

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/35813</b>	<b>28516/2025</b>	<b>Legalização de operação urbanística - #G0148#</b>
Unidade Administrativa		
<b>DU - DAT [SAIDAS]</b>		
Propósito		
<b>Expediente Geral \ Presidente - DU - Legalização</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica da divisão de apreciação técnica, comunica-se que o projeto de legalização reúne as condições de aprovação nos termos acima indicados pelo que se propõe o seu deferimento.

O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar, de acordo com a informação técnica da DPU n.º 2025-28691 emitida em 31/10/2025.

Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE, pelo que o requerente pede a emissão do alvará de autorização de legalização (artigo B-1/22º do CRMB).

Nos termos do n.º 1, do artigo 74.º da redação em vigor do RJUE, dever-se-á informar o requerente que o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, constitui condição de eficácia da licença.

### PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de legalização apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

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 GESTIONA: 28516/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-14807 e 2025-E-RE-16969 de 01/08/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: Rua da Boavista, n.º 24, União de Freguesias de Este (São Pedro e São Mamede)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – LEGALIZAÇÃO ANEXO

João Alfredo Lopes, Arqt.º 31/10/2025

## 1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-14807 e 2025-E-RE-16969 de 01/08/2025, apresenta junção e elementos pelo registo n.º 2025-E-RE-25361 de 30/10/2025, a um pedido de **legalização de obras de edificação**, que pretende levar a efeito no prédio sito Rua da Boavista, n.º 24, União de Freguesias de Este (São Pedro e São Mamede), que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 542/20021023, inscrito na matriz de natureza Urbana sob o artigo n.º 271.
- 1.2. A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea a) do número 1 do art.º 102º 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 e alínea a) do n.º 2, do art.º B-1/18º do Código Regulamentar Município de Braga.
- 1.3. Trata-se uma obra de legalização da ampliação da habitação unifamiliar com um piso acima e um piso abaixo da cota de soleira com função de habitação e um anexo no logradouro para garagem.
- 1.4. O requerente propõe a demolição de dois anexos existentes no logradouro norte, com área de 17,20m².
- 1.5. A implantação da edificação consta das plantas cartográficas de 1968.

## 2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao terreno não se identificam quaisquer antecedentes processuais nos serviços do município.

## 3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e n.º 17, do Capítulo III, do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, de acordo com a informação técnica proferida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2025-28691 emitida em 31/10/2025.
- 3.2. O requerente apresentou os projetos de especialidades necessários à obra a licenciar.

## 4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. O projeto de arquitetura apresentado não carece de consulta a entidades internas e externas.

## 5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

### 5.1. Enquadramento:

- 5.1.1. A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **BD2 - Espaço Urbano de Baixa Densidade** segundo o ponto 2 do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.

### 5.2. Análise Urbanística:

- 5.2.1. O índice de impermeabilização (35,30%) **Cumpre** o índice de impermeabilização máxima, conforme prevê a subalínea iii), da alínea c), do ponto 2, do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.2.2. O índice de utilização (25,30%) e o índice acima da cota de soleira (15,30%) **Cumpre** o índice de utilização máxima (40%) e o índice máximo admitido acima da cota soleira (20%), conforme prevê a subalínea i), da alínea c), do ponto 2, do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.2.3. **Cumpre** o número máxima de pisos acima da cota soleira previsto na subalínea ii), da alínea c), do ponto 1, do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.2.4. Relativamente ao afastamento das vedações ao eixo da via no acesso automóvel ao terreno, o muro é preexistente, pelo que não se aplica o artigo 84.º do Regulamento PDM em vigor.
- 5.2.5. No que se refere ao afastamento da edificação ao eixo da via, **cumpre** o admitido no ponto 2 do artigo 84.º do Regulamento PDM em vigor.
- 5.2.6. A legalização da ampliação, **satisfaz** a exigências de estacionamento privado, previstas no artigo 105.º do regulamento do PDM em vigor, de acordo com os parâmetros definidos no artigo 106º do mesmo regulamento.



- 5.2.7. Admite-se a isenção do estacionamento público de acordo com o artigo nº 107, nº1 da alínea c) do regulamento do PDM em vigor, de acordo com os parâmetros definidos no artigo 106º do mesmo regulamento.
- 5.2.8. São cedidos ao domínio público 14,0m² para alargamento do acesso da parcela de terreno.

## 6. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM DISCUSSÃO PÚBLICA (3ª Revisão):

### 6.1. Enquadramento:

- 6.1.1. A operação urbanística localiza-se em área classificada como 'Espaços Urbanos de Baixa Densidade – BD' de acordo com o artigo 66º da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Braga em revisão.

### 6.2. Análise Urbanística:

- 6.1.1. **Cumpre** o previsto no artigo 67º do RPDM quanto à identificação e usos previstos em revisão.
- 6.1.2. A altura da fachada está de acordo com o previsto no artigo 67º do RPDM.
- 6.1.3. Cumpre o índice de impermeabilização previsto no RPDM em revisão.
- 6.1.4. Assegura o enquadramento arquitetónico, paisagístico, ambiental, no que concerne à implantação, volumetria e à sua imagem exterior, conforme previsto no artigo 67º do RPDM em revisão.
- 6.1.5. Quanto ao estacionamento privado admite-se a dispensa parcial e a isenção do estacionamento público de acordo com a alínea b), do n.º 1 do artigo nº 79 das dispensas e isenções previsto no Regulamento PDM da CM em revisão.
- 6.1.6. A dispensa total ou parcial dos lugares públicos está sujeita ao pagamento de compensação pecuniária pelos lugares de estacionamento não criados, definir em regulamento municipal, como prevê o ponto 4 do art.º 79 das dispensas e isenções do RPDM em revisão.
- 6.1.7. A proposta assegura o cumprimento do artigo 27º condições gerais de edificabilidade do RPDM em discussão.

## 7. ANÁLISE REGULAMENTAR:

- 7.1. Quanto ao afastamento entre fachadas de edifício a construção a legalizar, **cumpre** o previsto na alínea b), nº3 do artigo B-1/48.º do Código Regulamentar de Braga em vigor.
- 7.2. No que respeita à altura dos muros contíguos com os terrenos adjacentes e via pública, **cumpre** o previsto no ponto 1 do artigo B-1/52, do Código Regulamentar.
- 7.3. A construção do anexo, **cumpre** o previsto no artigo B-1/53º do Código Regulamentar de Braga e alínea f) do ponto 2 do artigo 10º do Regulamento do PDM em vigor.
- 7.4. A declaração de responsabilidade do autor dos projetos, nos termos do n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.
- 7.5. 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 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.
- 7.6. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei nº.163/2006 de 8 de agosto, está acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor a atestar a conformidade da execução da operação urbanística com o Decreto e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o que dispensa a Câmara da sua Apreciação prévia, nos termos do artigo 3º, nº. 2, da redação em vigor do referido diploma.

## 8. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 8.1. Face ao atrás exposto, conclui-se que **o projeto de legalização reúne as** condições de aprovação nos termos acima indicados pelo que se propõe o seu deferimento.
- 8.2. O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar, de acordo com a informação técnica da DPU n.º 2025-28691 emitida em 31/10/2025.
- 8.3. Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE, pelo que o requerente pede a emissão do alvará de autorização de legalização (artigo B-1/22º do CRMB).
- 8.4. Nos termos do n.º 1, do artigo 74.º da redação em vigor do RJUE, dever-se-á informar o requerente que o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, constitui condição de eficácia da licença.

### NOTA:

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 23709/2025/2, de 25 de setembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento, pedido de legalização da edificação ao abrigo do n.º 1 do artigo 102º do RJUE, uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) favorável, conforme explanado no parecer jurídico

