

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/5594	8509/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Lugar de Areias, União de Freguesias de Este (S. Pedro e S. Mamede)		
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: 42540/2025

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, propõe-se o deferimento do pedido de licenciamento da operação urbanística ao abrigo do art.º 26.º do RJUE.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/5296 de 13 de Fevereiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o licenciamento de obra de edificação.

Não há lugar a alteração à licença.

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

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 42540/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-28587 DE 10/12/2025; 2025-E-RE-23064 DE 09/10/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: LUGAR DE AREIAS, UNIÃO DE FREGUESIAS DE ESTE (S. PEDRO E S. MAMEDE)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

Rosana Ferreira, Arqt.^a

13/02/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-28587, apresenta o aperfeiçoamento do pedido de licenciamento de obras de edificação com vista à obra de **alteração de fachada**, em edifício existente, sito no Lugar de Areias, 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 561/20010806, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 872.
- 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 nos serviços deste município:
- Processo n.º 9/2024/2619 – Comunicação prévia com prazo – Despacho n.º 2024-0073
 - Processo n.º 4/2024/4126 – Obras isentas de controlo prévio
 - Processo n.º 26004/2025
 - Construção anterior ao RGEU, identificada a sua implantação nas Cartas de 1968:

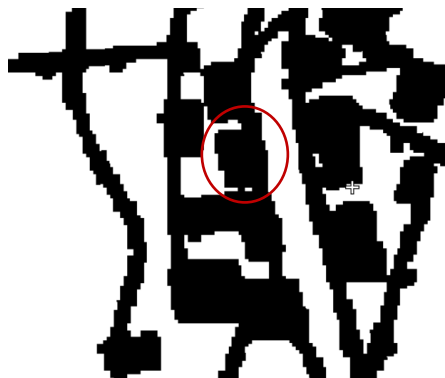


Figura 1 - Extratos retirados da Cartografia de 1968



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 16/12/2025.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta não carece de qualquer consulta externa ou interna.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

5.1. Enquadramento:

- 5.1.1. O prédio alvo da pretensão encontra-se em solo classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como – **BD1 – Urbanizado – Espaço urbano de baixa densidade** - segundo o artigo 78 do RPDM segundo o artigo 35º do RPDM.
- 5.1.2. A pretensão insere-se em **Zona Geral de Influência – Património Arquitectónico Inventariado – Casa da Cancela**

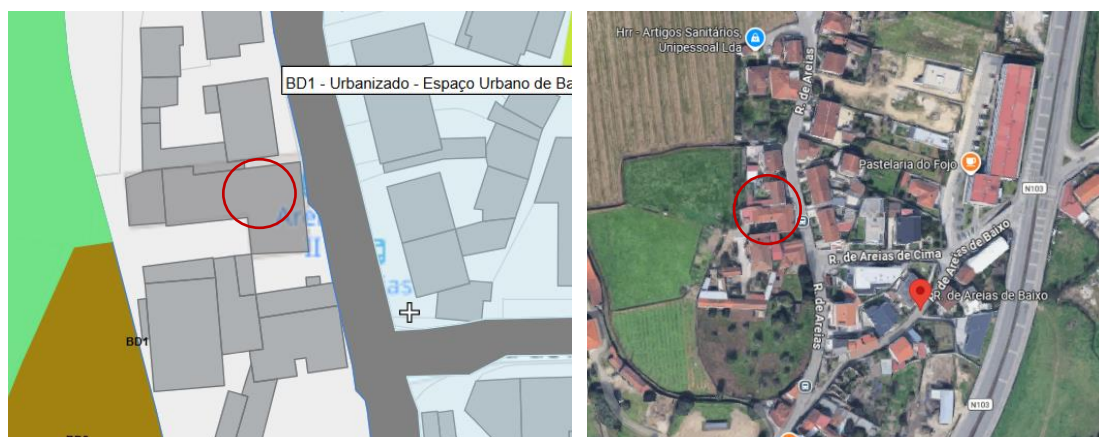


Figura 2 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM2015 e Imagem retirada do Google Maps

5.2. Análise urbanística:

5.2.1. Trata-se de uma construção existente, com fachada em cantaria, sobre a qual pretende o requerente proceder à alteração da fachada.

5.2.2. A alteração consiste no encerramento de dois vãos da fachada sul, ao nível do rés-do-chão, bem como alteração da porta de duas folhas localizada no alçado principal para uma porta em vidro de uma folha, mantendo-se o mesmo tipo de caixilharia e dimensão dos vãos. Não existe, portanto, alteração estrutural, mantendo-se a moldura em cantaria nem modificação do desenho do alçado.



6. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM - 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 **EC2 – Espaço central do tipo 2** – segundo o artigo 60º do RPDM
pretensão insere-se em **Zona de Salvaguarda Patrimonial – Património Inventariado – Área de salvaguarda arquitetónica**



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

6.2. Análise Urbanística:

- 6.2.1. A pretensão proposta não altera a configuração estrutural do edifício nem modifica o ritmo ou composição dos vãos na fachada, assegurando a manutenção do enquadramento urbano e o respeito pelos elementos característicos do edificado.
- 6.2.2. Não há alteração de volumetria, nem altura de fachada. São mantidos os caixilhos dos vãos.
- 6.2.3. Conclui-se que a alteração não compromete os princípios de salvaguarda da imagem urbana previstos nos espaços centrais.



7. ANÁLISE REGULAMENTAR COMPLEMENTAR:

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. Face ao exposto, propõe-se o deferimento do pedido de licenciamento, nos termos apresentados.

8.2. Não há lugar a alteração à licença.

8.3. Que se comunique ao requerente o teor da presente informação.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

