

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/36455	48502/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DU - DGPU [ADMIN]		
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.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DECISÃO

Processo: 4948/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

Diretor Municipal da 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.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/36215 de 10 de Novembro de 2025.

RESOLUÇÃO

Aprovo o projeto de arquitetura e a operação de destaque de parcela apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem. Emita-se certidão de destaque nos termos propostos.

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.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 4948/2025

REGISTRO ENTRADA: 2025-E-RE-20463 DE 16.09.2025

REQUERENTE: PROVALOREM INVESTIMENTOS, LDA

LOCAL DA OBRA: RUA DOS ESPESSANDES
FREGUESIA DE ESPORÕES, BRAGA

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO E DESTAQUE DE PARCELA

Sérgio Carvalho, Arqto.

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A entidade requerente através do registo nº 2025-E-RE-20463, de 16/09/2025, apresenta resposta ao Despacho nº 2025-5324 de 22/05/2025, referente a **Licenciamento de obras de edificação e Destaque de Parcela**, com vista à regularização de construção de edifício destinado a habitação (geminada) e muros de vedação, a levar a efeito no prédio sito na rua dos Espessandes, Freguesia de Esporões, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 928/20090518, inscrito na matriz de natureza urbana, sob o artigo n.º 1341.

1.2. A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea c) do número 2 do Artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.

2. ANTECEDENTES:

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

- 2.1. Informação técnica da DAT nº 2025-12301 de 22/05/2025.
- 2.2. Processo nº 19466/2025 - Fiscalização de operações urbanísticas (Parcela sobranter)
- 2.3. Processo nº 19481/2025 - Fiscalização de operações urbanísticas (Parcela a destacar)

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

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

3.1.1. A obra está implantada em Espaço Urbano de Baixa Densidade – BD1, conforme carta de classificação e qualificação do solo 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.

3.2. Instrução do processo:

O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU nº 2025-23510 de 16/09/2025.

3.3. Pareceres das entidades internas ao município:

A presente operação urbanística não está sujeita a parecer de entidades internas.

3.4. Pareceres das entidades externas ao município:

A presente operação urbanística não está sujeita a parecer de entidades externas.

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. A requerente apresenta resposta ao Despacho nº 2025-5324 de 22/05/2025, no sentido dar resposta satisfatória as condicionantes impostas no nº 3.5.8. da informação técnica da DAT nº 2025-12301 de 22/05/2025.



3.5.2. Analisados os elementos apresentados, considera-se que é dada resposta satisfatória ao solicitado, nomeadamente:

- **Índice de impermeabilização máximo**, cumpre o índice de impermeabilização máximo de 55%, conforme disposto na subalínea iii), da alínea c), do n.º 1, do Artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- **Afastamento de edificação ao eixo da via**, a entidade requerente propõe a demolição da piscina, de modo a dar cumprimento ao disposto na alínea a) do ponto 2 do artigo 84.º do Regulamento PDM em vigor.
- **Altura da edificação**, a edificação possui uma altura inferior a 4m, medida relativamente ao prédio vizinho, cumprindo o disposto na alínea b) do ponto 3 do Artigo B-1/48º do Código Regulamentar de Braga.
- **Altura dos muros de vedação**, os muros de vedação possuem uma altura inferior a 1,80m, cumprindo o disposto no n.º 1 do Artigo B-1/52º do Código Regulamentar de Braga.

3.5.3. A operação urbanística consiste na **Licenciamento de obras de edificação e Destaque de Parcela**, com vista à regularização de construção de edifício (obra inacabada) destinado a habitação (geminada) e muros de vedação.

3.5.4. Relativamente ao pedido de **Destaque da Parcela**, a entidade requerente apresenta planta indicando as parcelas a destacar e sobranter.

Sendo que:

Área total da parcela – **1060.11m²**

Parcela destacar – 486.43m²

Parcela sobranter – 573.68m²

Neste contexto, estão reunidos os pressupostos do n.º 4 do Art.º 6 do RJUE.

“ Os atos que tenham por efeito o destaque de uma única parcela de prédio com descrição predial que se situe em perímetro urbano estão isentos de licença desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.”

3.5.5. Relativamente ao pedido de **Licenciamento de obras de edificação**, pretende a entidade requerente proceder a regularização de construção de edifício (obra inacabada) destinado a habitação (geminada) e muros de vedação, sendo esta edificação localizada na parcela a destacar.

3.5.6. Analisados os elementos apresentados, verifica-se que o edifício objeto de licenciamento, cumpre as condições de edificabilidade definidas para a subcategoria de espaço BD1, conforme descrito no Artigo 78º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga, nomeadamente:

- **Índice de utilização máximo**, considera-se que a presente proposta poderá ser enquadrada na subalínea iv), da alínea c), do n.º 1, do Artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor, uma vez que o prédio objeto de intervenção possui uma área total inferior a 1500m² e uma área de construção máxima inferior a 450m²
- **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 n.º 1, do Artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.

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

3.5.8. Relativamente ao estacionamento público, conforme disposto na alínea b) do Artigo 106º do Regulamento do PDM em vigor, a entidade requerente propõe criar 1 lugar de estacionamento público, cedendo ao domínio público uma área total de 31,81m².

3.5.9. Neste contexto, considera-se que nada há opor ao presente **Projeto de Arquitetura (Legalização) e Destaque de Parcela**.

3.5.10. Alerta-se a entidade requerente que deverá apresentar **Projeto de Arquitetura (Legalização)** relativo a edificação localizada na parcela sobranter.

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

3.6.1. A obra está implantada em Espaço Urbano de Baixa Densidade – BD, conforme carta de classificação e qualificação do solo.

3.6.2. A operação urbanística consiste na **Licenciamento de obras de edificação e Destaque de Parcela**, com vista à regularização de construção de edifício (obra inacabada) destinado a habitação (geminada) e muros de vedação.

3.6.3. Relativamente ao pedido de **Destaque da Parcela**, a entidade requerente apresenta planta indicando as parcelas a destacar e sobranter.



Sendo que:

Área total da parcela – **1060.11m²**

Parcela destacar – 486.43m²

Parcela sobrança – 573.68m²

Neste contexto, estão reunidos os pressupostos do n.º 4 do Art.º 6 do RJUE.

3.6.4. Relativamente ao pedido de **Licenciamento de obras de edificação**, pretende a entidade requerente proceder a regularização de construção de edifício (obra inacabada) destinado a habitação (geminada) e muros de vedação, sendo esta edificação localizada na parcela a destacar.

3.6.5. Analisados os elementos apresentados, verifica-se que o edifício objeto de licenciamento, cumpre as condições de edificabilidade definidas para a subcategoria de espaço BD1, conforme descrito no Artigo 67º do RPDM.

3.6.6. A proposta cumpre os parâmetros de dimensionamento de estacionamento (privado e público), previstos no Artigo 78º do RPDM, para o efeito, a entidade requerente propõe criar 1 lugar de estacionamento público, cedendo ao domínio público uma área total de 31,81m².

3.6.7. Neste contexto, considera-se que nada há opor ao presente **Projeto de Arquitetura (Legalização) e Destaque de Parcela**.

3.6.8. Alerta-se a entidade requerente que deverá apresentar **Projeto de Arquitetura (Legalização)** relativo a edificação localizada na parcela sobrança.

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 n.º 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.

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, não se vê inconveniente quanto ao **deferimento do projeto de arquitetura e do pedido de destaque**.

4.2. Ao abrigo do número 4 do Artigo 20.º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar a entidade 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.

4.3. Alerta-se a entidade requerente que deverá proceder ao registo do “ónus de não fracionamento pelo prazo de 10 anos” na certidão permanente.

4.4. Comunique-se o teor da presente informação.

Remete-se para consideração superior.

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 28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.º A do RJUE, considera-se que o presente procedimento, pedido de licenciamento ao abrigo da alínea c) n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, enquadrando-se na exclusão da suspensão de procedimentos, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

