

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/36756	48855/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DU - [INTERNO]		
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

João Vasconcelos Barros Rodrigues (1/1)
Presidente da Câmara Municipal
Data: 14/04/2025
HASH: 727afaeef1a2803776c4ee6e9c031f9



DECISÃO

Processo: 44074/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Comunicação prévia com prazo para alteração de utilização - #G0155#

Diretor Municipal da 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.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/36517 de 12 de Novembro de 2025.

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.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 12/11/2025,
"Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 44074/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RC-29099 de 17/10/2025

REQUERENTE: VILELA POÇAS & POÇAS LDA.

LOCAL DA OBRA: AVENIDA JOÃO XXI, N.º 459

UNIÃO DE FREGUESIAS DE SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO

ASSUNTO: COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO PARA ALTERAÇÃO À UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIO OU FRAÇÃO,
SEM OPERAÇÃO URBANÍSTICA PRÉVIA

Rui Guimarães, Arqt.º | 12/11/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. A entidade requerente vem, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RC-29099 de 17/10/2025, apresentar uma **Comunicação Prévia com Prazo**, relativa à **Alteração da Utilização**, de uma fração autónoma, fração B, de **Estabelecimento comercial** para **Habitação**, a levar a efeito na Avenida João XXI, n.º 459, União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 885/19990219, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 49.
- 1.2. O presente procedimento enquadra-se no disposto no n.º 1 do artigo 62.º-B, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação em vigor, **Comunicação Prévia com Prazo**.
- 1.3. Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período da segunda discussão pública da 3.ª 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.º A do RJUE, considera-se que o presente procedimento, comunicação prévia com prazo referente a alteração de utilização nos termos do Artigo 62.º-B do RJUE, não se encontra abrangido pela referida suspensão, 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.

2. ANTECEDENTES

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

- 2.1. Alvará de autorização de utilização para Estabelecimento comercial, n.º 61/2015 emitido em 19/05/2015

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 n.º 2025-29400 de 07/11/2025, 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:

- **ER1 - Urbanizado - Espaço Residencial**

5.2. **Análise Urbanística**

- 5.2.1. A entidade requerente vem propor a alteração do uso da Fração B de **Estabelecimento comercial**, para **Habitação**, uso dominante na subcategoria **ER1**.



- 5.2.2. Conforme termo de responsabilidade, memória descritiva e desenhos apresentados, a proposta prevê unicamente alterações no interior da fração, por forma a adaptar o Estabelecimento comercial existente à utilização pretendida, habitação, não havendo lugar a qualquer alteração nas fachadas e partes comuns do edifício, o que configura uma operação urbanística isenta de controlo prévio, por enquadramento na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação em vigor.
- 5.2.3. 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.
- 5.2.4. 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.»
- 5.2.5. O termo de responsabilidade da autora do projeto está conforme a alínea d) do n.º 29 do ponto V do Anexo I da Portaria nº 71-A/2024 de 27 de Fevereiro, atestando a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares e ainda a idoneidade da fração autónoma para o fim pretendido.

6. **PROPOSTA DE DECISÃO**

Face ao atrás exposto, propõe-se que:

- 6.1. 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 **Habitação**, conforme Anexo XIII da Portaria n.º 71-B/2024 de 27 de Fevereiro.
- 6.2. Deverá ser remetida à DPU-Taxas, para cálculo das mesmas.

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 a entidade 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.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

