

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/1348	1767/2026	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: 41100/2025

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 Avaliação 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/2026/1053 de 13 de Janeiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovo o projeto de arquitetura apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

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.

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 13/01/2026, na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação
Técnica: "Subcrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DMGT / DU / DAT [DIVISÃO DE APRECIAÇÃO TÉCNICA]

PROCESSO: 41100/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-27255 DE 20/11/2025 **APERFEIÇOAMENTO:** 2025-E-RE-22140 DE 01/10/2025

REQUERENTE: ESPERANÇA & ALMEIDA, LDA

LOCAL DA OBRA: RUA DE SÃO VICENTE N.º 179 A 183, S. Vicente

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

Rosana Ferreira, Arqt.^a

09/01/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. ESPERANÇA & ALMEIDA através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-27255, apresenta um pedido de licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura com vista à **reconstrução e ampliação de um edifício para habitação multifamiliar**, a levar a efeito no prédio sito na Rua de São Vicente 179 a 183, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 1635/20120420, inscrito na matriz de natureza urbana, sob o artigo n.º 727.
- 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.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
- 2.2. Processo de Obras n.º GU/2002/2736– Deferimento da arquitetura em 22/10/2021

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela DPU em 12/12/2025.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. Em virtude da sua localização em “Mancha Urbana de Proteção Arqueológica” foi consultada a Divisão de Património, Centro Histórico e Arqueologia -UA, que se pronunciou através da informação técnica n.º 2025-31138 em 24/11/2025.
- 4.2. Foi realizada consulta junto da CCDR-N, tendo esta entidade se pronunciado com parecer favorável condicionado ao cumprimento da informação de arqueologia, através da informação com o n.º S-2025/645766 DRCN-DSBC/2020/03-03/997/POP/135859 em 21/11/2025.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

5.1. Enquadramento:

5.1.1. 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 - **Espaço Central** – segundo o artigo 64º do RPDM em vigor.

5.2. O prédio localiza-se na Área Urbana com proteção arqueológica e em Zona de Proteção da Igreja de S. Vicente (Imóvel de Interesse Público).

5.3. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana, conforme Aviso n.º 259/2012, publicado no Diário da República, 2ª Série – n.º6, de 9 janeiro.

5.4. A pretensão insere-se na área de aplicação do Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico, constante no Código Regulamentar do Município de Braga, Regulamento nº 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Série – nº 206, de 26 de outubro.

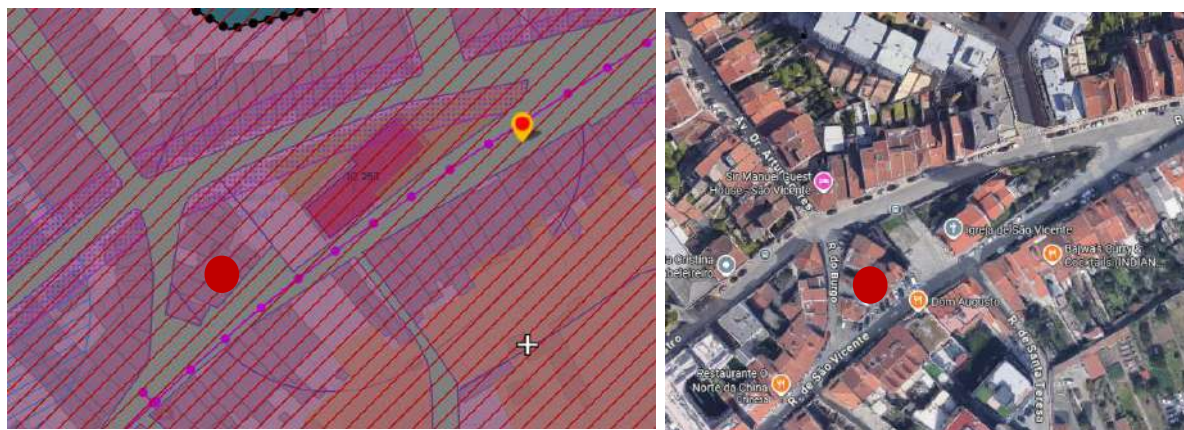


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação do solo RPDM2015

5.5. Análise urbanística:

5.6. O requerente propõe a reconstrução e ampliação de um edifício destinado a habitação, atualmente constituído por rés-do-chão, primeiro piso e piso recuado, sem logradouro, inserido em frente urbana caracterizada por edificações de tipologia, cêrcea e volumetria heterogêneas.

5.7. A edificação existente apresenta um avançado estado de degradação, em particular ao nível do último piso, conforme evidenciado no levantamento fotográfico apresentado. A cobertura desenvolve-se em duas águas, com revestimento em telha cerâmica, e a fachada principal em pedra apresenta emolduramentos dos vãos, revestimento em azulejo e caixilharias em madeira.

5.8. A proposta de intervenção contempla a alteração e ampliação do edifício, com vista à sua reconversão em habitação multifamiliar, organizada em três pisos acima da cota de soleira, acrescido de águas furtadas. A solução prevê a reconfiguração integral do interior, recorrendo a sistemas construtivos contemporâneos e a uma nova organização funcional, de modo a viabilizar a constituição de três frações autónomas destinadas a habitação, todas de tipologia T0.

5.9. No que respeita ao piso recuado, a proposta estabelece o seu alinhamento com os edifícios confinantes a nascente, promovendo uma maior integração volumétrica no conjunto edificado.



6.3. Análise urbanística:

- 6.4. Analisada a proposta verifica-se que cumpre o disposto no ponto 2 e 3 do artigo 59º do RPDM.
- 6.5. Encontra-se salvaguardado o recuo e alinhamentos dominantes e organização volumétrica de acordo com a alínea b) do ponto 4 do artigo 59º do RPDM.
- 6.6. Mantém o índice de impermeabilização conforme preexistência.
- 6.7. Respeita o alinhamento face ao espaço público conforme edifícios contíguos, de acordo com o ponto 7 do artigo 59º do RPDM.
- 6.8. Pese embora haja uma alteração à cêrcea preexistente, considera-se que a solução apresentada apresenta uma cêrcea compatível com os edifícios contíguos.
- 6.9. A fachada mostra uma continuidade com a frente edificada.
- 6.10. A cobertura com mansarda é compatível com a tipologia do centro histórico, estando as suas aberturas alinhadas com os vãos inferiores; a linha do beirado assume a continuidade com os edifícios contíguos.
- 6.11. Quanto à dotação de estacionamento público e privado, julga-se enquadrável nas dispensas admitidas na alínea a) do artigo 80º do RPDM.

7. OUTROS ASPETOS REGULAMENTARES:

- 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 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 e informação técnica da CCDD-N, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.
- 8.2. Que se notifique o requerente para 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.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 41100/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-22140 / 01/10/2025 20:23

REQUERENTE: ESPERANÇA & ALMEIDA, LDA

LOCAL DA OBRA: Rua de S. Vicente, Lda, N.ºs 179 a 183 – Freg.ª de S. Vicente

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

Armandino Baptista da Cunha

1. A presente informação, relacionada com o registo de entrada em referência, é estritamente elaborada no contexto da apreciação técnica para a salvaguarda do património arqueológico do concelho de Braga

2. A solicitação em referência, possui por objetivo o licenciamento de obras de demolições e reconstrução/ampliação, de um imóvel situado dentro da zona especial de protecção arquitectónica e arqueológica do IIP “Igreja de S. Vicente”, e junto ao traçado proposto para antiga Via Romana XVIII, do Itinerário de Antonino, pelo que, o seu subsolo seja, no contexto da avaliação para a salvaguarda do património arqueológico concelhio, considerado muito sensível.

3. Considerando que são vinculativas as condicionantes emanadas pelos órgãos da administração central, reitera-se o teor do parecer emano, em 30-10-2025, pela CCDRN-Norte, concretamente no que refere, e passamos a cita-lo; “(...)”. Face ao teor da pretensão e a sua localização, se entende que o projecto de arquitectura só poderá ser validado após a realização de sondagens arqueológicas de avaliação prévia, em função das mesmas, (...)”.

4. Mais se propõe que:

a) O promotor da obra, ou as entidades responsáveis pela intervenção arqueológica, comunique, obrigatoriamente, aos Serviços de Arqueologia deste Município, com a antecedência mínima de 10 dias, a data do início dos trabalhos, bem como a duração previsível dos mesmos (Artigo B-3/9.º, n.º 5, do Código Regulamentar do Município de Braga).

b) O promotor da obra entregue, ao Município, cópia do Relatório, devidamente validado pela tutela, dos Trabalhos desenvolvidos no âmbito da condicionante arqueológica.

5. À luz do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art.º 79.º do Dec. Lei 107, de Setembro de 2001, os promotores das obras ficam obrigados a suportar os custos das operações de arqueologia preventiva e de salvamento tornadas necessárias pela realização dos seus projetos.

6. Caso surjam durante os trabalhos em referência, vestígios arqueológicos achados de interesse científico e/ou patrimonial, dever-se-á aplicar a metodologia achada mais adequada ao seu correto estudo e conservação. A este respeito refira-se que, conforme o preceituado no n.º 1 e n.º 2 do art.º 79.º da Lei anteriormente referida, os serviços da administração culturais condicionarão a prossecução de quaisquer obras à adoção pelos respetivos promotores, das alterações ao projeto aprovado capazes de garantir a conservação, total ou parcial, das estruturas arqueológicas descobertas no decurso dos trabalhos.

N.I. A presente informação sustenta-se legalmente nas disposições conjugadas da Lei n.º 107 de 8 de Setembro de 2001, no Dec. Lei n.º 164/2014 de 4 de Novembro, no De. Lei n.º 114/2012 de 25 de Maio, no Dec. Lei n.º 115/2012 de Maio e do Código Regulamentar do Município de Braga (art.º B-3/9º, n.º 2.).



Assunto : Rua de São Vicente 179 a 183, Braga.

Requerente : Esperança & Almeida, Lda.

Local : Rua de São Vicente 179 a 183, Braga.

Servidão
Administrativa :

Inf. n.º: S-2025/645766 (C.S:1762377)

Cód. Manual

N.º Proc.: DRCN-DSBC/2020/03-03/997/POP/135859
(C.S:280420)

Data Ent. Proc.: 21/11/2025

Diretor da Unidade de Cultura, Paulo Sérgio Moura a 05/12/2025

Parecer favorável condicionado ao cumprimento do exposto na informação de arqueologia.

DSBC: 2020-997

CS: 1762327

Servidão administrativa: ZP, Igreja de S. Vicente, MN

Enquadramento Legal: O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativa conjugadas dos artigos 43º, 45º 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, dos artigos 14º e 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do r 8 do artigo 6º, do nº 2 do artigo 6º-A, do nº 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

1.Enquadramento / antecedentes: Pretende-se a reconstrução e ampliação de um edifício para habitação colectiva na Rua de S. Vicente, nº 179 a 183, em Braga. localiza-se fora do ar correspondente às antigas cidades romana e medieval, mas na proximidade do traçado da antiga Via XVIII de época romana, logo em situação sensível em termos arqueológicos. Er antecedente com projecto idêntico em termos de implicações, colheu parecer condicionado er termos arqueológicos. O presente aditamento tem por objecto ultrapassar o anterior parece condicionado em arquitectura, deste Serviço. O parecer de arqueologia mantém-se.

2.Caracterização da Proposta: Não se aplica.

3.Apreciação da proposta: “Face ao teor da pretensão e sua localização, se entende que projecto de arquitectura só poderá ser validado após a realização de sondagens arqueológica de avaliação prévia, em função dos resultados das mesmas, sendo que esta medida terá po objecto a identificação de eventuais vestígios arqueológicos para seu estudo e salvaguarda podendo ainda para o mesmo efeito ser necessário recorrer-se a outras metodologia arqueológicas complementares.



Para cumprimento do exposto no parágrafo anterior deverá ser remetido à tutela (via Portal d Arqueólogo) um pedido de autorização para trabalhos arqueológicos e respectivo plano d trabalhos, da responsabilidade de um arqueólogo, para análise e autorização."

A execução dos trabalhos arqueológicos deverá seguir os preceitos metodológicos utilizado nas intervenções arqueológicas executadas na cidade de Braga, tendo por referência o trabalhos efectuados pelo Gabinete de Arqueologia da C. M. de Braga e a Unidade d Arqueologia da Universidade do Minho, nomeadamente no âmbito do "Projecto Brácar Augusta".

Previamente ao início dos trabalhos arqueológicos terá de ser agendada pelo arqueólogo responsável, com o Gabinete de Arqueologia da C. M. de Braga uma reunião onde será avaliada a melhor localização, no terreno, das sondagens previstas em PATA.

Consecutivamente, terá de haver obrigatoriamente, por parte do arqueólogo responsável, uma estreita coordenação entre os trabalhos arqueológicos e o Gabinete de Arqueologia da C. M. d Braga, durante todo o tempo em que estes sejam executados. No final dos mesmos com aprovação do respectivo relatório final, ou outros documentos congéneres preliminares, deverão ser remetidas cópias desses documentos, uma vez validados pela tutela, ao Gabinete de Arqueologia Municipal.

4.Proposta de Decisão: Propomos um parecer condicionado, nos termos da present informação.

À Consideração Superior,
O Técnico Superior
Pedro Baère de Faria
CCDRN, 24/11/2025

PARECER DE ARQUITETURA

Servidão administrativa:

Zona Geral de Proteção da Igreja de São Vicente, I.I.P (Imóvel de Interesse Público); Decreto n 1/86, DR, I Série, n.º 2, de 3-01-1986.

Enquadramento Legal:

O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas dos artigos 43º, 45º, 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, dos artigos 14º e 51º d Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do n.º 8 do artigo 6º, do n.º 2 do artigo 6º A, do n.º 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

1. Enquadramento / antecedentes:

Respeita o processo em apreciação a intervenção em edifício sito na Rua de S. Vicente, nº 179 183, em Braga.



Para o mesmo local foi anteriormente emitido parecer favorável à reconstrução e ampliação da edificação existente, Despacho de 29.09.2021.

O anterior pedido mereceu emissão de parecer favorável condicionado por Despacho de 30.10.2025.

2. Avaliação patrimonial:

O local em que se pretende intervir é próximo da servidão. Insere-se em arruamento caracterizado por edificações de tipologias, linguagem e volumetria variada. A habitação apresenta-se em mau estado de conservação e descaracterizada ao nível do último piso.

3. Proposta:

Pretende-se a alteração e ampliação da edificação para adaptar a habitação multifamiliar. Atualmente é composta por rés-do-chão, 1º andar e volume recuado. Ocupa a totalidade da área do prédio. O telhado desenvolve-se a duas águas em telha cerâmica e a fachada apresenta-se em pedra com orlas fingidas e com capeamentos nos vãos, revestimento a azulejos caixilharias de madeira.

4. Análise da proposta:

Junta alteração do projeto com pormenor de remate da cobertura a tardo de modo a diminuir altura da empena, altera a cor dos azulejos para cinza claro, rebocos pintados a branco, e cor "sangue de boi" nas chapas onduladas, tal como determinado, pelo que nestes termos nada mais há a opor ao deferimento da pretensão.

5. Conclusão:

Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável.

BRG2025/03197

24 de novembro de 2025

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

