

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/8525	12907/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação-UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE), RUA DIREITA, 159, 163		
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: 53421/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - 1/2019/1326/0 - RUA Direita 159

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Avaliação Técnica, 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/2026/8464 de 11 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro alteração à licença de edificação.

A alteração proposta não implica alteração ao Alvará de Licenciamento de Obras e pagamento de taxas.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 11/03/2026, Maria Filomena Carvalho Ferreira, na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação Técnica: "Subscrevo"
- A 11/03/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 53421/2025 | 1/2019/1326 (SPO)

REGISTRO ENTRADA: 2026-E-RE-4096 de 23.01.2026

REQUERENTE: NOVLAN INVEST, LDA.

LOCAL DA OBRA: RUA DIREITA, Nº 159/161/163
UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA
(MAXIMINOS. SÉ E CIDADADE)

ASSUNTO: ALTERAÇÃO À LICENÇA DE EDIFICAÇÃO

Sérgio Carvalho, Arqto.

"Nos termos do despacho do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 5 de março de 2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira — segundo o qual a 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga não poderá ser considerada para efeitos de apreciação urbanística das operações urbanísticas até à respetiva publicação — procede-se à reapreciação técnica exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015)."

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

- 1.1. A entidade requerente apresenta através dos registos nº 2026-E-RE-4096 de 23.01.2026 e 2026-E-RE-212 de 07.01.2026, **Alteração à licença de edificação**, referente à obra de reconstrução, alteração e ampliação de edifício sito na rua Direita, nº 159/161/163, União de Freguesias de Maximinos Sé e Cidade, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1600/ Braga (Maximinos), inscrito na matriz sob o artigo n.º 2409.
- 1.2. 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.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Processo nº 1/2019/1326
- 2.2. Licença de Obras de Alteração, Reconstrução e Ampliação nº 28/2021, emitida em 13.01.2021 e válido por 24 meses.
- 2.3. 1ª Prorrogação de prazo de alvará de licença de obras de edificação - Alvará válido até 13/01/2024.
- 2.4. 2ª Prorrogação de prazo de alvará de licença de obras de edificação - Alvará válido até 13/01/2025.
- 2.5. Prorrogação de prazo de alvará de licença de obras de edificação - Alvará válido até 13/01/2026.

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.º 11741/2015, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 201, 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 2026-5298 de 24.02.2026.

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 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 **Alteração à licença de edificação**, procedendo as seguintes alterações:

- **Alteração de espessura de lajes**, *“uma vez que não foi possível garantir o que estava representado no projeto de arquitetura, houve necessidade de baixar a cota do piso 0 para cumprir a cota da cobertura”*, conforme descrito em memória descritiva.

- **Alteração da tipologia habitacional de fração designada de T0.2 (localizada no Piso 0) para Tipologia T1.**

- **Alteração da compartimentação interior**, resultado da alteração pontual do programa funcional.

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

3.5.3. A entidade requerente apresenta aditamento aos Projetos de Engenharias de Especialidades.

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

3.6. Outros aspetos regulamentares:

3.6.1. 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.

3.6.2. Ao abrigo do disposto no n.º 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.

3.6.3. 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, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

4.2. A alteração proposta não implica alteração ao Alvará de Licenciamento de Obras e pagamento de taxas.

4.3. Neste contexto, propõe-se o **deferimento do licenciamento**.

4.4. Comunique-se o teor da presente informação técnica.

Remete-se para consideração superior.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 53421/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-4096

REQUERENTE: Novlan Invest, LDA.

LOCAL DA OBRA: Rua Direita n.º 159, 161, e 163, União das Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação

DU - DGPU [GP3]

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

- 1.1. A entidade requerente, através do requerimento registado com o n.º 2026-E-RE-212, apresentou alterações em fase de obra no prédio situado na Rua Direita n.º 159, 161, e 163 União de Freguesias de Maximinos Sé e Cidade, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1600/ Braga (Maximinos), inscrito na matriz sob o artigo n.º 2409.
- 1.2. Através do requerimento nº 2026-E-RE-3471, apresentou pedido de averbamento dos técnicos responsáveis, tendo sido deferido, conforme informação técnica comunicada através do despacho nº 2026-1063, de 18/02/2026.
- 1.3. Através do requerimento nº 2026-E-RE-4096, apresenta uma junção de elementos em resposta à informação técnica comunicada pelo despacho nº 2026-1149, de 21/01/2026.
- 1.4. Relativamente ao local da pretensão, identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
 - 1.4.1. Processo de obras n.º 1/2019/1326;
 - 1.4.2. Licença de construção nº 28/2021.

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

- 2.1. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 4.º do Dec. 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) obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor.

3. CONSULTAS A ENTIDADES E/OU SERVIÇOS

- 3.1. O prédio se localiza em Zona de Proteção Arqueológica, tendo sido o projeto analisado pela Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia – Unidade de Arqueologia e com informação técnica da DRCN com parecer favorável condicionado, quando do deferimento inicial.

4. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

- 4.1. 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 e 18, do Capítulo III, do Anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 18.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.



4.2. Projeto de condicionamento acústico

4.2.1. Não implica alterações.

4.3. Projeto de águas pluviais

4.3.1. Apresentou projeto.

4.4. Projeto de águas residuais

4.4.1. Apresentou projeto.

4.5. Projeto de arranjos exteriores

4.5.1. Apresentou projeto.

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

4.6.1. Não implica alterações.

4.7. Projeto de conforto térmico

4.7.1. Não implica alterações.

4.8. Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica

4.8.1. Não implica alterações.

4.9. Projeto de estabilidade, escavação e contenção periférica

4.9.1. Não implica alterações.

4.10. Projeto de instalação de gás

4.10.1. Não implica alterações.

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

4.11.1. Não implica alterações.

4.12. Projeto de abastecimento de água

4.12.1. Apresentou projeto.

4.13. Projeto de segurança contra incêndios em edifícios

4.13.1. Apresentou projeto.

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

4.14.1. Não implica alterações.

4.15. Projeto de gestão técnica centralizada

4.15.1. Não aplicável.

4.16. Outros

4.16.1. 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.

5. PROPOSTA



- 5.1. Face ao atrás exposto, propõe-se o seguimento do mesmo para a Divisão de Apreciação Técnica (DAT) para **análise urbanística**.

Lívia Brito

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

