

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/8527	12909/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Avenida Imaculada Conceição n.º 149, 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



DESPACHO

Processo: 1609/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - 1/2024/6687

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face ao exposto na informação técnica anexa, propõe-se:

O deferimento do pedido de legalização condicionada ao cumprimento do ponto 4.4 da presente informação técnica.

O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar de acordo com a informação técnica da DPU - Divisão de Procedimentos Urbanísticos de 21/10/2024.

Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, a qual está abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE. Dado que não se prevê a realização de obras após o presente pedido, é requerido o alvará de autorização de legalização ao abrigo da alínea b) do artigo B-1/22º do CRMB.

Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Autorização de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/8191 de 11 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de legalização apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

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 GESTIONA: 1609/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2024-E-RE-435 / PROCESSO SPO 1/2024/6687

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: AV. IMACULADA CONCEIÇÃO Nº 149 - UNIÃO DE FREGUESIAS DE SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DE SOUTO

ASSUNTO: LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA - OBRA DE EDIFICAÇÃO

_10/03/2026

Nos termos do despacho n.º 2026-3995 de 05/03/2026, do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 05/03/2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira de 05/03/2026 — 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 apreciação técnica exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015).

1. APRECIACÃO DO PEDIDO:

- 1.1 O requerente, através do requerimento n.º 2025-E-RE-22352, apresenta documentação que visa dar resposta ao teor da informação registada com o n.º 2025-0930, comunicada através do despacho n.º 2025-0050, de 16/01/2025, relativo ao pedido de **legalização de obras de ampliação e alteração de uso**, que pretende levar a efeito no prédio sito na Avenida Imaculada Conceição n.º 149, 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 1434/20051010, inscrito na matriz de natureza urbana n.º 452.
- 1.2 Nos termos do Artigo B-1/18º do Código Regulamentar do Município de Braga em articulação com Artigo 102º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a operação urbanística é enquadrada no procedimento de legalização, por se tratarem de obras já realizadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1 Relativamente ao local da pretensão identificou-se o seguinte antecedente processual:
 - Parcelamento PARC_0007;
 - Processo de Obras n.º 1/1953/887;
 - Alvará de Licença n.º 477/1954, emitida em 5 de agosto de 1954 para 'Habitação' com 449 m2.



3. CONSULTA A UNIDADES ORGÂNICAS:

- 3.1 Foi solicitada informação técnica à **Divisão de Mobilidade** para se pronunciar sobre as condições de viabilidade da proposta face às limitações de estacionamento privativo, tendo a mesma **emitido informação técnica favorável condicionada n.º 2025-33617** e da qual se extrai parte relevante:

«1. *Dimensionamento de vias*

1.1. *Tendo em consideração a existência de um alinhamento consolidado dos muros de vedação, **crê-se dispensável a cedência para alargamento das vias com que o terreno da pretensão confronta.***

2. *Estacionamento*

2.1. *No que concerne à dotação de estacionamento, verifica-se que, à luz do PDMB2015, na inexistência de um parâmetro específico para este uso, considera-se enquadrável como serviços, tal como proposto pelo requerente. Neste sentido, para a área de construção em causa, a pretensão deveria contemplar 5 lugares privados e 5 lugares públicos, estando em cumprimento quanto aos lugares privados, mas em incumprimento quanto aos lugares públicos.*

(...)

2.3. *O requerente apresenta a seguinte justificação, em Memória Descritiva: “devido às dimensões do edificado, do logradouro e à sua localização torna-se inviável a construção do restante estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcional e adequada. Assim solicita-se a dispensa dos restantes lugares de estacionamento em falta, ao abrigo da alínea c) do artigo 107º do mesmo RPDM.”*

2.4. *Dada a localização do terreno e configuração da edificação e da envolvente, considera-se que a justificação poderá ser genericamente aceite. Contudo, deverá procurar-se, pelo menos:*

(...)

b) Destinar os lugares de veículos ligeiros previstos no logradouro (pelo menos, parcialmente) à atividade de tomada e largada de alunos, com acesso exclusivamente pelo arruamento traseiro.

3. *Propõe-se comunicar ao requerente o teor da presente informação.»*

4. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

- 4.1 A pretensão confina com Estrada Nacional Desclassificada Integrada no Património da C.M.
- 4.2 A proposta pretende legalizar um anexo no logradouro tardo do edifício, inclui a legalização de um vão do edifício, que se encontra em desconformidade com o projeto licenciado desde a execução do edifício, engloba pequenas alterações nos arranjos exteriores e muros de vedação, alterações interiores e pretende também alterar o uso de ‘Habitação’ do edifício para ‘Escola de Línguas (LONDON INSTITUTE)’.

O referido anexo destina-se agora a sala de apoio e a atividades externas da escola.

A proposta mantém a integridade do aspeto exterior da edificação existente e pertencente ao património arquitetónico e identitário da cidade, por se tratar de uma moradia construída nos anos 50 (1953) do estilo arquitetónico do Estado Novo (‘Português Suave’).

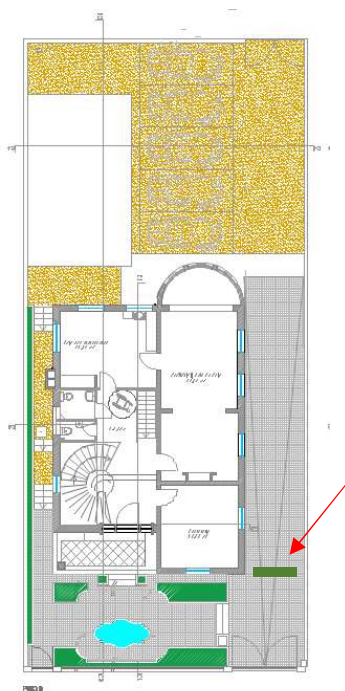
- 4.3 **À luz do PDM vigente**, a operação urbanística localiza-se numa área classificada de ER5 - Urbanizado - Espaço Residencial, cujos usos complementares admitidos nesta subcategoria de espaço incluem o uso pretendido de ‘serviços’, de acordo com o disposto na subalínea iii) da alínea a) do n.º 5 do artigo 66.º do RPDM em vigor e, dá cumprimento aos parâmetros urbanísticos aplicáveis e previstos na alínea b) do n.º 5 do referido artigo.
- 4.4 Relativamente ao estacionamento, a proposta prevê 5 lugares de estacionamento privado no interior do logradouro, conforme estabelecido na al. b) do artigo 106.º do Regulamento do PDM, mas não dá cumprimento aos parâmetros mínimos de estacionamento público para o uso de ‘serviços’ (5 lugares), segundo o disposto no referido artigo.

Porém, como é solicitado pelo requerente, o artigo 107º, nº1, alínea c), admite a dispensa do cumprimento desses parâmetros de estacionamento (privados e/ou públicos), desde que técnica e economicamente justificável e desde que *«as dimensões do edifício ou a sua localização urbana tornem tecnicamente desaconselhável ou inviável a construção do estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada»*.



De acordo com a informação técnica da Divisão de Mobilidade mencionada no ponto 3.1, considera-se que a dispensa poderá ser aceite mas condicionada ao cumprimento de dois pontos: destinar os lugares de veículos ligeiros previstos no logradouro (pelo menos, parcialmente) à atividade de tomada e largada de alunos e o acesso ao estacionamento ser feito exclusivamente pela Rua do Fujacal, a tardoz do edifício.

Assim, considera-se que deverá proceder-se à colocação de uma barreira física (floreira p.e.) junto ao edifício no interior do logradouro de forma a garantir que o acesso automóvel é feito somente a tardoz do edifício (ver imagem infra).



Localização da barreira (floreira p.e.)

5. Da utilização:

- 5.1 De acordo com o disposto no n.º 1 do DL n.º 152/2013, de 4 de novembro, na sua atual redação, «*Para efeitos do disposto no presente Estatuto, consideram-se «estabelecimentos de ensino particular e cooperativo» as instituições criadas por pessoas singulares ou coletivas, com ou sem finalidade lucrativa, em que se ministre ensino coletivo a mais de cinco alunos ou em que se desenvolvam atividades regulares de carácter educativo ou formativo.*»

O requerente apresentou cópia do Alvará de Licença do Ministério de Educação nº S/9569/2012 de 20 de julho de 2012, onde consta a autorização para o funcionamento dos espaços pedagógicos propostos pela escola.

A autorização é definitiva sempre que estejam preenchidos os requisitos e verificadas as condições exigíveis, como é o caso (cfr. Artigo 32.º do DL n.º 152/2013, de 4 de novembro).

6. Da Legalização:

- 6.1 Nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do Artigo B-1/22.º do Código Regulamentar do Município de Braga a Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização após a entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis, concedendo-se o prazo de 90 dias para levantamento do alvará de autorização de legalização, uma vez que não há obras.
- 6.2 O alvará de autorização de legalização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo do presente procedimento especial.



1. PROPOSTA DE DECISÃO:

Face ao atrás exposto, propõe-se:

- 1.1. Propõe-se o deferimento do pedido de legalização condicionada ao cumprimento do ponto 4.4 da presente informação técnica.
- 1.2. O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar de acordo com a informação técnica da DPU - Divisão de Procedimentos Urbanísticos de 21/10/2024.
- 1.3. Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, a qual está abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE. Dado que não se prevê a realização de obras após o presente pedido, é requerido o alvará de autorização de legalização ao abrigo da alínea b) do artigo B-1/22º do CRMB.
- 1.4. Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Autorização de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



Processo nº 1609/2024**Requerente:****Local da Obra:** Avenida Imaculada Conceição, 149 – UF de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto)**Data:** 18/12/2025**Unidade Orgânica:** Divisão de Mobilidade**Técnico Responsável:**

Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2025/147025, à Divisão de Mobilidade, com a solicitação de informação por parte da Divisão de Avaliação Técnica. O processo consiste num Pedido de Licenciamento, relativo a uma Obra de alteração e legalização de ampliação, com alteração de uso para estabelecimento de ensino (escola de línguas), em fase de apreciação do Projeto de Arquitetura. A análise foi efetuada à luz do Plano Diretor Municipal em vigor, publicado no Diário da República n.º 201/2015, Série II, pelo Aviso n.º 11741/2015, a 14/10, alterado pelo Aviso n.º 359/2019, no Diário da República n.º 4/2019, Série II, a 07/01 e pelo Aviso n.º 6158/2019, no Diário da República n.º 67/2019, Série II, a 04/04, doravante designado PDMB2015 e à luz do Plano Diretor Municipal de Braga submetido à segunda discussão pública, pelo Aviso n.º 23709/2025/2 publicado no Diário da República n.º 185/2025, Série II, a 25/09, doravante designado PDMB2025-DP. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. Dimensionamento de vias

1.1. Tendo em consideração a existência de um alinhamento consolidado dos muros de vedação, crê-se dispensável a cedência para alargamento das vias com que o terreno da pretensão confronta.

2. Estacionamento

2.1. No que concerne à dotação de estacionamento, verifica-se que, à luz do PDMB2015, na inexistência de um parâmetro específico para este uso, considera-se enquadrável como serviços, tal como proposto pelo requerente. Neste sentido, para a área de construção em causa, a pretensão deveria contemplar 5 lugares privados e 5 lugares públicos, estando em cumprimento quanto aos lugares privados, mas em incumprimento quanto aos lugares públicos.

2.2. À luz do PDMB2025-DP, a pretensão enquadra-se como equipamento de educação, estando em incumprimento face a todos os tipos de estacionamento (incluindo bicicletas e lugares de tomada e largada), público e privado.

2.3. O requerente apresenta a seguinte justificação, em Memória Descritiva: *“devido às dimensões do edificado, do logradouro e à sua localização torna-se inviável a construção do restante estacionamento, por impossibilidade de obter uma solução funcional e adequada. Assim solicita-se a dispensa dos restantes lugares de estacionamento em falta, ao abrigo da alínea c) do artigo 107º do mesmo RPDM.”*



2.4. Dada a localização do terreno e configuração da edificação e da envolvente, considera-se que a justificação poderá ser genericamente aceite. Contudo, deverá procurar-se, pelo menos:

- a) Inserir lugares de estacionamento para bicicletas no logradouro em número suficiente para dar resposta aos parâmetros decorrentes do artigo 78.º do Regulamento do PDMB2025-DP;
- b) Destinar os lugares de veículos ligeiros previstos no logradouro (pelo menos, parcialmente) à atividade de tomada e largada de alunos, com acesso exclusivamente pelo arruamento traseiro.

3. Propõe-se comunicar ao requerente o teor da presente informação.



Figura 1. Plantas do Proposto, integrantes dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2025-E-RE-22352, a 03/10/2025.

