

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/37120	49364/2025	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



DECISÃO

Processo: 42585/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Legalização de operação urbanística - #G0148#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Avaliação Técnica, o projeto de legalização apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas aos aspetos exteriores, 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, propondo-se o seu deferimento.

CONDICIONAMENTOS PARA OBTENÇÃO DA LICENÇA DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Autorização de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/37031 de 17 de Novembro de 2025.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de legalização apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

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 14/11/2025,
"Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 42585/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-26015 DE 06/11/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DE DAMÃO, N.º1103, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SÃO JOSÉ S.. LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO

ASSUNTO: LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Rosana Ferreira _RF, Arqt.ª

14/11/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do pedido registado com o n.º. 2025-E-RE-26015, realiza o um pedido de legalização de obra de edificação e emissão de alvará referente à **legalização de alterações ao projeto aprovado**, executadas sem licença, **e proposta de alterações a executar**, no prédio sito na Rua de Damão, n.º 103 união de freguesias de Braga (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 1582/20080707, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 668.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita ao controlo prévio de licenciamento de obras de edificação por se enquadrar na alínea c) obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor.
- 1.3. Trata-se de um edifício de habitação multifamiliar em regime de propriedade horizontal (3 T2 e 1 T3), composto por rés do chão e 3 andares acima da cota da soleira, garagens e logradouro.

2. ANTECEDEN

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificam-se os seguintes antecedentes nos serviços deste município:
 - Processo de obras de edificação n.º 1/1965/2710/0
 - Licença de utilização n.º733/1966;
 - Constituição de propriedade horizontal n.º 36671/2025
 - Proc. 4677/2024 – obras isentas de controlo prévio (instalação de um elevador residencial e substituição de materiais de fachada e cobertura por materiais semelhantes ao original).

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido encontra-se corretamente instruído de acordo a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 07/11/2025.



4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

4.1. A operação urbanística não carece de consulta a nenhuma entidade interna ou externa.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

5.1. Enquadramento:

A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como **BD1 – Urbanizado - Espaços urbanos de baixa densidade** - segundo o artigo 78º Regulamento do PDM.



Extrato Planta de Classificação de Solo retirado do WebSig Geoportal e imagem aérea retirada da Google Maps

5.1.1. Não se verificam condicionantes sobre o local da pretensão de acordo com a Planta de Condicionantes.

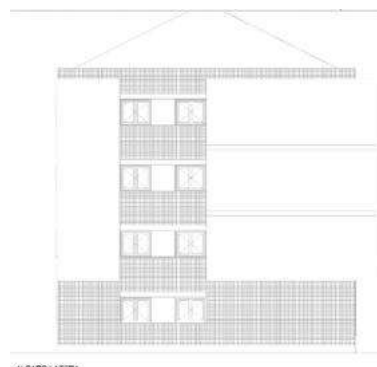
5.2. Análise Urbanística:

5.2.1. O requerente pretende legalizar alterações executadas no decorrer da obra sobre o projeto aprovado, que incidem sobre:

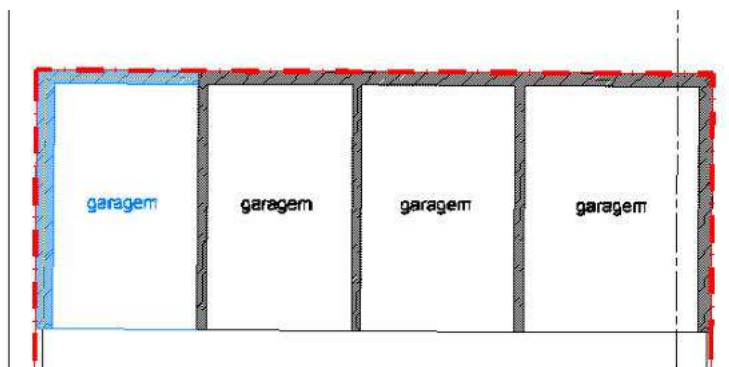
- o encerramento da zona da varanda nos pisos 2, 3 e 4;
- alteração do alçado em virtude da materialização de uma guarda metálica em detrimento de murete (imagem abaixo);



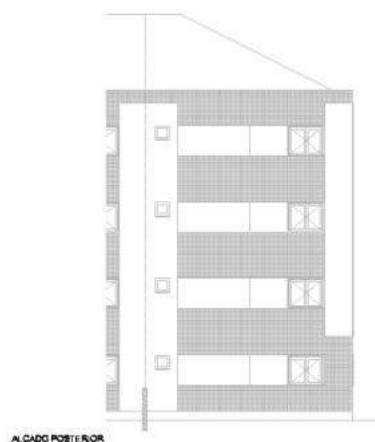
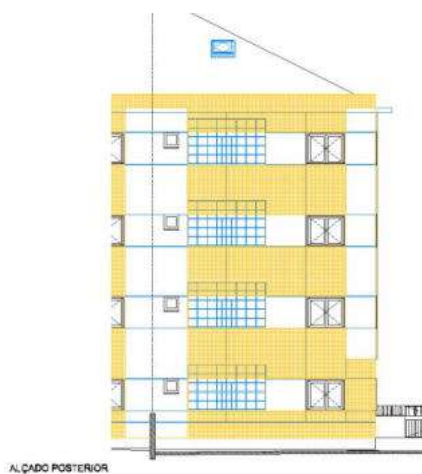
- abertura de vão em todos os pisos do alçado lateral (norte);



- alteração de uso de anexo destinado a arrumos para garagem



- encerramento do tipo marquise da zona da cozinha (alçado tardoz);



- abertura de vão no desvão da cobertura.



5.2.2. O requerente propõe a edificação de:

- caixa de elevador em todos os pisos;
- escada em caracol de acesso entre o piso 4 o desvão da cobertura
- alteração de paredes interiores.

5.2.3. Relativamente às alterações sobre o projeto de arquitetura aprovado, executadas no decorrer da obra, não há nada a opor.

5.2.4. Quanto à questão colocada na informação precedente relativa ao cumprimento do artigo 71º do RGEU, no sótão, é afirmado em memória descritiva que : *«No sentido de regularizar o uso em condições de salubridade, a presente proposta inclui a reorganização interior do sótão, de forma a possibilitar uma maior área com pé-direito regulamentar conforme estabelece o artigo 79.º do RGEU. Assim, a área o compartimento do sotão destinado a escritório tem uma área total de 12.93m² dos quais 7.60m² (58.80%) apresentam o pé-direito mínimo regulamentar e o ponto mais baixo tem uma altura de 2,10m. Propõe-se a introdução de uma claraboia de forma a assegurar a iluminação e ventilação do compartimento cuja área dos vãos (existente e proposto) totaliza 1,52m², conforme estabelece o artigo 71.º do RGEU.»*.

Deste modo, julga-se salvaguardado o disposto no artigo 79º do RGEU, “Os sótãos, águas-furtadas e mansardas só poderão ser utilizados para fins de habitação quando satisfaçam as condições de salubridade previstas neste regulamento para os andares de habitação. Será, no entanto, permitido que os respectivos compartimentos tenham o pé-direito mínimo regulamentar só em metade da sua área (...)”



6. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2025:

6.1. Enquadramento:

6.1.1. 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 **EC2 - Espaço central do tipo 2** - segundo o artigo 60º Regulamento do PDM.

6.1.2. O local encontra-se em Área de sensibilidade arqueológica.



Figura 1

6.2. Análise Urbanística:

6.2.1. Não aplicável.

7. ANÁLISE REGULAMENTAR:

7.1. 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.

7.2. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, está acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor a atestar a conformidade da execução da operação urbanística com o Decreto e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o que dispensa a Câmara da sua Apreciação prévia, nos termos do artigo 3º, n.º 2, da redação em vigor do referido diploma

7.3. Conforme previsto na alínea a) do número 5 do Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, a verificação dos requisitos mínimos de desempenho energético relativos às componentes da envolvente opaca e da envolvente envidraçada, definidos no projeto de arquitetura, é assegurada pelo técnico autor do Projeto de Arquitetura.

7.4. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015 de 1 de junho, 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.

7.5. Deverá ainda ser cumprido o Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de abril, na sua redação atual, diploma que disciplina o serviço de recetáculos postais e estabelece as normas a observar na sua instalação, utilização e conservação.

8. PROPOSTA DE DECISÃO:

8.1. O projeto de legalização apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas aos aspetos exteriores, 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, propondo-se o seu deferimento.

8.2. Que se comunique o teor da presente informação ao requerente.

CONDICIONAMENTOS PARA OBTENÇÃO DA LICENÇA DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Autorização de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

