

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/1694	2261/2026	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: 33610/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - #G0300#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica em anexo, propõe-se a emissão de informação prévia favorável, ao abrigo do disposto no n.º3 do artigo n.º16 do RJUE.

Nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14º a informação prévia tem por efeito a isenção da operação urbanística em causa.

A operação urbanística deve ser iniciada no prazo de dois anos após decisão favorável do pedido de informação prévia, ficando sujeita à apresentação da declaração de autores e coordenador dos projetos, termos e condições da informação prévia favorável.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/1528 de 15 de Janeiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia favorável 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 comunicação prévia de obras de edificação.

Despachos

- A 15/01/2026,
Técnica: "Subscrevo"

na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 33610/2025

REGISTRO ENTRADA: 2025-E-RE-28471 DE 08/12/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA CÂNDIDO DOS REIS, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

ASSUNTO: PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA - QUALIFICADA

Rosana Ferreira, Arqt^a

14/01/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. na qualidade de interessado, através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-28471 realiza a junção de elementos referente ao **pedido de informação prévia** sobre a viabilidade de construção de moradia bifamiliar e muro de vedação, a levar a efeito no prédio sito na Rua Cândido dos Reis, União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1591/20080911, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 2028.
- 1.2. O presente pedido tramita ao abrigo do n.º2 artigo 14º, n.º2 do Decreto-Lei n.º555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.
- 1.3. Nos termos do disposto no artigo atrás mencionado qualquer interessado pode requerer a “título prévio”, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis à pretensão.

2. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

- 2.1. O pedido encontra-se corretamente instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 09/12/2025.

3. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 3.1. A proposta foi alvo de nova consulta junto da Divisão de Planeamento, em virtude da sua localização na UOPG 7 – Parque Norte e Envolvente, tendo esta se pronunciado favoravelmente através da informação técnica n.º 2026-1158 de 14/01/2025.



4. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

- 4.1. A pretensão, de edificação de uma moradia bifamiliar, encontra-se de acordo com o PDM2015 em solo classificado como **ER4 – Urbanizável – Espaço Residencial** – segundo o ponto 4 do artigo 66º do RPDM, estando inserida na **UOPG 7- Parque Norte e Envolvente**.
- 4.2. De acordo com a Planta de Condicionantes do RPDM em vigor não existem condicionantes aplicáveis ao local.

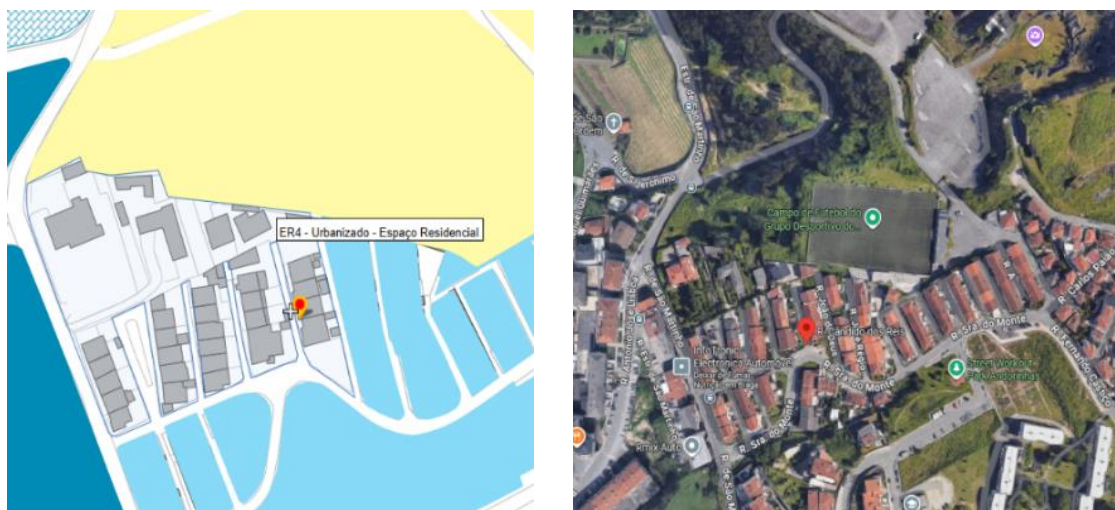


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação do solo extraída do Geo Portal Web SIG e Imagem aérea retirada do Google Maps

- 4.3. A proposta prevê a construção de um edifício bifamiliar em regime de propriedade horizontal, de tipologia T2, composto por 3 pisos.
- 4.4. Ao nível do piso de rés do chão, desenvolve-se a área destinada a garagem e arrumos, cota que dá acesso aos pisos superiores. O primeiro piso, contempla a fração A, e o segundo piso destina-se à fração B.
- 4.5. Salvaguarda o estabelecido na subalínea i) da alínea a) do ponto 4 do artigo 66º do RPDM, quanto ao uso.
- 4.6. Quanto à tipologia proposta, admite-se o enquadramento na subalínea ii) da alínea a) do artigo 66º do RPDM enquanto continuidade urbana que se enquadra na envolvente imediata.
- 4.7. Relativamente aos índices de utilização máximo e acima da cota de soleira admitidos, julga-se enquadrável na exceção prevista na subalínea vii) da alínea b) do ponto 4 do artigo 66º.
- 4.8. Considera-se que a proposta incide sobre uma zona urbana perfeitamente consolidada, sem previsibilidade de expansão, pelo que se considera admissível o respeito pelos alinhamentos dominantes na confrontação com a via pública, de acordo com artigo 14º do RPDM em vigor.
- 4.9. A via que serve o prédio alvo de intervenção não cumpre o disposto no artigo 10º do RPDM, apresentando um perfil inferior a 5.00m.



- 4.10. A proposta salvaguarda o disposto nos artigos 105º e 106º do RPDM quanto ao estacionamento privado; relativamente ao estacionamento público considera-se o seu enquadramento na exceção prevista na alínea a) do artigo 107º do RPDM em vigor.
- 4.11. Salvaguarda o disposto no artigo B-1/52º do CRMB quanto aos muros de vedação.
- 4.12. Há uma redução dos corpos balançados face ao projeto, inicialmente, apresentado de modo a garantir o alinhamento com os edifícios contíguos.
- 4.13. Com a eliminação do muro de vedação na confrontação com o arruamento, garante-se uma zona de cul-de-sac que permite o retorno de veículos no arruamento.

5. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2025:

- 5.1. De acordo com o PDM2025, incide em solo classificado como **EC2 – Espaço central do tipo 2** segundo o artigo 60º do RPDM.
- 5.2. Não se apresentam condicionantes sobre o local de intervenção.



Figura 2 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo RPDM 2025 e Imagem aérea

- 5.3. A proposta salvaguarda o disposto na alínea a) do ponto 1 do artigo 60º do RPDM, na medida em que respeita a organização volumétrica e a proporção do conjunto onde se insere.
- 5.4. É respeitado o alinhamento dominante do quarteirão.
- 5.5. Quanto à altura da fachada proposta, julga-se enquadrável na exceção prevista na subalínea i) da alínea e) do ponto 1 do artigo 60º do RPDM, dado que respeita a altura dominante.
- 5.6. Salvaguarda o disposto no artigo B-1/52º do CRMB quanto aos muros de vedação.



6. CONCLUSÃO:

6.1. Conforme referido na Informação Técnica n.º 2026-0656, de 08/01/2026, constata-se que a via de acesso ao prédio apresenta um perfil inferior a 3,50 m, não cumprindo o dimensionamento mínimo estabelecido pelos regulamentos do PDM em vigor (2015 e 2025).

Considerando que o alargamento da via não é tecnicamente exequível, por se inserir numa malha urbana consolidada, quer ao nível das infraestruturas viárias, quer da edificação envolvente, e atendendo a que, do ponto de vista urbanístico, a pretensão contribui para o preenchimento de um vazio urbano e para a colmatação da empena da moradia contígua, bem como ao facto de se encontrar salvaguardado o cumprimento das exceções previstas no n.º 7 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios (SCIE) e no artigo 4.º da Portaria n.º 1532/2008, foi solicitada pronúncia do Sr. Diretor Municipal e da Divisão de Planeamento quanto à possibilidade de viabilização da operação urbanística do ponto de vista jurídico, apesar de não se encontrar assegurado o cumprimento do dimensionamento mínimo da via de acesso.

6.2. Sobre a matéria, o Sr. Diretor Municipal pronunciou-se em 09/01/2026, nos seguintes termos: «(...) *subscreve-se o entendimento preconizado, afigurando-se-nos que a solução mais justa e equilibrada do ponto de vista urbanístico é a de preenchimento do vazio urbano de acordo com a realidade consolidada.*»

6.3. A Divisão de Planeamento emitiu parecer favorável quanto ao enquadramento da operação urbanística na alínea iii) do n.º 2 do artigo 99.º do RPDM 2015.

7. PROPOSTA DE DECISÃO

7.1. Propõe-se a emissão de informação prévia favorável, ao abrigo do disposto no n.º3 do artigo n.º16 do RJUE.

7.2. Nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 14º a informação prévia tem por efeito a isenção da operação urbanística em causa.

7.3. A operação urbanística deve ser iniciada no prazo de dois anos após decisão favorável do pedido de informação prévia, ficando sujeita à apresentação da declaração de autores e coordenador dos projetos, termos e condições da informação prévia favorável.

7.4. Que se comunique ao requerente o teor da presente informação e informação técnica da Divisão de Planeamento.



PROCESSO 2025/33610

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-17947 de 14/08/2025
REQUERENTE:
LOCAL DA OBRA: Rua Cândido dos Reis, U.F. de Real, Dume e Semelhe
ASSUNTO: Informação prévia qualificada

1. PRETENSÃO:

Solicita-nos a Divisão de Apreciação Técnica (DAT), pronúncia sobre a proposta apresentada, de um pedido de licenciamento de obras de edificação, que pretende levar a cabo na Rua Cândido dos Reis, U.F. de Real, Dume e Semelhe.

2. ENQUADRAMENTO:

PDM 2015 (em vigor)

2.1. Estabelecendo o enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, a pretensão encontra-se classificada como:

- **ER4 | Urbanizado | Espaço Residencial**, identificada e caracterizada pelo artigo 63.º, do RPDMB e respetivo regime de edificação previsto no artigo 66.º, do mesmo regulamento;
- **UOPG 7 | Parque norte e envolvente**, identificada e caracterizada pelos artigos 109.º e 110.º do RPDMB;

2.2. No que diz respeito às condicionantes inerentes à área de intervenção, não estão previstas condicionantes para a área em questão.

As imagens infra ilustram o supra descrito.



Legenda:

--- Limite do terreno

Figura 1 - Sobreposição da pretensão com o Ortofotomapa de 2023

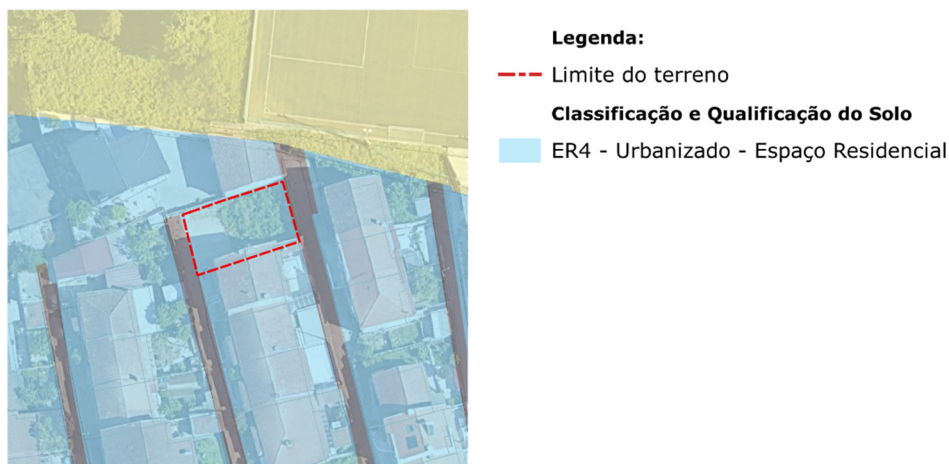


Figura 2 | Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor.

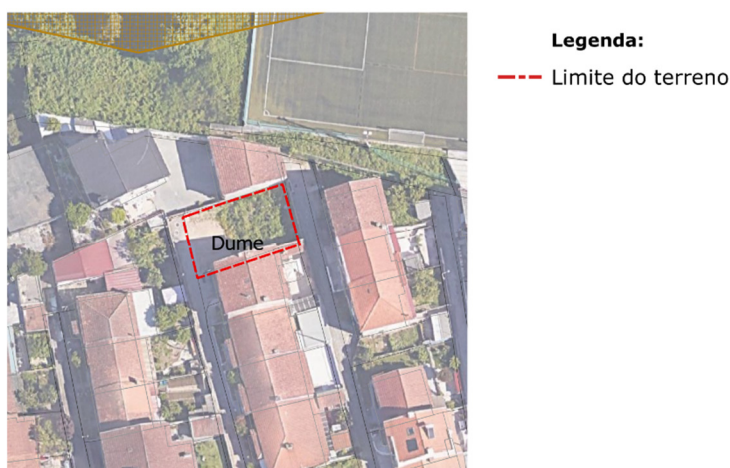


Figura 3 | Sobreposição da pretensão com a Planta de Condicionantes do PDM em vigor.

Proposta da 3.ª Revisão do PDM

- 2.3. Estabelecendo o enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, a pretensão encontra-se classificada como:
- **EC2 | Espaço Central 2**, identificada e caracterizada pelo artigo 58.º, do RPDMB e respetivo regime de edificação previsto no artigo 60.º, do mesmo regulamento;
- 2.4. No que diz respeito às condicionantes inerentes à área de intervenção, não estão previstas condicionantes para a área em questão.

As imagens infra ilustram o supra descrito.



- Legenda:**
- Limite do terreno
 - Intervenção
- Classificação e Qualificação do Solo**
- EC2 - Espaço Central do Tipo 2



- Legenda:**
- Limite do terreno
 - Intervenção

3. ANÁLISE:

PDM 2015 (em vigor)

3.1. A proposta apresentada, localizada em solo urbanizável, “só poderá ser alvo de operação urbanística prevista no RJUE se cumprir cumulativamente”, as situações descritas no art.º99.º do PDM em vigor. Assim:

- a) Segundo a alínea a) do ponto 1, a solução apresentada deverá ser “comprovadamente a solução mais adequada e desde que a mesma não prejudique a integração com a sua envolvente nem comprometa significativamente uma eventual solução integrada com os terrenos contíguos;”.

A pretensão consiste na construção de um edifício bifamiliar enquadrada com a envolvente próxima.

Considera-se assim, ser enquadrável com o n.º 1, do artigo 99.º, do PDM;

- b) Segundo a alínea b) do ponto 1, “as soluções apresentadas estarem devidamente enquadradas do ponto de vista urbanístico, paisagístico e ambiental;”.

Do ponto de vista urbanístico, mantém-se a intenção expressa no ponto anterior. No que concerne ao aspeto paisagístico e ambiental, a memória descritiva é omissa;

- c) Considera-se que a sua execução não compromete os mecanismos de perequação a aplicar eventualmente aos terrenos contíguos, cumprindo com na alínea c) do ponto 1;
- d) O prédio alvo da operação, não é servido por via pública existente habilitante com perfil transversal compatível com a operação urbanística apresentada, embora de forma tangencial. Contudo está infraestruturada com rede elétrica, abastecimento de água e saneamento.

Embora não respeite o descrito na alínea d) do ponto 1, a Portaria n.º 135/2020, de 2 de junho (Regulamento Técnico de Segurança contra incêndio em edifícios) prevê uma exceção específica para vias de acesso com menos de 3.50m de largura.

O n.º 7 do art.º 4º do SCIE contempla uma exceção : «*Nos edifícios situados em centros urbanos antigos e em zonas edificadas onde a rede viária existente não possa ser corrigida de forma a satisfazer o disposto nos números anteriores, podem ser aceites outras características das vias de acesso, desde que devidamente fundamentadas e se garanta a operacionalidade dos meios de socorro*».

O artigo 4.º da Portaria n.º 1532/2008 estabelece que as vias de acesso devem permitir o estacionamento dos veículos de socorro, sendo admitida, no n.º 2, uma distância máxima de 50 m para edifícios localizados em centros urbanos antigos ou em zonas onde a rede viária não possa ser corrigida.

- e) A operação urbanística desenvolve-se numa faixa com 40 m de afastamento máximo ao eixo da via;

- 3.2. A proposta em análise está integrada na UOPG 07 | Parque Norte e envolvente, sendo a sua pretensão considerada coerente e alinhada com os objetivos e orientações definidas nos respetivos termos de referência.

Proposta da 3.ª Revisão do PDM

- 3.3. Uma vez que a pretensão não se insere numa UOPG, a Divisão de Planeamento, não se pronuncia sobre a mesma.

4. PROPOSTA:

- 4.1. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, segundo o PDM 2015 e analisada a presente pretensão, informa-se que relativamente à inserção da operação urbanística em solo urbanizado, se considera aceitável a sua execução desinserida de um Instrumento de Gestão Territorial (IGT);
- 4.2. Entende-se assim, que a mesma reúne as condições para ser enquadrada na alínea iii) do n.º 2 do artigo 99.º do regulamento do PDM 2015;

À consideração superior