

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR / 2025 / 36097	30334 / 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 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: 30334/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-16112

REQUERENTE: PORÇÃO LABORIOSA-UNIPessoal, LDA

LOCAL DA OBRA: PRACETA MANUEL ÁLVARES 4

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

30/10/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

- 1.1. Trata-se de uma **Alteração da Utilização**, de uma fração autónoma, fração C, de Estabelecimento Comercial para Habitação, a levar a efeito na Praceta Manuel Álvares 4 Braga 4700-434, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 573, inscrito na matriz de natureza urbana, sob o artigo n.º 1992.
- 1.2. O requerente opta pelo procedimento de licenciamento.
- 1.3. 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.

2. ANTECEDENTES:

Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:

- 2.1. Licença / Autorização / Comunicação Prévia de Obras n.º Autorização utilização nº 91/77 (fração C).

3. CONSULTAS A ENTIDADES E/OU SERVIÇOS:

- 3.1. A pretensão não carece de pareceres externos nem informações internas.

4. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 4.1. Conforme informação técnica da DPU, o processo encontra-se suficientemente instruído para análise.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

5.1. Enquadramento:

- 5.1.1. O prédio objeto da pretensão encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como ER2 - Urbanizado - Espaço Residencial.
- O requerente vem propor a alteração do uso da Fração C de Estabelecimento Comercial, para Habitação, uso dominante na subcategoria ER2.

6. ANÁLISE DA PRETENSÃO NO ÂMBITO DA REVISÃO DO PDM:

6.1. Enquadramento:

- A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal, como "Solo urbano" classificado como "Espaço de Baixa Densidade - BD".
- Cumpre as normas de carácter morfológico conforme prevê o nº1 do artigo 67º do Regulamento do PDM;



7. ANÁLISE:

- 7.1.** Conforme termo de responsabilidade, memória descritiva e desenhos apresentados, a proposta prevê unicamente alterações no interior da fração, alteração interior da fração C para alteração de utilização de estabelecimento comercial para habitação constituindo-se duas novas frações independentes 3 fração C (habitação T1), e a fração AQ (habitação T2) por 1 piso, não havendo lugar a qualquer alteração nas fachadas e partes comuns do edifício.
- 7.2.** Não está prevista a dotação de estacionamento, conforme o disposto no artigo 106.º da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 201, de 14 de Outubro.
- 7.3.** Entende-se que, poder-se-á admitir a não dotação referida no ponto anterior, face ao parecer do Sr. Diretor Municipal da DMUOP lavrado em 04.05.2020 no processo n.º 1976/2019, que, no ponto 90 da informação n.º 20747, com concordância da Divisão dos Serviços Jurídicos e do Contencioso de 11.05.2020, conclui «(...) que seja adotado este entendimento quanto à possibilidade de aplicação do regime de dispensas e isenções em matéria de estacionamento previsto no artigo 107º do RPDMB nos casos de alteração do uso urbanístico de frações autónomas que pretendam destinar-se a habitação.».
- 7.4.** Relativamente à multiplicação do número de frações, face ao parecer do Sr. Diretor Municipal da DMUOP lavrado em 29.05.2025 no processo n.º 2024/2863/0, concluiu «.... Com efeito, a convergência de todas as medidas de política social para a resposta às necessidades de habitação tornam por demais evidente o carácter excecional das normas que foram introduzidas no ordenamento jurídico para que se alcance da forma mais profícua a concretização do mencionado direito à habitação.
Assim, teremos que fazer uma interpretação atualista da posição explicitada na informação de 2020, o que implica que seja ponderada com maior equilíbrio a desmultiplicação da área originária sem prejuízo do estrito cumprimento dos padrões mínimos de habitabilidade e conforto estabelecidos no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).»

8. PROPOSTA DE DECISÃO:

Face ao atrás exposto propõe-se:

- 8.1.** 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, propõe-se o deferimento do projeto de arquitetura;
- 8.2.** 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;

NOTA:

A alteração de uso pretendida, de estabelecimento comercial para habitação, não carece de autorização dos restantes condóminos, nos termos do disposto no n.º 1 do Artigo 1422.º-B do Decreto Lei n.º 47344/66 de 25 de Novembro, na sua redação em vigor.
Deverá o requerente introduzir a correspondente alteração no título constitutivo, por ato unilateral, constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, devendo este ser comunicado ao administrador do condomínio no prazo de 10 dias, nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo.

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 nº 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 o presente procedimento, não se encontra abrangido pela referida suspensão

