

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7737	3064/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - LICENCIAMENTO/COMUNICAÇÃO PRÉVIA-OBRA DE EDIFICAÇÃO-RUA DO MATADOURO - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)		
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: 1/2011/798/0

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/2026/2217 de 21 de Janeiro de 2026.

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 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 1/2011/798/0

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-709, de 12/01/2026

REQUERENTE: CONSTRUÇÕES CARLOS FERREIRA & CIA., Lda.

LOCAL DA OBRA: PRACETA ENGENHEIRO ANTENOR, UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

20/01/2026

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO:

1.1. A firma requerente, através do requerimento sob os registo n.º 2026-E-RE-709 de 12/01/2026, apresenta resposta ao Despacho n.º 2026-0056 de 06/01/2026, relativo ao **Projeto de Arquitetura** referente a obra de edificação com vista à construção de edifício destinado a habitação multifamiliar, a levar a efeito no prédio sito na Praceta Engenheiro Antenor, 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 125/19890608, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 1538.

1.2. Para o local da pretensão localizaram-se os seguintes antecedentes:

- Pedido de informação prévia n.º 5537/PED/11.
- Pedido de informação prévia n.º 6603/PED/11.
- Processo n.º 798/PROC/2011.
- Para a análise do presente pedido foi consultado o Proc. n.º 1414/2020 (SPO), relativo a construção de edifício destinado a Hotel, dado eventuais condicionantes no acesso e execução de infraestruturas a serem criadas no prédio objeto de intervenção.

2. PROCEDIMENTO:

- 2.1. A pretensão (ampliação de edificação) 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.
- 2.2. O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU n.º 2026-1078 de 15.01.2025.

3. ENQUADRAMENTO:

- 3.1. A firma requerente apresenta resposta ao Despacho n.º 2026-0056 de 06/01/2026, no sentido de dar resposta satisfatória à informação técnica da DAT n.º 2026-0004 de 02/01/2026, nomeadamente:
- Reformulação da proposta de intervenção de modo a garantir uma distância mínima de 6m de profundidade, conforme disposto no ponto n.º 2 do Artigo 62º do RGEU.



- 3.2. Conforme referido na memória descritiva o projecto tem como intenção, por parte do requerente, a construção de um edifício (edifício B) destinado a habitação multifamiliar.
- Edifício este que será implantado no logradouro do terreno que já possui um edifício (edifício A) com o uso misto de comércio/serviços e habitação multifamiliar. O terreno ficará assim com duas edificações, denominadas A e B.
- 3.3. A firma requerente é proprietária da **Fracção A**, a qual possui autorização de *“constituir no logradouro daquela fracção operação de loteamento, no todo ou em parte, nos termos condicionados pelo alvará de loteamento que licenciará as respectivas obras de urbanização, sendo-lhes ainda aos mesmos proprietários conferido o direito de procederem às correspondentes modificações do título constitutivo da propriedade horizontal, individualizando as novas fracções e fixando-lhes os seus valores relativos, dentro dos limites que substituírem”*, conforme certidão do registo predial.
- 3.4. O prédio localiza-se em Zona Geral de Proteção, nomeadamente Ruínas Romanas das Carvalheiras, IIP, pelo que a presente operação urbanística carece de prévio parecer da CCDRN Cultura – Comissão Coordenação Desenvolvimento Região Norte Unidade Cultura.
- 3.5. A CCDRN – Unidade de Cultura emitiu parecer técnico **Favorável Condicionado**, conforme informação anexa ao ofício n.º S-2025/643462 com despacho de 01.08.2025.
- 3.6. Foi solicitada através da informação nº 2025-24217 de 22.09.2025 à Divisão de Acessória e Apoio Jurídico (DAAJ), no sentido de esclarecer de forma inequívoca sobre a dominialidade do acesso à Praceta Engenheiro Antenor e a respetiva praceta, tendo merecido parecer jurídico nº 2025-31947 de 02.12.2025, o qual obteve o Despacho nº 2025-17693 de 05.12.2025.

4. CONSULTAS (INTERNAS / EXTERNAS):

4.1. Pareceres das entidades internas ao município:

Informação técnica da Unidade de Arqueologia nº 83983/2024 de 22.08.2024.

Informação técnica da Unidade de Arqueologia nº 2025-2074 de 28.01.2025.

Informação técnica da Unidade de Arqueologia nº 2025-16691 de 07.07.2025.

Informação técnica da Unidade de Transportes Públicos de Passageiros de 05.09.2025.

Informação técnica da Divisão de Assessoria e Apoio Jurídico nº 2025-31947 de 02.12.2025.

4.2. Pareceres das entidades externas ao município:

A pretensão mereceu parecer técnico **Favorável Condicionado** por parte da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura, conforme informação anexa ao ofício n.º S-2025/643462 (C.S:1756377), com despacho de 01.08.2025.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

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

- 5.1.1. 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.º 11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 201, de 14 de outubro.
- 5.1.2. A pretensão insere-se na ZG de Proteção: Ruínas Romanas das Carvalheiras, IIP.



- 5.1.3. A pretensão insere-se na área urbana com proteção arqueológica.
- 5.1.4. 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.
- 5.1.5. 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.

6. ANÁLISE DA PROPOSTA (PDM em vigor):

- 6.1. A proposta implanta-se no miolo do quarteirão, contíguo ao local onde irá nascer um espaço museológico. Pretende-se um segundo edifício (edifício B) com 4 pisos acima da cota de soleira, uma área de construção de 3.465,55m², para a constituição de 26 fogos, dos quais (3x) T0, (7x) T1, (12x) T2, (3x) T3 e (1x) T4.
- 6.2. Verifica-se que existe uma discrepância de 369,48m² entre a área indicada na Certidão do Registo Predial (2.105m²) e área indicada no levantamento topográfico (2.474,48m²), dados também assinalados em memória descritiva, pelo que deverá a firma requerente proceder a respetiva harmonização até a emissão da licença de construção.

6.3. Quadro de áreas – Proposta de intervenção (Edifício B):

Área total do prédio	2.474,48m ²	Número de pisos – 4 pisos	3 + recuado
Área de construção edifício - B	3.465,55m ²	Cércea	13,90m
Área de implantação edifício - B	1.114,89m ²	Área de cedência ao domínio público	217,66m ²
Área impermeável (total)	1.694,71m ²	Estacionamento público	8
N.º de fogos	26	Estacionamento privado	29

- 6.4. No âmbito da proposta de intervenção a firma requente cede uma área de 217,66m², sendo a área de 121,16m² para integrar no domínio público e uma área de 96,5m² para integrar o domínio privado do município.
- 6.5. A área a ceder ao domínio público (121,16m²) destina-se a melhorar as condições de acesso ao espaço de “Musealização da Área das Carvalheiras – Área Arqueológica Centro de Interpretação e Área Envolvente” e disponibilizar 6 lugares de estacionamento público.
- 6.6. Tendo em conta a proposta de intervenção, considera-se que **cabe também à firma requerente (promotor do empreendimento) o tratamento do restante espaço público denominado de Praceta Engenheiro Antenor**, condição esta, para a viabilidade da pretensão, conforme planta de cedências apresentada no requerimento nº 2026-E-RE-709 de 12/01/2026.
- 6.7. Alerta-se a firma requerente que deverá ser organizado um processo autónomo para obras de urbanização que contemple o tratamento urbanístico do espaço a integrar no domínio público, bem como o tratamento de superfície da Praceta Engenheiro Antenor, à qual corresponde uma área de 860,91m².
- 6.8. A implantação do edifício (A) e implantação do edifício (B) 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.
- 6.9. A proposta de intervenção não ultrapassa o índice de impermeabilização máximo de 75%, conforme disposto na da alínea e), do nº. 2, do Artigo 65º do Regulamento do PDM em vigor.



- 6.10. Relativamente ao cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento definidos no Artigo 106.º do regulamento do PDMB, remete-se para a informação técnica da Unidade de Transportes Públicos de Passageiros de 05.09.2025.
- 6.11. Trata-se de um edifício destinado a habitação multifamiliar, de impacte relevante nos termos do disposto na subalínea i) da alínea a) do n.º 1 do artigo B-1/29.º do Código Regulamentar do Município de Braga.
- 6.12. 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 do n.º 4 do Artigo B-3/15º do Código Regulamentar do Município de Braga.
- 6.13. Eventuais alterações à pintura ou aos materiais de revestimento propostos para o tratamento exterior das fachadas, conforme projeto de arquitetura apresentado, carecem de aprovação prévia por parte do município.
- 6.14. Neste contexto, considera-se que nada há a opor ao presente Projeto de Arquitetura.

7. ANÁLISE DA PROPOSTA (PDM 3ª Revisão – submetido a discussão pública):

- 7.1. Informa-se que no dia 02/10/2025, iniciou-se a discussão pública do PDM. A partir desta data os processos têm de ser analisados à luz dos dois planos, o plano em vigor e o plano colocado à discussão pública.
- 7.2. A obra está implantada em Espaço Central 1, conforme carta de classificação e qualificação do solo.
- 7.3. A proposta de intervenção cumpre as condições gerais de edificabilidade previstas no n.º 2, n.º 4, n.º 6, n.º 8 e n.º 9 do Artigo 59º do RPDM.
- 7.4. A presente proposta cumpre os parâmetros de dimensionamento de estacionamento privado, definidos no Artigo 78º do RPDM (29 lugares privados, cumprindo o mínimo de um lugar por fogo).
- 7.5. Relativamente ao cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento público definidos no n.º 1 do Artigo 78º do RPDM, a presente proposta de intervenção prevê 8 lugares públicos, contudo ligeiramente abaixo dos 12 lugares exigidos no RPDM.

Alerta-se a firma requerente que a dispensa total ou parcial dos lugares de estacionamento públicos está sujeita ao pagamento de compensação pecuniária pelos lugares de estacionamento não criados, a definir em regulamento municipal, conforme previsto no n.º 4 do Artigo 79º do RPDM.
- 7.6. Deverá a firma requerente dar cumprimento ao mencionado nos pontos n.º 6.6. e 6.7 da presente informação.
- 7.7. 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 do n.º 4 do Artigo B-3/15º do Código Regulamentar do Município de Braga.
- 7.8. Eventuais alterações à pintura ou aos materiais de revestimento propostos para o tratamento exterior das fachadas, conforme projeto de arquitetura apresentado, carecem de aprovação prévia por parte do município.
- 7.9. Neste contexto, considera-se que nada há a opor ao presente **Projeto de Arquitetura**.

8. Outros aspetos regulamentares:

- 8.1. 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.



- 8.2. Ao abrigo do disposto no n.º 8 do Artigo 20.º 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.
- 8.3. 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.

9. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 9.1. 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, informação técnica da Unidade de Arqueologia, informação técnica da Unidade de Transportes Públicos de Passageiros, informação técnica da Divisão de Assessoria e Apoio Jurídico e informação técnica da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.
- 9.2. Ao abrigo do número 4 do Artigo 20.º do RJUE, caso o presente projeto de arquitetura seja aprovado, julga-se de comunicar à firma 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.
- 9.3. Conjuntamente com os projetos de especialidades, deverá submeter processo autónomo relativo aos projetos de obras de urbanização que contemple o tratamento urbanístico do espaço a integrar no domínio público e da Praceta Engenheiro Antenor.
- 9.4. A comunicação de utilização de edifício ou fração apenas poderá ocorrer após a Receção Provisória das Obras de Urbanização.
- 9.5. Alerta-se ainda, que até a emissão da licença de construção deverá apresentar a Certidão do Registo Predial corrigida, conforme descrito no ponto nº 6.2.
- 9.6. Trata-se de um edifício de impacte relevante, que fica sujeito ao pagamento de compensação ao município pelas áreas não previstas para equipamento e/ou espaço verde públicos, dimensionadas nos termos do artigo 104.º, n.ºs 2 e 3, do RPDM em vigor.
- 9.7. 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.
- 9.8. Comunique-se o teor da presente informação, informação técnica da Unidade de Arqueologia, informação técnica da Unidade de Transportes Públicos de Passageiros, informação técnica da Divisão de Assessoria e Apoio Jurídico e informação técnica da CCDR Norte IP – Unidade de Cultura.
- 9.9. Após despacho superior, deverá o presente projeto ser enviado a CCDR Norte IP – Unidade de Cultura, para conhecimento.

Remete-se à 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 Aviso nº 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 d) n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, enquadra-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: 1/2011/798/0

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-1305

REQUERENTE: Construções Carlos Ferreira & Comp.^a, Lda.

LOCAL DA OBRA: rua do Matadouro, N.º 45 e 55 – Praça Eng.º Antenor, U.F. Maximinos, Sé e Cidade.

ASSUNTO: Processo de migração

1. A presente informação, relaciona-se com o documento com o numero de registoem referência, através do qual se autoriza um Plano de Trabalhos Arqueológicos (PATA).

2.Com a inclusão no presente processo de cópia do suprarreferido documento, emanado pela CCDR Norte I.P., encontram-se reunidas, no contexto da avaliação para a salvaguarda do património arqueológico concelhio, as condições necessárias para a efectiva fiscalização, pelos nossos serviços, dos trabalhos necessários ao cumprimento da condicionante arqueológica em referência.

3. Mais se propõe que, no estrito cumprimento do estipulado pelo Artigo B-3/9º, alínea 5 e 6 do Código regulamentar do Município de Braga:

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.

b) Para efeitos de registo, recomenda-se que o promotor da obra entregue ao Município, cópia do Relatório Final dos Trabalhos Arqueológicos, desenvolvidos no âmbito da condicionante, do mesmo tipo, devidamente validado pela tutela (IP- Património Cultural).

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.º 115/2012 de Maio e do Código Regulamentar do Município de Braga (art.º B-3/9º, n.º 2).

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



Data: 05/09/2025

Nº Processo: 1/2011/798/0

Processo: 798/PROC/11 - LICENCIAMENTO/COMUNICAÇÃO PRÉVIA-OBRAS DE EDIFICAÇÃO - USO GERAL - RUA DO MATADOURO - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIDADE), RUA DO MATADOURO (TRAMITAÇÃO)

Enquadramento

Em análise ao Estudo de Tráfego apresentado no âmbito do pedido de licenciamento para a construção de um edifício habitacional multifamiliar na Praceta Eng.º Antenor (Braga):

- a) O Estudo de Tráfego encontra-se de acordo com os requisitos técnicos exigíveis, tendo recorrido a contagens direcionais, modelação em PTV Visum e aplicação da metodologia HCM 2010.
- b) Está devidamente instruído com a caracterização da situação atual, projeção da evolução do tráfego, definição das matrizes origem/destino e avaliação dos impactos da operação urbanística.
- c) A geração de tráfego estimada (12 veículos na HPM-DU e 15 veículos na HPT-DU) é reduzida e inferior à que se verificava no parque de estacionamento anteriormente existente no local.
- d) A distribuição pela rede viária demonstra impactes pouco significativos, não se prevendo sobrecarga nas interseções analisadas.
- e) As previsões para os cenários futuro base (2027) e horizonte (2037) evidenciam níveis de serviço adequados (A–C), com apenas um ponto a atingir NS D no horizonte, considerado aceitável em contexto urbano.
- f) O estudo procede também à análise do estacionamento e da acessibilidade em transporte coletivo.

Conclusões da análise às condições de circulação

- a) As três interseções analisadas (I2, I3 e I5) apresentam condições de circulação satisfatórias em todos os cenários.



- b) No cenário horizonte (2037), a interseção I3 apresenta NS D em hora de ponta da tarde, ainda assim considerado aceitável.
- c) Não se verificam restrições significativas de capacidade na rede viária envolvente.

Estacionamento

- a) O projeto prevê 29 lugares privados (cumprindo o mínimo regulamentar de 26) e 8 lugares públicos (ligeiramente abaixo dos 13 exigidos pelo PDM de Braga).
- b) Considera-se, contudo, que a oferta é tecnicamente e regulamentarmente aceitável, dado que garante a procura funcional e mitiga o impacto da desativação do parque público existente.

Acessibilidade em transporte coletivo e modos ativos

- a) O empreendimento encontra-se bem servido de transportes públicos, com proximidade à estação ferroviária de Braga e diversas carreiras TUB e intermunicipais.
- b) A rede pedonal é contínua, ainda que condicionada pela morfologia urbana, e estão previstas ciclovias na envolvente que reforçarão a atratividade dos modos suaves.

Síntese e proposta de decisão

Apesar de não apresentar todos os elementos desejáveis de um Estudo de Tráfego detalhado (por ex. simulação dinâmica ou cenários de mitigação alternativos, que não se justificam), a escala do empreendimento e a reduzida geração de tráfego não tornam crítica essa omissão.

Conclui-se que:

- O Estudo de Tráfego é adequado para efeitos de licenciamento.
- O impacto do empreendimento na rede viária é pouco significativo.

Parecer: Valida-se o teor das conclusões do estudo, não se prevendo impactes relevantes na circulação viária.



PARECER JURÍDICO

Data: 02/12/2025

Nº Processo: 1/2011/798/0

Assunto: Dominialidade do caminho de cesso à Praceta Engenheiro Antenor, da cidade de Braga.

I. Questão Jurídica:

A Divisão de Avaliação Técnica (doravante DAT) na sequência da apresentação de um projeto de Arquitetura submetido pela sociedade Construções Carlos Ferreira & Cia, Lda, *"...referente a obra de edificação com vista à construção de edifício destinado a habitação multifamiliar, a levar a efeito no prédio na Praceta Engenheiro Antenor, União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) que incide sobre o prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 125/19890608, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 1538"* e, antes de apreciar tal pretensão, solicitou, por se terem suscitado dúvidas, esclarecimento à Divisão de Assessoria e Apoio Jurídico (DAAJ) esclarecimento sobre a dominialidade do caminho acesso da mencionada Praceta.

Foram recolhidos, junto da Divisão do Património, todos os elementos/documentos e antecedentes relativos ao referido caminho de acesso, tendo sido prestada a seguinte informação:

"Analisado o pedido efetuado, e no que respeita aos antecedentes procedimentais remete-se informação prestada em 25/06/2024, acompanhada dos respetivos documentos na qual é fundamentada o enquadramento factual da matéria em análise.

No que concerne às questões formuladas pela DAT, dando-se aqui por integralmente reproduzida a informação mencionada supra, cumpre referir que: O caminho consubstancia o único acesso à praceta Eng. Antenor e encontra-se afeto ao uso público;

Salienta-se que, de acordo com o vertido na Escritura Pública de Troca (anexo I), refere-se expressamente que o caminho em causa, fica "propriedade da Câmara Municipal e incorporado ao nível do rés do chão o acesso ao terreno destinado ao novo edifício escolar";



Mais se informa que o referido caminho de acesso, consta inventariado como Praceta Eng.º Antenor, de acordo com a informação constante do Geoportal/WebSig, que se anexa.”

Em face do exposto, cumpre, assim, apreciar a questão jurídica suscitada pela DAT.

II. Apreciação jurídica

Da análise da informação e documentação juntas pela Divisão do Património no presente processo administrativo, designadamente a informação datada de 25/06/2024, com os respetivos anexos I a VIII, bem como a informação prestada no passado dia 28/10/2025 e respetiva documentação, conclui-se, salvo melhor entendimento, que pouco há a acrescentar ao apurado.

Com efeito, da informação e documentos disponibilizados, dúvidas não restam, que o **caminho de acesso** à Praceta Engenheiro Antenor se **encontra afeto ao uso público**, sendo utilizado livremente por todas as pessoas, **constituindo o único acesso à referida Praceta** e está inventariado como “Praceta Eng.º Antenor”, conforme informação constante do Geoportal/WebSig,

Mais se retira do acordo de troca, celebrado em 07/02/1980, no Notário Privativo da Câmara Municipal do Concelho de Braga, o seguinte:

“Alínea a) A Câmara Municipal cede aos segundos e terceiros outorgantes uma parcela de terreno com área de quatrocentos metros quadrados, a desmembrar do prédio urbano, inscrito sob o artigo quatrocentos e sessenta e dois, da freguesia da Sé (...). O referido prédio não se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial.

(...)

*Alínea c) Que com o terreno a Câmara Municipal dá em troca ficam os segundos e terceiros outorgantes habilitados a edificar uma parcela de terreno com área de mil metros quadrados á margem da Rua do Matadouro Velho e uma profundidade de trinta metros, **ficando contudo propriedade da Câmara Municipal e incorporado a nível do rés do chão o acesso ao terreno destinado ao novo edifício escolar, acesso que a largura de setecentos e altura de seis metros.**”(sublinhado nosso)*



Cumprе ainda referir que, quanto á eventual utilização privativa do subsolo do mencionado caminho de acesso, este Departamento Jurídico (à data Divisão de Serviços Jurídicos e Contencioso) já se pronunciou, no âmbito do processo 2020/450.10.204/5956- E/58744 de 23/12/2020- mediante informação de 22/04/2021, cujo entendimento aqui se subscreve integralmente e onde se concluiu que:

“(...)verifica-se que a propriedade do Município se limita ao nível do rés-do-chão por onde se faz o acesso e que qualquer terceiro terá de preservar, designadamente a autora no projeto em causa, não sendo propriedade deste Município (...)o referido subsolo. (...) Nesta conformidade, o que urge acautelar é o acesso (o direito de passagem), nos seus precisos termos, sem qualquer perturbação a que se refere a que se refere o contrato e não o subsolo.”

Nestes termos, é este, s.m.o., o parecer que se oferece.

Contudo, à consideração superior,

Técnico(a) Jurista

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



Assunto : Construção de Edifício para Uso Multifamiliar, sito na Praceta Engenheiro Antenor, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, Braga.

Requerente : Construções Carlos Ferreira & Companhia, Lda.

Local : Praceta Engenheiro Antenor, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, Braga.

Servidão
Administrativa :

Inf. n.º: S-2025/643462 (C.S:1756377)
N.º Proc.: DRP-DS/2012/03-03/19729/POP/134378
(C.S:277670)

Cód. Manual
Data Ent. Proc.: 26/07/2025

Diretor da Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P, Paulo Sérgio Moura a 01/08/202

Parecer favorável condicionado ao exposto na informação de arqueologia.

PARECER DE ARQUITETURA

Servidão administrativa:

Zona Geral de Proteção: Ruínas Romanas das Carvalheiras (IIP - imóvel de interesse público, Decreto n.º 29/90, DR, 1ª Série, n.º 163 de 17 julho 1990).

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 do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do n.º 8 do artigo 6º, do n.º 2 do artigo 6º-A, do n.º 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 Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

1. Enquadramento / antecedentes:

Respeita o processo em apreciação ao pedido de licenciamento – construção de edifício para habitação multifamiliar, a edificar em Praceta Engenheiro Antenor, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, Braga.

Da consulta do arquivo, verifica-se o seguinte antecedente:

Em 04.02.2014, para o mesmo local foi emitido parecer favorável (arquitetura), por despacho superior. Tratava-se da construção de um edifício destinado a lar de idosos, cento de dia.

Os anteriores processos mereceram emissão de parecer favorável condicionado e não favorável por despacho de 16.10.2024 e de 09.07.2025, respetivamente.

2. Avaliação patrimonial:

O prédio tem visibilidade direta para a servidão.

3. Proposta:

Tal como referido anteriormente, refere-se a pretensão ao pedido de licenciamento para a construção de um edifício de grande dimensão destinado a habitação multifamiliar, a implantar no miolo do quarteirão com acesso pela Rua do Matadouro e confinante com a praceta Engenheiro Antenor.

Com 4 pisos acima da cota de soleira, apresenta uma área de construção de 3469,71 m² e uma cércea d 13,00m.

Apresenta estrutura em betão armado; cobertura em laje de betão invertida com acabamento a god lavado; paredes exteriores em betão aparente, moldado em obra; caixilharias de madeira à cor natural com proteções solares pelo interior, em estores de enrolar do tipo "blackout"; guardas em vara metálicas à cor cinza-claro; guardas de separação em gradil metálico e rufos em zinco à cor natural. Na

No exterior verifica-se a aplicação de betão afagado nos pátios, piscinas individuais, jardim e cubo d granito na área automóvel.

A planta de enquadramento abrange uma edificação a nascente, bem como a área a ceder ao domínio público e consequente alteração da solução, designadamente a não execução de piscinas e terraços n frente norte e alteração da platibanda para modo mais recuado em relação ao plano da fachada.

Junta desenho de alçados com representação dos contadores das infraestruturas de abastecimento d água, eletricidade, telecomunicações e gás de forma dissimulada, bem como representação das chaminé e tubos de ventilação, tal como determinado. Não representa o sistema de recolha de águas pluviais.

4. Análise da proposta:

Apreciada a adenda à pretensão considera-se que a mesma é aceitável. No que se refere ao sistema d recolha de águas pluviais nos alçados, considera-se que o mesmo não terá visibilidade, dada a sua falt de representação nos alçados. Contudo, caso pretenda a sua instalação, deverá proceder à apresentaçã de alteração dos desenhos em conformidade.

5. Conclusões:

Propõe-se a emissão de parecer favorável.

BRG2025_03031

31 de julho de 2025

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

DRP: 19729

CS: 1756129

Servidão administrativa: ZP, Ruínas Arqueológicas das Carvalheiras, IIP

Enquadramento Legal: O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas do 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 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do n.º 8 do artigo 6º, do n.º 2 do artigo 6º-1 do n.º 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na versão mai recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 d novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional d Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

1.Enquadramento / antecedentes: Pretende-se a construção de raiz de um edifício para habitaçã multifamiliar, localizado na Praceta Engenheiro Antenor, em Braga. Situa-se em área de grand sensibilidade arqueológica relacionada com a ocupação romana de Braga. Apresenta um novo aditament

para responder ao parecer de arquitectura condicionado, por este Serviço. Embora possua já um PAT/ este só pode ser executado uma vez esclarecidas e aceites as correcções de teor arquitectónico.

2.Caracterização da Proposta: Não se aplica.

3.Apreciação da proposta: Face ao exposto em 1, mantemos a nossa apreciação de arqueologia: “Em face do teor da pretensão, a qual implicará significativos trabalhos com remoção de solos e a sua localização conforme expresso em 1, considera-se que o projecto de arquitectura só poderá ser validado após realização de sondagens arqueológicas de avaliação prévia. Esta medida terá por objecto a identificação de eventuais vestígios arqueológicos para seu estudo e salvaguarda, podendo ainda para o mesmo efeito ser necessário recorrer-se a outras metodologias arqueológicas complementares.

Para cumprimento do exposto no parágrafo anterior deverá ser remetido à tutela (via Portal do Arqueólogo) um pedido de autorização para trabalhos arqueológicos e respectivo plano de trabalhos, da responsabilidade de um arqueólogo, para análise e autorização.

A execução dos trabalhos arqueológicos deverá seguir os preceitos metodológicos utilizados nas intervenções arqueológicas executadas na cidade de Braga, tendo por referência os trabalhos efectuados pelo Gabinete de Arqueologia da C. M. de Braga e a Unidade de Arqueologia da Universidade do Minho nomeadamente no âmbito do “Projecto Bracara Augusta”.

Ainda, deverá haver uma estreita coordenação entre os trabalhos arqueológicos e o Gabinete de Arqueologia da C. M. de Braga. No final dos mesmos com a aprovação do respectivo relatório final, os outros documentos congéneres preliminares, deverão ser remetidas cópias desses documentos, uma vez validados pela tutela, ao Gabinete de Arqueologia Municipal.”

4.Proposta de Decisão: Propomos um parecer condicionado, nos termos da presente informação.

À Consideração Superior,
O Técnico Superior

CCDRN, 28/7/2025

