

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/40386	53465/2025	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:** 1/2024/4978/0

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Processo de migração

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/2025/40139 de 9 de Dezembro de 2025.

### 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:** 1/2024/4978

**REGISTRO ENTRADA:** 2025-E-RE-18770 DE 27.08.2025

**REQUERENTE:** PÉRGOLA DA RIBEIRA, LDA.

**LOCAL DA OBRA:** RUA DIREITA, Nº 99/101

UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

**ASSUNTO:** LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

### 1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A entidade requerente apresenta através do registo nº 2025-E-RE-18770 de 27.08.2025, resposta ao Despacho nº 2024-7771 de 28.07.2025, referente ao **Projeto de Arquitetura**, relativo à obra de reconstrução, alteração e ampliação de edifício sito na rua Direita, nº 99/101, União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 442/19940510, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 2473.

1.2. O projeto prevê um edifício composto por um programa habitacional em regime de propriedade horizontal.

1.3. A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea c) do número 2 do Artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. Informação técnica da DAT nº 2024-1180 de 21.11.2024.

2.2. Informação técnica da DAT nº 2025-18868 de 28.07.2025.

### 3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

#### 3.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano Diretor 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 insere-se na área urbana com proteção arqueológica.

3.1.3. 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;

3.1.4. 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 2025-22578 de 05.09.2025.

#### 3.3. Pareceres das entidades internas ao município:

Informação técnica da Unidade de Arqueologia nº 78583/2024 de 05.08.2024.

#### 3.4. Pareceres das entidades externas ao município:

A presente operação urbanística não está sujeita a parecer de entidades externas.

#### 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 2024-7771 de 28.07.2025, no sentido dar resposta satisfatória as condicionantes impostas em informação técnica da DAT nº 2025-18868 de 28.07.2025, nomeadamente:

- Redução do número de mansardas proposto em cada vertente da cobertura (3 para 2);
- Diminuição da largura da mansardas propostas – Alçado principal (1,40m para 1,20m);
- Revestimento de todas as mansardas em chapa canelada, lacada na cor: vermelho.



- Reformulação da largura das varandas propostas na fachada posterior, de modo a respeitar o afastamento mínimo de 3m, definido no nº 2 do Artigo B-1/48º do Código Regulamentar do Município de Braga.

3.5.2. Analisados os elementos apresentados, considera-se que é dada resposta satisfatória ao solicitado.

3.5.3. A entidade requerente apresenta proposta de intervenção sobre edificado em estado de ruína, propondo a sua demolição total, procedendo a sua reconstrução e ampliação de forma ao adaptar a um novo programa funcional, destinado a habitação multifamiliar de tipologias (3x) T0, (5x) T1 e (1x) T2 Duplex.

3.5.4. De modo a dar cumprimento ao programa base definido, a entidade requerente pretende proceder a reconstrução e ampliação do edifício pré-existente, criando três novos pisos.

3.5.5. Tratando-se de edificado em estado de ruína, onde não se reconhece nele a existência de nenhum dos elementos arquitetónicos relevantes mencionados no nº 2 do Artigo B-3/10º do Código Regulamentar do Município de Braga, pelo que ao abrigo do disposto do nº 4 do Artigo B-3/15º do CRMB, poder-se-á admitir à sua demolição, reconstrução e ampliação, recorrendo a linguagens contemporâneas e a materiais ou processos construtivos não tradicionais, devendo, contudo, respeitar as características exteriores do conjunto envolvente e ter ainda em consideração a correta articulação com os edifícios contíguos.

3.5.6. A implantação do edifício respeita as condicionantes definidas no nº 9 do Artigo B-3/15º do Código Regulamentar do Município de Braga, não ultrapassando 70% da superfície total da parcela.

3.5.7. Ao abrigo do disposto na alínea a) do Artigo 106.º do regulamento do PDMB, a presente operação urbanística está isenta do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento para a oferta de estacionamento aí definidos.

3.5.8. Neste contexto, deverá a entidade requerente proceder a reformulação da proposta.

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

3.6.1. A obra está implantada em Espaço Central 1, conforme carta de classificação e qualificação do solo.

3.6.2. A proposta de intervenção cumpre as condições gerais de edificabilidade previstas no nº 2, nº 4, nº 8 e nº 9 do Artigo 59º do RPDM.

3.6.3. Analisados os elementos apresentados, considera-se que a imagem proposta respeita as características exteriores do conjunto envolvente e promove a correta articulação com os edifícios contíguos, conforme definido no nº 4 do Artigo B-3/15º do Código Regulamentar do Município de Braga.

3.6.4. Ao abrigo do disposto na alínea b) do nº 1 do Artigo 79º do RPDM, aceita-se a isenção do cumprimento os parâmetros de dimensionamento para a oferta de estacionamento público e privado.

3.6.5. Neste contexto, considera-se que nada há opor ao presente **Projeto de Arquitetura**.

### **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 e informação técnica da Unidade de Arqueologia, 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 seis meses, apresentar os 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. Alerta-se a entidade requerente que, a emissão de comprovativo de licença e pagamento de taxas, fica condicionada à autorização prévia dos trabalhos arqueológicos, da responsabilidade de arqueólogo, via Portal do Arqueólogo.

4.4. Comunique-se o teor da presente informação e informação técnica da Unidade de Arqueologia

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 RJGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera--se que o presente procedimento, pedido de licenciamento ao abrigo da alínea d) 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**



**Processo:** 4978/ 2024

**Requerimento:** 49374/2024

**Requerente:** Pérgola da Ribeira, Lda.

**Local da obra:** - Rua Direita - 0 - União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

**Assunto:** Obras de Edificação - Arquitetura

**Informação técnica N.º:** 78583/2024

**Técnico responsável:**

**Data:** 05/08/2024

**Informação técnica:**

1. A presente informação, relaciona-se com o documento com o número de entrada E/49374/2024.
2. A operação urbanística em referência, programa obras de reconstrução e ampliação de um imóvel, em mancha urbana de proteção arqueológica, junto ao traçado proposto para a antiga estrutura defensiva romana, pelo que o seu subsolo seja, no contexto da avaliação para a salvaguarda do património arqueológico, considerado muito sensível.
3. Assim, uma vez que o processo em avaliação, prevê alterações com forte impacto no subsolo, propõe-se que, sejam efetuadas sondagens arqueológicas em toda a mancha de impacto da obra, trabalhos estes, devidamente autorizados, para o efeito, pelo Património Cultural – I.P..
4. Mais se propõe que:
  - a) O promotor da obra, ou as entidades responsáveis pela intervenção arqueológica, comunique, obrigatoriamente, aos Serviços de Arqueologia deste Município, com a antecedência mínima de 10 dias, a data do início dos trabalhos, bem como a duração previsível dos mesmos (Artigo B-3/9.º, n.º5, do Código Regulamentar do Município de Braga).
  - b) O promotor da obra entregue, obrigatoriamente, ao Município, o Relatório dos Trabalhos desenvolvidos no âmbito da condicionante arqueológica (Artigo B-3/9.º, n.º6 do Código Regulamentar do Município de Braga), previamente à comunicação de utilização do imóvel em referência.
5. À luz do disposto nos n.º 3 e 4, do art.º 79.º do Dec. Lei 107, de Setembro de 2001, os promotores das obras ficam obrigados a suportar os custos das operações de arqueologia preventiva e de salvamento tornadas necessárias pela realização dos seus projetos.
6. Caso surjam durante os trabalhos em referência, vestígios arqueológicos achados de interesse científico e/ou patrimonial, dever-se-á aplicar a metodologia achada mais adequada ao seu correto estudo e conservação. A este respeito refira-se que, conforme o preceituado no n.º 1 e n.º 2 do art.º 79.º da Lei anteriormente referida, os serviços da administração culturais condicionarão a prossecução de quaisquer obras à adoção pelos respetivos promotores, das alterações ao projeto aprovado capazes de garantir a conservação, total ou parcial, das estruturas arqueológicas descobertas no decurso dos trabalhos.

**N.I.** A presente informação sustenta-se legalmente nas disposições conjugadas da Lei n.º 107 de 8 de Setembro de 2001, no Dec. Lei n.º 164/2014 de 4 de Novembro, no De. Lei n.º 114/2012 de 25 de Maio, no Dec. Lei n.º115/2012 de Maio e do Código Regulamentar do Município de Braga (art.º B-3/9º, n.º 2).



PROCESSO: 1/2024/4978/0

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-18770 de 27/08/2025

REQUERENTE: Pérgola da Ribeira, Lda

LOCAL DA OBRA: Rua Direita, n.º 99/101, União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação

DU - [INTERNO]

## 1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

- 1.1. A entidade requerente, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-18770 de 27/08/2025, realiza uma junção de elementos que visa dar resposta ao despacho n.º 2025-7771 de 28/07/2025, relativa a um pedido de **licenciamento de obras de edificação** com vista à reconstrução e ampliação de um edifício, a levar a efeito no prédio sito na Rua Direita, n.º 99/101, União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 442/19940510, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 2473.
- 1.2. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram quaisquer antecedentes processuais, nos serviços deste município.

## 2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

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**.

## 3. CONSULTAS A ENTIDADES E/OU SERVIÇOS

Constata-se que o prédio se localiza em **Zona de Proteção Arqueológica**, nomeadamente **Mancha Urbana de Proteção Arqueológica** pelo que a presente operação urbanística carece de parecer prévio da **Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia - Unidade de Arqueologia**, que entretanto se pronunciou através da informação técnica n.º 78583/2024 de 08/08/2024.T



Extrato GeoPortal WebSIG do Município de Braga

## 4. INSTRUÇÃO DO PROCESSO



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

## 5. PROPOSTA

---

Face ao atrás exposto, constata-se que o presente pedido **se encontra corretamente instruído**, tendo sido apresentados os documentos exigíveis e considerados necessários à análise da pretensão, pelo que se propõe o seguimento do mesmo para **análise urbanística**.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

