

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/36307</b>	<b>48280/2025</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

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: 2025-08-04 14:00:00  
HASH: 727afaeef1e2803776c4ee6e9c031f9



DECISÃO

**Processo:** 3/2024/6653/0

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Processo de migração

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

**FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS**

Nos termos da informação técnica anexa, propõe-se a emissão de informação prévia favorável condicionada.

A operação urbanística a submeter oportunamente fica sujeita ao procedimento de licença

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/36212 de 10 de Novembro de 2025.

**RESOLUÇÃO**

Emita-se informação prévia favorável condicionada sobre a operação urbanística apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem, de acordo com o Anexo XVIII, da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

A realização da operação urbanística em questão fica sujeita a licença de obras de edificação.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

**Despachos**

- A 10/11/2025,  
"Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**PROCESSO:** 3/2024/6653/0  
**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-14793,  
**REQUERENTE:** SUSANA AZEVEDO & PEREIRA, LDA.  
**LOCAL DA OBRA:** RUA DA ESTRADA NOVA, N.º 13, 15 E 21,  
GUALTAR  
**ASSUNTO:** INFORMAÇÃO PRÉVIA QUALIFICADA

INF\_DAT\_AC\_DS\_15/09/2025, Aníbal Castro, Arqt.<sup>a</sup>  
Diana Sequeira, Arqt.<sup>a</sup>

## 1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

- 1.1. A firma requerente apresentou um pedido de informação a título prévio sobre a viabilidade de levar a efeito a construção de um edifício para habitação multifamiliar, sito na Rua da Estrada Nova, n.º13, 15 e 21, freguesia de Gualtar que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 2465/20220906, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º3612.
- 1.2. Através do registo n.º 2025-E-RE-14793, vem apresentar elementos que pretendem responder às questões mencionadas na informação técnica anterior.
- 1.3. É proposto um edifício multifamiliar constituído por R/C + 1 piso, com 6 frações para habitação, sendo 1T5+ 1T4, no piso 1, e 2T1 + 1T2 + 1T5, no piso 2.
- 1.4. De acordo com a informação da DPU n.º 2025-17482, de 14/07/2025, o presente pedido encontra-se corretamente instruído.

### 1.5. Antecedentes

Processo n.º 3/2022/6709

## 2. ANÁLISE DA PROPOSTA NO PDM EM VIGOR

- 2.1. O terreno encontra-se classificado, na carta de classificação e qualificação do solo como:  
ER2 – Urbanizado – Espaço Residencial  
Estrada Nacional 103, desclassificada integrada no património da câmara.  
Rede ciclável Intra-Urbana.
- 2.2. Em ER2 a tipologia dominante é a “habitação plurifamiliar”. O índice de utilização máximo é de 1,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 1,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. O índice de impermeabilização máximo é de 70%, parâmetros que o projeto observa.
- 2.3. Foram consultados os processos a seguir indicados:  
  
Processo n.º 1/2003/18684 (processo da edificação do lote contíguo a norte;  
  
Alvará de loteamento n.º 122/1974 (loteamento contíguo), e alvará 36/95;  
  
Parcelamento 0023



- 2.4. O local está abrangido pelo “Parcelamento 0023” que desenhou a estrutura viária a estabelecer no local. As alterações entretanto efetuadas no loteamento com o alvará n.º 122/1974, contíguo, tiveram de respeitar esse desenho urbano. Nesse pressuposto, o proprietário do lote 3/4 cedeu ao domínio público uma área para integrar a via, estacionamento (8 lugares) e passeio, mas cuja obra ainda não se encontra executada.



Parcelamento 0023

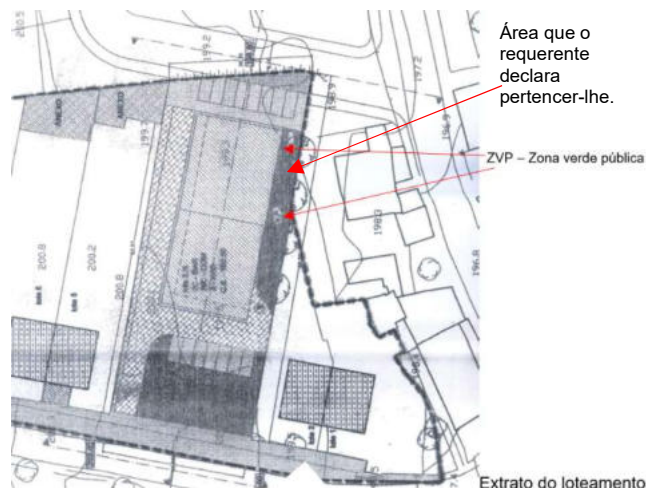
- 2.5. Atendendo ao conhecimento destes novos dados foi enviado à firma requerente uma proposta com o plano de alinhamentos preconizado.

## 2.6. Da legitimidade

- 2.6.1. Após consulta dos processos em redor do terreno objeto de intervenção, verifica-se que existe uma discrepância nos limites dos prédios. Parte da área do prédio delimitado em planta sobrepõe parcialmente parte da área do lote 3/4 contíguo, que integra o alvará de loteamento n.º 122/1974, conforme se verifica na imagem infra.

- 2.6.2. Sucede que no âmbito da alteração n.º 3 do alvará de loteamento, toda a área em redor do lote 3/4 foi cedida ao domínio público, pelo que a área do lote, com 560,0m<sup>2</sup>, ficou coincidente com a respetiva área de implantação aprovada.

- 2.6.3. Ou seja, atualmente a delimitação do prédio do aqui requerente sobrepõe espaço que presentemente pertence ao domínio público (cf. imagem ao lado).



- 2.6.4. Na memória descritiva, a requerente refere que «os limites do terreno do requerente **estão devidamente delimitados por muro de vedação já há muito anos** conforme demonstramos em foto abaixo do Google Maps de 2007 e 2024 e tem a área correta no registo da conservatória e repartição de finanças».
- 2.6.5. Acrescenta que «No entanto **nesta nova proposta corrigimos o limite pelo alvará de loteamento n.º 122/1974 aprovado pela Câmara Municipal de Braga que será cedido ao domínio público**».
- 2.6.6. Com este redesenho dos limites do prédio ficam sanadas as questões de legitimidade que pudessem dar azo a algum litígio.
- 2.7. Consulta à Divisão de Mobilidade.

Informação técnica à DM. Anteriormente foram prestadas as seguintes informações técnicas:

Informação n.º 2025-6457, de 24/03/2025.

Informação n.º 2025-12923, de 30/05/2025.

No seguimento das alterações ao projeto de arquitetura e considerando que o alinhamento no local está consolidado. Considerando ainda que não existe rede ciclável no local, julga-se desnecessário consultar novamente a Divisão de Mobilidade.

- 2.8. Verifica-se que está em falta um lugar de estacionamento público, no entanto poderá ficar dispensado nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 107 do regulamento do PDM, «As dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornem tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada».
- 2.9. Não foi representada em planta a área de cedência ao domínio público.
- 2.10. É necessário prever caldeira para arvore junto à baia de estacionamento (lado nascente).
- 2.11. Não foram apresentadas as peças desenhadas dos dois anexos propostos.
- 2.12. Dados do projeto

Área do prédio (CRP)	798,0m <sup>2</sup>	Área impermeabilizada	392,49m <sup>2</sup>
Área do prédio-limite indicado pelo req.te	793,0m <sup>2</sup>	Área de cedência ao domínio público	197,87m <sup>2</sup>
Área efetiva do prédio	771,05m <sup>2</sup>	Índice de ocupação acima cota de soleira	0,95m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Área de construção	726,44m <sup>2</sup>	Número de pisos	2
Área de implantação	385,37m <sup>2</sup>	Índice impermeabilização	0,51
Área de edificações anexas	36+34,5m <sup>2</sup>		

### 3. PROPOSTA

- 3.1. Perante o exposto propõe-se considera-se viável a pretensão nas condições da presente informação técnica.
- 3.2. A operação urbanística a submeter oportunamente fica sujeita ao procedimento de licença, atendendo que o presente pedido de informação prévia tem uma decisão condicionada (ponto 2.10 e 2.11).

### DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

