

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

|  |           |                                     |
|--|-----------|-------------------------------------|
| ID da proposta                           | Processo  | Atividade / Procedimento            |
| PR/2025/35825                            | 1492/2025 | Informação prévia simples - #G0146# |
| Unidade Administrativa                   |           |                                     |
| DU - DAT [SAIDAS]                        |           |                                     |
| Propósito                                |           |                                     |
| Expediente Geral \ Presidente - DU - PIP |           |                                     |
| Órgão/Cargo que resolve                  |           |                                     |
| Câmara Municipal de Braga                |           |                                     |

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Apreciação Técnica, o projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas a inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação técnica, pelo que se propõe a emissão de informação prévia favorável, ao abrigo do disposto no número 3 do artigo n.º 16 do RJUE.

Face ao exposto, nos termos dos números 1 e 5 do artigo 17º do RJUE, o pedido de licenciamento deverá ser efetuado no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia favorável sobre a operação urbanística apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem, de acordo com o Anexo XVIII, da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

A realização da operação urbanística em questão fica sujeita a licença de obras de edificação.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 1492-2025

REGISTRO ENTRADA: 2025-E-RE-25004 DE 27/10/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DAS VINHAS, FREGUESIA DE ESPORÕES

ASSUNTO: PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA - SIMPLES

Rosana Ferreira, Arq

31/10/202

### 1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

1.1. na qualidade de interessado, através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-25004 de 27/10/2025 realiza a junção de elementos referente ao **pedido de informação prévia** sobre a viabilidade edificação de **moradia bifamiliar e constituição de propriedade horizontal** a levar a efeito no prédio sito na Rua das Vinhas, freguesia de Esporões descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1063/2013012; inscrito na matriz de natureza rústica sob o artigo n.º 251.

1.2. A presente operação urbanística tem enquadramento nos termos do disposto no ponto n.º 1, do Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, segundo a qual, qualquer interessado pode requerer, a título prévio de informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis à pretensão, que no presente caso se enquadra em obras de edificação.

1.3. A proposta prevê a implantação de dois blocos habitacionais, designados como fração A e B, articulados a um conjunto de partes comuns nomeadamente: área de estacionamento, acessos e logradouro.

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram antecedentes processuais.

### 3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:



- 3.1. De acordo com a Informação Técnica emitida, em 10/01/2025, pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos o pedido de destaque encontra-se corretamente instruído, tendo sido apresentados os documentos exigíveis e considerados necessários à análise da pretensão.

#### 4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A presente proposta não carece de pareceres internos nem externos.

#### 5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

- 5.1. **Enquadramento:**
- 5.2. O prédio encontra-se em área classificada como **BD1 – Urbanizado – Espaço Urbano de Baixa Densidade** – segundo o ponto 1 do artigo 78º do RPDM em vigor e **A- Espaços Agrícolas** segundo o ponto 35º do RPDM em vigor.
- 5.3. O prédio encontra-se localizado em **Área de Sensibilidade Arqueológica – Património Inventariado – Via Romana XVI**.



Figura 1 - Extrato da Planta de Classificação e Qualificação do solo retirado do Geo Portal Web SIG e extrato imagem aérea retirada do Google Maps

#### 5.4. Análise urbanística:

- 5.4.1. Reformulada a proposta, verifica-se que a operação urbanística incide sobre solo classificado como BD1- Urbanizado (971,10m<sup>2</sup>).
- 5.4.2. Quanto ao uso proposto considera-se enquadrável nos usos admitidos na alínea a) do ponto 1 do artigo 78º do RPDM em vigor.
- 5.4.3. Calculados os índices urbanísticos, considera-se o enquadramento da pretensão na exceção prevista na subalínea iv) da alínea c) do ponto 1 do artigo 78º do RPDM em vigor (Área de construção proposta= 435,00m<sup>2</sup> , Área do prédio em BD1=971,10m<sup>2</sup>).



- 5.4.4. Cumpre o índice de impermeabilização máximo admitido na subalínea iii) da alínea c) do ponto 1 do artigo 78º c RPDM. ( Índice de impermeabilização proposto=56%).
- 5.4.5. A proposta prevê 1 piso acima da cota de soleira, enquadrando-se no disposto na subalínea ii) da alínea c) do ponto 1 do artigo 78º do RPDM.
- 5.4.6. Cumpre o afastamento da edificação e vedação ao eixo da via, conforme alíneas a) e c) do artigo 84º do RPDM.
- 5.4.7. Cumpre a dotação de estacionamento público e privado constantes nos artigos 105º e 106º do RPDM.
- 5.4.8. Quanto ao afastamento de fachadas, admite-se o enquadramento na exceção prevista na alínea b) do ponto 3 c artigo B-1/48º do CRMB.
- 5.4.9. Salvaguarda o disposto no artigo B-1/52º do CRMB quanto aos muros de vedação.

## **6. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2025:**

- 6.1. **Enquadramento:**
- 6.2. O prédio encontra-se **em área classificada como BD - Espaço Urbano de Baixa Densidade** – segundo o artigo 6º do RPDM.
- 6.3. O prédio encontra-se localizado em **Área de Sensibilidade Arqueológica** – Património Inventariado – **Via Roman XVI**.



Figura 2 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo

- 6.4. **Análise urbanística:**
- 6.4.1. A operação urbanística incide sobre solo classificado como BD - Urbanizado (1009,70m²).
- 6.4.2. O uso é compatível com os termos do artigo 29º e usos admitidos no artigo 66º do RPDM.



- 6.4.3. A altura da edificação proposta corresponde à altura dominante das fachadas da frente urbana na qual se insere, de acordo com a alínea a) do artigo 66º do RPDM.
- 6.4.4. Cumpre o afastamento da edificação e vedação ao eixo da via, conforme alíneas a) e c) do artigo 75º do RPDM.
- 6.4.5. Quanto ao afastamento de fachadas, admite-se o enquadramento na exceção prevista na alínea b) do ponto 3 do artigo B-1/48º do CRMB.
- 6.4.6. Salvaguarda o disposto no artigo B-1/52º do CRMB quanto aos muros de vedação.

## **5. ANÁLISE REGULAMENTAR:**

---

- 5.1. O técnico autor do projeto de arquitetura deverá zelar pelo cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.
- 5.2. Ao abrigo do disposto no n.º 8 do Artigo 20º 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.
- 5.3. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009 de 03 de julho na redação conferida pela Lei n.º 40/2015 de 01 de Junho, alterada pela Lei n.º 25/2018 de 14 de Junho, (ou na sua redação atual), com a especial relevância na compatibilização dos projetos da engenharia das especialidades com a imagem exterior proposta no projeto de arquitetura, quer na utilização de processos construtivos, quer na integração de equipamentos.

## **6. PROPOSTA DE DECISÃO:**

---

- 6.1. O projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas a inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação técnica, pelo que se propõe a emissão de informação prévia favorável, ao abrigo do disposto no número 3 do artigo n.º 16 do RJUE.
- 6.2. Face ao exposto, nos termos dos números 1 e 5 do artigo 17º do RJUE, o pedido de licenciamento deverá ser efetuado no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável.

