

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR / 2025 / 35821	34794 / 2025	Comunicação prévia com prazo para alteração de utilização - #G0155#
Unidade Administrativa		
DU - [INTERNO]		
Propósito		
Expediente Geral \ DU - Despacho de admissão de comunicação prévia com prazo de alteração de utilização		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face ao exposto na informação técnica em anexo, a comunicação deverá seguir a tramitação devida com vista à emissão da «Resposta à comunicação prévia com prazo, para utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio», conforme Anexo XIII da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Admita-se a presente comunicação prévia com prazo de alteração de utilização, nos termos propostos pela informação técnica e despacho que antecede.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO GESTIONA: 34794/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-21685

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: Rua Américo Ferreira de Carvalho, n.º 14, R/C, União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto

ASSUNTO: Comunicação Prévia com Prazo para alteração à utilização

Joana Gonçalves, Arqt.ª _____ 16/10/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

- 1.1 O requerente, através do requerimento 2025-E-RE-21685, de 26/09/2025, realiza um pedido de reapreciação do processo, com alterações ao projeto que visam dar resposta ao teor da informação técnica comunicada através do despacho n.º 2025-9776 de 23/09/2025, para dar continuidade a uma '**Comunicação Prévia com Prazo**' com vista à '**alteração à utilização de fração sem operação urbanística prévia**', de 'Estabelecimento Comercial' para '**habitação**' de tipologia T2 de uma fração pertencente ao R/C de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Américo Ferreira de Carvalho, n.º 14, R/C, União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 405/19890606, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1800.
- 1.2 A '**alteração à utilização de fração sem operação urbanística prévia**', prevista no n.º 1 do Artigo 62.º-B do RJUE, aditado pelo Decreto-Lei 10/2024, de 8 de janeiro, deve ser objeto de 'comunicação prévia com prazo' e instruída nos termos do disposto no Artigo 63.º.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1 Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
- Processo de Obras n.º 1/2000/794;
 - GU/2008/532/0;
 - Licença de utilização n.º 120/2003, emitido em 15/05/2003 para 'Estabelecimento Comercial';
 - Comunicação de obras isentas de controlo prévio no interior da fração, processo nº 4/2024/3708/0.

3. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS:

- 3.1 De acordo com a informação técnica n.º 2025-26080 de 07/10/2025 prestada pela DPU, o presente pedido encontra-se corretamente instruído para análise urbanística.



4. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

- 4.1 Na anterior informação técnica n.º 2025-25596 de 23/09/2025, comunicada através do despacho n.º 2025-9776 de 23/09/2025, o requerente foi notificado de que a circunstância de não ter sido ordenada a vistoria não é um ato de deferimento tácito e com a advertência de haver indícios de que a fração não dispunha das condições previstas no n.º 1 do Artigo 71.º do RGEU, o que em eventual fiscalização confere à Câmara Municipal a utilização dos meios que considere adequados à defesa da legalidade.
- 4.2 **De acordo com os elementos agora apresentados, a pretensão consiste na alteração de utilização de uma fração para 'Habitação' de tipologia T2**, pertencente ao R/C de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal, inclui obras interiores isentas de controlo prévio para adaptação ao novo uso habitacional e também prevê a alteração da abertura da caixilharia existente na fachada principal de forma a iluminar e ventilar naturalmente a fração, conforme é descrito na memória descritiva: *«(...) substituem-se as Telas Finais, nomeadamente os desenhos correspondentes aos alçados, de modo a tornar mais evidente quais as folhas dos vãos fixas e móveis. A este respeito, realço, ainda, o facto de os diversos espaços habitáveis estarem concebidos como uma sequência de espaços comunicantes em open space, sendo possível fazer a ventilação da fração por meio de aberturas, quer na fachada principal, quer na fachada tardoz, ou em simultâneo assegurando uma ventilação cruzada da totalidade dos compartimentos.»*

5. PROPOSTA DE DECISÃO:

Face ao exposto, propõe-se:

- 5.1 A comunicação deverá seguir a tramitação devida com vista à emissão da **«Resposta à comunicação prévia com prazo, para utilização não antecedida de operações urbanísticas objeto de controlo prévio»**, para 'Habitação', conforme Anexo XIII da Portaria n.º 71-B/2024 de 27 de fevereiro.
- 5.2 Remeter à DPU-Taxas, para cálculo das mesmas.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

