

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/35857	14867/2025	Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#
Unidade Administrativa		
DU - DAT [SAIDAS]		
Propósito		
Expediente Geral \ Presidente - DU - Arquitetura		
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 de arquitetura das alterações à licença de edificação 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 antecedem.

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: 14867/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-22531 de 09/10/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: Lugar de Vendas, freguesia de Tebosa

ASSUNTO: LICENCIAMENTO - ALTERAÇÃO À LICENÇA DE EDIFICAÇÃO

João Alfredo Lopes_ JL, Arqt.º

22/10/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-22531, apresenta junção de elementos pelo registo n.º 2025-E-RE-23678 de 14/10/2025, a uma **alteração à licença de edificação** durante a execução da obra, relativo ao pedido de licenciamento de obras de edificação referente à obra de reconstrução e ampliação de habitação unifamiliar existente e legalização de anexo, que pretende levar a efeito no prédio sito no Lugar de Vendas, Freguesia de Tebosa, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 16/19870616, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 107 e na matriz de natureza rústica sob o artigo n.º 100.
- 1.2. Trata-se de uma reconstrução e ampliação de uma habitação unifamiliar isolada com dois pisos acima da cota de soleira, com função de habitação, garagem em anexo e piscina.
- 1.3. O requerente mantém e reconstrói, ampliando o edificado preexistente e licenciado (38,65m²), no limite do prédio que confronta com a via habilitante, quanto ao anexo o requerente propõe a demolição de parte do anexo (18,63m²) já licenciado.
- 1.4. O requerente na proposta de alteração à licença propõe um aumento de 20,00m².
- 1.5. A operação urbanística enquadra-se do n.º 2 do artigo 4.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
 - 2.1.1. Despacho de 09/08/2023 do deferimento do pedido de licenciamento, através do ofício n.º 22814/2023.
 - 2.1.2. Licença de Obras n.º 2025-0174 de 12/05/2025 (prazo:28 meses).

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. Analisados os elementos constantes do presente processo, constata-se que o presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se corretamente 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 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 18.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação de acordo com a informação técnica da DPU n.º 2025-27002 de 15/10/2025.

4. PARECERES INTERNOS E EXTERNOS

- 4.1. O projeto de arquitetura apresentado não carece de consulta a entidades externas.
- 4.2. Tem parecer da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia – Unidade de Arqueologia emitiu a Informação Técnica n.º 38256/2023 de 10/05/2023.

4. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR

- 4.1. **Análise Urbanística**
 - 4.1.1. 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 **Espaços Urbanos de Baixa Densidade – BD2**, segundo o ponto 2 do artigo 78º Regulamento do PDM em vigor.
- 4.2. A presente apreciação do projeto de arquitetura decorre no âmbito de alterações executadas no decorrer da obra, que se consubstanciam no:
 - aumento da área de construção em 20.00m² no edificado preexistente a norte;
 - diminuição da área de implantação em 6.71m²;



- 4.3. **Cumpre** a área máxima de construção, conforme prevê a subalínea iv), da alínea c) ponto 2 do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 4.3.1. **Cumpre** o índice de impermeabilização máximo, o previsto na subalínea iii), da alínea c) ponto 2 do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 4.3.2. Satisfaz as exigências de estacionamento privativo previsto no artigo 105º do Regulamento do PDM em vigor, de acordo com os parâmetros definidos no artigo 106º do mesmo regulamento.
- 4.3.3. O estacionamento público enquadra-se nas dispensas e isenções previstas no nº2 do artigo 107.º do regulamento do PDM em vigor, trata-se de uma ampliação de edificação que não resulta um acréscimo de construção superior a 50% da área de construção inicial.
- 4.4. Pelo que não se vê inconveniente à sua aprovação.

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

5.1. Enquadramento:

- 5.1.1. 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.

5.2. Análise Urbanística:

- 5.2.1. **Cumpre** o previsto no artigo 67º do RPDM quanto à identificação e usos previstos em revisão.
- 5.2.2. A altura da fachada está de acordo com o previsto no artigo 67º do RPDM.
- 5.2.3. **Cumpre** o índice de impermeabilização previsto no RPDM em revisão.
- 5.2.4. 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.
- 5.2.5. Quanto ao estacionamento público admite-se 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.
- 5.2.6. 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.
- 5.2.7. A proposta assegura o cumprimento do artigo 27º condições gerais de edificabilidade do RPDM em discussão.
- 5.3. Aplica-se o exposto no ponto 4.2.

6. OUTROS ASPETOS REGULAMENTARES:

- 6.1. Quanto ao afastamento entre fachadas e altura das vedações, **cumpre** o previsto nos artigos B-1/48º e B/1/52º do CRMB.
- 6.2. Relativamente ao anexo do edifício, **cumpre** o previsto no ponto 2 do artigo B-1/53.º, do código regulamentar.
- 6.3. 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;
- 6.4. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei nº.163/2006 de 8 de agosto, deverá estar acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor que atesta que a execução da operação urbanística se conforma com a referida Lei, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, pelo que a Câmara fica dispensada da sua apreciação prévia, conforme artigo 3º, nº. 2, desse diploma, com a redação conferida pelo Decreto-Lei nº. 136/2014, de 9 de setembro.
- 6.5. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei nº. 31/2009 de 03 de julho na redação conferida pela Lei nº. 40/2015 de 01 de Junho, alterada pela Lei nº. 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.
- 6.6. Deverá ser respeitado o previsto no D.R. Nº 8/90, de 6 de abril e D.R. 21/98, de 4 de setembro com Declaração de Retificação Nº 22-E/98, de 30/11 (área destinada à instalação do recetáculo postal domiciliário).



7. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 7.1. Face ao atrás exposto, conclui-se que o projeto de arquitetura das **alterações à licença de edificação** reúne as condições de aprovação nos termos acima indicados pelo que se propõe o seu deferimento.
- 7.2. Que se notifique o requerente para 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.
- 7.3. Que seja comunicada ao requerente o teor da informação técnica.

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 licenciamento de edificação ao abrigo do n.º 2 do artigo 4º do RJUE, uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) favorável, conforme explanado no parecer jurídico

