

An aerial photograph of the city of Braga, Portugal, showing a mix of historic and modern architecture. A large, stylized red logo for 'BRAGA' is superimposed over the center of the image. The logo uses a bold, sans-serif font with a unique design for the letter 'A'.

# BRAGA

SOA A FUTURO.

## Normas de Instrução de Processos Urbanísticos

Saneamento e Apreciação Liminar

Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de dezembro (art.º 11)

Após a submissão do pedido, a **DIVISÃO DE PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS (DPU)** realiza uma triagem técnica que pode resultar em quatro cenários:



### Corretamente Instruído

O pedido cumpre todos os requisitos do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 e as normas técnicas. O processo é considerado em condições de ser analisado quanto ao mérito urbanístico.



### Pedido de Aperfeiçoamento

Caso faltem elementos instrutórios indispensáveis, o requerente é notificado para corrigir ou completar o processo num **prazo de 15 dias**.



### Rejeição Liminar

Ocorre se, após a tentativa de aperfeiçoamento, o processo continuar a carecer de elementos essenciais ou se a pretensão for manifestamente contrária às normas legais e regulamentares aplicáveis.



### Extinção por Isenção

Se a obra se enquadrar como **isenta** (artigo 6.º do RJUE) ou de **escassa relevância urbanística** (artigo 6.º-A), o procedimento administrativo é extinto.

**Nota: Obras Isentas de Controlo Prévio:** Mesmo não carecendo de licença, devem garantir a **Conformidade Legal** com o PDM, legislação específica aplicável e normas técnicas; **Documentação em Obra** (projetos de arquitetura e especialidades obrigatoriamente no local da obra); e **Projeto de Estabilidade** — no caso de obras de alteração interior que afetem a estrutura, deve ser emitido um **termo de responsabilidade** por técnico habilitado.

## ANEXO I PORTARIA N.º 71-A/2024 · ELEMENTOS COMUNS AOS PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO

### n.º 1 Certidão da Conservatória do Registo Predial

Apresentar a certidão ou os respetivos códigos de acesso. Se o prédio for omissos na matriz, apresentar certidão negativa da matriz.

- Existindo **ónus**, as suas áreas de influência/proteção devem estar representadas no levantamento topográfico.
- Existindo **penhoras e/ou locações financeiras**, a aceitação da legitimidade obriga à autorização das entidades penhorantes e/ou locadoras.
- Existindo **providências cautelares**, as mesmas serão analisadas caso a caso.

**Nota:** A área da certidão da conservatória do registo predial deverá ser concordante com a área do levantamento topográfico até à emissão da licença/resposta de utilização, sob pena de não emissão.

**n.º 2 e 3****Planta de Localização e Extratos de todas as Plantas do PDM**

Apresentar **todas as cartas de Ordenamento e Condicionantes**, quer o terreno esteja ou não abrangido por classificações e/ou condicionantes, sob pena de não aceitação.

**Nota:** Devem conter delimitação clara e inequívoca do terreno objeto da pretensão (preferencialmente em polilinha à cor vermelha).

**n.º 4****Levantamento Topográfico**

Apresentar em **DWfx** e **PDF/A** (obrigatoriamente), de acordo com as seguintes indicações:

- Identificação da implantação das construções à escala de **1:200** ou **1:500** (loteamentos).
- Deve estar devidamente **cotado, identificar o prédio** (preferencialmente em polilinha à cor vermelha), indicação da área real, e o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano).
- Existindo **providências cautelares**, as mesmas serão analisadas caso a caso.
- Abranger uma **faixa de (no mínimo) 10 metros** dos terrenos contíguos e respetivas **altimetrias**.
- Identificar **construções contíguas**, quando existam.
- Identificar as **redes existentes na via pública**: abastecimento de água, águas residuais, pluviais, rede elétrica, rede de gás, outras.

**Nota:** Por analogia com as alíneas g), do número 9.º e k) do número 15.º da mesma portaria deverá ser apresentado o respetivo Termo de responsabilidade do levantamento topográfico subscrito por técnico legalmente habilitado (à semelhança do que acontece com os demais técnicos que desenvolvem projetos no procedimento).

**Sugestão de termo: Declaração de Elaboração do levantamento topográfico**

.....(a) morador na.... , contribuinte n.º ....., declaro que exerço a profissão de Técnico de Topografia, certificada pelo Sistema Nacional de Certificação Profissional, com CAP n.º..... .  
Mais declaro que, requerido por .... (b), residente em ....., com número de identificação fiscal ....., efetuei o levantamento topográfico do terreno sito em .... (c), que figura na peça levantamento topográfico a que se refere esta declaração, e certifico que o perímetro aí assinado corresponde a uma área total de..... m2.

Declaro ainda que o limite do terreno assinalado a vermelho que consta do levantamento topográfico é da inteira responsabilidade do requerente

- Indicação do nome do técnico que elaborou o levantamento topográfico;
- Indicação do nome do requerente;
- Localização do terreno objeto do levantamento;
- Designação do equipamento utilizado no levantamento topográfico
- Assinatura digital qualificada

**Nota:** A área que referir o levantamento topográfico e sua declaração será aquela que a requerente e os serviços terão como referência para aferição do cumprimento dos parâmetros urbanísticos pelo que qualquer inversão a esta referência poderá incorrer em falsas declarações do autor do projeto.

**n.º 5****Planta de Implantação e Levantamento Topográfico**

Levantamento topográfico vetorial e georreferenciado em formato **DWG**, de acordo com:

- **Sistema de Referência:** ETRS89/PT-TM06 e Datum Altimétrico de Cascais.

- **Georreferenciação:** Obrigatória em todas as plantas.
- **Conteúdo:** Elementos altimétricos (curvas de nível e pontos cotados).
- **Formatação:** Elementos de desenho devem utilizar o sistema *Bylayer* (Linha, Cor, Espessura).

## Planta de implantação desenhada sobre o levantamento em formato editável

Apresentar em **formato editável**, de acordo com as seguintes indicações:

- **Georreferenciadas:** Conforme o ponto anterior.
- **Altimetria:** Incluir informação altimétrica, nomeadamente curvas de nível, de acordo com a escala, e pontos cotados como complemento à informação das curvas de nível.
- **Formatação:** Todos os elementos de desenho devem estar com tipo de Linha, Cor e Espessura *Bylayer*; Os polígonos devem ser definidos por polilinhas fechadas; Não podem ser utilizados objetos do tipo *Spline*.
- **Unidade de Desenho:** Deve ser utilizado a unidade em metros (1m = 1 unidade).
- **Orientação:** Os elementos devem estar obrigatoriamente orientados a Norte com rosa dos ventos.
- **Legenda:** Nos levantamentos topográficos e plantas deverá ser inserida legenda com o nome da empresa/profissional responsável, nome do proprietário, local da obra (morada), título do desenho, escala, data de emissão e área do terreno.

### n.º 6

## Memória Descritiva e Justificativa

Deve incluir obrigatoriamente:

- **Uso e objeto do pedido, descrição da inserção urbana** (morfotipologia ou a sua ausência).
- **Caracterização da operação urbanística** (obrigatório):
  - Programa de utilização das edificações, incluindo a área a afetar aos diversos usos.
  - **Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública**, a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando estejam previstas
  - **– OU – Fundamentos da dispensa total ou parcial de cedência** para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na alínea anterior, nos termos dos planos territoriais aplicáveis.
  - **Solução** adotada para o **funcionamento das redes** de abastecimento de água, energia elétrica, saneamento, gás e telecomunicações e ligação às redes gerais.
  - **Estrutura viária adotada**, especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamento de veículos, incluindo as previstas em estrutura edificada.
  - **Enquadramento e fundamentação nos planos territoriais aplicáveis** (Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril), discriminando: **classes e categorias de solo**; regras de uso do solo; demonstração fundamentada do cumprimento de todos os parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos.
- De acordo com o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro e da portaria 138-I/2021 de 1 de julho na sua atual redação deverá ser demonstrado o **cumprimento dos requisitos mínimos nas peças escritas e apresentar as soluções construtivas adotadas nas peças desenhadas**.

**Nota:** Deverão constar a justificação das demais normas e parâmetros urbanísticos de acordo com o n.º 6, do anexo I, da Portaria acima mencionada.

**n.º 7****Quadros Sinóticos**

- Documento autónomo — **não deve constar da memória descritiva.**
- Devem ser utilizados os **modelos disponibilizados no portal do município** preenchidos em todos os parâmetros aplicáveis.

**Nota:** O correto preenchimento permitirá a aferição dos parâmetros urbanísticos e o teste dos simuladores de taxas.

**n.º 8****Calendarização**

Elaborada em conformidade com o Código Regulamentar do Município de Braga, indicando o local de obra e todos os trabalhos aplicáveis.

**n.º 9****Estimativa Orçamental**

Elaborada de acordo com o Artigo B-1/3.º do Código Regulamentar do Município de Braga.

**Nota:** Para o ano de 2026, o valor médio de construção é de **570 €/m<sup>2</sup>** (Portaria n.º 471/2025, de 26 de dezembro).

**n.º 10****Levantamento Fotográfico**

Apresentar, no mínimo, **4 fotografias a cores** suficientemente esclarecedoras do local/edificação, tiradas no local.

**Nota:** Não serão aceites fotografias retiradas de websites e/ou plataformas digitais.

**n.º 11****Ficha de Elementos Estatísticos**

Modelo de acordo com a operação urbanística sujeita a avaliação (Portaria n.º 235/2013, de 24 de julho), devidamente preenchida, incluindo latitude e longitude.

**Nota:** O não preenchimento de todos os parâmetros aplicáveis e/ou da latitude e longitude será causa de não aceitação.

**n.º 12****Termo de Responsabilidade do Coordenador de Projeto**

Conforme Anexo III da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

**Nota:** Deve ser entregue a declaração de inscrição do técnico responsável em organismo profissional e seguro de responsabilidade civil.

**ANEXO II PROJETO DE ARQUITETURA****n.º 13 Termo de Responsabilidade do Autor de Projeto**

- Conforme Anexo III da Portaria n.º 71-A/2024.
- Caso sejam **obras de reabilitação**, os termos devem obrigatoriamente fazer menção ao Decreto-Lei n.º 95/2019.

**Nota:** Deve ser entregue a declaração de inscrição do técnico responsável em organismo profissional e seguro de responsabilidade civil.

**n.º 14 Peças Desenhadas**

Apresentar em **DWfx** e **PDF/A** (alínea b), n.º 1, Anexo II, Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro). Incluir obrigatoriamente:

- **Planta de Implantação sobre levantamento topográfico** com indicação das novas cotas altimétricas (n.º 7, do ANEXO II, Portaria n.º 71.A/2024, de 27 de fevereiro):
  - Abranger uma **faixa de pelo menos 10m dos terrenos contíguos** e respetivas **altimetrias** (objetivo: verificar o cumprimento para com os terrenos confinantes).
  - Delimitação clara do **polígono de implantação e balanços** (a tracejado).
  - Cotar os recuos e afastamentos laterais e posteriores da(s) edificação(ões) aos limites do terreno;
  - Representar pavimentos com tramas de à cor convencional (preto e cinzas) e legenda dos respetivos materiais.
  - Identificar os cortes que serão apresentados.
- **Plantas de todos os pisos** com identificação clara dos usos e dos limites do terreno (faixa contígua de 10m cotada).
- **Cortes e Alçados** com identificação dos limites do terreno e relação altimétrica com terrenos contíguos; definir a volumetria, alinhamento e alturas da(s) fachada(s) e relação com as edificações existentes na mesma frente urbana; identificar muros de vedação e construções anexas (todas as alturas, recuos e afastamentos deverão estar cotados e a cota de soleira deverá estar claramente identificada).
- **Pormenores de Construção** à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente.

**Peças Desenhadas das Alterações, Ampliações e Demolições**

As peças desenhadas têm de ser apresentadas às cores convencionais (n.º 6, do Anexo II, ponto 6 da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro);

## Utilizações Admitidas

Para cada edifício e/ou unidade suscetível de utilização independente poderá ser solicitado um único uso ou vários usos (usos mistos). No caso de usos mistos, os parâmetros urbanísticos serão analisados à luz do(s) uso(s) solicitado(s) mais gravoso(s).

### Habitação\*

Discriminar se é unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar e a(s) tipologia(s) (T1, T2, T3...).

### Comércio\*

Obrigatoriamente cumulativo com Serviços para espaços de Restauração e Bebidas.

### Serviços\*

Obrigatoriamente cumulativo com Comércio para espaços de Restauração e Bebidas.

\* Sempre que para este uso seja solicitado Alojamento Local poderão vir a ser necessárias obras de alteração designadamente no que se refere ao Projeto de Segurança Contra Incêndios (entre outros).

### Armazém

### Indústria

Discriminar tipologia (1, 2 ou 3) ao abrigo do Decreto-lei n.º 73/2015 de 11 de maio. SIMULAÇÃO DE INSTALAÇÃO DO ESTABELECIMENTO INDUSTRIAL (IAPMEI - Instalação Estabelecimento Industrial | Formalidades). A ausência implica análise como Indústria do Tipo 3.

### Comércio por Grosso

### Logística

### Agropecuário / Avícola

Discriminar a classe (1, 2 ou 3) ao abrigo do Decreto-lei n.º 81/2023 de 14 de junho.

### Utilizações Específicas

Ginásios, empreendimentos turísticos, ensino, equipamentos religiosos/sociais, postos de combustível, etc. **Devidamente justificadas e comprovadas.**

## Utilizações Admitidas

Na ausência de edificação, ou sendo o uso dominante uma ocupação que contribua para a impermeabilização do solo e/ou dela resulte atividade comercial/de serviços/industrial/de armazenamento:

- Parque de estacionamento de utilização pública
- Parque de exposição (automóvel, máquinas agrícolas, equipamentos...)
- Parque de painéis fotovoltaicos
- Campo de jogos
- Outros (que não estejam previstos e se insiram nas condições acima)