

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/6939	10647/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação-RUA DO COUTEIRO, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO)		
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: 50648/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - 1/2023/2944/0

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Gestão de Procedimentos Urbanísticos, 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/2026/6824 de 27 de Fevereiro de 2026.

RESOLUÇÃO

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: 50648/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-29662 || 2026-E-RE-1380

REQUERENTE: Habimoreira Construções, Lda.

LOCAL DA OBRA: Rua do Couteiro, União das Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto)

ASSUNTO: Licenciamento - Obras de Edificação – Especialidades

DU - DGPU [GP2]

Informação Técnica:

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

- 1.1. A entidade requerente, através do requerimento registado com o n.º 2026-E-RE-1380, de 19/01/2026, realiza uma **junção de elementos** que visa dar resposta ao teor do despacho n.º 2026-0737, de 14/01/2026, relativo aos projetos das especialidades (fase 1), da obra de construção de habitação plurifamiliar composta por 3 corpos, a levar a efeito no prédio sito na Rua do Couteiro, União das Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto), que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1029/20001117, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 2081.

2. ANÁLISE

2.1. Projeto de arquitetura

- 2.1.1. O projeto de arquitetura, encontra-se aprovado condicionado pelo despacho 2025-0063 de 04/01/2025.
- 2.1.2. A entidade requerente vem pelo presente requerimento submeter novos elementos, em resposta às condicionantes mencionadas no ponto anterior.
- 2.1.3. Verifica-se a emissão de parecer técnico desfavorável pela Divisão de Avaliação Técnica com n.º 2026-3160, de 03/02/2026, o seguinte:
- 2.1.3.1. "(...) 3.6. *Relativamente aos factos, deverá ser consultada a Divisão de Espaços Verdes para confirmar a integração do referido espaço no domínio do Município, esclarecendo quem assume a responsabilidade pela sua manutenção e tratamento.*
- 3.7. *Caso o parecer seja favorável, não se vislumbra qualquer inconveniente quanto ao prosseguimento processual da matéria em questão.*
- 2.1.4. A informação da Divisão de Avaliação Técnica (DAT,) foi remetida à Divisão de Jardins e Espaços Verdes, a qual menciona o seguinte:
- 2.1.4.1. 25/02/2026 14:42 - Ana Maria Truta Fraga de Miranda Fernandes e Oliveira Duarte
- A integração do espaço verde na dominialidade pública municipal ocorre, como a lei determina, a partir da aprovação do loteamento. A sua gestão e manutenção compete ao loteador até que ocorra a receção definitiva do mesmo, conforme determinado no regulamento municipal.*

Projetos de Especialidades:

2.2. Projeto de condicionamento acústico

- 2.2.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.

2.3. Projeto de águas pluviais

- 2.3.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.

2.4. Projeto de águas residuais

- 2.4.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.
- 2.4.2. O projeto de águas residuais foi enviado à AGERE para emissão do competente parecer, através do registo n.º 2025-S-RE-58451 de 16/10/2025.

2.5. Projeto de arranjos exteriores

- 2.5.1. Apresentou projeto referente à totalidade da execução de obra e encontra-se corretamente instruído.

2.6. Projeto de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC)

- 2.6.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.

2.7. Projeto de conforto térmico

- 2.7.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.
- 2.7.2. Apresentou os pré-certificados energéticos, referentes a todas as frações, inclusive as frações referentes à segunda fase de execução da obra, nos termos da alínea a) do n.º 2 do Artigo 20.º do Dec. Lei n.º 101-D/2020 de 7 de dezembro.



2.8. Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica

- 2.8.1. Apresentou projeto, assegurando o cumprimento dos requisitos para os componentes sistemas de produção de energia elétrica e infraestruturas de carregamento de veículos elétricos, nos termos das alíneas d) e g) do n.º 5 do Artigo 6.º do Dec. Lei n.º 101-D/2020 de 7 de dezembro, alterado pelo Dec. Lei n.º 102/2021, de 19 de novembro.
- 2.8.2. Apresentou termo de responsabilidade pelo projeto e ficha eletrotécnica da instalação elétrica, nos termos da subalínea i), da alínea a) do Artigo 31.º do Dec. Lei n.º 96/2017 de 10 de agosto, alterado pela Lei n.º 61/2018, de 21 de agosto, constituindo título bastante para efeitos de aplicação do Dec. Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual.

2.9. Projeto de estabilidade, escavação e contenção periférica

- 2.9.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.

2.10. Projeto de infraestruturas de telecomunicações em edifícios (ITED)

- 2.10.1. Apresentou projeto e a ficha ITED referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.

2.11. Projeto de abastecimento de água

- 2.11.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.
- 2.11.2. O projeto de abastecimento de água foi enviado à AGERE para emissão do competente parecer, através do registo n.º 2025-S-RE-58451 de 16/10/2025.

2.12. Projeto de segurança contra incêndios em edifícios

- 2.12.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.

2.13. Projeto de instalações eletromecânicas de transporte de pessoas e/ou mercadorias

- 2.13.1. Apresentou projeto referente à 1.ª fase de execução e encontra-se corretamente instruído.

2.14. Outros

- 2.14.1. A declaração de responsabilidade dos autores dos projetos, nos termos do n.º 8 do Artigo 20.º do Dec. Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, no que diz respeito aos projetos de especialidades, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.

3. PROPOSTA

- 3.1. Face ao atrás exposto, constata-se que o presente pedido se encontra corretamente instruído, pelo que se propõe o deferimento final do licenciamento da operação urbanística.
- 3.2. Após informação superior e despacho, a entidade requerente deverá ser notificada para, no prazo máximo de 1 (um) ano, requerer o pagamento das taxas e emissão do respetivo recibo de pagamento.
- 3.3. Dever-se-á informar, ainda, que nos termos do n.º 1, do artigo 74.º da redação em vigor do RJUE, o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, constitui condição de eficácia da licença.

4. CONDICIONAMENTOS GERAIS

- 4.1. As intervenções no domínio público deverão observar as seguintes condições:
- 4.1.1. Existindo postes/armários de redes de energia elétrica ou de telecomunicações cuja implantação se encontra afetada pelos alinhamentos projetados pela presente operação urbanística, compete ao requerente diligenciar a realocização dos mesmos junto das entidades competentes.
- 4.1.2. Será responsabilidade do requerente a execução de todas as infraestruturas necessárias para abastecer o edifício, nomeadamente relativas a comunicações, eletricidade, gás, abastecimento de água e águas residuais domésticas e pluviais, salvo se essas infraestruturas forem asseguradas pelas respetivas entidades. Em qualquer dos casos, devem encontrar-se concluídas antes das pavimentações a efetuar. Constitui responsabilidade do requerente a repavimentação dos arruamentos intervencionados, em conformidade com os regulamentos municipais aplicáveis, caso não seja assegurado pela entidade responsável pela instalação da infraestrutura.
- 4.2. Cumprimento em obra, do disposto no Decreto-Lei n.º 220/08, de 12 de novembro, relativamente à segurança contra o risco de incêndio, nomeadamente no que respeita às classes de resistência e reação ao fogo dos elementos e materiais de construção.
- 4.3. Cumprimento em obra dos requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro para a gestão dos resíduos de construção e demolição (RCD), bem como, efetuar e manter o registo de dados dos resíduos de construção e demolição (RCD), conjuntamente com o livro de obra, de acordo com o modelo publicitado no sítio da internet da ANR – Autoridade Nacional de Resíduos.



- 4.4. Cumprimento em obra, do disposto do Decreto-Lei n.º 90/2021 de 5 de novembro, relativamente à declaração da verificação da resistência à compressão do betão, a que se refere o n.º 6 do artigo 8.º, conforme modelo disponibilizado pelo LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil, constante em anexo ao referido diploma.
- 4.5. A área a ceder ao domínio público deverá ser pavimentada e acabada pelo requerente, situação que será verificada aquando da realização da mera comunicação prévia para utilização (após operação urbanística sujeita a controlo prévio), devendo a mesma ser levada a registo predial.
- 4.6. Os trabalhos referidos anteriormente devem encontrar-se concluídos antes da realização da comunicação para utilização (após operação urbanística sujeita a controlo prévio).

5. INICIO DOS TRABALHOS

- 5.1. De acordo com o Artigo 80.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, conjugado com o n.º 1 do Artigo B-1/26.º do Código Regulamentar do Município de Braga, até cinco dias antes do início dos trabalhos, o promotor tem de informar a câmara municipal dessa intenção, nos termos do ponto n.º 30, do Capítulo VI, do Anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 1/2023/2944/0 / 50648/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-23270

REQUERENTE: HABIMOREIRA CONSTRUÇÕES, LDA.

LOCAL DA OBRA): RUA DO COUTEIRO, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – PEDIDO DE PARECER POR OUTRA UO

[JF] 03/02/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. A entidade requerente, através do requerimento registado com o n.º 2026-E-RE-1380 de 20/01/2026, apresenta os projetos das especialidades, relativos à obra de construção de habitação plurifamiliar composta por 3 corpos, a levar a efeito no prédio sito na Rua do Couteiro, União das Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto), que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1029/20001117, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 2081.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes:
- 2.1.1. DESPACHO 2025-0063 [Resolução PR/2024/6245 - Vereador do Urbanismo - Arquitetura];

3. ANÁLISE:

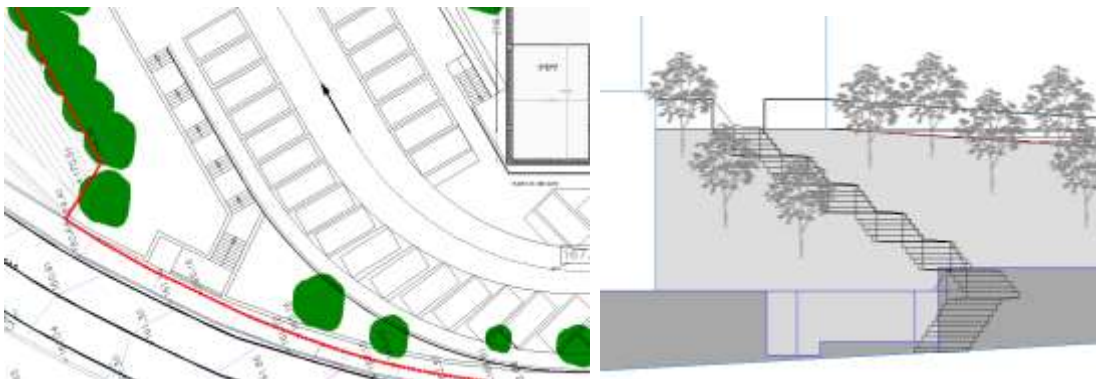
- 3.1. Através da tarefa T/2026/9457, a Divisão de Procedimentos Urbanísticos solicita à DAT a verificação do cumprimento das condições estabelecidas como condicionantes no Despacho 2026-0737, agora apresentadas nos projetos de especialidades.
- 3.2. Na informação técnica da Divisão de Avaliação Técnica (DAT) de 19/11/2024, constante do DESPACHO 2025-0063 [Resolução PR/2024/6245 - Vereador do Urbanismo - Arquitetura], ficou a aprovação das especialidades condicionada à correção nos termos dos seguintes pontos:

"5.1.12. Relativamente à confrontação com o domínio público verificam-se tramos de muro com altura superior a 2m não cumprindo o previsto no n.º 3 do artigo B-1/52.º do CRMB. Consideramos que poderá, dado o enquadramento urbanístico e a solução de compromisso com as cedências exigidas para acessos pedonais e estacionamento, aceitar-se uma altura superior com enquadramento no n.º 5. Contudo, deverá junto das escadas previstas a norte, ser implementada uma solução em socacos que minimizem o impacto do muro sobre o espaço público. Segundo o previsto na alínea a) do artigo n.º 10 do RPDM, a topografia natural do terreno deve ser modelada tendo em vista a integração paisagística, urbanística e ambiental tendo a proposta que considerar a sua integração sem prever muros excessivos. Mais se indica que as escadas propostas devem promover a qualidade do espaço público, servindo como meio de melhoria do espaço sem potenciar usos indevidos ou marginalidade, pelo que consideramos que o desenho poderá ser revisto por forma a integrar o acesso nos socacos referidos no ponto anterior.";

"5.1.15 Por forma a aferir o valor da compensação pela não cedência dessas superfícies correspondentes a área de espaços verdes e equipamento, deverá apresentar a planta de cedências ao domínio público uma vez que não se encontra nos documentos associados ao processo, elaborada nos termos do disposto na alínea c) do n.º 17 Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71- A/2024 de 27 de Fevereiro."



- 3.3. Das condicionantes indicadas, verifica-se que foi dada resposta ao ponto 5.1.12, tendo o desenho da escadaria sido executado de forma a reduzir o impacto dos muros sobre o domínio público.



- 3.4. As peças desenhadas constantes do processo de Arquitetura (arquitetura, acessibilidades, espaços exteriores) refletem agora as alterações propostas, nomeadamente na torção do muro e redesenho do espaço público a Sul conforme projeto acordado nas reuniões com Equipa da DAT, confirmado via email de 31/10/2025, constante no processo.
- 3.5. No que respeita à planta de cedência ao domínio público apresentada, verifica-se que a mesma se encontra corretamente instruída. Sobre quem recai a responsabilidade de gestão do espaço verde proposto a norte, refere o técnico em sede de memória descritiva:

*"HABIMOREIRA CONSTRUÇÕES Lda, responder ao ofício nº2026-0737, datado de 14-01-2026. Vimos apresentar a reformulação dos taludes envolventes da escada prevista a norte, de forma a promover a qualidade do espaço público, permitindo o acesso aos socacos dos taludes laterais que minimizam o impacto do muro sobre o espaço público, com vegetação adequada de forma a ter uma topografia natural do terreno, de acordo com a alínea a) do artigo nº10 do RPDM. Corrigimos a planta de cedências com as cores identificando as áreas de arruamentos, estacionamento, passeios e zonas verdes estando de acordo com o projeto de obras de urbanização já licenciado, sendo essa área a integrar no domínio público, independentemente de parte da área verde a nascente não ser na sua totalidade contabilizada como cedência na faixa de 5m em torno do edifício, sendo aplicadas as taxas de compensação correspondentes, **no entanto dada a localização da mesma não ter qualquer uso privado do condomínio será integrada no DP, conforme é explícito na planta de cedências anexa ao projeto**, solicitando-se para o efeito aprovação e licenciamento desta 1ª fase do empreendimento."*



- 3.6. Relativamente aos factos, deverá ser consultada a Divisão de Espaços Verdes para confirmar a integração do referido espaço no domínio do Município, esclarecendo quem assume a responsabilidade pela sua manutenção e tratamento.
- 3.7. Caso o parecer seja favorável, não se vislumbra qualquer inconveniente quanto ao prosseguimento processual da matéria em questão.

Remete-se à consideração superior

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

