

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/26745	34977/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DU - DGPU [GP7]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DESPACHO

Processo: 5966/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia qualificada - #G0147#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face ao exposto nos pontos 5.4 e 5.5, deixa-se o assunto à consideração superior.

No pressuposto de ser favorável o pedido de informação prévia qualificada, deve o assunto ser remetido à reunião de câmara para cumprimento do disposto na alínea d), do n.º 3, do artigo 75.º do Regulamento do PDM.

Após a aprovação referida no ponto antecedente, o processo deverá ser devolvido à DAT, para emissão de informação final e lançamento do circuito de resolução.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/24111 de 29 de Julho de 2025.

Diretor Municipal com competências delegadas e subdelegadas nos termos do respetivo despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, datado de 19 de outubro de 2021, de acordo com o artigo 38.º, n.º 1, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

RESOLUÇÃO

Sentido da decisão.

Despachos

- A 29/07/2025, Maria Filomena Carvalho Ferreira, na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação Técnica: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO GESTIONA: 5966/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-15209

REQUERENTE: União de Freguesias de Escudeiros e Penso

LOCAL DA OBRA: Rua de São Vicente, n.º 12, União de Freguesias de Escudeiros, Penso (Santo Estevão e S. Vicente)

ASSUNTO: Informação prévia qualificada

Joana Gonçalves, Arqt.ª _____ 28/07/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

- 1.1. A União de Freguesias de Escudeiros e Penso, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-15209 de 11/07/2025, vem dar resposta ao despacho n.º 2025-5853, de 04/06/2025, para dar continuidade a um **pedido de informação prévia qualificada** com vista à **reabilitação e alteração de utilização da antiga escola primária de S. Vicente de Penso para duas habitações numa propriedade total com duas unidades suscetíveis de utilização independente**, a levar a efeito no prédio sito na Rua de São Vicente, n.º 12, União de Freguesias de Escudeiros, Penso (Santo Estevão e S. Vicente), que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 329/20250206, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 969.
- 1.2. O presente pedido tramita ao abrigo do n.º 2 e 3 do Artigo 14.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.
- «Quando seja proferida nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º, ou respeite a área sujeita a plano de pormenor ou a operação de loteamento, a informação prévia favorável tem por efeito a isenção de controlo prévio da operação urbanística em causa.», de acordo com o disposto no n.º 2 do Artigo 17.º do RJUE, na versão atualizada pelo DL 10/2024, de 27 de fevereiro.*

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão não foram identificados antecedentes.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O pedido encontra-se instruído nos termos da informação técnica n.º 2025-18202, de 21/07/2025, da Divisão de Procedimentos Urbanísticos.

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

- 4.1. Foi consultada a Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia, pela localização em **Zona Geral de Influência, Património Arquitetónico Inventariado: Arquitetura Religiosa – Igreja Paroquial e Casa Anexa (II 206)**, tendo a mesma emitido **informação favorável condicionada** ao seguinte:
- «(...) 3.A solução agora apresentada valoriza as características físicas do imóvel existente, nomeadamente o acabamento das fachadas no volume principal e o sistema de cobertura, promovendo assim a correta salvaguarda do imóvel inventariado.**
- 4.Será de aceitar a solução de chapa canelada preposta, reforçando o presente na informação anterior, que a mesma simule um “ripado de madeira tradicional, ou seja, a parte alta da chapa, o seu espaçamento e a sua profundidade deverão ter uma dimensão entre os 20mm a 30mm.”**
- 5.Reforça-se também, a necessidade de em obra, incorporar uma solução de beiral tradicional, composto por telha cerâmica capa e bica no remate com as fachadas.»**



5.1. De acordo com os elementos apresentados, a operação urbanística tem como objetivo a sua submissão a financiamento no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, 1º Direito, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e sua construção no regime de Habitação a Custos Controlados.

5.2. A pretensão consiste na reabilitação e adaptação do edifício para 2 fogos de tipologia T2, um em cada piso, um abaixo e outro acima da cota de soleira diferenciando-se os acessos, numa propriedade total com unidades suscetíveis de utilização independente e com um lugar de estacionamento descoberto para cada uma das unidades no interior da propriedade.

A estrutura do edifício será mantida, bem como as asnas em madeira da cobertura e o seu sistema com 4 águas, sendo demolidas as escadas de acesso ao 1.º piso e construídas novas escadas de acesso independente às duas unidades habitacionais. O interior é redefinido para adaptação ao novo programa funcional.

A proposta pretende demolir um anexo existente no logradouro e propõe a abertura de novos vãos nos alçados nascente e norte ao nível dos dois pisos, aumentando também os vãos existentes no muro de vedação, com o objetivo de garantir que cada unidade tenha acesso independente, tanto para veículos quanto para pedestres em chapa lisa esmaltada à cor “vermelho acastanhado”.

Quanto aos revestimentos exteriores é mantido o reboco com pintura térmica cor branco, com a exceção da varanda no 1.º piso para a qual é proposto um revestimento em chapa perfilada (tipo ripado), nos topos e gradeamento em barra chata de ferro no espaço intermédio – varanda. Todas as caixilharias são em alumínio termo-lacado à cor “vermelho acastanhado” com vidro duplo.

5.3. À luz do PDM em vigor, a operação urbanística localiza-se numa área classificada de:

- UI1 – Urbanizado – Equipamentos – segundo o artigo 74º do RPDM em vigor;
- Zona Geral de Influência, Património Arquitetónico Inventariado: Arquitetura Religiosa – Igreja Paroquial e Casa Anexa (II 206).

Segundo o artigo o 74º, alínea a), do Regulamento do PDM, os equipamentos da referida classificação de solo 'UI1 – Urbanizado – «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:»

Por sua vez, dispõe o n.º 2 do artigo 75.º (“usos e regime de edificabilidade para os Espaços de Equipamentos”) admite 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», estabelecendo o n.º 3 do mesmo artigo que «(...) 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.»





Nesse pressuposto deve ser favorável o pedido de informação prévia qualificada, porém sob a condição de ser aprovada a operação urbanística em reunião de câmara conforme o previsto na alínea d), do nº3, do artigo 75º do Regulamento do PDM.

- 6.1. Face ao exposto nos pontos 5.4 e 5.5, deixa-se o assunto à consideração superior.
- 6.2. No pressuposto de ser favorável o pedido de informação prévia qualificada (conforme ponto 6.1), deve o assunto ser remetido à reunião de câmara para cumprimento do disposto na alínea d), do n.º 3, do artigo 75.º do Regulamento do PDM.
- 6.3. Após a aprovação referida no ponto antecedente, o processo deverá ser devolvido à DAT, para emissão de informação final e lançamento do circuito de resolução.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

