

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA | | |
|--|------------------|------------------------------------|
| ID da proposta | Processo | Atividade / Procedimento |
| PR/2026/3974 | 5814/2026 | 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: 27829/2025

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/2026/3918 de 4 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.

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

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 27829/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-2306 DE 28/01/2026 APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS; 2025-E-RE-28197 DE 03/12/2025

REQUERENTE: NUNO AV PINHEIRO – UNIPESSOAL LDA

LOCAL DA OBRA: CALÇADA DE REAL, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

Rosana Ferreira _RF, Arq

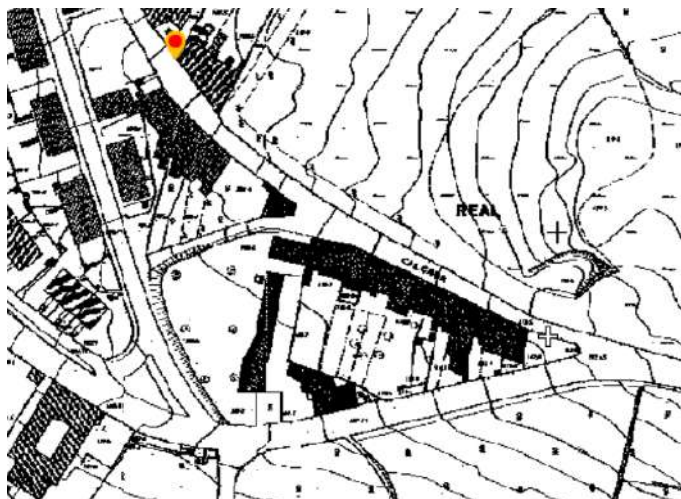
03/02/202

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. A entidade requerente, NUNO AV PINHEIRO – UNIPESSOAL LDA, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-22198 realiza a apresentação de elementos relativa a um pedido de **licenciamento** de obras de requalificação e ampliação de **habitação unifamiliar com vista à sua conversão em edifício multifamiliar**, que pretende realizar no prédio situado na Calçada de Real, 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 1522/ Real, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 144.
- 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. Trata-se da demolição parcial de um edifício unifamiliar existente, composto por dois pisos acima da cota de soleira, de modo a reconstruir um edifício de tipologia multifamiliar em regime de propriedade horizontal com 6 frações.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão verifica-se a sua implantação nas Cartas de 1968 dos serviços municipais.



Carta de 1968

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

3.1. O pedido encontra-se devidamente instruído de acordo com a Portaria 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

4.1. A proposta não carece de qualquer consulta ou pedido de parecer externo.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

5.1. Enquadramento:

5.1.1. A operação urbanística incide em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) em **ER4 – Urbanizado – Espaço residencial** conforme o ponto 4 do artigo 66º do RPDM.



Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo e Extrato imagem aérea

5.1.2. Não se verificam condicionantes sobre o local de pretensão.

5.2. Análise Urbanística:

5.2.1. Pese embora para a classificação de solo ER4 se admita a tipologia unifamiliar (em banda, geminada ou isolada), poderão admitir-se outras tipologias desde que resultem de situações de colmatção ou continuidade urbana e desde que enquadráveis urbanisticamente. Evidenciando-se na frente da intervenção, moradias unifamiliares com até 2 pisos acima da cota de soleira.

5.2.2. A proposta foi reformulada com o objetivo de assegurar a adequada integração volumétrica na envolvente edificada, salvaguardando simultaneamente a integridade formal da preexistência, nomeadamente quanto à redução da altimetria inicialmente proposta, adoção de cobertura inclinada revestida em telha cerâmica.

5.2.3. O requerente apresenta o alçado de conjunto (imagem abaixo), conforme solicitado na informação precedente, para verificação da conformidade da proposta com a envolvente. Verifica-se que assegura proporção semelhante aos edifícios na proximidade, observa-se o ritmo marcado por cheios e vazios.



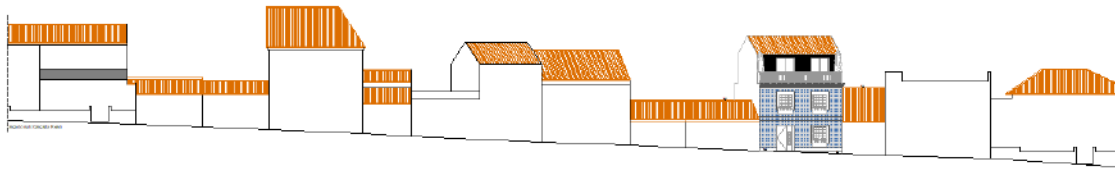


Figura 2 - Extrato de alçado de conjunto

5.2.4. Consta-se que a rua tem vindo a consolidar-se com soluções de 2/3 pisos + 1 recuado, a proposta apresenta 3 pisos alinhados pelo arruamento, não se evidenciando o último piso. Por outro lado, a altura proposta aliada à solução de cobertura inclinada, não ultrapassa a altura máxima dos edifícios vizinhos e suaviza a leitura volumétrica.

5.2.5. O edifício mantém o alinhamento face ao arruamento, conforme a preexistência.

5.2.6. O programa funcional distribui-se pelos três pisos acima da cota de soleira e piso recuado, prevendo-se a constituição de 6 frações de tipologias T0 (3x), T1(2x) e T1+1(1x).

5.2.7. O alçado principal apresenta uma linguagem claramente tradicional, ficando especialmente marcado pelo revestimento integral em azulejo azul.

5.2.8. Ao nível do piso térreo, a composição é simétrica: duas janelas com molduras simples e floreiras decorativas enquadram a porta principal.

5.2.9. No piso superior, destaca-se a varanda corrida com guarda metálica trabalhada. Os dois vãos mantêm o ritmo inferior garantindo continuidade vertical.

5.2.10. O contraste entre o revestimento azul do piso inferior e o tratamento mais neutro/sombreado do piso superior ajuda a hierarquizar os planos.

5.2.11. A cobertura inclinada com telha cerâmica vermelha integra-se no contexto urbano construído.

5.2.12. Quanto ao índice de utilização máximo e acima da cota de soleira admitidos no artigo 66º do RPDM, considera-se o seu enquadramento na exceção prevista na subalínea vii) da alínea b) do ponto 4 do artigo 66º do RPDM.

5.2.13. Cumpre o índice de impermeabilização admitido na alínea e) do ponto 2 do artigo 65º do RPDM em vigor (Índice de impermeabilização proposto=65%).

5.2.14. Com o objetivo de assegurar o cumprimento do artigo 1362.º do Código Civil, relativo às restrições à abertura de vista sobre prédios contíguos, a proposta prevê a instalação de floreiras no piso recuado, funcionando como elemento de proteção e limitação de vistas.

5.2.15. A proposta não prevê a criação de lugares de estacionamento, quer de uso público quer privado. Contudo, considerando que o prédio se insere em malha urbana consolidada, com frente edificada contínua, entende-se que a situação poderá enquadrar-se no disposto no artigo 107.º do RPDM, dado que se verifica a impossibilidade técnica de criação de lugares face às características do local; acresce que têm sido admitidas soluções análogas em frente urbanas semelhantes.



6. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM – 3ª revisão:

6.1. Enquadramento:

6.1.1. A operação urbanística incide em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) em **EC2 – Espaço central do tipo 2** conforme o artigo 60º do RPDM.



Figura 3 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM- 3ª revisão

6.2. Análise Urbanística:

Reformulada a proposta, considera-se salvaguardado o disposto no ponto 1 do artigo 60º do RPDM, garantindo-se a integração na morfotipologia dominante do conjunto e respeito pela organização volumétrica e proporção do conjunto.

6.2.1. A proposta cumpre o disposto na alínea d) do ponto 1 do artigo 60º do RPDM, sendo que a altura máxima da fachada é inferior a 75% do arruamento.

6.2.2. Cumpre o índice de impermeabilização admitido no ponto 3 do artigo 60º do RPDM.

6.2.3. Quanto ao cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento público e privado, constantes no artigo 78º do RPDM, dado que as frações propostas correspondem a tipologias de pequena dimensão (T0, T1 e T1+1) e verificando-se que o arruamento encontra-se servido de rede de transporte público, apresentando-se próxima de equipamentos e áreas comerciais, julga-se de aceitar o pedido de dispensa ao abrigo do artigo 80º do RPDM.

6.2.4. Alerta-se que ficará o requerente sujeito ao pagamento de compensação pecuniária pelos lugares de estacionamento não criados, conforme ponto n.º4 do artigo 80º do RPDM.



7. PROPOSTA DE DECISÃO:

7.1. Face ao atrás exposto, 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.

7.2. Que se notifique o requerente para apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo I 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 n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

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 na Reunião de Câmara de 29/12/2025, 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.

