

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/35745</b>	<b>25810/2025</b>	<b>Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#</b>
Unidade Administrativa		
<b>DU - DAT [SAIDAS]</b>		
Propósito		
<b>Expediente Geral \ Vereador do Urbanismo - DU - Arquitetura</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Avaliação Técnica, o projeto de arquitetura apresentado cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

### PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Aprovo o projeto de arquitetura apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecederam.

O requerente deverá apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro no prazo de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

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:** 25810/2025

**REGISTRO ENTRADA:** 2025-E-RE-18456 de 22.08.2025

**REQUERENTE:**

**LOCAL DA OBRA:** RUA NOSSA SENHORA DO SAMEIRO  
FREGUESIA DE ESPINHO, BRAGA

**ASSUNTO:** LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ARQUITETURA

Sérgio Carvalho, Arqto.

**1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:**

1.1. O requerente apresenta através do registo nº 2025-E-RE-18456 de 22.08.2025, resposta ao Despacho nº 2025-8022, de 04/08/2025, referente à obra de construção de edifício destinado a habitação bifamiliar, a levar a efeito no prédio sito no Lugar de Sameiro, Rua Nossa Senhora do Sameiro, freguesia de Espinho que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 1360/20221124, sob o artigo nº 789.

1.2 A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea d) do número 2 do Artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.

**2. ANTECEDENTES:**

2.1. **Processo nº. 3/2024/ 586 – PIP- Pedido de Informação Prévia.**

2.2. **Processo nº. 2016/2024 – PIP- Pedido de Informação Prévia,**  
objeto de decisão favorável, conforme Despacho nº 2025-2989 do Sr. Vereador do Pelouro de Urbanismo de 03.03.2025.

**3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:**

**3.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano Director Municipal:**

3.1.1. A obra está implantada em Espaço Urbano de Baixa Densidade – BD2, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso nº 11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – nº 201, de 14 de outubro.

3.1.2. A pretensão encontra-se inserida na Zona Tampão – Santuário do Bom Jesus do Monte.

3.1.3 A pretensão insere-se na área urbana com proteção arqueológica.

3.1.4. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana – ARU Expansão da Cidade, conforme Aviso nº 9461/2023, publicado no Diário da República, 2ª Serie – nº 93, de 15 de maio.

**3.2. Instrução do processo:**

O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU nº 2025-21522 de 26.08.2025.

**3.3. Pareceres das entidades internas ao município:**

A Unidade de Arqueologia emitiu informação técnica nº 2025-4601 de 14.03.2025, no âmbito do **PIP- Pedido de Informação Prévia** nº 2016/2024.

**3.4. Pareceres das entidades externas ao município:**

A pretensão mereceu parecer técnico **Favorável Condicionado** por parte da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura, conforme informação anexa ao ofício nº S-2025/644209 (C.S:1758181), com despacho de 18.09.2025.

**3.5. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o RGEU, com o regulamento do PDMB e com o Código Regulamentar de Braga:**

3.5.1. O requerente apresenta resposta ao Despacho nº 2025-8022, de 04/08/2025, no sentido dar resposta satisfatória as condicionantes impostas em informação técnica da DAT nº 2025-19431 de 26.08.2025, nomeadamente:

- Anula a construção de edifício anexo no logradouro.
- Alteração da área de garagem de modo a possibilitar o estacionamento de dois automóveis.



3.5.2. O requerente apresenta **Projeto de Arquitetura | Licenciamento**, na sequência da decisão favorável de **Pedido de Informação Prévia | PIP**.

3.5.3. O requerente apresenta proposta de construção de edifício destinado a habitação bifamiliar e muros de vedação.

3.5.4. O projeto prevê um edifício composto por um programa habitacional em regime de propriedade horizontal.

3.5.5. Analisados os elementos apresentados, verifica-se que o projeto de arquitetura cumpre as condições de edificabilidade definidas para a subcategoria de espaço BD2, conforme descrito no Artigo 78º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga, nomeadamente:

- **Nº máximo de pisos**, não ultrapassa o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira, conforme disposto na subalínea ii), da alínea c), do nº. 2, do Artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.

- **Índice de impermeabilização máximo**, não ultrapassa o índice de impermeabilização máximo de 55%, conforme disposto na subalínea iii), da alínea c), do nº. 2, do Artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.

3.5.6. A proposta cumpre o previsto para o estacionamento privado, conforme disposto na alínea b) do Artigo 106º do Regulamento do PDM em vigor.

3.5.7. Relativamente ao estacionamento público, conforme disposto na alínea b) do Artigo 106º do Regulamento do PDM em vigor, o requerente propõe criar 2 lugares de estacionamento, cedendo ao domínio público uma área total de 44,50m2, destinada a área de estacionamento público.

3.5.8 Neste contexto, considera-se que nada há opor ao presente **Projeto de Arquitetura**.

**3.6. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o regulamento do PDMB (3ª Revisão – submetido a discussão pública):**

Não aplicável.

**PIP- Pedido de Informação Prévia - Processo nº. 2016/2024**, objeto de decisão favorável, conforme Despacho nº 2025-2989 do Sr. Vereador do Pelouro de Urbanismo de 03.03.2025.

**3.7. Outros aspetos regulamentares:**

3.7.1. 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.

3.7.2. Ao abrigo do disposto no nº 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.

3.7.3. 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.

**4. PROPOSTA DE DECISÃO:**

4.1. O projeto de arquitetura apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, informação técnica da Unidade de Arqueologia e informação técnica da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

4.2. Ao abrigo do número 4 do Artigo 20.º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar ao requerente para, no prazo máximo de seis meses, apresentar os projetos de especialidades enumerados no ponto 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro e reformulação do projeto de arquitetura conforme solicitado no nº 3.4.9. da presente informação.

4.3. Comunique-se o teor da presente informação, informação técnica da Unidade de Arqueologia e informação técnica da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura.

Remete-se para consideração superior.

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**



**Assunto :** Edificação de uma moradia bifamiliar, sita na Rua da Nossa Senhora do Sameiro, Freguesia de Espinho, em Braga.

**Requerente :** Abílio José Rodrigues Marques

**Local :** Rua da Nossa Senhora do Sameiro, Freguesia de Espinho, em Braga.

**Servidão**  
**Administrativa :**

<b>Inf. n.º:</b>	S-2025/644209 (C.S:1758181)	<b>Cód. Manual</b>	
<b>N.º Proc.:</b>	DRCN-DSBC/2024/03-03/193/POP/134727 (C.S:278377)	<b>Data Ent. Proc.:</b>	26/08/2025

---

Diretor da Unidade de Cultura, Paulo Sérgio Moura a 18/09/2025

Parecer favorável.

---

## PARECER DE ARQUITETURA

**Servidão administrativa:**

Zona tampão, equiparada a Z.E.P. (Zona Especial de Proteção) do Santuário do Bom Jesus do Monte, Monumento Nacional, MN, Aviso n.º 20150/2020, DR, 2.ª série, n.º 242, de 15-12-2020; Zona Geral de Proteção: Castro do Monte da Consolação, IIP - imóvel de interesse público, Decreto n.º 26-A, DR, 1ª Série-B, n.º 126, de 01 junho 1992.

**Enquadramento Legal:**

O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas dos artigos 43º, 45º, 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, dos artigos 14º e 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do n.º 8 do artigo 6º, do n.º 2 do artigo 6º-A, do n.º 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

### 1. Enquadramento / antecedentes:

Respeita o processo em apreciação a pedido de licenciamento de duas edificações, sitas na rua Nossa Senhora do Sameiro, nº 23, Braga.

Em fase anterior os PIPs mereceram emissão de parecer não favorável por Despacho Superior de 23.04.2024 e de 10.09.2024.

Foi emitido despacho não favorável a proposta semelhante no prédio adjacente (BRG2024/00143).

A adenda ao PIP (BRG2024/002738) mereceu emissão de parecer favorável por Despacho de 15.01.2025.

O anterior processo mereceu emissão de parecer favorável por Despacho de 21.07.2025.

### 2. Proposta:



Tal como previsto no PIP, pretende-se a execução de duas edificações geminadas destinadas a habitação unifamiliar, a executar em prédio com 700,00m<sup>2</sup> de área. Adota linguagem contemporânea.

Serão constituídas por cave, rés-do-chão e andar. É garantido um afastamento lateral ao limite das parcelas de 3,00m e em relação ao arruamento de aproximadamente 6.50m.

As coberturas serão planas, as paredes serão revistas a etics para pintar a cinza claro, as caixilharias de alumínio lacadas a cinza escuro, e as guardas metálicas em perfis simples verticais pintados a cinza escuro.

### 3. Apreciação da proposta:

Apreciada a proposta verifica-se que a mesma respeita as condições fixadas no anterior PIP, pelo que nestes termos nada há a opor ao deferimento.

### 4. Conclusões:

Propõe-se a emissão de parecer favorável.

BRG2025/03066

29 de agosto de 2025

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

João Garrido

DSBC: 2024-193

CS: 1757722

Servidão administrativa: ZEP, Santuário do Bom Jesus do Monte, IIP

**Enquadramento Legal:** O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas dos artigos 43º, 45º 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, dos artigos 14º e 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do n.º 8 do artigo 6º, do n.º 2 do artigo 6º-A, do n.º 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

**1.Enquadramento / antecedentes:** Pretende-se a construção de duas habitações geminadas na Rua Nossa Senhora do Sameiro, Espinho, em Braga. Corresponde à utilização de dois novos lotes sequentes a outros dois sobre os quais pendeu o mesmo tipo de pretensão. Do ponto de vista arqueológico a situação é em tudo semelhante. Apresenta um aditamento com alterações ao programa inicialmente proposto. Não interfere com a apreciação arqueológica já produzida.



2.Caracterização da Proposta: Não se aplica.

3.Apreciação da proposta: "Dado que a área onde se localiza a pretensão não possui antecedentes arqueológicos, nem se localiza na proximidade de local onde se presume a sua existência, apesar do teor da pretensão, se considera que não há lugar a condicionante arqueológica."

4.Proposta de Decisão: Propomos um parecer favorável.

À Consideração Superior,  
O Técnico Superior  
Pedro Baère de Faria  
CCDRN, 28/8/2025



**PROCESSO:** 25810/2025

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-18456

**REQUERENTE:**

**LOCAL DA OBRA:** Rua Nossa Senhora do Sameiro, freguesia de Espinho

**ASSUNTO:** Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

DU - DGPU [GP5]

## **Informação técnica: Saneamento e apreciação liminar**

### **1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO**

- 1.1. O requerente, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-18456 de 22/08/2025, realiza uma **junção de elementos** que visa dar resposta ao teor da informação comunicada através do despacho registado com o n.º 2025-8022, de 28/07/2025, relativos à obra de construção de moradia bifamiliar, que pretende levar a efeito no prédio sito na Rua Nossa Senhora do Sameiro, freguesia de Espinho, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1360, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 789.
- 1.2. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
  - 1.2.1. Pedido de informação prévia n.º 2016/24.

### **2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL**

A presente operação urbanística tem enquadramento no artigo 4.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

### **3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO**

Analisados os elementos constantes do presente processo constata-se que o requerimento referente ao/à Licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura se encontra corretamente instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do disposto ao abrigo do Anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

### **4. PROPOSTA**



- 4.1. Face ao atrás exposto, propõe-se a prossecução do processo para **análise urbanística**.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

