmetros mínimos de dimensionamento da rede viária, para áreas destinadas a **UI1 – Equipamentos** não existe nada definido, contudo iremos utilizar como referência a classificação do espaço na envolvente, neste caso AE2 e ER1:

ER1	Faixa de rodagem – 10,5 m Passeios – 3 m Estacionamento – 2,25m x 5 m x2 (opcional) Caldeiras de árvores – 1 m x 2 (opcional)
AE2	Faixa de rodagem – 10 m Passeios – 3 m Estacionamento – 2,25m x 5 m (opcional) Caldeiras de árvores – 1 m x 2 (opcional)

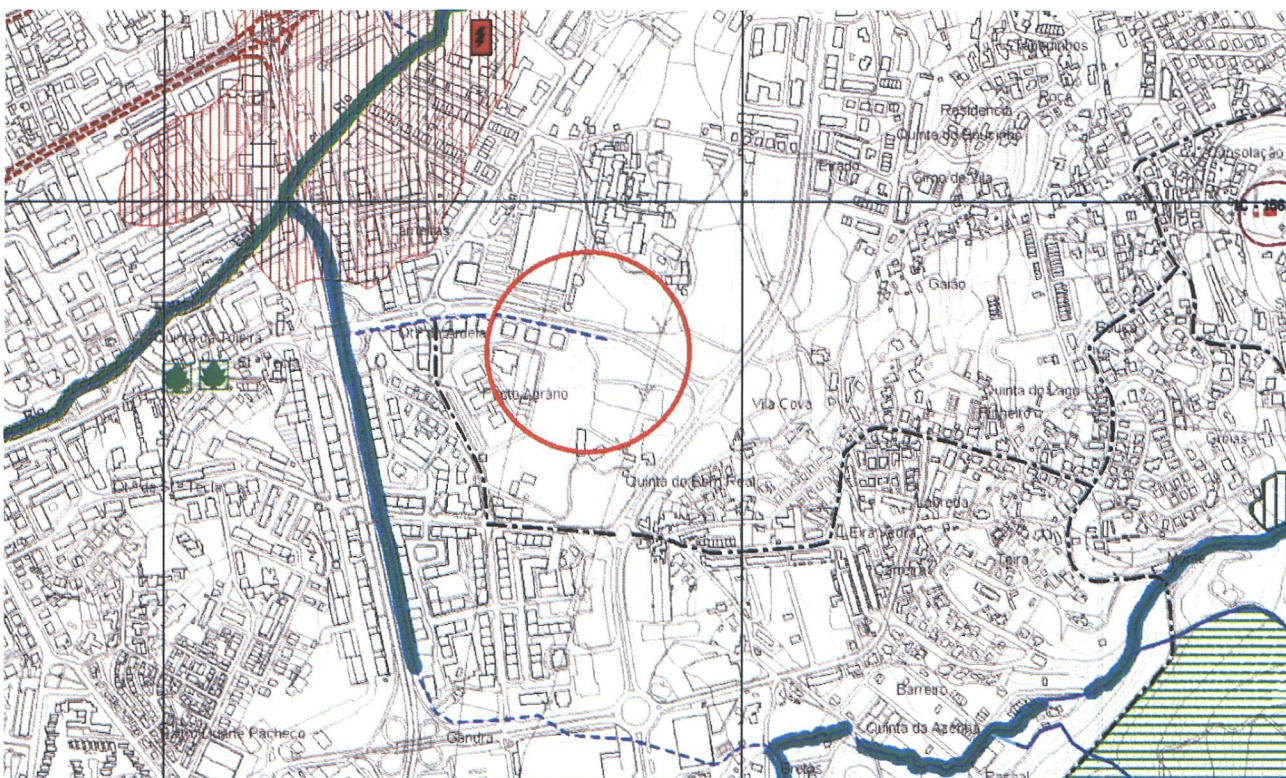
Deste modo, iremos considerar uma via com 10,5 m e passeios com 3 m:



ÁREAS DE CEDÊNCIA - Uso Público	Cumprindo o PDM em vigor
	A Prever no Projeto
Espaços Verdes de enquadramento	652,07
Circulação - Betuminoso	3 633,42
Passeios - Blocos de pavimento	1 953,62
Total:	6 239,11

Uma vez que existe uma diferença entre o que foi executado e o que deveria ter sido executado, cumprindo o PDM, sendo que a área das infraestruturas (circulação, passeios e espaços verdes de enquadramento) é superior às necessidades deste projeto imobiliário. Contudo como se tratam de vias

Na planta de Condicionantes do PDM, aparece identificada uma linha de água entubada que será devidamente enquadrada na solução urbanística apresentada.



Após contato com a **APA – Agência Portuguesa do Ambiente**, fomos informados que desconhecem a existência de uma linha de água aquedutada na área acrescentando que a Câmara deverá prestar informação sobre as características e razões do aquedutamento das águas públicas.

JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

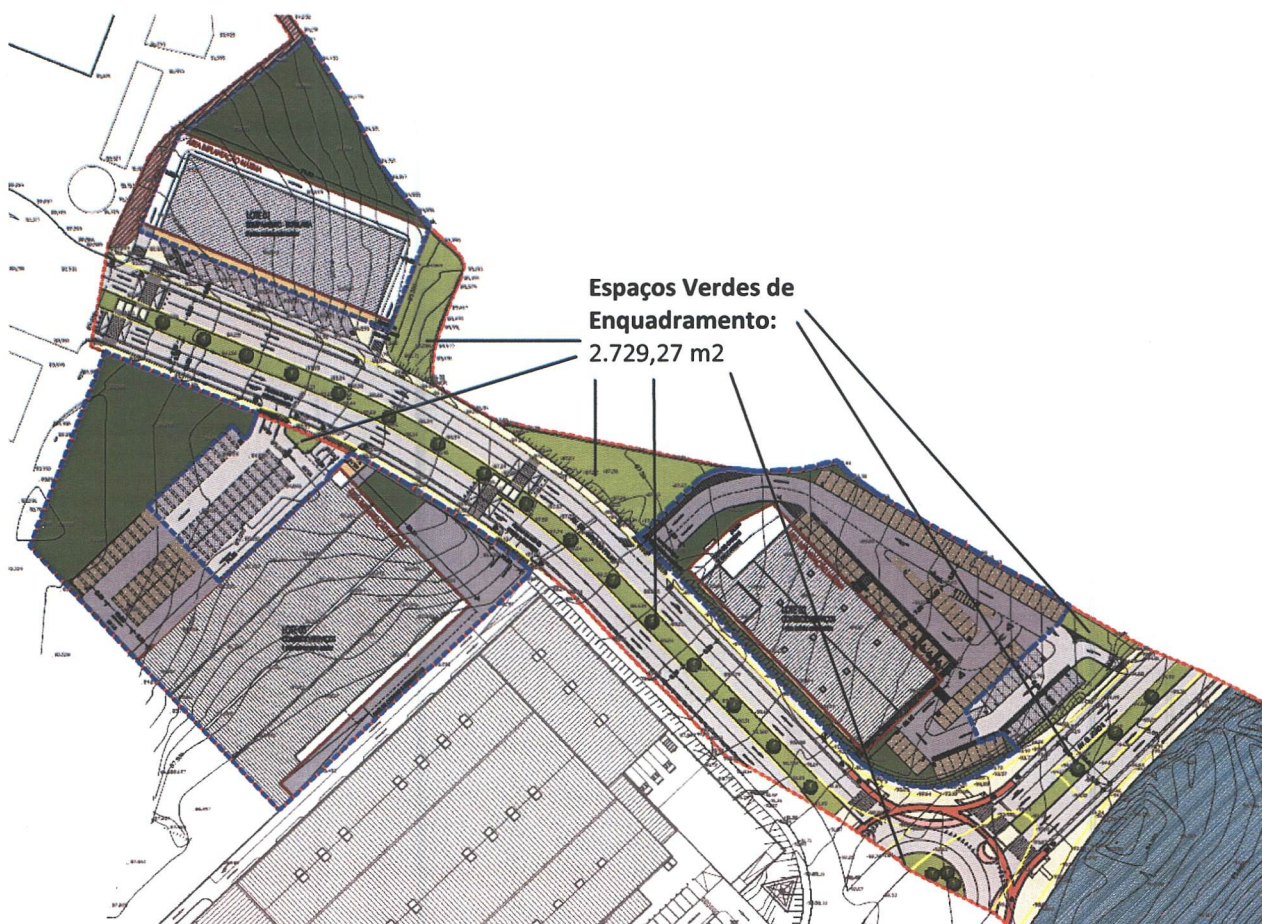
Relativamente às opções técnicas e de integração urbana/paisagística desta operação de loteamento, foram tidas em conta as previstas no PDM, tanto ao nível do estacionamento (já referido anteriormente), como ao nível das áreas de cedência ao domínio público (espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva), dado que as operações de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, de infraestruturas viárias e de equipamentos. Estas áreas são cedidas gratuitamente à Câmara Municipal de acordo com a legislação em vigor, integrando o domínio municipal. As áreas a ceder estão, então, sujeitas à aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos na legislação e nos planos municipais de ordenamento do território em vigor.



Para as áreas a ceder para **equipamentos de utilização coletiva**, é necessária uma área de 20 m² por cada 100 m² de área bruta de construção destinada a comércio ou serviços. Feita a respetiva afetação por uso destinado a comércio ou serviços (área de construção: 5.676,94 m², correspondente aos lotes 2 e 3), a área prevista no PDM será de **1.135,39 m²**. Contudo, como se trata de uma operação urbanística inserida numa área de **Espaços de Uso Especial – Equipamentos (UI1)**, propor mais área para equipamentos parece uma duplicação do que já se propõe pelo que se solicita a sua dispensa ou a sua compensação através de um ajuste de contas com a área a mais já cedida ao Município.

Para as áreas a ceder para **espaços verdes de utilização coletiva** de cedência ao domínio público, terá de ser obedecer às seguintes disposições: uma área de 30 m² por cada 100 m² de área bruta de construção em edifícios ou parte dos mesmos destinados a comércio ou serviços (correspondente aos lotes 2 e 3). Feita a respetiva afetação por uso, a área prevista no PDM será de **1.703,08 m²**.

No entanto, a área para espaços verdes que se propõe entende-se como uma área de “espaços verdes de enquadramento” - não entra para esta contabilização - (os já existentes atualmente (dentro do separador e da rotunda) e os que agora se propõem).



REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA

Relativamente ao lote 1, dado se tratar de um equipamento em cujo artigo 104.º do RPDM nada se encontra previsto ao nível destas cedências (está omissa e não pode ser objeto de qualquer analogia), não foi considerada qualquer área para espaços verdes e equipamento.

Já no que se refere a estacionamento, no artigo 106.º do RPDM estão expressamente previstos os respetivos parâmetros de referência de estacionamento para estabelecimentos hoteleiros, pelo que em relação ao **estacionamento privativo**, é necessário um lugar de estacionamento por cada 100,00 m2 de área bruta de construção destinada a comércio ou serviços e 20% das Unidades de Alojamento para Estabelecimentos Hoteleiros. Assim, feita a afetação são necessários **57 lugares**. Relativamente às unidades de alojamento, apenas numa fase posterior de desenvolvimento do projeto é que será possível contabilizar o seu total e aí é que se irá dar resposta ao estacionamento exigido para este efeito.

LOTES	Exigidos no PDM Estab. Hoteleiros	Exigidos no PDM Comércio/Serviços	Previstos no Projeto
Lote 1	20% Unidades Aloj.	0	Cave/Garagem
Lote 2	0	19	86
Lote 3	0	38	165
	20%	57	251

Por sua vez, quanto ao **estacionamento público**, é necessário um lugar de estacionamento por cada 100,00 m2 de área bruta de construção destinada a comércio ou serviços e 20% das Unidades de Alojamento para Estabelecimentos Hoteleiros. Assim, são necessários **57 lugares**. Relativamente às unidades de alojamento, apenas numa fase posterior de desenvolvimento do projeto é que será possível contabilizar o seu total e aí é que se irá dar resposta ao estacionamento exigido para este efeito. Contudo, estamos já a prever 15 lugares públicos à frente do lote 1.

LOTES	Exigidos no PDM Estab. Hoteleiros	Exigidos no PDM Comércio/Serviços	Previstos no Projeto
Lote 1	20% Unidades Aloj.	0	15
Lote 2	0	19	19
Lote 3	0	38	38
	20%	57	72

Assim, pelo PDM são necessários um total de 114 lugares, sendo que a **proposta está a contemplar no total 323 lugares (ligeiros) e 8 lugares para motociclos no lote 2, e ainda lugares a definir no piso de estacionamento do lote 1 (20% das unidades de alojamento do estabelecimento), numa fase posterior.**

Conforme já referido, cada lote terá o seu estacionamento, no entanto, não estará vedado nem encerrado pelo que se considera que apesar de haver estacionamento afeto ao seu lote, será estacionamento em espaço privado de utilização pública.

Para além destas cedências, propomos um arruamento/via pedonal público, uma vez que este caminho pedonal em ramada já se encontra a ser utilizado pelo público intersetando a área de equipamento proposta e a existente (Casa de Saúde Bom Jesus).



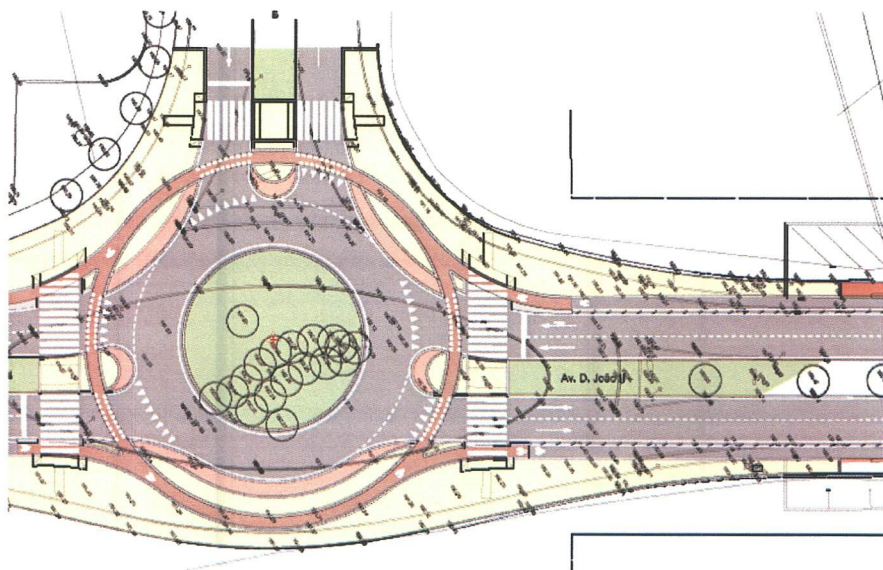
(Vista da Casa de Saúde para o caminho em questão)

Na reformulação da operação urbanística, de acordo com o definido pela DPRRU, considerou-se a integração da via ciclável ao longo das duas vias confinantes (Av. D. João II e Av. Dr. António Palha), articulando com os estudos que estão a ser desenvolvidos e o projeto de duas travessias previstas para o local da intervenção.

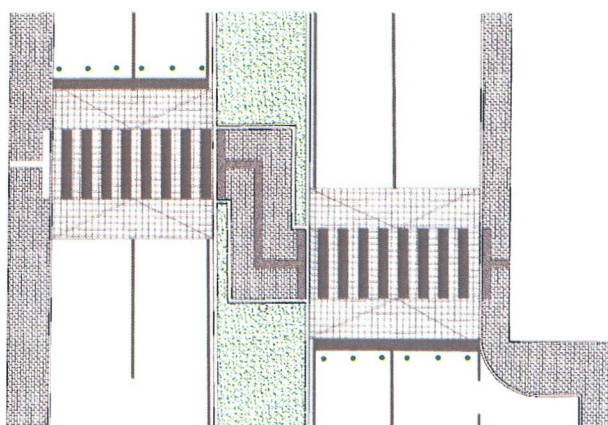
PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO – AV. DR ANTÓNIO PALHA / AV. D.º JOÃO II - LAMAÇÕES - BRAGA

REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA



Projeto da Variante da Encosta – retificação da rotunda



Projeto de duas travessias previstas para o local de intervenção

INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUINDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AÍ EXISTENTES.

O local está dotado de todas as infraestruturas públicas necessárias e os lotes em questão terão ligação às redes públicas de acordo com os regulamentos específicos.

Em cada lote existe apenas uma construção.

A proposta dá continuidade ao edificado existente ao longo das Av^a D. João II e Dr. António Palha, assegurando a expansão urbana, numa área com grande atividade comercial/serviços, ao mesmo tempo que garante um grande número de lugares de estacionamento qualificado numa área com muita atividade de comércio/serviços.

As **cérceas** relacionam-se com o existente na envolvente, com os edifícios comerciais/serviços com cérceas semelhantes aos pavilhões próximos, com cerca de 8 m de cércea, e o edifício de equipamento (hotelaria) com cerca de 27 metros de cércea.

Em relação aos **alinhamentos**, para as áreas comerciais seguiu-se o alinhamento da área comercial - Leroy Merlin. Quanto à área de equipamento, esta é paralela ao alinhamento dos edifícios habitacionais existente do outro lado da Av^a Dr. António Palha.

No que diz respeito às **infraestruturas viárias**, foi considerada a via rodoviária existente para fazer os acessos à zona de intervenção.

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO – AV. DR ANTÔNIO PALHA / AV. D.º JOÃO II - LAMAÇÕES - BRAGA

REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA

ÁREAS DESTINADAS A INFRAESTRUTURAS, EQUIPAMENTOS, ESPAÇOS VERDES E OUTROS ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E RESPETIVOS ARRANJOS

Área Total do Terreno	60 117,38
Área Total - Limite da Intervenção	30 006,90
Área Implantação	7 572,67
Área Construção	20 842,78
Área Sobrante	30 110,48
Índice utilização= 0,69	
Índice Ocupação= 25%	

ÁREAS DE CEDÊNCIA - Uso Público	A cumprir PDM	Previsto no Projeto
Infraestruturas (Circulação, Passeios...)	6 239,11	10 382,28
Verdes de Enquadramento		2 729,27
Via Pedonal		858,51
Espaços Verdes	1 703,08	0,00
Equipamentos	1 135,39	0,00
Total:	9 077,58	13 970,06

ÁREAS - Uso Privado	Previsto no Projeto
LOTE 01	3 298,17
Implantação	1 895,73
Espaços Verdes	1 209,13
Circulação - Betuminoso	18,89
Passeios - Blocos de pavimento	174,42

ÁREAS - Uso Privado	Previsto no Projeto
LOTE 02	5 410,16
Implantação	1 903,26
Espaços Verdes	523,15
Circulação - Betuminoso	1 826,90
Estacionamento – Grelha de Enrelvamento ou similar	1 102,00
Passeios - Blocos de pavimento	54,85

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO – AV. DR ANTÓNIO PALHA / AV. D.º JOÃO II - LAMAÇÕES - BRAGA

REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA

ÁREAS - Uso Privado	Previsto no Projeto
LOTE 03	7 328,51
Implantação	3 773,68
Espaços Verdes	1 802,11
Circulação - Betuminoso	1 338,74
Estacionamento - Betuminoso (à superfície)	384,93
Passeios - Blocos de pavimento	29,05

Nº Lote	Uso	Área do Lote (m2)	Nº Pisos		Área Máxima Implantação (m2)	Área Máxima Construção (m2)
			Abaixo Cota Soleira	Acima Cota Soleira		
1	Hotelaria	3 298,17	Mínimo 1 Máximo 2	8	1 895,73	15 165,84
2	Comércio/Serviços	5 410,16	0	1	1 903,26	1 903,26
3	Comércio/Serviços	7 328,51	1	1	3 773,68	3 773,68
		16 036,84			7 572,67	20 842,78


Nº Lote	Cota da Soleira	Cércea	Volumetria	Confrontações			
				Norte	Sul	Nascente	Poente
1	85,50	27,10	410 994,26	Espaço Verde de Utilização Coletiva	Via rodoviária	Lote 2	Espaço Verde de Utilização Coletiva
2	90,00	8,00	15 226,08	Casa de Saúde do Bom Jesus	Via rodoviária	Via rodoviária	Espaço Verde de Utilização Coletiva
3	89,15	8,00	30 189,44	Via rodoviária	Posto Agrário / Leroy Merlin	Via rodoviária / Leroy Merlin	Escola de Lameações
			456 409,78				

LEGISLAÇÃO

A proposta está em conformidade com as normas gerais e particulares aplicáveis, nomeadamente:

- a) Decreto-Lei n.º 243/86, de 20 de Agosto: higiene e segurança do trabalho nos estabelecimentos comerciais, de escritórios e serviços;
- b) Decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto: Acessibilidade aos Edifícios e Estabelecimentos;
- c) Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de Outubro: Planos de segurança, higiene e saúde no trabalho em estaleiros de construção;
- d) Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- e) Regulamento Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), com a redação dada pela Portaria nº 113/2015 de 22 de Abril;
- f) Plano Diretor Municipal de Braga – RPDMB (revisão de 2015);
- g) Regulamento Municipal de Edificação de Braga;
- h) Regulamento Municipal de Urbanização de Braga;
- i) Lei nº 31/2009 de 03 de Julho e Portaria nº 1379/2009 de 30 de Outubro (qualificação profissional exigível);
- j) Decreto-Lei nº 220/2008 e Portaria 1532/2008 (Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios);

Braga, 14 de Novembro de 2017



O Técnico

**PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E
COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO**



PLANO DE ACESSIBILIDADES
DECRETO-LEI Nº 163/2006 DE 8 DE AGOSTO
Proc_BRG_V3

NOVEMBRO 2017

Assa

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

De um modo geral, todas as construções têm de ser projetadas e executadas, atentos os limites da lei, de forma a garantir o acesso a pessoas com mobilidade condicionada. Deste modo, a proposta teve em conta estes pressupostos propondo uma rede de percursos pedonais que proporcionam o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes do projeto, nomeadamente às entradas e aos espaços de estacionamento adequados.

Para possibilitar o estacionamento de veículos de condutores com deficiência, devem ser previstos, no piso mais acessível à via pública, lugares junto aos acessos de peões, às caixas de escadas e aos ascensores, de acordo com a proporção e as dimensões estabelecidas em legislação específica. A contabilização dos lugares de estacionamento tem por base o seguinte:

- a) Quando a capacidade total do estacionamento não exceder 25 lugares, devem prever-se 2 lugares de estacionamento;*
- b) Quando a capacidade total do estacionamento se situar entre 25 e 100 lugares, devem prever-se 3 lugares de estacionamento;*
- c) Quando a capacidade total do estacionamento se situar entre 101 e 500 lugares, devem prever-se 4 lugares de estacionamento;*
- d) Quando a capacidade total do estacionamento for superior a 500 lugares, devem prever-se 5 lugares de estacionamento.*

Desta forma:

LOTES	Exigidos no Decreto-Lei 163/2006	Previstos no Projeto
Lote 1	Verificar em fase projeto	2
Lote 2	4	4
Lote 3	4	4
	8	10

Estes lugares serão distribuídos o mais perto possível das respetivas entradas, com uma largura útil de 2,5 m e comprimento útil de 5 m, com uma faixa de acesso lateral partilhada.

Estes lugares terão os seus limites demarcados por linhas pintadas no piso em cor contrastante com a da restante superfície, sendo reservados por um sinal horizontal (por lugar) com o símbolo internacional

de acessibilidade, pintado no piso em cor contrastante com a da restante superfície, e por um sinal vertical com o símbolo de acessibilidade, visível mesmo quando o veículo se encontra estacionado.



Não existem escadarias na via pública.

Nas passagens de peões a altura do lancil em toda a largura das passagens é de 0,02 m, em que o pavimento dos passeios na zona imediatamente adjacente à passagem de peões é rampeado, com uma inclinação de 8% na direção da passagem de peões e de 10% na direção do lancil do passeio ou caminho de peões, quando este tiver uma orientação diversa da passagem de peões, para estabelecer uma concordância entre o nível do pavimento do passeio e o nível do pavimento da faixa de rodagem. As passagens de peões terão, ainda, os limites assinalados no piso por alteração da textura ou pintura com cor contrastante, o início e o fim assinalados no piso dos passeios por sinalização tátil e os sumidouros implantados a montante das passagens de peões, de modo a evitar o fluxo de águas pluviais.

Haverá pelo menos um percurso, designado de acessível, que proporcione 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 os constituem.

Será aplicada a legislação em vigor na definição dos espaços públicos de todo o projeto bem como a definição dos espaços interiores.

Braga, 14 de Novembro de 2017

Assinatura manuscrita do Técnico responsável.

O Técnico



Alexandre Barbosa Borges, S.A.

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PLANO DE ACESSIBILIDADES

(Conforme Anexo III à Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril)

ANA DE ABREU DIAS DA SILVA, Arquiteta, com residência profissional na Rua do Labriosque, nº 70, freguesia de Martim, concelho de Barcelos, portadora do Cartão de Cidadão nº 12077004 OZX8, válido até 21/10/2019 e inscrito na Ordem dos Arquitectos, sob o n.º 15719 e ao serviço da empresa **ABB – ALEXANDRE BARBOSA BORGES, S.A.**, com sede em Martim D'Além, freguesia de Martim, Barcelos e escritórios na Rua do Labriosque, nº 70, freguesia de Martim, Barcelos, contribuinte n.º 500 553 408, na qualidade de Arquiteta declara para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, da Lei nº 40/2015 de 01 de Junho e do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, ambos com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que o Plano de Acessibilidades de que é autora, relativo à Operação de Loteamento sita na Quinta de Lamações, União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, Concelho de Braga, cujo Pedido de Informação Prévia foi requerido por **SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA.**, com sede no Lugar do Feital, Lote 1, Frossos, Braga e escritórios na Rua do Labriosque, nº 70, freguesia de Martim, Barcelos, observa as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Braga, 14 de Novembro de 2017


O Técnico



Alexandre Barbosa Borges, S.A.

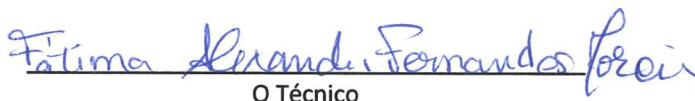
TERMO DE RESPONSABILIDADE

TÉCNICO AUTOR DO PROJETO DE CONDICIONAMENTO ACÚSTICO

(Conforme Artigo 10º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação, e Anexo III
à Portaria nº 113/2015 de 22 de Abril)

FÁTIMA ALEXANDRA FERNANDES MOREIRA, Engenheira Civil, contribuinte fiscal nº 210637781, com residência profissional na Rua do Labriosque, nº 70, freguesia de Martim, Concelho de Barcelos, inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o número 041744 e ao serviço da empresa **ABB – Alexandre Barbosa Borges, S.A.**, com sede e escritórios na Rua do Labriosque, nº 70, Martim, concelho de Barcelos, contribuinte n.º 500 553 408, declara para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 136/2014 de 09 de Setembro, que o projeto de Condicionamento Acústico que é autora relativo à Operação de Loteamento sita na Quinta de Lamações, União de freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, Concelho de Braga, cujo Pedido de Informação Prévia foi requerido por **SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA**, com sede no Lugar do Feital, Lote 1, Frossos, Braga e escritórios na Rua do Labriosque, nº 70, Martim, Barcelos, atesta a conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007 de 17 de Janeiro.

Braga, 14 de Novembro de 2017


O Técnico



PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

ÁREA DE EQUIPAMENTO HOTELARIA E COMÉRCIO/SERVIÇOS DE APOIO - AV. DR ANTÓNIO PALHA / AV. D.º JOÃO II - LAMAÇÃES - BRAGA

REQUERENTE: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA

ÍNDICE DAS PEÇAS DESENHADAS

Nome do Ficheiro	Desenho nº	Descritivo
EST_17_069_PIP_ARQ_01_01	01	Levantamento Topográfico
EST_17_069_PIP_ARQ_01_02	02	Planta de Ordenamento e Condicionantes
EST_17_069_PIP_ARQ_00_03	03	Planta de Implantação – Infraestruturas Existentes
	04	Planta de Implantação – Previsão Infraestruturas a cumprir PDM
	05	Planta Síntese do Loteamento
	06	Perfis
	07	Planta de Cedências
	08	Plano de Acessibilidades
	09	Lista de Layers