

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/6656	10156/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação- AVENIDA S. Tiago 3 Priscos		
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: 48091/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação

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, face ao **PDM - 3.ª Revisão, cumpre** as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que não se vê inconveniente quanto à sua aprovação, com **efeitos suspensivos até à entrada em vigor da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal**.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/6591 de 25 de Fevereiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovo o projeto de arquitetura apresentado, **com efeitos suspensivos até à entrada em vigor da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal**, 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 entrada em vigor da 3.ª Revisão do PDM, 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: 48091/2025

REGISTO ENTRADA: 2025-E-RE-26301 de 10/11/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: AVENIDA SÃO TIAGO DE PRISCOS, N.º 3

FREGUESIA DE PRISCOS

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

| 25/02/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. O requerente vem, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-26301 de 10/11/2025, apresentar um pedido de Licenciamento de Obras de Edificação - Arquitectura, com vista à alteração e ampliação da habitação unifamiliar existente, a levar a efeito na Avenida São Tiago de Priscos, n.º 3, Freguesia de Priscos, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 900/20090512, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigos n.º 314 e n.º 981. Por se encontrar nos limites da Freguesia de Priscos com a outrora Freguesia de Tadem, hoje União de Freguesias de Vilaça e Fradelos, o prédio encontra-se igualmente descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 604/20090512.
- 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) do mesmo n.º, obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor.

2. ANTECEDENTES

Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:

- 2.1. Alvará de Licença de Ocupação de Armazém, n.º 1186/1967 emitido em 21/10/1967, alterado para Indústria de Confeção de Moldes de Madeira, Alvará de Licença de Ocupação, n.º 293/1992 emitido em 27/08/1992
- 2.2. Alvará de Licença de Habitação, n.º 1902/1974, emitido em 30/12/1974
- 2.3. Processo de Legalização de Garagem, n.º 7/2018/1167/0
- 2.4. Alvará de Utilização de Garagem, n.º 86/2019 emitido em 08/03/2019

3. CONSULTAS A ENTIDADES E/OU SERVIÇOS

- 3.1. A pretensão mereceu **parecer favorável** Ref.ª 1100BRG260123 de 18/02/2026, emitido pela IP-Infraestruturas de Portugal.

4. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

- 4.1. Conforme informação técnica da DPU n.º 2025-30943 de 20/11/2025, o processo encontra-se suficientemente instruído para análise.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO

- 5.1. O requerente vem propor a alteração e ampliação da habitação unifamiliar existente, com o alvará de licença de utilização descrito em 2.2., mantendo as construções existentes destinadas a indústria e garagem, tituladas pelos alvarás descritos em 2.1. e 2.4., respetivamente, e ainda a demolição de duas construções anexas não licenciadas.
- 5.2. **Enquadramento no PDM em vigor**
 - 5.2.1. A operação urbanística incide sobre uma área classificada, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do PDM em vigor**, como:
 - **BD1 - Urbanizado - Espaço Urbano de Baixa Densidade**
 - **AE1 - Urbanizado - Industrial de Grande ou Média Dimensão**



- 5.2.2. A alteração e ampliação pretendida incide sobre a área classificada como BD1 - Urbanizado - Espaço Urbano de Baixa Densidade, bem como as edificações existentes, que não sofrem qualquer alteração, indústria e garagem.
- 5.2.3. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do Artigo 78.º do RPDMB em vigor, a tipologia dominante na subcategoria de espaço BD1, é habitação unifamiliar, o que enquadra a pretensão, no que ao uso diz respeito.
- 5.2.4. A alteração e ampliação propostas mantêm o número de pisos existentes, dois, o que enquadra a pretensão no disposto na subalínea ii) da alínea c) do n.º 1 do Artigo 78.º do RPDMB em vigor.

5.2.5. Parâmetros Urbanísticos:

Área do prédio – CRP Artigo n.º 900	1 698,00 m²
-------------------------------------	-------------

Área do prédio em BD1 - Urbanizado - Espaço Urbano de Baixa Densidade	1 268,00 m²
--	-------------

Áreas de Construção

Indústria - Alvará n.º 293/1992	130,00 m²
---------------------------------	-----------

Habitação - Existente Alvará n.º 1902/1974	143,00 m²
--	-----------

Garagem - Alvará n.º 86/2019	119,00 m²
------------------------------	-----------

Ampliação da habitação - Proposta	258,00 m²
-----------------------------------	-----------

Área total de construção	650,00 m²
---------------------------------	------------------

Índice de utilização acima da cota de soleira	0,52 m²/m²
---	------------

Áreas de Implantação

Indústria - Alvará n.º 293/1992	130,00 m²
---------------------------------	-----------

Habitação - Existente Alvará n.º 1902/1974	65,00 m²
--	----------

Garagem - Alvará n.º 86/2019	119,00 m²
------------------------------	-----------

Ampliação da habitação proposta	172,00 m²
---------------------------------	-----------

Áreas Impermeabilizadas

Área total de implantação	486,00 m²
---------------------------	-----------

Pavimentos em calçada à fiada	614,00 m²	Coeficiente de impermeabilização 0,5	307,00 m²
-------------------------------	-----------	--------------------------------------	-----------

Índice de impermeabilização	63 %
------------------------------------	-------------

- 5.2.6. Nos termos da subalínea iv) de alínea c) do n.º 1 do Artigo 78.º do RPDMB em vigor, considerando que a área do prédio na subcategoria de espaço BD1 é inferior a 1 500 m², a área de construção máxima admitida, é de 450,00 m². Assim, verifica-se a pretensão **excede** o valor máximo admissível.

- 5.2.7. Verifica-se ainda, que o índice de impermeabilização **excede** o máximo estabelecido na subalínea iii) da mesma alínea.

- 5.2.8. A pretensão cumpre os parâmetros de dimensionamento de estacionamento, público e privado, estabelecidos no Artigo 106.º do RPDMB em vigor.

5.3. Enquadramento no PDM - 3.ª Revisão

- 5.3.1. Relativamente à **Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo do PDM - 3.ª Revisão**, o prédio encontra-se classificado com:

- **Solo Urbano - BD - Espaço Urbano de Baixa Densidade**

- 5.3.2. Nos termos do n.º 2 do Artigo 66.º do RPDMB - 3.ª Revisão, o uso Habitação é admissível na subcategoria de espaço BD.

- 5.3.3. Não incidindo a operação urbanística sobre uma zona que configure uma frente urbana, o que resulta na ausência de referências morfotipológicas, a pretensão terá que respeitar os parâmetros de edificabilidade estabelecidos no n.º 2 do Artigo 67.º do RPDMB - 3.ª Revisão.



5.3.4. Parâmetros Urbanísticos:

Área do prédio – CRP Artigo n.º 900	1 698,00 m²
Área do prédio em BD - Espaço Urbano de Baixa Densidade	1 698,00 m²
Áreas de Construção	
Indústria - Alvará n.º 293/1992	130,00 m²
Habituação - Existente Alvará n.º 1902/1974	143,00 m²
Garagem - Alvará n.º 86/2019	119,00 m²
Ampliação da habitação - Proposta	258,00 m²
Área total de construção	650,00 m²
Índice de edificabilidade	0,39 m²/m²
Áreas de Implantação	
Indústria - Alvará n.º 293/1992	130,00 m²
Habituação - Existente Alvará n.º 1902/1974	65,00 m²
Garagem - Alvará n.º 86/2019	119,00 m²
Ampliação da habitação proposta	172,00 m²
Áreas Impermeabilizadas	
Área total de implantação	486,00 m²
Pavimentos em calçada à fiada	614,00 m²
Coefficiente de impermeabilização 0,5	307,00 m²
Índice de impermeabilização	47 %

5.3.5. Em face dos parâmetros aferidos e considerando que se mantêm o número de pisos existentes, dois, verifica-se que a pretensão respeita os parâmetros de edificabilidade estabelecidos nos n.º 2 e n.º 3 do Artigo 67.º do RPDMB - 3.ª Revisão.

5.3.6. A pretensão cumpre os parâmetros de dimensionamento de estacionamento, público e privado, estabelecidos no Artigo 79.º do RPDMB - 3.ª Revisão.

5.4. Análise Regulamentar

5.4.1. A ampliação proposta, no que ao afastamento ao prédio vizinho diz respeito, enquadra-se no disposto na alínea b) do n.º 3 do Artigo B-1/48.º do Código Regulamentar do Município de Braga, publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 206, a 26 de Outubro de 2016.

5.4.2. O termo de responsabilidade do autor do projeto apresentado, que, nos termos do n.º 8 do artigo 20.º do RJUE, Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro na sua atual redação, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.

5.4.3. 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.

5.4.4. 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.



6. PROPOSTA DE DECISÃO

Não obstante se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período da segunda discussão pública da 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 23709/2025/2, de 25 de Setembro, de acordo com a orientação superior do Diretor Municipal de Ordenamento do Território comunicada no dia 06/01/2025, na interpretação e aplicabilidade do artigo 145.º do RJIGT e 12.º-A do RJUE que prevê a suspensão dos procedimentos de gestão urbanística, dever-se-á adotar o entendimento expresso no parecer jurídico elaborado pela Professora Dr.ª Fernanda Paula Oliveira, segundo o qual «**Se se tratar de um pedido que, em face do plano colocado à discussão pública tenha de ser deferido, ainda que tivesse de ser indeferido à luz do plano atual (que permanece em vigor), aplica-se o disposto no n.º 5 do artigo 145.º: deferimento do pedido, mas com os seus efeitos suspensos até à entrada em vigor do plano colocado a discussão pública (se, como referido antes, este continuar, na sua versão definitiva, a permitir aquela pretensão urbanística, tendo também aqui aplicação o disposto no n.º 6 do artigo 145.º)**» pelo que se propõe:

- 6.1. **A aprovação do projeto de arquitetura com efeitos suspensivos até à entrada em vigor da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal, considerando que:**
 - 6.1.1. O projeto de arquitetura **não reúne** condições de aprovação à luz do **PDM em vigor**, tendo em conta o indicado nos pontos 5.2.6 e 5.2.7.
 - 6.1.2. O projeto de arquitetura, face ao **PDM - 3.ª Revisão, cumpre** as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto.
- 6.2. 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 entrada em vigor da 3.ª Revisão do PDM, 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.
- 6.3. Deverá o requerente retificar as áreas na conservatória do registo predial de Braga, imediatamente após a emissão da licença de construção.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



Gestão Regional Viana do Castelo e Braga

Avenida S. Nicolau, n.º 1114
4935-488 Mazarefes – Viana do Castelo – Portugal
T +351 212 879 000 · F +351 258 829 981
grvct@infraestruturasdeportugal.pt

Largo da Estação – Edifício da Estação – Piso 9
4700-223 Maximinos – Braga – Portugal
T +351 212 879 000 · F +351 253 609 629
grbrg@infraestruturasdeportugal.pt

Exmo^o(a) Senhor(a)

Presidente da Câmara Municipal
de Braga

Praça Conde de Agrolongo

4704-514 Braga

SUA REFERÊNCIA	SUA DE	COMUNICAÇÃO ANTECEDENTE	NOSSA REFERÊNCIA	SAÍDA /PROCESSO	DATA
BRG3235		6082BRG250416	1100BRG260123		2026-02-1
2026-01-21					

Assunto: E.N. 103-2 ao km 4+077-LE

Parecer a ampliação de edifício de habitação

Requerente:

De acordo com o solicitado, relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, informa-s V.Ex.^a que a ampliação do edifício respeita a zona de servidão non aedificandi, estabelecida na alínea d), do n.º8, do artigo 32.º, do novo Estatuto da Rede Rodoviária Nacional, aprovada pela Lei n.º34/2015 de 27 de abril, ou seja, 20,00m para cada lado do eixo da estrada o dentro da zona de visibilidade e nunca a menos de 5,00m da zona da estrada.

Os arranjos exteriores (alteração do acesso e reconstrução de muro) já foram objeto de licenciamento na IP _ Licença n.º 6082BRG25.

Face ao exposto, emite-se **parecer favorável** sem condições.

Com os melhores cumprimentos,

A Gestora Regional

(Ao abrigo da subdelegação de competências, conferida pela
Decisão DRP 1/2024)

(NF)

