

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/36821	48936/2025	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: 17/07/2025
HASH: 727afaeef1a2803776c4ee6e9c031f9



DECISÃO

Processo: 36970/2025

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/2025/36533 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.º 75/2013, 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: 36970/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RC-24481 DE 09/09/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA ANTÓNIO FERNANDO FERREIRA GOMES, N.º 81, 1.º ESQUERDO FRENTE

UNIÃO DE FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES

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

Rui Guimarães, Arqt.º | 29/10/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. O requerente vem, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RC-24481 de 09/09/2025, apresentar uma **Comunicação Prévia com Prazo**, relativa à **Alteração da Utilização**, de uma fração autónoma, fração G, de **Habitação para Serviços**, a levar a efeito na Rua António Fernando Ferreira Gomes, n.º 81, 1.º Esquerdo Frente, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 374/19911122, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1450.
- 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.ºA 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 Loteamento n.º 2/1989 - Alteração n.º 7
- 2.2. Alvará de licença de utilização para Habitação, n.º 56/1994 emitido em 26/01/1994

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 2025-28043 de 23/10/2025, 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:

- **ER2 - Urbanizado - Espaço Residencial**



5.2. Análise Urbanística

- 5.2.1. O requerente vem propor a alteração do uso da Fração G de **Habitação** para **Serviços**, uso complementar na subcategoria **ER2**.
- 5.2.2. A alteração pretendida incide sobre o Lote n.º A2, titulado pelo alvará de loteamento n.º 2/1989 - Alteração n.º 7, que prevê para o lote um edifício composto de 8 pisos, destinados a: 1 Garagens, 1 Comércio, 1 Serviços e Habitação e 5 Habitação, o que enquadra a pretensão nas prescrições do alvará de loteamento.
- 5.2.3. Conforme termo de responsabilidade, memória descritiva e desenhos apresentados, a proposta prevê unicamente alterações no interior da fração, por forma a adaptar a fração à utilização pretendida, serviços, 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.
- 5.2.4. O termo de responsabilidade do autor do projeto está conforme a alínea d) do n.º 29 do ponto V do Anexo I da Portaria n.º 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 **Serviços**, 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 apresentação da ata da assembleia de condóminos com a permissão para a alteração de uso pretendida, não é um elemento instrutório obrigatório, conforme n.º 29, do ponto V, do anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de Fevereiro.

Não cabe ao Município dirimir questões de natureza privada decorrentes do condomínio e, com fundamento nelas, indeferir a pretensão do requerente, conforme acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 037/13, de 26/09/2013.

Caso o proprietário da fração não obtenha a autorização necessária da assembleia de condóminos, nos termos da lei, “corre o risco de ver judicialmente ordenada, a requerimento dos outros condóminos, a demolição das alterações introduzidas, e desta forma perder o investimento feito...”.

Refira-se ainda que ao município cabe verificar a conformidade dos projetos com as normas e exigência do direito público.

Posteriormente, a alteração de uso tem de ser levada a registo predial.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

