

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/3779	5515/2026	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: 55170/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia simples - #G0146#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica em anexo, comunica-se a emissão de informação prévia favorável, ao abrigo do disposto no número 3 do artigo n.º 16 do RJUE.

Nos termos dos números 1 e 5 do artigo n.º 17 do RJUE, o pedido de licenciamento (ou comunicação prévia) deverá ser efetuado no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável.

Alerta-se, aquando do pedido de licenciamento deve dar resposta ao ponto 6.9.

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

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/3503 de 30 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 licença de obras de edificação.

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO GESTIONA: 55170/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-29302 de 19/12/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: Rua de Baixo, n.º 48, Freguesia de Braga (São Vitor)

ASSUNTO: INFORMAÇÃO PRÉVIA SIMPLES

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. na qualidade de proprietário, através do pedido registado com o 2025-E-RE-29302 de 19/12/2025 apresenta elementos referentes ao **Pedido de Informação Simples** sobre a viabilidade de construção de um edifício de habitação bifamiliar com demolição e ampliação, que pretende levar a efeito no prédio sito na rua de Baixo, n.º 48, freguesia de Braga (São Vitor), concelho de Braga, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga com o nº 3272/20110128, inscrita na matriz de natureza urbana sob o Artigo nº 1137.
- 1.2. O presente pedido tramita ao abrigo do **artigo 14º, nº 1**, do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.

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. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identifica quaisquer antecedentes processuais.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e n.º 17, do Capítulo III, do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, de acordo com a informação técnica n.º 2025-33776 proferida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos emitida em 19/12/2025.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. O presente pedido não carece de parecer internos e externos.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM 2015:

5.1. Enquadramento:

- 5.1.1. A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada de **Espaço Residencial – ER2** segundo o ponto 2 do artigo 66º, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 201 de 14 de outubro e pertencente à **UOPG 23** – Santa Tecla, que visa a Reabilitação Urbana de uma área que apresenta alguns sinais de degradação.

6. Análise Urbanística:

- 6.1. O requerente propõe a demolição da edificação existente, atualmente em estado de ruína total. Para o local em questão, prevê-se a edificação de um novo edifício de habitação bifamiliar com dois pisos na frente urbana edificada pela rua de Baixo e de um piso disposto ao longo do logradouro tardoz a sul, à cota do piso 2, com dois pisos acima da cota de soleira, um piso destinado a garagem e outro piso destinado a duas habitações de tipologia T1 e T2.
- 6.2. A proposta insere-se num tecido urbano composto predominantemente por edifícios de habitação unifamiliar, verificando-se, na frente edificada do quarteirão a nascente habitação multifamiliar, construção com três pisos acima da cota de soleira e um equipamento social – Lar de Terceira Idade e Centro Dia.

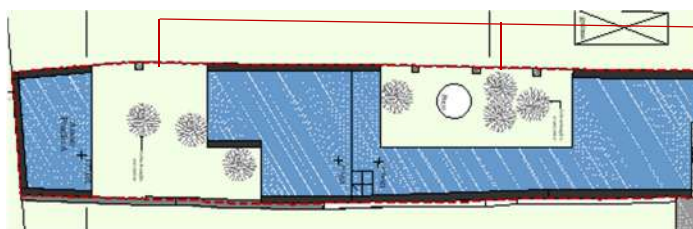


- 6.3. O edifício anexo no fundo do logradouro a sul deve destinar-se exclusivamente a funções complementares de habitação.
- 6.4. A proposta salvaguarda o disposto nas subalíneas i) e viii) da alínea b) do ponto 2 do artigo 66º do RPDM; que prevê como tipologia dominante a habitação plurifamiliar.
- 6.5. No que se refere aos parâmetros urbanísticos, cumpre o previsto nas subalíneas i) e ii) da alínea a) do ponto 2 do artigo 66º do RPDM.



Imagem retirada do Google Maps com localização da proposta

- 6.6. Satisfaz a exigências de estacionamento privado previstas no artigo 105.º do regulamento do PDM em vigor, de acordo com os parâmetros definidos no artigo 106º do mesmo regulamento.
- 6.7. Não cumpre as exigências de estacionamento público previsto no artigo 106º, podendo admitir-se o previsto no art.º 107, ponto 1 alínea c), das dispensas e isenções previsto no Regulamento PDM da CM Braga.
- 6.8. Relativamente ao afastamento entre fachadas de edifício, cumpre o previsto na alínea b), nº3 do artigo B-1/48.º do Código Regulamentar de Braga em vigor.
- 6.9. Relativamente à altura dos muros e vedações, verifica-se, no logradouro nas zonas verdes/pátio não é proposto qualquer vedação com o prédio vizinho a poente. Os elementos gráficos apresentados não permitem verificar com rigor, se existe uma diferença de cota com o terreno vizinho, que possa por em causa a segurança de pessoas e bens. Deste modo, alerta-se o requerente que lhe é imputada a salvaguarda das condições mínimas de segurança.



Extrato da Planta da Proposta

Vedações / Zona Verde

7. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM - 3ª REVISÃO:

7.1. **Enquadramento:**

- 7.1.1. A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada de '**Espaço Central – EC2**' de acordo com o artigo 60º da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Braga em revisão.

7.2. **Análise Urbanística:**

- 7.2.1. Cumpre o previsto no artigo 60º do RPDM quanto à identificação e usos previstos.
- 7.2.2. A altura da fachada está de acordo com o previsto no artigo 60º do RPDM em revisão.
- 7.2.3. Cumpre o índice de impermeabilização previsto no n.º 3 do artigo 60º do RPDM em revisão.
- 7.2.4. Assegura o enquadramento arquitetónico, paisagístico, ambiental, no que concerne à implantação, volumetria e à sua imagem exterior, conforme previsto no artigo 60º do RPDM em revisão.
- 7.2.5. A proposta assegura o cumprimento do artigo 27º condições gerais de edificabilidade do RPDM em revisão.
- 7.2.6. No que se refere aos parâmetros de dimensionamento para o estacionamento privado, cumpre o previsto no ponto 1 do artigo nº 79, do RPDM em revisão.



- 7.2.7. No que se refere ao estacionamento público admite-se a isenção do estacionamento público e privado de acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo nº 80 das dispensas e isenções, previsto no Regulamento PDM da CM Braga em revisão.
- 7.2.8. A dispensa total ou parcial dos lugares públicos está sujeita ao pagamento de compensação pecuniária pelos lugares de estacionamento não criados, a definir em regulamento municipal, como prevê o ponto 4 do art.º 80 das dispensas e isenções do RPDM.
- 7.3. Pelo exposto, não há nada a opor à luz do RPDM 2025.

8. ANÁLISE REGULAMENTAR:

- 8.1. O técnico autor do projeto de arquitetura deverá zelar pelo cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.
- 8.2. Ao abrigo do disposto no nº 8 do Artigo 20º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 8.3. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009 de 03 de julho na redação conferida pela Lei n.º 40/2015 de 01 de Junho, alterada pela Lei n.º 25/2018 de 14 de Junho, (ou na sua redação atual), 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.

9. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 9.1. Face ao atrás exposto propõe-se a emissão de **informação prévia favorável**, ao abrigo do disposto no número 3 do artigo n.º 16 do RJUE.
- 9.2. Nos termos dos números 1 e 5 do artigo n.º 17 do RJUE, o pedido de licenciamento (ou comunicação prévia) deverá ser efetuado no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável.
- 9.3. Alerta-se, aquando do pedido de licenciamento deve dar resposta ao ponto 6.9.
- 9.4. Após despacho comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente.

NOTA:

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e Assembleia Municipal em 16/01/2026, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) é favorável, 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.

