

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/3786</b>	<b>5529/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### 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:** 40977/2025

**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.

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.

Nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, comunique-se o teor da presente informação técnica.

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/2026/3459 de 2 de Fevereiro 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.

### Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



PROCESSO GESTIONA: 40977/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-481 DE 08/01/2026

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: Rua da Quintela, n.º 1, União de Freguesias de Este (S. Pedro e S. Mamede)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

## 1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do pedido registado com o 2026-E-RE-481 DE 08/01/2026, realiza junção de elementos relativos ao **licenciamento de obras de edificação**, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura com vista à alteração de uma habitação unifamiliar em multifamiliar que pretende levar a efeito no prédio sito na Rua da Quintela, n.º 1, União de Freguesias de Este (S. Pedro e S. Mamede), que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 18/19850927, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 313 e sob o artigo n.º 315.
- 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. O requerente apresenta elementos ao Projeto de Arquitetura, no sentido de dar resposta satisfatória as condicionantes impostas na informação técnica n.º 2025-33083 de 15/12/2025, em resposta ao despacho n.º 2025-12471 de 19/12/2025 nomeadamente:
- o requerente em resposta ao ponto 5.2.6, mantém a cobertura original, em telha cerâmica tipo lusa;
  - relativamente aos pontos 5.2.8 e 6.2.6, o requerente altera a proposta, garantindo o afastamento regulamentar da edificação ampliada ao eixo da via;
  - quanto aos pontos 5.2.9 e 6.2.7 é retificado os afastamentos das vedações ao eixo da via, cumprindo o previsto no artigo 84.º do Regulamento PDM;
- 1.4. Trata-se de uma alteração e ampliação de uma habitação constituída de duas casas com dois pisos e uma ruína adossada ao edificado com um piso com função de habitação para uma habitação multifamiliar, organizada em propriedade horizontal com quatro frações, com 4 fogo duplex, 2 (T2) e 2 (T3) com acessos e organizados, através do logradouro comum a poente.
- 1.5. As áreas de construção aumentam 42,90m² e a implantação em 21,45 m², com a demolição das escadas exteriores no alçado poente.
- 1.6. O edificado existente sofre alteração nos vãos das fachadas, com alteração e introdução de novos vãos com renovação das fachadas e recuperação da cobertura.
- 1.7. O requerente propõe quatro lugares de estacionamento privados em alpendre no logradouro poente.

## 2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão se identificaram antecedentes processuais, nos serviços deste município.

## 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 emitida em 28/01/2026 pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos.

## 4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. O presente pedido não carece de qualquer consulta a nenhuma entidade interna ou externa.

## 5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

### 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 **BD1 e BD2 - Espaço urbano de baixa densidade** segundo o ponto 1 e 2 do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.



## 5.2. **Análise Urbanística:**

- 5.2.1. Área total de construção 446.20m<sup>2</sup>, **cumpre** a área máxima de construção admitida de 450.00m<sup>2</sup>, conforme prevê a subalínea iv) da alínea c) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.2.2. O índice de impermeabilização 34,85% (201,095m<sup>2</sup>), **cumpre** o índice de impermeabilização máximo admitido de 55,00% - 319,00m<sup>2</sup>, conforme prevê a subalínea iii), da alínea c), n.º 1 e n.º 2 do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.2.3. Quanto ao número de pisos acima da cota de soleira (c.s. 247,50), **cumpre** o previsto na subalínea ii), da alínea c) do ponto 1 e 2 do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.2.4. A tipologia dominante é a habitação unifamiliar (em banda, geminada ou isolada), admitindo-se outras em situações em situações de (...) ou **continuidade urbana** desde que esteja enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata, o que poderá ser aceite.
- 5.2.5. Quanto ao afastamento da edificação ao eixo da via, o edificado é preexistente e está no limite do prédio que confronta com o a via habilitante pelo que não se aplica o artigo 84.º do Regulamento PDM em vigor.
- 5.2.6. Relativamente ao afastamento ao eixo da via, a ampliação da edificação a poente, **cumpre** o previsto no artigo 84.º do Regulamento PDM em vigor.
- 5.2.7. No que se refere ao afastamento da vedação ao eixo da via, o novo acesso automóvel e pedonal a propor a sul, **cumpre** o artigo 84.º do Regulamento PDM em vigor.
- 5.2.8. Tem enquadramento, quanto à isenção da dispensa do estacionamento público e privado, previsto no artigo 107º, alínea c) do ponto 1, bem como o artigo 107º, ponto 2, visto se tratar de obras de alteração de edifícios existentes, não resultando do aumento/acréscimo de construção superior a 50% da área de construção inicial, previsto no Regulamento PDM da CM Braga.
- 5.2.9. No entanto, o aparcamento automóvel para viaturas privadas, o requerente prevê no interior do terreno quatro lugares de estacionamento descoberto em alpendre com área aproximadamente de 51,00m<sup>2</sup>.
- 5.2.10. São cedidos ao domínio público 31,90 m<sup>2</sup> para acessos.

## 6. **ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM REVISÃO (3ª REVISÃO):**

### 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 **BD – Espaços Centrais** segundo o artigo 66º Regulamento do PDM em vigor.

### 6.2. **Análise Urbanística:**

- 6.2.1. **Cumpre** o previsto no artigo 66º do RPDM quanto à identificação e usos previstos.
- 6.2.2. A altura da fachada está de acordo com o previsto no artigo 67º do RPDM.
- 6.2.3. **Assegura** o enquadramento arquitetónico, paisagístico, ambiental, no que concerne à implantação, volumetria, conforme previsto no ponto 1 do artigo 67º do RPDM.
- 6.2.4. **Cumpre** o índice de impermeabilização previsto no ponto n.º 3 do artigo 67º do RPDM em revisão.
- 6.2.5. A proposta **assegura** o cumprimento do artigo 27º condições gerais de edificabilidade do RPDM em revisão.
- 6.2.6. Relativamente ao afastamento ao eixo da via, a ampliação da edificação a poente, **cumpre** o admitido na a) do ponto 4 do artigo 75.º do Regulamento do PDM em revisão.
- 6.2.7. No que se refere ao afastamento da vedação ao eixo da via, o novo acesso automóvel e pedonal a propor a sul, **cumpre** a distância ao eixo da via, admitido na alínea c) do ponto 4 do artigo 75.º do Regulamento do PDM em revisão.
- 6.2.8. No que se refere ao estacionamento público admite-se a isenção do estacionamento público de acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo n.º 79 das dispensas e isenções previsto no RPDM em revisão.
- 6.2.9. 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.

## 7. **ANÁLISE REGULAMENTAR:**

- 7.1. No que se refere à altura dos muros contíguos com a via pública, **cumpre** o previsto no ponto 1 do artigo B-1/52, do Código Regulamentar.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.



- 7.5. 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.

## 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 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.
- 8.3. Nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, comunique-se o teor da presente informação técnica.

## 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.º A 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.

