

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/8154</b>	<b>12355/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação-Rua de São Sebastião 91, 93 e 95, UF de Braga (Maximinos, Sé e Cividade)</b>		
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### 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:** 33859/2025

**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/2026/7868 de 9 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.

A entidade 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.

Alerta-se o 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.

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:** 33859/2025

**REGISTRO ENTRADA:** 2026-E-RE-2228 DE 29.01.2026

**REQUERENTE:** EXIDEAS, UNIPESSOAL, LDA.

**LOCAL DA OBRA:** RUA DE SÃO SEBASTIÃO, n.º 91/93/95  
UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

**ASSUNTO:** LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

"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 do registo n.º 2026-E-RE-2228 de 29.01.2026, resposta ao Despacho n.º 2025-12358 de 15.12.2025, referente ao **Projeto de Arquitetura**, relativo à obra de reconstrução, alteração e ampliação de edifício sito na rua de São Sebastião, n.º 91/93/95, 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 486/20040323, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1090.

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 n.º **33859/2025**

2.2. Informação técnica da DAT n.º 2025-33020 de 12.12.2025.

### 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.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 n.º 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Serie – n.º 206, de 26 de outubro.

3.1.4. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana – ARU Espaço Central, conforme Aviso n.º 9460/2023, publicado no Diário da República, 2ª Serie – n.º 93, de 15 de maio.

#### 3.2. Instrução do processo:

O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU n.º 2026-3708 de 08.02.2026.

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

Informação técnica da Unidade de Arqueologia n.º 2025-21614 de 27.08.2025.

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

A proposta não carece de consulta 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 2025-12358 de 15.12.2025, no sentido de dar resposta satisfatória a informação técnica da DAT nº 2025-33020 de 12.12.2025, nomeadamente:

- Reformulação da dimensão de vão do tipo “Velux”, de modo a garantir uma área total de ventilação não inferior a um décimo da área do compartimento com o mínimo de 1,08m<sup>2</sup> medidos no tosco, para cumprimento do disposto do nº 1 do Artigo 71º do RGEU.

- Reformulação da posição do vão localizado no Piso 02 - Fração M, *“passando a iluminação e ventilação do compartimento “quarto” a ser feita a partir de um vão na fachada tardoz, garantindo assim as distâncias mínimas exigidas”*.

- Correção da legenda do compartimento designado de “zona comum”, localizado no Piso 01 - Fração D, para “quarto”

3.5.2. Analisados os elementos apresentados, considera-se que a entidade requerente dá resposta satisfatória ao solicitado em informação técnica da DAT.

3.5.3. A entidade requerente apresenta proposta de intervenção sobre edificado constituído por estruturas arquitetónicas tradicionais, contudo em mau estado de conservação (conforme verificado no levantamento fotográfico apresentado), propondo a sua reconstrução, alteração e ampliação de forma a adaptar o mesmo a um novo programa funcional, de modo a constituir um total de **15 frações autónomas**, destinadas a habitação de tipologias (3x) T0, (8x) T1 e (4x) T2, e ainda 15 lugares de estacionamento cobertos de apoio as habitações.

3.5.4. De modo a dar cumprimento ao programa base definido, a entidade requerente pretende proceder a demolição do interior do edifício e fachada tardoz, de forma a realizar a ampliação do edifício em profundidade e altura, realizando a necessária articulação volumétrica entre os edifícios contíguos, localizados a nascente e poente.

3.5.5. Tratando-se de edifício em mau estado de conservação, cuja fachada tardoz se encontra descaracterizada e 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 parcial, 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. Conforme disposto no nº 10 do Artigo B-3/15º do Código Regulamentar do Município de Braga, admite-se excecionalmente a ocupação da parcela até um máximo de 90%, conforme previsto em projeto para estacionamento privativo em cave, tendo em conta a área livre restante do lote (82,80m<sup>2</sup>), impondo-se no tratamento da superfície da laje de cobertura a utilização de coberto vegetal.

3.5.8. 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 nº 4 do Artigo B-3/15º do Código Regulamentar do Município de Braga.

3.5.9. 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.

3.5.10. 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.

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

### 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 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.

3.6.3. 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 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 ao 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 o 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.

#### DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



**PROCESSO:** 33859/2025

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-18123

**REQUERENTE:** EXIDEAS, UNIPessoal LDA

**LOCAL DA OBRA:** Rua de São Sebastião 91, 93 e 95, UF de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

**ASSUNTO:** Licenciamento de obras de edificação

DU - DGPU [GP7]

## **Informação Técnica - Saneamento e apreciação liminar**

### **1. CARATERIZAÇÃO DA PRETENSÃO**

1.1. A entidade requerente, através do requerimento, registado com o n.º 2026-E-RE-2228 de 29/01/2026, realiza uma junção de elementos que visa dar resposta ao despacho n.º 2025-12358 de 15/12/2025, relativa ao Licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura com vista à demolição, alteração e ampliação de edifício, a levar a efeito no prédio sito na Rua de São Sebastião 91, 93 e 95, 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 486, inscrito na matriz de natureza urbana, sob o artigo n.º 1090.

1.2. Relativamente ao local da pretensão: não se identificaram quaisquer antecedentes processuais, nos serviços deste município.

### **2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL**

A presente operação urbanística tem enquadramento no artigo 4.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

### **3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO**

Analisados os elementos constantes do presente processo constata-se que o requerimento referente ao Licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura se encontra corretamente instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do disposto ao abrigo do Anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.



**4. PROPOSTA**

Face ao atrás exposto, constata-se que o requerimento referente ao Licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura 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.

DU - DGPU [GP7]

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**