

8. PROCESSO 375/2017- HOTTI BRAGA HÓTEIS, SA – AVENIDA CENTRAL, Nº S 107 A 117 – BRAGA (S. VÍTOR):

Submete-se à consideração do Executivo processo em que é requerente **HOTTI-BRAGA HÓTEIS, SA**, relativo ao pedido de informação prévia para a reconstrução e ampliação de 3 prédios, para instalação de um estabelecimento hoteleiro, situados na Avenida Central, nºs 107 a 117, freguesia de Braga (S. Vítor).

Processo: 375/2017

Requerente: HOTTI – Braga Hotéis, SA

Local da pretensão: Avenida Central, nº 107 a 117, S. Victor, Braga

DESPACHO

Relativamente ao pedido em causa, perante as validações recebidas: técnica urbanística e do CERPUB; e a não resposta da entidade tutelar do património (DRC-N), por nós considerada omissa face ao elevado impacte morfovolumétrico incidente no imóvel classificado do Recolhimento das Convertidas; coloco à consideração superior a submissão desta pretensão a reunião do Executivo Camarário, na convicção desfavorável de que a presumida excecionalidade do hotel não pode, nem deve, sobrepor-se à excecionalidade primordial do imóvel patrimonial classificado do Recolhimento das Convertidas.

Município de Braga, de 15 de maio de 2019.



Professor Doutor Miguel Sopas de Melo Bandeira

Vereador com competências delegadas no urbanismo, património, planeamento e ordenamento, revitalização urbana, mobilidade, e relação com as universidades.

A. S. do Excmo. Municipal.

1905.29





DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

Processo nº 375/2017

Requerente: HOTTI – Braga Hotéis, SA

Local da obra: Avenida Central, nºs 107 a 117 – BRAGA (S. Victor)

Data da informação: 2019.05.15

INFORMAÇÃO

Concordo com a informação da Divisão do Património Cultural, Habitação e Gestão do Centro Histórico – DPCHGCH - emitida ontem no âmbito do processo supra referenciado.

Entretanto, na sequência do parecer do chefe de divisão que sobre a mesma recaiu, em especial no que concerne ao enquadramento da operação urbanística proposta nos instrumentos de gestão territorial em vigor, *maxime* o PDM de Braga, cumpre dizer o seguinte:

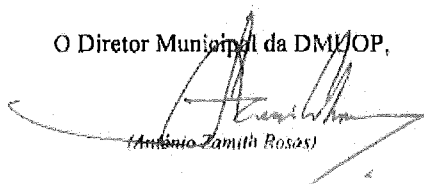
1. Resulta inequívoco da leitura conjugada do ponto 10 da informação nº 5800/2018 da Divisão de Planeamento, Revitalização e Regeneração Urbana - DPRRU - com o ponto 2 da informação da DPRRU nº 26382/2018, datadas de 23/01 e 21/08, respectivamente, que *“não estando em causa a compatibilidade do uso pretendido com o PDM em vigor”* haveria que se ponderar em sede de gestão urbanística o cumprimento dos restantes critérios legais aplicáveis, designadamente os que são estabelecidos no artigo B-1/46º do Código Regulamentar do Município de Braga publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 206, de 26 de outubro de 2016, bem como na alínea f) do artigo 27º do Regulamento do PDM de Braga.
2. Aliás, no que se refere à aplicação ao caso concreto deste último normativo assevera expressamente a mesma DPRRU no ponto 2, *in fine*, da informação nº 26382/2018 *“que não será o artigo 27º razão para violação de PDM.”*
3. Já em 5 de Fevereiro deste ano, na última abordagem da DPRRU a este processo – I/3936/2019 – clarifica-se que *“a informação nº 5800/2018 não efectuou qualquer apreciação de integração urbana da pretensão (...) sob pena de extravasarmos o âmbito das nossas competências.”*

4. Ou seja, a informação nº 5800/2018, de 23/01, visou apenas fazer aferir a compatibilidade da pretensão com o PDM em vigor e demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis, remetendo para análise da DPCHGCH o enquadramento urbanístico da mesma.
5. O que veio a suceder através da informação nº 14540/2019, de 14/05, após obtenção do parecer favorável da Divisão de Trânsito e Mobilidade (DTM) – informação nº 1245, de 11/01/2019 – do parecer do Serviço Municipal de Arqueologia, bem como do **parecer externo vinculativo da DRCN - Direção Regional de Cultura do Norte**, emitido pela respectiva Direção de Serviços dos Bens Culturais (DSBC) com sentido *favorável condicionado* transmitido por ofício de 19/10/2018 e reiterado pela mesma via em 26/02/2019, mas apenas comunicado através de *e-mail* no dia 6 do corrente.
6. Assim, nos termos e condições insitos nas referidas informações, em particular o que inequivocamente se reconhece no ponto 3.5.3 da informação da DPCHGCH supra indicada e face ao sentido favorável do parecer da DRCN, e ainda considerando a deliberação maioritária do Conselho Estratégico para a Regeneração Urbana de Braga (CERPUB), **propõe-se que se remeta o processo ao Executivo Municipal** para que este órgão delibere acerca da aplicação a esta operação urbanística, que a entidade requerente pretende levar a efeito no centro histórico de Braga, da norma excepcional prevista no nº 6 do artigo B-3/15º do Código Regulamentar do Município de Braga.

5 — As alterações à cércea ou ao volume dos edifícios preexistentes devem sempre respeitar as altimetrias predominantes no espaço urbano envolvente.

6 — A título excecional, em situações devidamente justificadas que, comprovadamente, contribuam qualitativamente para a melhoria do meio e para a regeneração do centro histórico da cidade, poderá o Município, em deliberação fundamentada, admitir critério distinto do enunciado no número anterior.

O Diretor Municipal da DM/OP,



(António Zamith Rosas)



BRAGA
Municipal

DMUOP / DIVISÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL, HABITAÇÃO E GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO

Processo: 375 / 2017

Requerimento: 66657/2018

Requerente: Hotti - Braga Hotéis, S.A.

Local da obra: Avenida Central, n.º 107 a 117 - Braga (São Vitor)

Assunto: Pedido de Informação Prévia - Aperfeiçoamento

Informação técnica N.º: 14540/2019

Técnico responsável: Pedro Justino Cruz Pinto Nogueira e Sérgio Manuel Machado Carvalho

Data: 14-05-2019

Apreciação técnica do projeto de arquitetura:

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

1.1. Pelo pedido n.º 66657/2018, de 17-12-2018, ao abrigo do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a empresa requerente completa projeto referente ao PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA, para a reconstrução e ampliação de um conjunto de 3 prédios, descritos na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob os n.ºs 2651, 1458 e 1844 e inscritos na Matriz de natureza Urbana, respetivamente, sob os n.ºs 1437, 1436 e 1435,

1.2. A pretensão pretende adaptar os edifícios à instalação de um Estabelecimento Hoteleiro com 110 unidades de alojamento, com o programa distribuído por um total de 6 pisos, sendo um abaixo da cota de soleira destinado a estacionamento e áreas técnicas;

1.3. O tipo de pretensão está sujeito a emissão de Licença Administrativa ao abrigo da alínea d) do número 2 do Artigo 4.º do RJUE.

1.4. A tipologia de empreendimento turístico pretendido - Estabelecimento Hoteleiro, enquadra-se no definido na Secção III do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual.

2. ANTECEDENTES:

2.1. Pelo Ofício n.º 4236/2018, de 17-04-2018, por despacho do Sr. Vereador do Pelouro foi a empresa requerente notificada da intenção de informação desfavorável relativamente ao pedido antes formulado, na sequência da Informação técnica n.º 11791/2018, emitida por esta Divisão em 13-04-2018 e da Informação da DTM de 28-03-2018;

2.2. Pelo pedido n.º 38729/2018 de 14-06-2018, apresenta reformulação ao projeto;

2.3. Pelo pedido n.º 42665/2018 de 06-07-2018, apresenta proposta de arranjos exteriores;

2.4. Pelo pedido n.º 57104/2018, de 19-10-2018, apresenta estudo de tráfego atualizado;

2.5. Pelo pedido n.º 66657/2018, de 17-12-2018, apresenta projeto com parecer emitido pela DRCN/DSBC;

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

3.1. Enquadramento com as Plantas de Condicionantes e com as Plantas de Ordenamento constantes na Revisão do Plano Diretor Municipal:

3.1.1. A obra está implantada em Espaço Central, UOPG 14, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga - PDMB, aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série - n.º 201, de 14 de outubro;

3.1.2. Os logradouros dos edifícios em causa estão integrados na Estrutura Ecológica Urbana como espaços de logradouros e jardins privados, conforme Carta da Estrutura Ecológica Municipal do PDMB;

3.1.3. A pretensão insere-se em Zona de Proteção do Edifício do Recolhimento de Santa Maria Madalena ou das Convertidas, classificado como Monumento de Interesse Público;

3.1.4. A pretensão insere-se na área urbana com proteção arqueológica, mantendo-se válida a informação de salvaguarda do património arqueológico n.º 005, prestada em 29-06-2017;

3.1.5. A pretensão insere-se na área de aplicação do Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico, constante no Código Regulamentar do Município de Braga, Regulamento nº 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Série - nº 206, de 26 de outubro;

3.1.6. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana, conforme Aviso nº 259/2012, publicado no Diário da República, 2ª Série - nº 6, de 9 de janeiro;

3.2. Instrução do processo:

3.2.1. Consideram-se os projetos apresentados suficientemente instruídos para análise técnica.

3.3. Pareceres das entidades externas ao município:

3.3.1. A pretensão mereceu parecer Favorável Condicionado por parte da DRCN/DSBC - Direção Regional da Cultura do Norte/Direção de Serviços dos Bens Culturais, conforme informação anexa ao Ofício n.º: S-2018/472937 (C.S.1300002), emitido em 19-10-2018;

3.3.2. Pelo Ofício n.º 21201/2018, de 17-12-2018, na sequência do despacho do Sr. Vereador do Pelouro, de 17-12-2018, foi solicitado a emissão de parecer à DRCN/DSBC;

3.3.3. A fixação da capacidade máxima e a atribuição da classificação dos estabelecimentos hoteleiros é competência do Turismo de Portugal, I. P., pela aplicação da alínea c) do número 2 do Artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual.

3.4. Informações Internas ao município:

3.4.1. Foi prestada pela DTM - Divisão de Trânsito e Mobilidade a informação técnica n.º 1245 de 11-01-2019, com parecer sobre o estudo de tráfego apresentado pela empresa requerente;

3.4.2. Pela DPRRU - Divisão de Planeamento Revitalização e Regeneração Urbana foram prestadas as informações técnicas n.º 5800/2018 de 23-01-2018, n.º 2638/2018 de 21-08-2018 e n.º 3936/2019, de 05-02-2019, relativas ao enquadramento da operação urbanística no PDM de Braga.

3.5. Verificação da conformidade com o RGEU, com o regulamento do PDMB e com o Código Regulamentar do Município de Braga:

3.5.1. A Intervenção proposta incide sobre um conjunto edificado com interesse patrimonial, provavelmente datado do Séc. XVIII, pelo que, em cumprimento dos números 1 e 3 do Artigo B-3/15.º do CRMB, para além da preservação das fachadas, a intervenção que venha a ser realizada deverá zelar pela conservação, ou promover a correta reintegração, de todos os elementos com interesse arquitetónico, plástico ou decorativo identificados no Artigo B-3/10º do CRMB;

3.5.2. Nesse sentido, e não obstante o projeto apresentado aponte para a preservação de partes dos imóveis atrás referidos, em sede de futuro desenvolvimento do projeto de arquitetura, a possibilidade de alterar ou substituir algum dos elementos atrás referidos só poderá ser admissível quando a sua preservação se manifeste inviável, mediante a apresentação de relatório técnico de especialidade, conforme definido no nº 2 do Artigo B-3/15º do CRMB;

3.5.3. A possibilidade de instalação de um estabelecimento hoteleiro pode enquadrar-se no critério de exceção previsto na alínea b) do número 4 do Artigo B-3/16.º, para ocupações não habitacionais, entendendo-se o empreendimento uma oportunidade para reverter a degradação contínua deste conjunto edificado, além do incremento socioeconómico que este pode potenciar na salvaguarda e revitalização do Centro Histórico;

3.5.4. Aceite a nova utilização pretendida para estes edifícios, ao abrigo do número 7 do Artigo B-3/15.º, justifica-se o emparcelamento das três parcelas, preservando o projeto apresentado a métrica das fachadas preexistentes;

3.5.5. Relativamente à Implantação, a nova proposta, procura relacionar-se com a configuração e com a implantação das construções contíguas existentes, no entanto, continua a prever uma considerável ampliação da construção existente com impacto relevante sobre os logradouros, nomeadamente pelo considerável volume de escavação proposto, opção que poderá ser eventualmente atenuada com a realocação da piscina para uma cota mais elevada;

3.5.6. Também, no que se refere à volumetria, embora o projeto corrija o desenho da água de cobertura voltada à fachada dos edifícios principais, propondo uma solução mais contida e integrada no contexto de frente urbana, continua a prever uma considerável ampliação em altura das preexistências, ultrapassando as altimetrias consolidadas dos edifícios confinantes, opção que, no entanto, face ao contexto e tipologia da intervenção, conforme referido no ponto 3.5.3, poderá enquadrar-se na exceção prevista no número 6 do Artigo B-3/15º do CRMB;

3.5.7. Por outro lado, em respeito pelos princípios elencados nos números 2 e 7 do Artigo B-1/46º do CRMB, relativamente à preservação dos valores ambientais e da permeabilidade dos solos integrados em logradouros interiores, a proposta de tratamento de espaços verdes com cedência ao domínio público de 1490m² de espaços verdes, cerca de 33% da área de intervenção, vai de encontro ao Objetivo Geral 1.6 constante do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga – *"melhorar as Infraestruturas, espaços públicos e verde Urbano dentro do Centro Histórico"*, que pressupõe a abertura de percursos pelos interiores dos quarteirões, beneficiando de espaços de logradouro, como este, para "permeabilizar" a estrutura edificada;

3.5.8. Relativamente ao cumprimento do PDM, no que se refere a intervenções em áreas identificadas como logradouros e jardins privados integradas na Estrutura Ecológica Urbana, remete-se para o entendimento constante das informações técnicas prestadas pela DPRRU;

3.5.9. Relativamente às questões de tráfego e mobilidade, remete-se para a informação técnica prestada pela DTM, salvaguardando que o acesso carral ao empreendimento implica o rasgamento de um vão com sensibilidade na preservação da linha arquitetónica de enquadramento com edifício das "Convertidas", contexto que é conciliado com a proposta, em projeto, da reposição da métrica original dos vãos da fachada anteriormente adulterados;

3.5.10. Conforme estabelecido no ponto ii) da alínea a) do número 1 do Artigo B-1/29º do CRMB, para efeitos do estabelecido no número 5 do Artigo 44.º do RJUE, a presente intervenção constitui uma Operação Urbanística de Impacto Relevante.

3.6. Outros aspetos regulamentares aplicáveis:

3.6.1. O técnico autor responsável pelo desenvolvimento do projeto deve zelar pelo cumprimento das normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, anexas ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;

3.6.2. Ao abrigo do disposto no número 8 do Artigo 20.º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;

3.6.3. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015 de 1 de junho, com a especial relevância na compatibilização futura dos projetos da engenharia das especialidades com a imagem exterior proposta em projeto de arquitetura, quer na utilização de processos construtivos, quer na integração de equipamentos;

3.6.4. O tipo de utilização pretendida rege-se pelo Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, estando os estabelecimentos hoteleiros regulados pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro.

4. PROPOSTA DE DECISÃO:

4.1. No contexto das informações técnicas prestadas pelo serviço de arqueologia e pela DTM, se aceite o entendimento constante nas informações técnicas prestadas pela DPRRU, nas condições dos pareceres emitidos pela DRCN/DSBC, mediante o enquadramento referido nos pontos 3.5.3 a 3.5.6 da presente informação, julga-se de remeter o presente Pedido de Informação Prévia para decisão em sede do executivo camarário;

4.2. No caso de decisão favorável, ao abrigo do número 2 do Artigo 17.º do RJUE, notifique-se a empresa requerente para que, no prazo de um ano, apresente o respetivo pedido de licenciamento, devendo o projeto de arquitetura acautelar os seguintes aspetos:

- a) Correção à proposta de tratamento das áreas exteriores propondo soluções que minimizem o impacto da escavação no logradouro, incluindo no projeto as reformulações pretendidas à configuração dos espaços públicos existentes;
- b) Planta topográfica com a indicação e a discriminação das áreas a ceder ao município, incluído a definição de acessos franqueados ao domínio público existente;

4.3. Após despacho, comunique-se à empresa requerente o teor da presente informação técnica, a informação n.º 1245 emitida pela DTM em 11-01-2019, a informação n.º 3936/2019 emitida pela DPRU em 05-02-2019 e o parecer vinculativo emitido pela DRCN/DSBC;

4.4. Para cumprimento do disposto no número 6 do Artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual, deve a CMB notificar informaticamente o Turismo de Portugal, L. P, através balcão do empreendedor, da decisão proferida, juntando cópia do projeto.

Remete-se para consideração superior.





REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

DR
CN

Exmo. Senhor

Vereador do Planeamento, Ordenamento e Urbanismo da
Câmara Municipal de Braga,
Praça Conde Agrolongo,
4704 – 514 BRAGA

Sua referência

Sua comunicação

Of.

1330866/DRCN/2019

Data

2019/02/26

ASSUNTO: Requerente: Hotti – Braga Hotels, S.A.

Local: Avenida central n.º 107/111/113 a 117, freguesia de São Vitor, Braga
ZEP do *Recolhimento de Santa Maria Madalena* ou das *Convertidas*,
Imóvel classificado de Interesse Público; Portaria n.º 665/2012, DR, II
Série, n.º 215, de 7-11-2012

Com referência ao assunto em título, vimos informar, e esclarecer, V. Exa., que analisado o projeto de recuperação proposto entendeu este órgão da administração do património cultural emitir parecer favorável ao mesmo, ultra assadas que estão as questões que se prendiam com a observância das regras do PDM (cuja averiguação do seu cumprimento em bom rigor compete ao Município de Braga, através do seu Departamento de Urbanismo, após a certificação do seu cumprimento pelo Município, pelo que não compreendemos o sentido e alcance do seu pedido de esclarecimentos, que apenas nos surge como uma opinião pessoal sobre o projeto, que podera e deverá ser tida em linha de conta no âmbito das competências e atribuições da Câmara Municipal de Braga.

A pronúncia, com a emissão de parecer, deste órgão da administração do património cultural, acerca do projeto proposto e como se disse, favorável, sendo que a mesma repousa e assenta na Lei de Bases da Política e do Regime de Protecção e Valorização do Património Cultural, Lei 107/2001, de 8 de setembro (art.º 43), no Decreto - Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, e o Decreto - Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro.

Sem outro assunto, subscrevo-me apresentando-lhe os protestos da m/ mais elevada estima e consideração pessoal.

A Diretora de Serviços de Bens Culturais,


Dra. Elvira Rebelo

DRCN – Direção Regional de Cultura do Norte: Praça da Carrara, 5000-560 VILA REAL Tel: +351 289 330 770 Fax: +351 269 330 779

geral@culturanorte.pt, www.culturanorte.pt
DSBG - Direção de Serviços dos Bens Culturais, Casa de Ramalde, R. Igreja de Ramalde, n.º 1, 4149 - 011 PORTO Tel: +351 228 197 080 Fax: +351 228 179 385
dsbgs@culturanorte.pt, www.culturanorte.pt

Pág 2 de 2



BRAGA
Município

DTM - DIVISÃO DE TRÂNSITO E MOBILIDADE

Registo de entrada: E/58835/2018

Requerente: Hotti - Braga Hotels, S.a.

Local da obra: Avenida Central, 107 a 117

Braga (São Vitor)

Informação: 1245 de 11/01/2019

Assunto: Parecer adenda Estudo de Tráfego

Técnico responsável: Pedro Ismael Araújo Vale Moreira

Informação:

Em análise à adenda ao Estudo de Tráfego relativamente à instalação do Estudo de Tráfego para a instalação do Hotel Plaza Central na Avenida Central, entende-se que:

1. O documento dá resposta adequada às questões levantadas anteriormente;
2. A questão da via única de acesso ao parque automóvel resolvido por semáforo com prioridade a quem entra no parque coberto, poderá ser uma solução;
3. A questão da aplicação do DL163/2006 às paragens BUS, Táxis e Kiss and Go: a solução julga-se adequada, considerando inclusivamente o parecer dos TUB que refere "Assim, pretendemos apenas que nos assegurem as quatro paragens abrigadas na Avenida Central bem como que as acessibilidades dos peões não sejam postas em causa".
4. Quanto à abrangência da Análise de Tráfego, o estudo refere que o nível de serviço é de C/B, o que se traduz num comportamento perfeitamente adequado em Hora de Ponta;
5. Assim, entende-se que o teor do documento apresentado é adequado e responde aos pontos que suscitaram questões na sua versão anterior.

Concorda-se com a informação do técnico
do DTM

As Su. Exs. Dnhs.
João

11/01/2019

Remeter à DTMOP
concordo com o parecer
favorável de DTM.
Após notificação ao requerente
remeter o processo à DPRI
para informação.

11/1/2019

Pedro Ismael Araújo Vale Moreira



BRAGA
Município

Dr. Pedro Lopes

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Processo: 375 / 2017

Requerimento: 58835/2018

Requerente: Hotti - Braga Hotels, S.a.

Local da obra: Rua Avenida Central - 107 a 117 - BRAGA Braga (São Vitor)

Assunto: Reabilitação de prédio para instalação de equipamento hoteleiro

Informação técnica N.º 3936/2019

Técnico responsável: Ana Filomena Farnhas da Silveira Carvalho

Data: 05-02-2019

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico

1. Solicita a DPCHGCH que a DPRRU preste *informação final relativamente à última versão do PIP em análise, em ordem ao disposto no Regulamento do PDM de Braga*, atendendo ao teor dos pontos 37 a 46 da exposição constante no E/58835/2018.

Análise técnica

2. O envolvimento da DPRRU neste processo deveu-se a pedido de esclarecimento sobre a conjugação de normas constantes no regulamento do PDM, nomeadamente o artigo 27º, com as que decorrem da parte B-1 do Código Regulamentar, por remissão prevista no n.º 1 do artigo 65º.

3. O I/5800/2018 limitou-se, portanto, à explanação de uma interpretação conjugada das normas para que em decisão superior se esclareça qual o quadro normativo que suportará a tomada de decisão. Refira-se ainda a este propósito que o I/5800/2018 não efectuou qualquer apreciação de integração urbana da pretensão, pelo que não nos caberá agora vir a fazê-lo, sob pena de extravasarmos o âmbito das nossas competências.

4. Como referido nos pontos 10 e 11 do I/5800/2018, e no ponto 4 do I/26382/2018, cabe à DMUOP a estabilização do entendimento jurídico proposto pela DPRRU.

Proposta de decisão

5. Em conclusão, remeta-se o processo à DPCHGCH para conclusão da análise.

A Chefe da DPRRU,

Blanca Tamaral

Relatório do Documento nº 42665

DATA DE IMPRESSÃO 20/07/2018

NÚMERO DE REGISTO 42665

Detalhes do Original / Outro(s) Destinatário(s)

1. Original

Serv: DTM - GESTAO URBANISTICA

CLASSIFICAÇÃO 450.10.204 - Licenciamento ou autorização de edificações

PROCESSO 2018/450.30.003/1885

OBSERVAÇÕES

Movimentos

Movimento (1) no dia 06/07/2018 11:09 para Serv: DAC - DIVISÃO DE APOIO AO CIDADÃO

Movimento efetuado por eunice.santos Func.: 49 - Eunice Maria Barros Santos

Motivo: Registo original

Movimento (2) efetuado no dia 09/07/2018 11:39 para Serv: DMUOP-SA - ENTRADAS

Movimento efetuado por joao.lira Func.: 2227 - Joao Jose Palmela Lira

Motivo: Para procedimento segue físico por protocolo.

Tipo de Informação: Para procedimento [Informação]

Movimento (3) efetuado no dia 11/07/2018 10:11 para Serv: DPCH - DIVISÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL HABITAÇÃO

Movimento efetuado por aurora.fernandes Func.: 86 - Maria Aurora Castro Fernandes

Motivo: Para procedimento [Informação]

Tipo de Informação: Para procedimento [Informação]

Movimento (4) efetuado no dia 20/07/2018 15:48 para Serv: DTM - GESTAO URBANISTICA

Movimento efetuado por pedro.lopes Func.: 776 - Jose Pedro Cortes Lopes

Motivo: 1- Para análise e Informação do "Estudo de tráfego e estudo Paisagístico".

2- Após Informação e despacho o presente pedido deverá regressar á D-CH para conhecimento.

Tipo de Informação: Solicitação de Informação [Informação]

Documentos do Processo

Entrada em 06/07/2018 n.º 42665

Remetente: Ext.: Hotti - Braga Hotels, S.a. NIF: 508265541

Livro de registo: Livro de Correspondência

Tipo documento: Requerimento das obras

Documento nº:

Referência:

Data: 06/07/2018

DTM/60 - JN

Relatório do Documento nº 42665

DATA DE IMPRESSÃO 20/07/2018

NÚMERO DE REGISTO 42665

TIPO REGISTO ENTRADA

DOCUMENTO Nº

DATA 06/07/2018

REFERÊNCIA

REGISTADO NO DIA 06/07/2018

REMETENTE EXT.: HOTTI - BRAGA HOTEIS, S.A.

TIPO DE DOCUMENTO REQUERIMENTO DAS OBRAS

LIVRO DE REGISTO LIVRO DE CORRESPONDÊNCIA

OBSERVAÇÕES

AGUARDA RESPOSTA

REGISTADO POR eunice.santos

ATUALIZADO POR joao.llra

ASSUNTO

Resposta a Ofício/Aperfeiçoamento.

Anexos do documento

Contém 1 anexo(s) do tipo Documentos Instrutórios / Data: 06/07/2018

Observações: -

Contém 1 anexo(s) do tipo Documentos Instrutórios / Data: 06/07/2018

Observações: -

Contém 1 anexo(s) do tipo Documentos Instrutórios / Data: 06/07/2018

Observações: -

Contém 1 anexo(s) do tipo Documentos Instrutórios / Data: 06/07/2018

Observações: -

Contém 1 anexo(s) do tipo Documentos Instrutórios / Data: 06/07/2018

Observações: -

Contém 1 anexo(s) do tipo Documentos Instrutórios / Data: 06/07/2018

Observações: -

Contém 1 anexo(s) do tipo Apólice / Data: 06/07/2018

Observações: -

Contém 1 anexo(s) do tipo Factura / Data: 06/07/2018

Observações: Fatura Nº 008/9928

Conhecimentos do documento

Enviado por eunice.santos, em 06/07/2018 11:09, para o Func. 5429 - Nuno Pedro da Silva Jesus Montelro e ainda não rececionado



BRAGA
Município

3. ANEXOS



Estudo de Tráfego e Estudo Paisagístico



Pede deferimento.

O(s) requerente(s)

Maria da Conceição
[Signature]

Data 27/06/2018

Data 27/06/2018

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

[Signature]

Data

20/08/2016



BRAGA
Município

PROCESSO | **1 / 2017 / 375**
DMUOP | DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

REGISTADO | data de remessa ____ / ____ / ____

OFÍCIO N.º: 1146 / 2019

DATA: 14/01/2019

LOCAL DA OBRA: RUA AVENIDA CENTRAL - 107 A 117
BRAGA (SÃO VÍTOR)

Exmo. Senhor

Hotti - Braga Hotéis, S.A.

Avenida General Carrilho da Silva Pinto, 8
4715-380 BRAGA

ASSUNTO | PARECER DA ADENDA ESTUDO DE TRÁFEGO

Relativamente ao assunto acima mencionado, notifico V. Exa. do teor da informação n.º 1245 de 11/01/2019 da DTM da qual se envia fotocópia.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador,

(Miguel de Melo Bandeira (Prof.))

Utilizador: joao.oliveira Assistente Técnico

Na resposta deverá indicar o número, data e referência do presente ofício.



BRAGA
Município

DTM - DIVISÃO DE TRÂNSITO E MOBILIDADE

Ver - MB

[Signature]

Remeter à DTMUOP

Concordo com a informação da DTM

14/8/2018

reginaldinho

Registo de entrada: E/42665/2018

Assunto: Estudo de Tráfego – Hotti – Braga Hotéis, SA

Técnico responsável: Pedro Ismael Araújo Vale Moreira

Informação:

Em análise aos elementos entregues cumpre informar:

1. Relativamente à metodologia:
 - a. Entende-se que não estão devidamente caracterizados os movimentos a considerar: para além do entroncamento imediatamente a seguir ao local em que se pretende instalar o equipamento hoteleiro, deveria considerar a rede viária necessária e suficiente até uma distância tal em que os efeitos da intervenção se possam considerar mínimos, devendo incluir todos os troços e interseções que possam vir a ser afetados.
 - b. As contagens dos fluxos são suscetíveis de incorrer em desvios significativos relativamente à situação mais gravosa, uma vez que foram efetuados na hora de ponta da manhã de um dia a meio da semana e numa só vez.
 - c. Não se consegue aferir se a quantificação de geração/atração de tráfego se baseou em experiência ou nos valores de referência na bibliografia existente, nomeadamente a publicação Trip Generation, produzida pelo Institute of Transportation Engineers.
 - d. De referir, apenas como nota, que o valor de BFFS considerado é de 50 km/h. Esta velocidade não é a velocidade que se pretende permitir no futuro, uma vez que estas vias deverão permitir coexistência com o modo ciclável e, como tal, terem uma velocidade máxima de 30 km/h.
 - e. Não foram considerados quaisquer constrangimentos relativamente à proximidade da entrada/saída do hotel aos semáforos.
 - f. Não é referido o constrangimento provocado pela entrada/saída à cave do hotel apenas com uma via, o que obsta ao cruzamento de veículos.
2. Relativamente às propostas para os acessos:
 - a. As alterações às dimensões das paragens deverão ser analisadas pelos TUB. Como tal, deverá ser colhido o seu parecer.
 - b. É também sugerida a "distribuição das linhas" pelas 4 paragens da Avenida Central, pelo que se deve solicitar parecer aos TUB relativamente a este ponto.
 - c. As alterações à localização das paragens deverá ter em consideração o cumprimento do DL 163/2006, mantendo sempre um corredor acessível de, pelo menos, 150 cm.
 - d. Não deve ser considerado o acesso de veículos pesados de passageiros com hóspedes para o hotel. O "kiss & drop" deve ser sempre efetuado com recurso a veículos ligeiros.
 - e. Existe uma praça de táxi a menos de 250 m, pelo que não se justifica a criação de qualquer praça de táxi específica para o hotel (poderá, em alternativa, o hotel solicitar um lugar privativo no local apontado no estudo).
3. Relativamente às conclusões do relatório:
 - a. O cálculo do nível de serviço (nível C) indica que o escoamento de tráfego é estável.
 - b. É assumido no estudo que o empreendimento não acarretará impacto significativo para as condições de circulação no sistema envolvente.
4. Assim, tendo em consideração as propostas e as conclusões apresentadas, entende-se que:
 - a. Deve ser solicitado parecer aos TUB, conforme alíneas a) e b) do ponto 5. Após a receção do parecer mencionado, deve a DTM voltar a pronunciar-se sobre o documento.
 - b. Quanto às restantes propostas, caso o pedido seja deferido, entende-se que deve apenas ser concretizado o rebaixamento do passeio para acesso à cave do hotel.

À consideração superior.

[Signature]

Praça Conde de Agrolongo 4704 - 514 Braga
Balcão Único Municipal
MOD-URB.10.01_00

Tel. 253 203 150 - Fax 253 613 387

www.cm-braga.pt - e-mail: municipal@cm-braga.pt

Concordo com a informação da DTM. O estudo de tráfego apresentado cumpre o definido no Regulamento da DTM, Regimento, verbas e veículos. Deixar o dia 21/08/2018 para a chegada de clientes do hotel. O trânsito para o hotel não será afetado no hotel hoteleiro, pois a via é de mão única. 14/8/2018

Deixar o dia 21/08/2018 para a chegada de clientes do hotel. O trânsito para o hotel não será afetado no hotel hoteleiro, pois a via é de mão única. 14/8/2018

Processo / Registo: E/58835/2018

Técnico responsável: José Pedro Cortes Lopes (Chefe de Divisão)

1. DTM*

2. DPRRU.

- 1- De enviar o processo à DTM para análise e informação relativamente ao teor do "Doc. 2" do pedido E/58835/2018, bem como para dar resposta ao referido no ponto 10 da exposição apresentada no mesmo.
- 2- Posteriormente e após notificação do requerente, relativamente ao suscitado no ponto anterior, envie-se o processo à DPRRU para na sequência do teor dos pontos 37 a 46 do já referido pedido, prestar informação final relativamente à última versão do PIP em análise, em ordem ao disposto no Regulamento do P.D.M. de Braga.

27/12/18

* Após inf. d. DTM volte para despacho e
notificação.

Requerimento: 66657/2018

Processo: 375 / 2017

Requerente: Hotti - Braga Hoteis, S.a.

Local da obra: Rua Avenida Central, 107 a 117

Braga (São Vitor)

Assunto: PIP - Reabilitação de prédio para instalação de equipamento hoteleiro

Informação técnica N.º 40020/2018

Técnico responsável: Sergio Manuel Machado Carvalho

Data: 21-12-2018

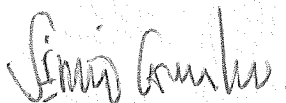
1. INFORMAÇÃO:

1.1. O requerente apresenta através do registo nº **E/66657/2018** de 17.12.2018, elementos solicitados através do Of. nº 20738/2018 de 12.12.2017.

1.2. Consultado o processo, verifica-se que a C.M de Braga, através do Of. nº 21201/2018 de 17.12.2018, solicita parecer técnico a DRCN-DSBC.

2. PROPOSTA DE DECISÃO:

Neste contexto, deverá aguardar-se a emissão do parecer técnico da DRCN-DSBC solicitado.





BRAGA
Município

3 FICH.

Registo n.º E/66652/2018
Data do registo 17-12-2018
Pago pela guia n.º 01414470

EX.MO SENHOR PRESIDENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS

1. REQUERENTE* (preenchimento obrigatório)

Nome HTTI - BRAGA-HOTÉIS, S.A.
Domicílio/Morada AVENIDA GENERAL CARRILHO DA SILVA PINTO, N.º 8
Caso pretenda que futuras notificações sejam enviadas para um domicílio diferente do indicado, indique a morada pretendida:
Domicílio/Morada (notificação) _____
N.º de identificação civil _____ N.º de identificação fiscal 508285541
Telefax _____ Telefone 225519051
Endereço Eletrónico _____
Na qualidade de ☐ Proprietário ☐ Usufrutuário ☐ Locatário ☐ Superficiário ☒ Outra Promitente comprador
Código da Certidão Comercial Permanente 8606-0710-2271

1.1. REPRESENTANTE* (preenchimento obrigatório, se aplicável)

Nome Manuel Henrique Parente Caldeira Proença / António Salvador da Costa Rodrigues
N.º de identificação civil 639541 / 9582409 N.º de identificação fiscal 155843020 / 195498904
Na qualidade de ☐ Mandatário ☐ Sócio-gerente ☒ Administrador ☐ Outro _____
Código para consulta da Procuração Online _____


2. EXPOSIÇÃO DO PEDIDO* (Assinale com um X a quadricula respetiva e preencha o que lhe interessa)


Em conformidade com o preceituado no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação:

No âmbito do processo n.º 375/URB/PROC/17, vem apresentar:
☒ Documentos (cópias, telas finais,...)
☐ Reformulação do projeto;
☐ Aperfeiçoamento do pedido, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação;
Em resposta ao ofício n.º: 38047/2018 de 06-12-2018
Indicação do local AVENIDA CENTRAL 107 a 117
Freguesia de São Vitor, do concelho de Braga,



☒ **Vem por este meio juntar ao processo cópias autenticadas pela DRCN do processo aprovado.**

O(s) requerente(s)  Data 14/12/2018

 Data 14/12/2018

Esta é vista é um modelo de requerimento. O requerente responsabiliza-se pela informação prestada, quanto à proteção e confidencialidade.

<input type="checkbox"/> 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. Concluído, por sua insistência, foi aceite.

Is Affirmation Does? Comparative PA Affirmation.

O técnico de atendimento _____ Data 17-12-2018

OFÍCIO N.º: 21201/2018

DATA: 17/12/2018

LOCAL DA OBRA: RUA AVENIDA CENTRAL, 107 A 117

BRAGA (SÃO VÍTOR)

Exmo. Senhor

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DOS BENS CULTURAIS

Casa de Ramalde, Rua Igreja de Ramalde, 1

4149-011 PORTO

NOME DO REQUERENTE: HOTTI - BRAGA HOTÉIS, SA

NIF DO REQUERENTE: 508265541

ASSUNTO | CONSULTA A ENTIDADES

Na sequência do vosso ofício n.º S-2018/472937 (C.S: 1300002), de 19/10/2018, emitido no âmbito do processo n.º DRP-DS/2008/03-03/16225/POP/82684 (C.S: 179770), e conforme despacho, datado de 17/12/2018, do Sr. Vereador com o Pelouro da Regeneração Urbana, Património, Trânsito/Mobilidade, Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo, com competência delegada do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga, conforme Edital n.º ED/393/2017, de 6 de novembro, o qual se remete em anexo, solicita-se o Vosso parecer.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador,



(Miguel de Melo Bandeira (Prof.))

Utilizador: Nuno Monteiro

Na resposta deverá indicar o número, data e referência do presente ofício.

*Ao Sr. V. M. B. us
sequencia do despacho referido
em 17/12/18
18/12/18*

ANEXOS

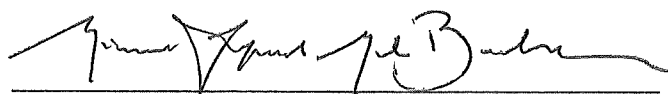
Cópia do despacho, datado de 17/12/2018, do Sr. Vereador com o Pelouro da Regeneração Urbana, Património, Trânsito/Mobilidade, Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo

DESPACHO

Relativamente ao pedido de informação prévia, apresentado através do Processo 375/2017, em nome de Hotti – Braga Hoteis, SA, e perante a emissão de um parecer, por parte da DRCN, que não faz referência expressa ao motivo e à finalidade pelos quais a entidade da tutela é chamada a pronunciar-se, isto é, a salvaguarda do valor patrimonial classificado do denominado “Recolhimento das Convertidas”, atento a elevada volumetria do projecto em apreciação e o previsível impacto das vultuosas obras que implicará a sua concretização, solicito a especificação do parecer no âmbito das competências da referida entidade, a fim de integrar a apresentação do projecto a submeter ao Conselho Estratégico de Reabilitação Patrimonial e Urbana de Braga.

Município de Braga, de 17 de Dezembro de 2018.

O Vereador do Planeamento, Ordenamento e Urbanismo



(Professor Doutor Miguel Sopas de Melo Bandeira)



BRAGA
Município

PROCESSO | **1 / 2017 / 375**
DMUOP | DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

REGISTADO | data de remessa 2018 / 12 / 12

OFÍCIO N.º: 20738 / 2018

DATA: 12/12/2018

LOCAL DA OBRA: RUA AVENIDA CENTRAL - 107 A 117
BRAGA (SÃO VÍTOR)

Exmo. Senhor

Hotti - Braga Hotéis, S.A.

Avenida General Carrilho da Silva Pinto, 8
4715-380 BRAGA

ASSUNTO | PIP - REABILITAÇÃO DE PRÉDIO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO

Relativamente ao assunto acima mencionado, notifico V. Exa. para no prazo de 30 dias, proceder a apresentação dos elementos solicitadas no nº 1.4. da presente informação que segue em anexo, conforme previsto no nº 3 do Artigo A-2/3º do Código Regulamentar do Município de Braga, com vista a informação final.

Com os melhores cumprimentos,

O Vereador,

(Miguel de Melo Bandeira (Prof.))

Utilizador: joao.oliveira Assistente Técnico

Na resposta deverá indicar o número, data e referência do presente ofício.

ANEXOS

Cópia da informação n.º 38047/2018 de 06/12/2018.

DMUOP / DIVISÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL HABITAÇÃO E GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO

Processo: 375 / 2017

Requerimento: 57946/2018

Requerente: Hotti - Braga Hotéis, S.A.

Local da obra: Rua Avenida Central - 107 a 117
Braga (São Vitor)

Assunto: PIP - Reabilitação de prédio para instalação de equipamento hoteleiro

Informação técnica N.º 38047/2018

Técnico responsável: Sergio Manuel Machado Carvalho

Data: 06-12-2018

1. INFORMAÇÃO:

- 1.1. O requerente apresenta através do registo nº **E/57946/2018** de 26.10.2018, documento emitido pela DRCN-DSBC relativo a parecer técnico sobre a pretensão para a Avenida Central, nº 107 a 117, Braga.
- 1.2. A consulta à entidade DRCN-DSBC foi realizada diretamente pela requerente.
- 1.3. A pretensão mereceu parecer técnico **Favorável Condicionado** por parte da DRCN - DSBC, conforme informação n.º S-2018/472937 (C.S:1300002) com despacho de 19.10.2018.
- 1.4. Neste contexto, deverá a requerente apresentar cópias autenticadas do processo apresentado na DRCN-DSBC, sobre o qual ~~foi~~ foi emitido o presente parecer técnico ou em alternativa, deverá apresentar Termo de Responsabilidade de Conformidade Digital e os respetivos elementos de processo em suporte digital.

2. PROPOSTA DE DECISÃO:

Face ao acima referido, deverá notificar-se a requerente para no prazo de 30 dias, proceder a apresentação dos elementos solicitadas no nº 1.4. da presente informação, conforme previsto no nº 3 do Artigo A-2/3º do Código Regulamentar do Município de Braga, com vista a informação final.

Sergio Machado



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

DRN

Exmo(a) Sr.(a)
Hotti - Braga Hotéis, S.A.
Avenida General Carrilho da Silva Pinto Nº 8
4715 - 308 Braga

Sua referência	Sua comunicação	Ofício n.º	S-2018/472937 (C.S:1300002)
		Data	19/10/2018
		Procº n.º	DRP-DS/2008/03-03/16225/POP/82684 (C.S:179770)
		Cód.Manual	

Assunto: Rua Avenida Central Nº 107/117, Braga.

Requerente: Hotti - Braga Hotéis, S.A.

Comunico a V. Ex.ª que por despacho do(a) Sr.(a) Diretora de Serviços dos Bens Culturais de 19/10/2018, foi emitido parecer **Favorável condicionado** sobre o processo acima referido, de acordo com os termos da informação em anexo.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da Lei n.º107/2001, de 8 de setembro, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, do Decreto-Lei n.º 114/2012 de 25 de maio, e do Decreto-Lei n.º 115/2012 de 25 de maio.

Com os melhores cumprimentos.

A Diretora de Serviços dos Bens Culturais

(Elvira Rebelo)



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

DRCN

Assunto : Rua Avenida Central Nº 107/117, Braga.

Requerente : Hotti - Braga Hotéis, S.A.

Local : Rua Avenida Central Nº 107/117 Braga

Servidão ZP, Praça Mouzinho de Albuquerque
Administrativa :

Inf. n.º: S-2018/472842 (C.S:1299792)

N.º Proc.: DRP-DS/2008/03-03/16225/POP/82684 (C.S:179770)

Cód. Manual

Data Ent. Proc.: 15/10/2018

Diretora de Serviços dos Bens Culturais Elvira Maria Rebelo a 19/10/2018

Aprovo condicionalmente nos termos da análise técnica.

DRP – 16225

Assunto: Avenida Central, 107 a 117, Braga – Aditamento

Requerente: HOTTI – Braga HOTEIS, SA

18.10.2018

Sobre a pretensão voltamos a reafirmar o nosso parecer anterior:

“A C. M. de Braga remete, para pedido de informação prévia, um projecto de arquitectura destinado à recuperação, reconstrução e ampliação de um antigo edifício para unidade hoteleira.

O projecto possui diversas implicações que acarretam a afectação do subsolo em áreas consideráveis.

A pretensão localiza-se numa área que embora arredada dos centros urbanos antigos da cidade romana e da cidade medieval possui sensibilidade arqueológica comprovada. O edifício em causa tem a sua raiz no século XVIII.

Tendo em conta os dois factores referidos anteriormente considera-se que é essencial garantir a identificação, estudo e salvaguarda de eventuais vestígios de ocupação antiga, para o que será necessário auscultar previamente o terreno com recurso a sondagens arqueológicas, bem como efectuar um acompanhamento arqueológico subsequente da obra.

Face ao exposto propomos um parecer favorável à pretensão, condicionado às medidas referidas acima, as quais poderão, em face dos respectivos resultados, ditar adaptações do projecto de arquitectura à boa preservação e/ou valorização de vestígios arqueológicos.

Para cumprimento do exposto no parágrafo anterior deverá ser remetido a esta DRC-DSBC (via Portal do Arqueólogo) um pedido de autorização para trabalhos arqueológicos e respectivo plano de trabalhos, da responsabilidade de um arqueólogo, para análise e autorização.

A execução dos trabalhos arqueológicos deverá seguir os preceitos metodológicos utilizados nas intervenções arqueológicas executadas na cidade de Braga, tendo por referência os trabalhos efectuados pelo Gabinete de Arqueologia da C. M. de Braga e a Unidade de Arqueologia da Universidade do Minho, nomeadamente no âmbito do “Projecto Bracara Augusta”.”



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA



DIRECÇÃO REGIONAL DE CULTURA DO NORTE

À consideração superior

O técnico superior

Pedro Baêre de Faria

Informação n.º	Proc. n.º	Data:
1298803-18/DRCN/DSBC	DRP-DS/2008/03-03/16225/POP/82684	2018-10-16
Assunto:	Construção de unidade hoteleira	
Req.:	Hotli - Braga Hotéis, S.A.	
Local:	Avenida Central nº107/111/113 a 117, Freguesia de São Vitor em Braga.	

Na sequência de parecer destes serviços de julho do corrente ano, em reposta a exposição relativa ao pedido de construção de unidade hoteleira com ocupação de logradouro (cujo acesso se tornou público), pede o requerente nova reapreciação do processo tendo em conta o parecer dos serviços técnicos camarários entretanto emitido.

O referido anterior parecer destes serviços mantinha o sentido desfavorável à aprovação do projeto com base em disposições do PDM em vigor (no referente à ocupação do logradouro), instrumento de planeamento cuja aplicação cabe no essencial à autarquia, pelo que em face do parecer camarário agora presente e tendo em conta que propostas de ocupação do logradouro anteriores ao projeto em causa não mereceram qualquer referência desfavorável por parte destes serviços, se conclui dever ser emitido parecer **FAVORÁVEL** ao projeto de recuperação do imóvel patrimonial com frente para a Avenida Central tal como anteriormente submetido para parecer destes serviços.

À consideração superior,

Porto e DSBC/DRCN, 2018-10-16

o Téc. Superior

David Lopes, arq.

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Processo: 375 / 2017

Requerimento: 4992/2017

Requerente: Hotti - Braga Hotels, S.a.

Local da obra: Rua Avenida Central - 107 a 117 - BRAGA Braga (São Vitor)

Assunto: Reabilitação de prédio para instalação de equipamento hoteleiro

Informação técnica N.º 26382/2018

Técnico responsável: Ana Filomena Farinhas da Silveira Carvalho

Data: 21-08-2018

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico

1. Solicita-nos a DPCHGCH pronúncia face ao aditamento E/38729/2018 atendendo aos antecedentes e parecer da DRCN.

Análise técnica

2. Sobre o enquadramento no PDM mantenho na íntegra a informação já prestada a 23 de janeiro, I/5800/2018, concluindo-se que não será o artigo 27º razão para violação de PDM.
3. Sobre o parecer da DRCN que aponta para novo enquadramento em sede de revisão do PDM, e ainda que tal possa acontecer por decisão superior, entende-se tratar-se de uma opinião de interpretação de um artigo do regulamento do PDM estando o município e os seus serviços jurídicos aptos a para validação deste entendimento ou aceitação de entendimento distinto, como exposto no I/3845/2017 de 26/10/2017 o qual foi superiormente validado pelo Sr. DMUOP, por despacho de 15/11/2017.

Proposta de decisão

4. Remete-se o processo para a DMUOP para conclusão da análise, eventualmente com audição dos serviços jurídicos face ao exposto no ponto 3.

A Chefe da DPRRU,

Blumen Farinhas

Inf. DTUOP/DSJC

do. Miguel Antunes Guimarães
12/9/2018

*A DSSC por informação
conferir ter do informação por
poder em 6/7/18*

29/10/18

*Considerando que este assunto já
foi objeto de análise superior-*

mente validada pelo Sr. Diretor da DTUOP,

conforme é mencionado pela Exma. Phd. de decisão da DPRRU, remeto para o

Prça Conde da Agrolongo 4704 - 514 Braga
Balção Único Municipal
MOD-URB 10.01_00

Tel. 253 203 150 Fax 253 613 387

www.cm-braga.pt - e-mail: municipio@cm-braga.pt
Horário contínuo de 2.ª a 6.ª feira das 9h00 às 17h30
Página 1 de 1

Sr. Diretor da DTUOP o processo em curso. 11/9/2018

A chefe da de
Blumen

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Processo: 375 / 2017

Requerimento: 4992/2017

Requerente: Hotti - Braga Hotels, S.a.

Local da obra: Rua Avenida Central - 107 a 117 - BRAGA Braga (São Vitor)

Assunto: Reabilitação de prédio para instalação de equipamento hoteleiro

Informação técnica N.º 5800/2018

Técnico responsável: Ana Filomena Farinhas da Silveira Carvalho

Data: 23-01-2018

Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico

1. Solicita-nos a DPCHGCH pronúncia sobre interpretação dos artigos B-1/46º do Código Regulamentar e 27º alínea f) do Regulamento do PDM.

Análise técnica

2. Pretende-se a alteração de edifício existente, bem como a sua ampliação para instalação de uma unidade hoteleira com oferta de 104 quartos, com restaurante, bar, esplanada, ginásio e spa no r/c, com frente para a Avenida Central da Cidade de Braga.

3. O prédio em questão localiza-se em Espaço Central, UOPG 14 – Centro Histórico, cujos limites são coincidentes com a delimitação da ARU e ORU do Centro Histórico.

4. O artigo B-1/46º emana orientações para uma correta integração das operações urbanísticas na envolvente, redação que deixa sempre discricionariedade na análise e ponderação da fundamentação da solução urbanística, dado assentar em conceitos difusos e indeterminados em termos legais (ex.: preferencialmente, equilíbrio cromático, correta integração urbana, soluções coesas, tratar de forma cuidada...).

5. Perpassa, contudo, uma vontade muito clara: preservação dos elementos naturais em presença, nomeadamente através do enunciado em:

- a) N.º 1 alínea g) – preservar os principais elementos e valores naturais (...) e estrutura verde;
- b) N.º 2 – princípios de preservação ambiental do local;
- c) N.º 3 – restrições por ordem ambiental, paisagística;
- d) N.º 7 – os logradouros devem ser preferencialmente ocupados com áreas verdes permeáveis.

6. A manutenção de espaços permeáveis, de preferência com coberto vegetal, é um fator importante para a regulação do ambiente urbano e mitigação das alterações climáticas que vivemos, fator que não deve ser menosprezado.

7. Relativamente à estrutura ecológica, e ao disposto no artigo 27º do regulamento do PDM, já tivemos oportunidade de nos pronunciar sobre a proposta de conjugação das normas relativas à edificabilidade das diversas categorias de espaço e as normas relativas à estrutura ecológica municipal, nomeadamente as constantes na alínea f) desse artigo na informação técnica n.º 3845/2017 de 26/10/2017, cujo conteúdo obteve a concordância do Sr. DMUOP a 15/11/2017.

7. De modo resumido esse entendimento expressa que:

- a) Face às disposições do quadro legal de urbanismo, a estrutura ecológica municipal deverá ser traduzida no PDM por prévia compatibilização dos valores a proteger e a valorizar com a qualificação do solo, qualificação que se traduz na identificação de categorias de espaço, nas quais se conferirá a susceptibilidade de urbanização ou de edificação.
- b) A estrutura ecológica visa a qualificação de áreas suscetíveis para o equilíbrio ecológico, ambiental e paisagístico, qualificação que é transversal ao solo urbano e solo rural. No caso em apreço, Estrutura Verde Complementar / Logradouros e Jardins Privados, pretende-se a garantia de existência de espaços verdes de enquadramento de edifícios, pelo que o previsto na respetiva categoria de espaço não se encontrará em causa, desde que se demonstre um cuidado acrescido em termos de enquadramento paisagístico.

DMUOP / DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

- c) Tomando como certa esta perceção da génese da norma, e atendendo aos princípios de interpretação de normas constantes do artigo 9º do Código Civil, poder-se-á considerar que, numa leitura conjugada das normas do PDM, ao se pretender privilegiar a instalação de espaços verdes e alinhamentos arborizados em redor de edifícios principais, se admite, excepcionalmente, nessas áreas verdes / permeáveis o disposto nas subalíneas da alínea f) do n.º 1 do artigo 27º.

8. Na situação em apreço não é desprezável a existência de ORU aprovada desde 2012, instrumento que visa a implementação de ações integradas para a reabilitação e revitalização do Centro Histórico de Braga. Por breve comparação entre os designs deste instrumento com os objetivos preconizados para a UOPG 14 do PDM em vigor constata-se:

Objetivos UOPG 14	Objetivos ORU Centro Histórico
i) Conservar e revalorizar todos os edifícios, conjuntos e espaços relevantes, quer para a preservação da Imagem do Centro Histórico, quer para o esforço do seu sentido urbano;	- Tenderá a fixar novos residentes, com perfis diversos; atividades mais qualificadas e associadas à criatividade, às tecnologias e ao conhecimento; visitantes e turistas de mercados mais segmentados.
ii) Manter as malhas urbanas, bem como os ritmos e as tipologias do seu suporte edificado nas zonas mais estabilizadas e equilibradas do Centro Histórico;	- Procurará oferecer um mercado de arrendamento de habitação mais dinâmico; um tecido económico e empresarial renovado, moderno e mais dinâmico; novos conceitos de oferta comercial e de lazer; espaços públicos e coletivos confortáveis, atrativos e estimulantes; uma oferta cultural diversa e multifacetada; uma identidade reconhecida nos seus diversos ícones (históricos, religiosos, científicos e tecnológicos); e uma cidadania ativa e participante.
iii) Promover a melhor integração do Centro Histórico no desenvolvimento da cidade e assegurar a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes de construção mais recente;	Para o efeito foram considerados os seguintes eixos estratégicos:
iv) Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projetos que visem intervenções no Centro Histórico;	a) Revitalização económica e social centrada em setores baseados no conhecimento e criatividade;
v) Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado da área do Centro Histórico, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais;	b) Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infraestruturas e serviços urbanos;
vi) Recuperar o parque habitacional existente no Centro Histórico e ampliar e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio;	c) Acréscimo de governança no processo de gestão urbana;
vii) Melhorar o sistema de circulação e da oferta de estacionamento automóvel;	d) Reforço da inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente.
viii) Revitalizar os vários espaços públicos existentes no Centro Histórico designadamente através do incremento das atividades que tradicionalmente neles têm lugar.	

9. Decorre deste enquadramento que a ponderação sobre a solução urbanística apresentada terá de levar em consideração as ações que se enquadram na estratégia municipal de reabilitação e revitalização do Centro Histórico de Braga, nomeadamente sobre a (difícil) compatibilização entre a recuperação do parque edificado e a ampliação e melhoramento da oferta de equipamentos e serviços de apoio, os quais potenciam novas dinâmicas de vivência urbana e sinergias para os territórios envolventes.

10. Não estando em causa a compatibilidade do uso pretendido com o PDM em vigor, importará determinar qual a carga edificatória e proporção de espaços permeáveis que a DMUOP entende por correta integração urbana, física e paisagística, atendendo à obrigatoriedade de cumprimento do exposto no n.º 4 do artigo 16º do RJUE.

Proposta de decisão

11. Atendendo à discricionariedade implícita da redação do artigo B-1/46º, à validação da interpretação exposta na Informação n.º 3845/2017, e à existência de expectativas (públicas e privadas) criadas pelos objetivos da ORU do Centro Histórico e UOPG 14, remete-se o assunto ao Sr. DMUOP para definição dos critérios admissíveis para o prédio em apreço.

A Chefe da DPRRU,

[Assinatura]