

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/35830	11074/2025	Comunicação prévia com prazo para utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico - #G0156#
Unidade Administrativa		
DU - DAT [SAIDAS]		
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.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO GESTIONA: 11074/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-17959

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: Rua dos Chãos, n.º 51, 1.º andar, fração B, União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto

ASSUNTO: Comunicação Prévia com Prazo para alteração à utilização

Joana Gonçalves, Arqt.ª _____ 29/10/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

- 1.1 através do requerimento 2025-E-RE-17959, de 11/08/2025, apresenta uma junção de elementos em resposta à informação técnica n.º 2025-11386 comunicada através do despacho n.º 2025-4936, para dar continuidade a uma '**Comunicação Prévia com Prazo**' com vista à '**alteração à utilização de fração sem operação urbanística prévia**' com o uso de 'Salão de Cabeleireiro e estética' para a criação de **duas habitações de tipologia T0**, pertencente ao edifício constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua dos Chãos, n.º 51, 1.º andar, União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 13/19870507, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 769.
- 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.
- 1.3 Não obstante decorrer a discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, não há lugar à suspensão do procedimento ao abrigo do artigo 145º do RJIGT, seguindo-se sobre essa matéria o parecer da Prof. Fernanda Paula, que é no sentido da exclusão do regime de suspensão nos "*procedimentos de comunicação prévia com prazo referentes à utilização de edifícios, frações autónomas de edifícios ou partes destes suscetíveis de utilização independente nos termos dos artigos 62.º-B e 62.º-C. Mesmo estando em causa uma alteração de utilização, o procedimento não fica suspenso. Tal resulta de uma interpretação atualista do n.º 1 do artigo 145.º do RJIGT, que exclui do seu âmbito os procedimentos relativos à utilização (à data, as autorizações)*".

2. ANTECEDENTES:

- 2.1 Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
- Processo n.º 421/83;
 - Alvará de Licença de Utilização n.º 25/2011, emitido em 26/02/2011 para 'Salão de Cabeleireiro e estética'.

3. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS:

- 3.1 De acordo com a informação técnica n.º 2025-24372 de 23/09/2025 da DPU, o presente pedido encontra-se corretamente instruído para análise urbanística.



4. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

4.1 O requerente apresenta fundamentação para que seja reponderado o sentido da anterior informação técnica, na qual foi proposto o seguinte: «A notificação do requerente de que a circunstância de não ter sido ordenada a vistoria não é um ato de deferimento tácito e com a advertência de que a fração não é idónea para o fim pretendido por violar o disposto no artigo 73.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 O requerente apresenta novas peças desenhadas demonstrando o cumprimento do artigo 73.º do RGEU e fundamentação para que seja reponderado o sentido da anterior informação técnica, conforme memória descritiva:

«Efetivamente consultado o teor do artigo 73.º do RGEU, a proposta, tal como tinha sido apresentada, não respeitava esse artigo, uma vez que segundo o mesmo “não deverá haver a um e outro lado do eixo vertical da janela qualquer obstáculo à iluminação à distância inferior a 2 metros”. Refira-se que os muros do logradouro foram representados por lapso como sendo altos, portanto com uma trama de enchimento igual às paredes das frações, dando erradamente a entender que seriam muros altos e realmente não são. Para o efeito o projeto foi retificado em conformidade tendo os muros sido desenhados de acordo com a realidade, sendo que os muros foram desenhados com MURO A e MURO B, sendo que se fez passar um corte A_A afim de ilustrar o mesmo, com a sua altura e largura em todo do terraço.

Foram então retificadas as plantas, tendo sido devidamente cotadas, bem como foi efetuado um corte A_A a representar o muro existente no terraço, também cotado e com as designações “MURO A” e “MURO B”.

Desta forma julga-se ultrapassada a questão do cumprimento do artigo 73 do RGEU.»

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 duas habitações de tipologia T0, 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

