

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/35659	47293/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DU - DAT [SAIDAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

Nos termos da alínea d), do ponto 3, do Artigo 75º, do regulamento PDM em vigor.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 21772/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-11320 DE 20/05/2025

REQUERENTE: UNIÃO DE FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

LOCAL DA OBRA: LUGAR DA IGREJA, UNIÃO DE FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

Rosana Ferreira_RF, Arqt.ª

17/09/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. A UNIÃO DE FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-11320, apresenta um pedido de licenciamento de obras de edificação com vista à construção de um “**Centro Interpretativo**”, a levar a efeito no prédio sito no Lugar da Igreja, União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1626/20170607, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 3594.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 1, do Artigo 7.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), a presente operação urbanística está isenta de controlo prévio uma vez que é promovida pela Administração Pública (autarquia local).
- 1.3. Nos termos do disposto no n.º 2, do Artigo 7.º, do RJUE a presente operação urbanística fica sujeita a parecer prévio não vinculativo da câmara municipal.
- 1.4. Nos termos do disposto no n.º 7, do mesmo artigo, “À realização das operações urbanísticas previstas no presente artigo aplica-se o disposto no presente diploma no que se refere ao termo de responsabilidade, à publicitação do início e do fim das operações urbanísticas e ao pagamento de taxas urbanísticas, o qual deve ser realizado por autoliquidação antes do início da obra, nos termos previstos nos regulamentos municipais referidos no artigo 3.º.”

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram antecedentes processuais nos serviços deste município.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 05/06/2025.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A Divisão de Centro Histórico e Património – Unidade de Arqueologia, pronunciou-se através da informação técnica com Despacho em 27/06/2025, ficando a pretensão sujeita às orientações emanadas.
- 4.2. Foi consultada a entidade externa CCDD-Norte em virtude da proximidade da pretensão à Igreja de S. Frutuoso, tendo esta se pronunciado através da informação n.º S-2025/642656/DRCN-DSBC/2025/03-03/665/POP/133678 em 05/06/2025 com Despacho do Diretor da Unidade de Cultura em 03/07/2025, com **parecer favorável condicionado**.
- 4.3. Consultada a Divisão de Planeamento, esta emitiu **parecer favorável** através da informação técnica emitida em 17/09/2025.



4.4. Consultada a entidade externa CCDR- Norte, a mesma emitiu parecer **favorável condicionado**, nos termos da arqueologia, através da informação n.º S-2025/642656 DRCN-DSBC/2025/03-03/665/POP/133678 DE 05/06/2025.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM EM VIGOR:

5.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano

Diretor Municipal:

- 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 – **UI1- Urbanizável** - segundo o artigo 35º do RPDM em vigor e **ER4 – Urbanizado – Espaço Residencial** segundo o artigo 66º do RPDM em vigor.
- 5.1.2. A pretensão encontra-se abrangida pela **UOPG 6 – Parque e Área de Expansão de Real – Dume**.
- 5.1.3. De acordo com a Planta de Condicionantes, a pretensão encontra-se em **Zona Especial de Proteção – Património Classificado e Área de Sensibilidade Arqueológica – Villae / Vicus Romano Indeterminado**.

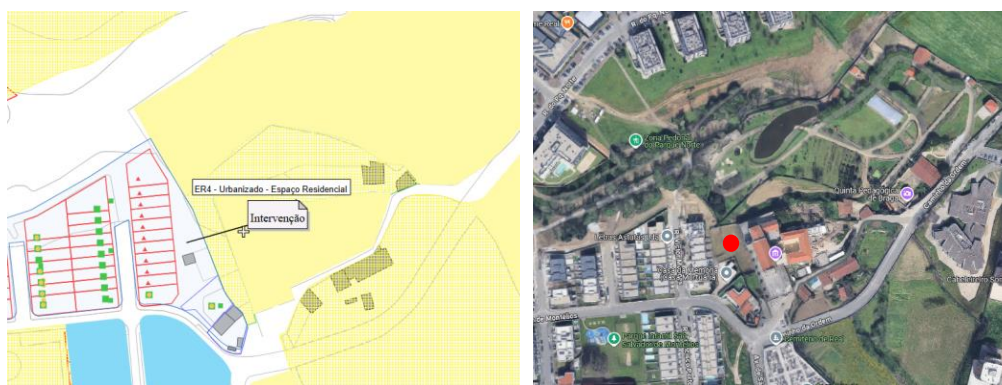


Figura 2 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo retirada do Geo Portal WebSIG e Imagem aérea retirada do Google Maps

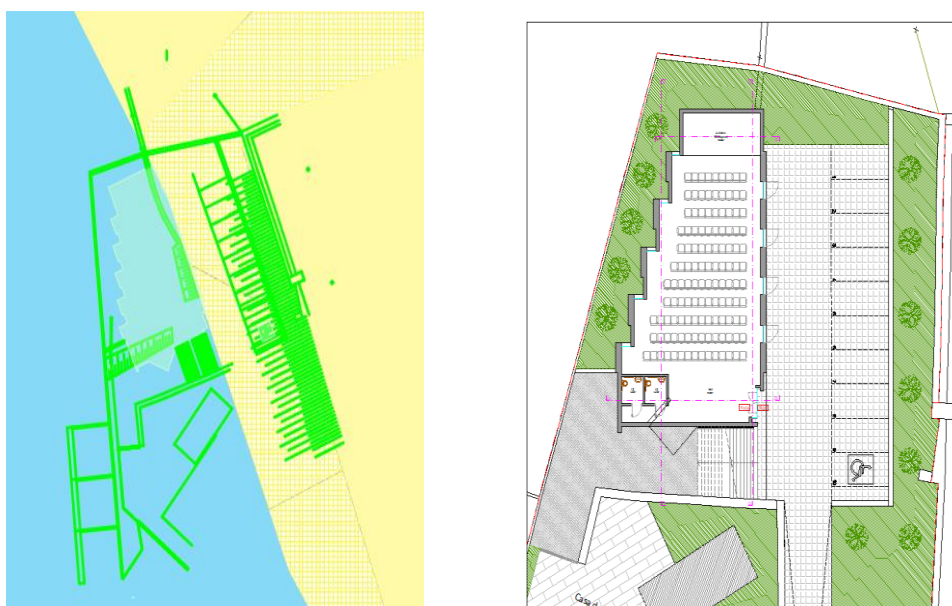


Figura 1 - Sobreposição da implantação na Planta de Classificação e Qualificação de Solo e Extrato da planta piso 1



6. ANÁLISE DA PROPOSTA, VERIFICAÇÃO DA CONFORMIDADE COM O RGEU, COM O REGULAMENTO DO PDM E COM O CÓDIGO REGULAMENTAR DE BRAGA:

6.1. A proposta consiste na edificação de um Centro Interpretativo, integrando uma sala expositiva e um auditório. O terreno em estudo confronta a nascente com a Igreja de São Jerónimo de Real, a sul com a Casa Mortuária, a poente com área de loteamento e a norte com terrenos sobrantes.

6.2. A implantação prevista localiza-se a aproximadamente 10 metros da Igreja de São Jerónimo de Real. O edifício projetado desenvolve-se em dois pisos, apresentando cobertura plana. A composição volumétrica caracteriza-se pela alternância de aberturas verticais marcadas com panos opacos revestidos a sistema ETICS (capoto), conferindo ritmo e unidade à fachada. O edificado proposto encontra-se em solo classificado como ER4 – Urbanizado, encontrando-se a área de estacionamento em UI1-Urbanizável.

6.3. Quanto à intervenção em solo ER4 (A=1.051m²):

6.4. Quanto ao uso proposto, julga-se enquadrável nos usos complementares ao residencial admitidos na subalínea iii) da alínea a) do ponto 4 do artigo 66º do RPDM em vigor.

6.5. Cumpre os índices de utilização máximo e acima da cota de soleira admitidos, para a classificação de solo em ER4, na subalínea i) da alínea b) do ponto 4 do artigo 66º do RPDM em vigor (Índice de utilização máximo proposto= 0.60m²/m²; Índice de utilização a.c.s. proposto = 0.23m²/m²).

6.6. Cumpre o índice de impermeabilização admitido na subalínea vi) da alínea b) do ponto 4 do artigo 66º do RPDM em vigor (Índice de impermeabilização proposto = 61%).

6.7. Salvaguarda o disposto no artigo B-1/48º do CRMB quanto ao afastamento de fachadas.

6.8. A proposta prevê manter os muros de delimitação existentes.

6.9. Quanto à intervenção em solo UI1 (A=695m²):

6.10. De acordo com o disposto no ponto 1 do artigo 75º do RPDM em vigor, o uso dominante corresponde a equipamento, pelo que se julga que a proposta tem enquadramento no uso admitido.

6.11. Analisada a proposta, verifica-se que a área destinada a estacionamento configura-se como equipamento de utilização coletiva, apresentando o adequado enquadramento com a envolvente. O número de lugares previstos encontra-se devidamente dimensionado como complemento ao centro interpretativo e respeita o índice de impermeabilização aplicável à presente classificação de solo (Índice de Impermeabilização proposto = 49%). Deste modo, considera-se salvaguardado o disposto nas alíneas a), b), c) e e), **carecendo, contudo, de aprovação em reunião de Câmara Municipal, nos termos da alínea d).**

6.12. Pelo exposto não há nada a opor.



7. OUTROS ASPETOS REGULAMENTARES:

- 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.
- 7.2. Ao abrigo do disposto no n.º 8 do Artigo 20º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos
- 7.3. de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 7.4. 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.

8. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 8.1. Face ao exposto, não há nada a opor relativamente à pretensão.
- 8.2. Nos termos da alínea d), do ponto 3, do Artigo 75º, do regulamento PDM em vigor, deve ser sujeita a aprovação em reunião de câmara.
- 8.3. Que se comunique à entidade requerente o teor da presente informação.



DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **20250520_Centro Interpretativo Real - Peças Desenhadas**

(1)

IMPRESSÃO: a9de5c96f9165f8171f27e382f3386c437cf391e



PROCESSO: 21772/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-11320 DE 20/05/2025

REQUERENTE: UNIÃO DE FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

LOCAL DA OBRA: LUGAR DA IGREJA, UNIÃO DE FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

Rosana Ferreira_RF, Arqt.ª

17/09/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. A UNIÃO DE FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-11320, apresenta um pedido de licenciamento de obras de edificação com vista à construção de um “**Centro Interpretativo**”, a levar a efeito no prédio sito no Lugar da Igreja, União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1626/20170607, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 3594.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 1, do Artigo 7.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), a presente operação urbanística está isenta de controlo prévio uma vez que é promovida pela Administração Pública (autarquia local).
- 1.3. Nos termos do disposto no n.º 2, do Artigo 7.º, do RJUE a presente operação urbanística fica sujeita a parecer prévio não vinculativo da câmara municipal.
- 1.4. Nos termos do disposto no n.º 7, do mesmo artigo, “À realização das operações urbanísticas previstas no presente artigo aplica-se o disposto no presente diploma no que se refere ao termo de responsabilidade, à publicitação do início e do fim das operações urbanísticas e ao pagamento de taxas urbanísticas, o qual deve ser realizado por autoliquidação antes do início da obra, nos termos previstos nos regulamentos municipais referidos no artigo 3.º.”

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram antecedentes processuais nos serviços deste município.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 05/06/2025.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A Divisão de Centro Histórico e Património – Unidade de Arqueologia, pronunciou-se através da informação técnica com Despacho em 27/06/2025, ficando a pretensão sujeita às orientações emanadas.
- 4.2. Foi consultada a entidade externa CCDD-Norte em virtude da proximidade da pretensão à Igreja de S. Frutuoso, tendo esta se pronunciado através da informação n.º S-2025/642656/DRCN-DSBC/2025/03-03/665/POP/133678 em 05/06/2025 com Despacho do Diretor da Unidade de Cultura em 03/07/2025, com **parecer favorável condicionado**.
- 4.3. Consultada a Divisão de Planeamento, esta emitiu **parecer favorável** através da informação técnica emitida em 17/09/2025.



4.4. Consultada a entidade externa CCDD- Norte, a mesma emitiu parecer **favorável condicionado**, nos termos da arqueologia, através da informação n.º S-2025/642656 DRCN-DSBC/2025/03-03/665/POP/133678 DE 05/06/2025.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM EM VIGOR:

5.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano

Diretor Municipal:

- 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 – **UI1- Urbanizável** - segundo o artigo 35º do RPDM em vigor e **ER4 – Urbanizado – Espaço Residencial** segundo o artigo 66º do RPDM em vigor.
- 5.1.2. A pretensão encontra-se abrangida pela **UOPG 6 – Parque e Área de Expansão de Real – Dume**.
- 5.1.3. De acordo com a Planta de Condicionantes, a pretensão encontra-se em **Zona Especial de Proteção – Património Classificado e Área de Sensibilidade Arqueológica – Villae / Vicus Romano Indeterminado**.

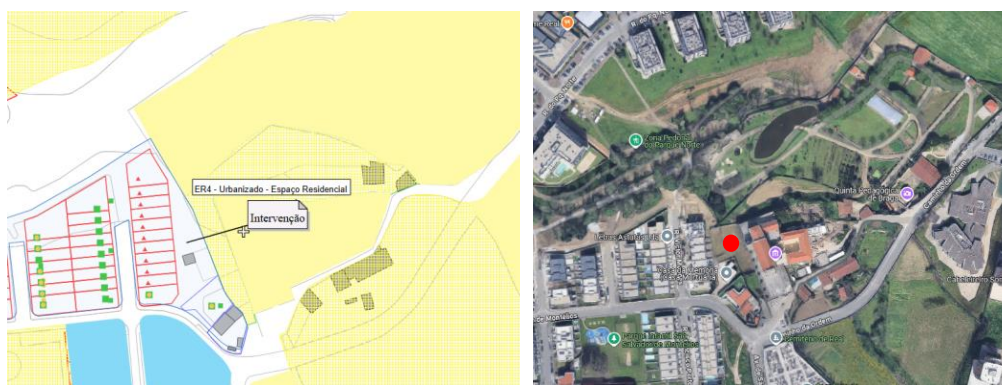


Figura 2 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo retirada do Geo Portal WebSIG e Imagem aérea retirada do Google Maps

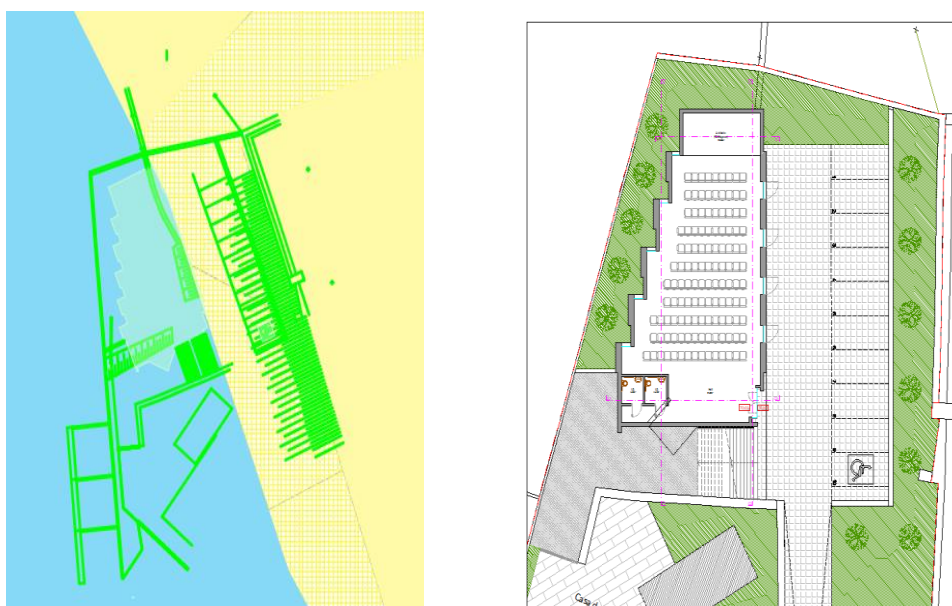


Figura 1 - Sobreposição da implantação na Planta de Classificação e Qualificação de Solo e Extrato da planta piso 1



6. ANÁLISE DA PROPOSTA, VERIFICAÇÃO DA CONFORMIDADE COM O RGEU, COM O REGULAMENTO DO PDM E COM O CÓDIGO REGULAMENTAR DE BRAGA:

6.1. A proposta consiste na edificação de um Centro Interpretativo, integrando uma sala expositiva e um auditório. O terreno em estudo confronta a nascente com a Igreja de São Jerónimo de Real, a sul com a Casa Mortuária, a poente com área de loteamento e a norte com terrenos sobrantes.

6.2. A implantação prevista localiza-se a aproximadamente 10 metros da Igreja de São Jerónimo de Real. O edifício projetado desenvolve-se em dois pisos, apresentando cobertura plana. A composição volumétrica caracteriza-se pela alternância de aberturas verticais marcadas com panos opacos revestidos a sistema ETICS (capoto), conferindo ritmo e unidade à fachada. O edificado proposto encontra-se em solo classificado como ER4 – Urbanizado, encontrando-se a área de estacionamento em UI1-Urbanizável.

6.3. Quanto à intervenção em solo ER4 ($A=1.051m^2$):

6.4. Quanto ao uso proposto, julga-se enquadrável nos usos complementares ao residencial admitidos na subalínea iii) da alínea a) do ponto 4 do artigo 66º do RPDM em vigor.

6.5. Cumpre os índices de utilização máximo e acima da cota de soleira admitidos, para a classificação de solo em ER4, na subalínea i) da alínea b) do ponto 4 do artigo 66º do RPDM em vigor (Índice de utilização máximo proposto = $0.60m^2/m^2$; Índice de utilização a.c.s. proposto = $0.23m^2/m^2$).

6.6. Cumpre o índice de impermeabilização admitido na subalínea vi) da alínea b) do ponto 4 do artigo 66º do RPDM em vigor (Índice de impermeabilização proposto = 61%).

6.7. Salvaguarda o disposto no artigo B-1/48º do CRMB quanto ao afastamento de fachadas.

6.8. A proposta prevê manter os muros de delimitação existentes.

6.9. Quanto à intervenção em solo UI1 ($A=695m^2$):

6.10. De acordo com o disposto no ponto 1 do artigo 75º do RPDM em vigor, o uso dominante corresponde a equipamento, pelo que se julga que a proposta tem enquadramento no uso admitido.

6.11. Analisada a proposta, verifica-se que a área destinada a estacionamento configura-se como equipamento de utilização coletiva, apresentando o adequado enquadramento com a envolvente. O número de lugares previstos encontra-se devidamente dimensionado como complemento ao centro interpretativo e respeita o índice de impermeabilização aplicável à presente classificação de solo (Índice de Impermeabilização proposto = 49%). Deste modo, considera-se salvaguardado o disposto nas alíneas a), b), c) e e), **carecendo, contudo, de aprovação em reunião de Câmara Municipal, nos termos da alínea d).**

6.12. Pelo exposto não há nada a opor.



7. OUTROS ASPETOS REGULAMENTARES:

- 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.
- 7.2. Ao abrigo do disposto no n.º 8 do Artigo 20º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos
- 7.3. de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 7.4. 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.

8. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 8.1. Face ao exposto, não há nada a opor relativamente à pretensão.
- 8.2. Nos termos da alínea d), do ponto 3, do Artigo 75º, do regulamento PDM em vigor, deve ser sujeita a aprovação em reunião de câmara.
- 8.3. Que se comunique à entidade requerente o teor da presente informação.



DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **20250520_Centro Interpretativo Real - Peças Desenhadas**

(1)

IMPRESSÃO: a9de5c96f9165f8171f27e382f3386c437cf391e

