

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7751	11830/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação (alteração à licença) - Rua de Janes, nº 27 e 29, 39, 35 e 37		
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



DESPACHO

Processo: 32470/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - 1/2018/878/0 - RUA de Janes, Nº 27 e 29. Nº 39. Nº 35 e 37

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Apreciação 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/2026/7501 de 6 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovo o Projeto de Arquitetura - Alteração à Licença apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

Ao abrigo do número 4 do Artigo 20.º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar ao requerente para, no prazo máximo de 30 dias, apresentar aditamento aos projetos de especialidades enumerados no ponto 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

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: 32470/2025 (1/2018/878/0 SPO)

REGISTRO ENTRADA: 2026-E-RE-4807, de 27/02/2026

REQUERENTE: RASTO D'OPINIÕES, LDA.

LOCAL DA OBRA: RUA DE JANES, N.º 27, 29, 31, 33, 35, 37 E 39
UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA
(S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ALTERAÇÃO À LICENÇA

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A requerente apresenta através dos registos nº 2026-E-RE-4807, de 27/02/2025 e nº 2025-E-RE-18318, de 21/08/2025, resposta ao Despacho nº 2025-6065 de 10.06.2025, relativo a **Alteração à licença de edificação** referente à obra de alteração e ampliação de edifício existente, destinado a Hotel, sito na Rua de Janes, n.º 27, 29, 31, 33, 35, 37 e 39, União de Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto), que incide sobre os prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Braga sob os n.º 55/19911024 (frações A/B/C), n.º 186/20000331, n.º 372/20080904 e n.º 373/20080904.

1.2. A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea d) do número 2 do Artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.

2. ANTECEDENTES:

2.1. **Processo nº 878/2018**, correspondente a intervenção nos edifícios nº 27/29 e nº 31/33.

2.2. Alvará de Licenciamento de Obras de Reconstrução e Ampliação nº 740/2021.

2.3. **Processo nº 13937/2017**, correspondente a intervenção nos edifícios nº 35/37 e nº 39.

2.4. Alvará de Licenciamento de Obras de Alteração e Ampliação nº 9/2020.

2.5. **Processo nº 878/2018**, correspondente a intervenção nos edifícios nº 27/29, nº 31/33, nº 35/37 e nº 39.

2.6. Alvará de Licenciamento de Obras de Alterações, Remodelação e Adaptação face ao Licenciado nº **411/2023**, emitido em 11.08.2023 e válido por 24 meses.

2.7. A pretensão mereceu parecer técnico **Não Favorável** por parte da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura, conforme informação anexa ao ofício n.º S-2025/641987 (C.S:1752112), com despacho de 23.05.2025.

2.8. Informação técnica da DAT nº 2025-14184 de 10.06.2025.

2.9. Prorrogação à Licença até 11.02.2026.

2.10. **Processo nº 629/25.4BEBRG – PI – Acção Judicial que decorre em Tribunal**, relativamente ao posicionamento dos vãos localizados na fachada tardoz e afastamento do plano de fachada posterior ao limite do terreno inferior a 3,00m.

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

3.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano Director Municipal:

3.1.1. A obra está implantada em Espaço Central, UOPG 14, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º201, de 14 de outubro.

3.1.2. A pretensão encontra-se em ZEP da Capela de Nossa Senhora da Conceição, MN.

3.1.3. A pretensão insere-se na área urbana com proteção arqueológica.

3.1.4. A pretensão insere-se na área de aplicação do Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico, constante no Código Regulamentar do Município de Braga, Regulamento nº 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Serie – nº 206, de 26 de outubro.

3.1.5. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana – ARU Espaço Central, conforme Aviso nº 9460/2023, publicado no Diário da República, 2ª Serie – nº 93, de 15 de maio.

3.2. Instrução do processo:

O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU nº 2026-5721 de 27.02.2026.



3.3. Pareceres das entidades internas ao município:

A obra já está condicionada em termos arqueológicos, havendo para o efeito um PATA.

3.4. Pareceres das entidades externas ao município:

A pretensão mereceu parecer técnico **Favorável** por parte da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura, conforme informação anexa ao ofício n.º S-2025/644559 (C.S:1759028), com despacho de 26.09.2025.

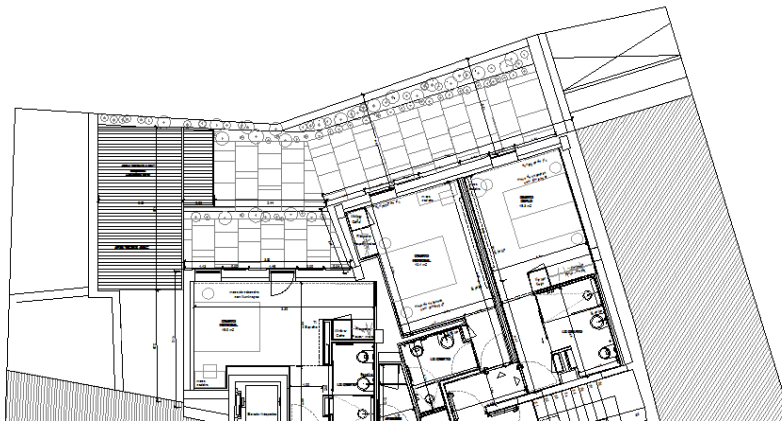
3.5. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o RGEU, com o regulamento do PDMB e com o Código Regulamentar de Braga:

3.5.1. A entidade requerente apresenta resposta ao Despacho nº 2025-6065 de 10.06.2025, no sentido de dar resposta satisfatória a informação técnica da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura e DAT, nomeadamente:

- Reformulação do vãos com janelas guilhotina, verificando-se uma aproximação à solução comum neste tipo de vãos e caixilharias: moldura em granito sem elementos de ligação entre vãos.
- Identificação do tipo de grelhas de ventilação com sistema acústico que pretende implementar na realocação de equipamentos de AVAC.
- Esclarecimento sobre o posicionamento de vãos localizados na fachada tardoz, onde refere que:

“Relativamente ao posicionamento parcial dos vãos de tardoz com o afastamento de 3 metros ao limite de propriedade – relativamente aos quais existem princípios confrontantes que estão atualmente a ser alvo de análise jurídica e de avaliação de jurisprudência sobre casos equiparados (uma vez que se opõem conceitos de enquadramento e de proteção do espaço e da imagem urbana do centro histórico, de alinhamentos de volumetrias e de continuidade urbana dos planos de fachadas de tardoz a expressão resultante dos próprios vãos – propõe-se a manutenção da proposta efetuada considerando que:

- *O projeto apresentado contribui para um maior desafogo do espaço do logradouro, afastando-se de forma efetiva a construção dos limites do terreno, e criando um efetivo logradouro, situação que é mais abonatória da versão atual em comparação com qualquer das versões que precedem este licenciamento, bem como das construções efetivamente previamente construídas, que ocupavam integralmente a totalidade do terreno;*
- *O projeto apresentado cumpre integralmente os alinhamentos das fachadas confinantes e de continuidade urbana das fachadas de tardoz vizinhas, contribuindo para a consolidação do quarteirão, da malha urbana e da imagem do centro histórico;*
- *O conceito que esteve como base desta proposta sempre foi de valorização mútua de ambas as propriedades, numa relação de diálogo com o Jardim dos Coimbras;*
- *O Jardim dos Coimbras possui espécies arbóreas cujas copas se prolongam em muito para dentro dos limites do terreno do projeto em casa, criando uma cortina arbórea junto dos vãos em questão, criando um filtro natural de proteção visual e que o projeto incorpora e admite no seu conceito. A demolição das construções que ocupavam o logradouro foi tida em consideração para reforçar essa ligação;*
- *O simples recuo das janelas em relação com o plano de fachada contribuiria para um alçado mas esquemático no contexto específico, contrariando a imagem arquitetónica e urbana do contexto próximo e da coerência entre alçado frontal e de tardoz.”*



Extrato Proj. ARQ – Folha 202

3.5.2. Analisados os elementos apresentados, considera-se que a entidade requerente dá resposta satisfatória ao solicitado nas informações técnicas da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura e DAT.



3.5.3. A entidade requerente apresenta **Alteração a Licença de Edificação**.

3.5.4. Procede a entidade requerente a reformulação do projeto de arquitetura, nomeadamente:

- Relocalização de equipamentos técnicos de AVAC.
- Ocultação de janelas na parede lateral.
- Reorganização dos vãos de guilhotina na fachada principal.
- Reorganização dos vãos da fachada principal do piso térreo.

3.5.5. A entidade requerente apresenta através do registo nº 2026-E-RE-4807, de 27/02/2025, alterações pontuais ao nível da compartimentação interna, de forma a cumprirem os requisitos padrão para este tipo de operação

3.5.6. A presente proposta de intervenção mantém na sua generalidade a mesma imagem e volumetria, inicialmente admitidas.

3.5.7. Neste contexto, considera-se que nada há a opor as alterações propostas.

3.6. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o regulamento do PDMB (3ª Revisão – submetido a discussão pública):

Não aplicável.

3.7. Outros aspetos regulamentares:

3.7.1. O técnico autor do projeto de arquitetura deverá zelar pelo cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

3.7.2. Ao abrigo do disposto no nº 8 do Artigo 20º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

3.7.3. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009 de 03 de julho na redação conferida pela Lei n.º 40/2015 de 01 de Junho, alterada pela Lei n.º 25/2018 de 14 de Junho, (ou na sua redação atual), 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.

4. PROPOSTA DE DECISÃO:

4.1. 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 técnica e informação técnica da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura e CCDR Norte IP – Unidade de Cultura, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

4.2. Ao abrigo do número 4 do Artigo 20.º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar a entidade requerente para, no prazo máximo de 30 dias, apresentar aditamento aos projetos de especialidades enumerados no ponto 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

4.3. Após despacho superior, deverá o presente processo ser remetido a CCDR Norte IP – Unidade de Cultura para conhecimento.

4.4. Comunique-se o teor da presente informação técnica e informação técnica da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura.

Remete-se para consideração superior.

NOTA:

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do 23709/2025/2, de 25 de setembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera-se que o presente procedimento, pedido de licenciamento ao abrigo da alínea c) n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, enquadrando-se na exclusão da suspensão de procedimentos, 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.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



Assunto : Obra de alteração e ampliação de edifício destinado a hotel, na Rua de Jan 27/29/31/33/35/37/39, Braga.

Requerente : Rasto D'Opiniões, Lda.

Local : Rua de Janes N° 27/29/31/33/35/37/39, Braga.

Servidão
Administrativa :

Inf. n.º:	S-2025/644559 (C.S:1759028)	Cód. Manual
N.º Proc.:	DRP-DS/2010/03-03/17900/POP/134941 (C.S:278724)	Data Ent. Proc.: 11/09/2025

Diretor da Unidade de Cultura, Paulo Sérgio Moura a 26/09/2025

Parecer favorável.

PARECER DE ARQUITETURA

Servidão administrativa:

Z.E.P. (Zona Especial de Proteção) da Capela de Nossa Senhora da Conceição, M.N. (Monument Nacional), Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06-1910; Portaria de 28-02- 1955, publicada no DG, II Série, n.º 69, de 23-03-1955 (com ZNA).

Enquadramento Legal:

O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas dos artigos 43º, 45º, 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, dos artigos 14º e 51º d Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do nº 8 do artigo 6º, do nº 2 do artigo 6º A, do nº 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, n versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pel Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenaçã e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

1. Enquadramento / antecedentes:

Respeita o processo em apreciação a projeto de obras de alteração de conjunto de imóveis, sit na rua de Janes, nº 27 a 39, Braga.

O processo teve vários antecedentes, sendo que os últimos mereceram emissão de parece favorável (arquitetura) por Despacho de 26.04.2023 e de 04.06.2023.

O anterior pedido: BRG2025/02903, mereceu emissão de parecer não favorável por Despacho d 23.05.2025.

2. Proposta:

Junta alteração ao projeto no que se refere aos interiores e às fachadas, em particular nos vão e caixilhos do rés-do-chão de ambos os alçados, localização e dimensão dos vãos cor



caixilhos de guilhotina no referido alçado principal, bem como gradeamentos de ocultação n limite do prédio.

Os acabamentos das janelas manter-se-ão em madeira para pintar nas cores verde e branco alçado principal, madeira para pintar nas cores verde no alçado posterior e o gradeament metálico, igualmente em tonalidade de verde.

Junta fotografias da fase atual da obra.

3. Apreciação da Proposta:

Analizada a nova proposta de alteração, designadamente no que se refere aos interiores, vãos caixilhos de ambos os alçados ao nível do rés-do-chão, considera-se tal como referid anteriormente, o impacto das mesmas, face às soluções aprovadas é inexistente, pelo qu nestes aspetos, é aceitável.

Relativamente à realocização e dimensão dos vãos com janelas guilhotina, verifica-se agor uma aproximação à solução comum neste tipo de vãos e caixilharias: moldura em granito ser elementos ligação entre vãos.

Sobre os gradeamentos a introduzir a tardoz, no limite do prédio, apresentam agora um diminuição significativa (metade da altura proposta anteriormente), igual à altura dos muro laterais, bem como vasos no topo do muro e parte inferior do terraço.

4. Conclusões:

Face ao exposto, considera-se que as alterações não agravam o impacto da propost anteriormente aprovada, razão pela qual somos de opinião que se poderá emitir parece favorável.

BRG2025/03084

12 de setembro de 2025

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

DRP: 17900

CS: 1758533

Servidão administrativa: ZP, Capela de Nossa Senhora da Conceição (dos Coimbras), MN

Enquadramento Legal: O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativa conjugadas dos artigos 43º, 45º 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 d Setembro, dos artigos 14º e 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do r 8 do artigo 6º, do nº 2 do artigo 6º-A, do nº 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Patrimóni Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos d Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portari 407/2023 de 5 de dezembro.



1.Enquadramento / antecedentes: A pretensão, já com antecedentes muito desenvolvidos, para alteração/reconstrução com ampliação de um conjunto de edifícios na Rua de Janes nº 27 a 39 em Braga para edifício hoteleiro, foi já sujeita a condicionante arqueológica com sondagens prévias e acompanhamento arqueológico de obra. Apresenta aditamento com resposta questões pendentes de arquitectura. Não implica qualquer questão em termos da condicionante arqueológica.

2.Caracterização da Proposta: Não se aplica.

3.Apreciação da proposta: Pelo exposto em 1 se considera que nada mais há a opor.

4.Proposta de Decisão: Propomos um parecer favorável.

À Consideração Superior,
O Técnico Superior

CCDRN, 11/9/2025



PROCESSO: 32470/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-18318 || 2026-E-RE-4807

REQUERENTE: RASTO D'OPINIÕES, LDA.

LOCAL DA OBRA: Rua de Janes, n.º 27, 29, 31, 33, 35, 37 e 39, União de Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto)

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação – Alteração à licença

DU - DGPU [GP1]

Informação Técnica:

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

- 1.1. A entidade requerente, através do registo de entrada n.º 2025-E-RE-18318, de 21/08/2025 e do registo de entrada n.º 2026-E-RE-4807, 27/02/2025, em resposta ao despacho n.º 2025-6065, de 10/06/2025, vem apresentar o aperfeiçoamento do pedido de **alteração à licença de edificação** com vista às alterações executadas no decorrer da obra relativas à obra de alteração e ampliação de edifício existente, destinado a hotel, sito na Rua de Janes, n.º 27, 29, 31, 33, 35, 37 e 39, União de Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto), que incide sobre os prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Braga sob os n.º 55/19911024 (frações A/B/C), n.º 186/20000331, n.º 372/20080904 e n.º 373/20080904.
- 1.2. Para o local da pretensão localizaram-se os seguintes antecedentes:
 - 1.2.1. Licença de Obras n.º 740/2021;
 - 1.2.2. Licença de Obras n.º 9/2020;
 - 1.2.3. Processo n.º 1/2017/13937;
 - 1.2.4. Licença de obras n.º 411/2023.
- 1.3. O local da pretensão encontra-se em "Património Arquitetónico - Zona Especial de Proteção - Capela de Nossa Senhora da Conceição".
- 1.4. O processo foi remetido para a CCDRN – Unidade de Cultura através da plataforma SIRJUE.

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

- 2.1. A presente operação urbanística tem enquadramento no n.º 2, do artigo 4.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

- 3.1. Analisados os elementos constantes do presente processo, constata-se que o presente pedido de **licenciamento de obras de edificação** se encontra suficientemente 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.

4. PROPOSTA

- 4.1. Face ao atrás exposto propõe-se o seguimento do presente pedido para a Divisão de Apreciação Técnica (DAT) para análise urbanística.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

