

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/8237	12426/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação-Rua das Gramelhas, União das Freguesias de Este (S. Pedro e S. Mamede)		
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: 2321/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação

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/2026/8069 de 10 de Março 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 do executivo para deliberação no âmbito do artigo 33.º da Lei n.º 65/2013, de 12/09, na sua atual redação

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 2321/2025

REGISTRO ENTRADA: 2025-E-RE-16513

REQUERENTE: INPACTCITY, LDA.

LOCAL DA OBRA: RUA DAS GRAMELHAS,
BRAGA

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO DE ARMAZÉM E ESCRITÓRIO

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

- 1.1. A firma requerente apresenta, na qualidade de proprietária, um pedido de licenciamento de obras de edificação para construção de edifício de comércio e armazém, a levar a efeito num terreno sito na Rua das Gramelhas, 4715-431, concelho de Braga, que incide sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1292/20110805, inscrito na matriz rústica sob o artigo 3133R, com uma área de 9477,0m²
- 1.2. Através do registo de entrada n.º 2025-E-RE-16513, apresenta documentação, “com junção de elementos” que visa dar resposta ao teor da informação n.º 2025-17347 com o despacho 2025-7211 [Resolução PR/2025/21956].

2. ANTECEDENTES

- 2.1. Pedido de informação prévia n.º 3/2019/1877 em nome de LACBRAGA S.A.
- 2.2. Processo n.º 3/2019/1438 (indeferido definitivamente).

3. PROCESSO RELACIONADO

- 3.1. Processo de obras de urbanização n.º 45486/2025 – notificação eletrónica em 07/01/2026 – Este processo é essencial para que se possa dar continuidade ao projeto de licenciamento do edifício.

4. ANÁLISE DA PROPOSTA NO PDM EM VIGOR

- 4.1. Na sequência do teor da informação técnica que recaiu sobre o pedido de licença vem o requerente apresentar alguns elementos em falta, nomeadamente indicação das cores e revestimentos das fachadas para além das demais questões levantadas.
- 4.2. Na informação técnica anterior foi solicitado ao requerente que submetesse o correspondente processo de obras de urbanização que poderá tramitar simultaneamente com o pedido de licença de construção do edifício, conforme procedimento no município de Braga. A licença do edifício, só pode ser emitida após a emissão da licença de obras de urbanização. Por outro lado, a comunicação de utilização só pode ser emitida após a receção provisória das obras de urbanização.
- Salienta-se que a firma requerente se disponibiliza para «executar a totalidade das infraestruturas viárias, que engloba as a ceder no seu terreno juntamente com a parcela a ceder pelo terreno vizinho a poente».
- 4.3. Presentemente, já se encontra em fase de tramitação o pedido de obras de urbanização a que corresponde o processo n.º 45486/2025.



- 4.4. A proposta foi antecedida de informação prévia não qualificada. O projeto de arquitetura respeita a essência da informação prévia, no entanto verificam-se pequenas discrepâncias que extravasam os limites aí indicados pelo que o projeto foi abjeto de reanálise.
- 4.5. O terreno delimitado em planta encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como
- **AE3** – Urbanizável – Comercial de Média ou Grande Dimensão;
 - **EV2** – Urbanizado – Espaços Verdes de Enquadramento;
 - **EV4** – Urbanizado – Espaços verdes de Proteção.

Outras condicionantes

- Contíguo a sul com domínio público hídrico - Leito de águas Fluviais – Rio Este;
 - Atravessado por Linha de Média Tensão de Distribuição de Eletricidade (15KW);
 - Zona de Proteção Arqueológica – Via Romana XVII.
- 4.6. Em AE o regulamento do PDM estabelece um índice de utilização máximo de $1,30\text{m}^2/\text{m}^2$, sendo que acima da cota de soleira só é admitido um máximo de $0,7\text{m}^2/\text{m}^2$. A proposta insere-se na exceção prevista no n.º5 do artigo 70.º do regulamento do PDM.

O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira, é 2;

Altura máxima de 10m.

O índice de ocupação máximo é de 70%.

4.7. A operação urbanística tem impacte relevante nos termos do disposto no artigo B-1/29.º do Código Regulamentar do Município de Braga.

4.8. Consulta às Unidades Orgânicas:

- Divisão de Mobilidade – informação n.º 51528, favorável, inserta no processo 3/2019/1877. Não existem no projeto alterações que justifiquem nova consulta à DM;
- Divisão de Planeamento – informação favorável de 28/12/2021 (inserta no registo n.º 41710/2021 SPO):

«A proposta apresentada através do registo nº41710/2021, prevê uma solução integrada com o prédio confinante, resultando no reperfilamento da Rua das Gramelhas, em conformidade com as disposições previstas no artigo 99º do RPDM, pelo que entendemos desnecessária a sujeição de procedimentos previstos no RJIGT. Desta forma, a operação urbanística a apresentar encontrar-se-á sujeita ao procedimento de licenciamento de obras de urbanização em área não abrangida por operação de loteamento, nos termos previstos na alínea b) do nº2 do artigo 4º do RJUE».

Não poderá ser considerado o relatório de confrontações submetido pela Divisão de Planeamento de 04/03/2026 atendendo à existência de erro no Sistema que atribui área erradas.

Não poderá ser considerada a primeira informação técnica da Divisão de Planeamento atendendo que existiu uma falha técnica no Geoportal que efetuou a medição errada das áreas de construção.



- Divisão de Centro Histórico – informação n.º 2025-1402, de 21/01/2025- Condicionado a que «A atribuição do alvará de licenciamento a este processo, só se verifique após inclusão nele do Plano de Trabalhos Arqueológicos, devidamente autorizado pela DGPC»;

4.9. Parecer das entidades consultadas (insertos no registo 3/2022/40747 SPO):

- APA – Linha de água – favorável condicionado.
- E-REDES – o terreno é atravessado por linha de média tensão – Favorável condicionado
- CCDRN – Decisão global favorável

4.10. Dados do projeto

Área do prédio	9477,0m	Área de implantação	4237,60m ²
Área do prédio AE3- PDM 2015	7091,0m ²	Área de cedência ao domínio público	3832,47m ²
EV2 – PDM 2015	1288,0m ²	Área total impermeabilizada	6469,8m ²
EV4 - PDM 2015	1098,0m ²		
Área total de construção	6707,03m ²		
Área de construção acima CS	5217,04m ²	Utilização - comércio e armazém	

Atenção DPU

- A licença do edifício, só pode ser emitida após a emissão da licença de obras de urbanização – processo n.º 45486/2025. Por outro lado, a comunicação de utilização só pode ser emitida após a receção provisória das obras de urbanização
- A atribuição do alvará de licenciamento a este processo, só se verifique após inclusão nele do Plano de Trabalhos Arqueológicos, devidamente autorizado pela DGPC»;
- A operação urbanística tem impacte relevante nos termos do disposto no artigo B-1/29.º do Código Regulamentar do Município de Braga.

5. PROPOSTA DE DECISÃO:

5.1. Face ao atrás exposto, conclui-se que o projeto de arquitetura está em condições de ser aprovado nas condições da presente informação técnica.

5.2. Dever-se-á notificar a requerente para 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.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

Nota: 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 de 06/03/2026 — 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 reapreciação técnica exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015).



DESPACHO

Processo: 2321/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura

Chefe da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação técnica, remete-se o assunto que se segue para apreciação e posterior notificação no prazo legal aplicável:

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/1950 de 28 de Janeiro de 2025.

Em conformidade com as competências subdelegadas pelo Diretor Municipal da Direção Municipal de Gestão do Território a 26 de agosto de 2022.

RESOLUÇÃO

À consideração superior.

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 2321/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-1049 / 16/01/2025 11:55

REQUERENTE: IMPACTCITY LDA

LOCAL DA OBRA: Lugar de Linhares ou Moinho, U.F. de Este (S. Pedro e S. Mamede)

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura

1. O presente pedido possui pro objectivo colher informação prévia sobre a possibilidade de edificação de um edifício, em plena mancha de protecção ao traçado proposto para a antiga Via Romana XVII, do Itinerário Antoniano e, conseqüentemente, implantado em zona urbana cujo subsolo é, no contexto da avaliação para a salvaguarda do património arqueológico concelhio, considerado muito sensível.

2. Programando o projecto de arquitectura em licenciamento, substanciais alterações do subsolo existente (construção de um piso abaixo da cota de soleira), propõe-se que, todas as obras, com impacto no mesmo, sejam antecedidas de sondagens arqueológicas, devidamente autorizadas, para o efeito, pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC).

3. Mais se propõe que:

a) A atribuição de alvará de licenciamento a este processo, só se verifique após inclusão nele do Plano de Trabalhos Arqueológicos, devidamente autorizado pela DGPC.

b) 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).

c) O promotor da obra entregue, obrigatoriamente, ao Município, o Relatório dos Trabalhos desenvolvidos no âmbito da condicionante arqueológica, previamente à emissão da autorização de utilização do edifício (Artigo B-3/9.º, n.º6 do Código Regulamentar do Município de Braga).

4. 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.

5. Caso surjam durante os trabalhos em referencia, 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 Dec. 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

