

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/14003	20977/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Informação prévia qualificada - Rua dos Galos, União das Freguesias de 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: 12070/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - #G0300#

Assunto do Processo: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - Galos

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

O projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas a inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação do Departamento de Urbanismo, se propõe a emissão de **informação prévia favorável**.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/13696 de 22 de Abril de 2026.

RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia qualificada favorável sobre a operação urbanística apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem, de acordo com o Anexo XVII, da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

A realização da operação urbanística em questão ficará isenta de controlo prévio, conforme estipulado pelo n.º 2 do artigo 17.º do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

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

- A 22/04/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo com teor da informação técnica."
- A 22/04/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subscribo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 12070/2026

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE BRAGA

LOCAL DA OBRA: RUA DOS GALOS
UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA
(S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO)

ASSUNTO: INFORMAÇÃO PRÉVIA QUALIFICADA – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. O Município de Braga apresenta **Pedido de Informação Prévia – PIP**, relativo à obra de alteração e ampliação de edifícios habitacionais, a levar a efeito em conjunto edificado sito na Rua dos Galos, 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 1805/20090504, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 288 e na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1942/20100609, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 290.

1.2. O projeto prevê a reabilitação de conjunto habitacional, com vista a constituição de quatro habitações unifamiliares em regime de propriedade horizontal.

1.3. O presente pedido tramita ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º, do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.

2. ANTECEDENTES:

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

2.1. Construções existentes anteriores ao RGEU.

2.2. **Processo n.º 6042/2024 (GESTIONA 218/2024) - Pedido de Informação Prévia | PIP**, objeto de decisão favorável, conforme despacho do Sr. Vereador do Pelouro de Urbanismo n.º 2024-2501 de 16.12.2024.

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 – EC2, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 73/2026, de 15 de abril.

3.1.2. O local da pretensão encontra-se inserido em Zona Geral de Influência – Sítio dos Galos.

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 Série – 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 Série – 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 2026-6563 de 09.03.2026.

3.3. Pareceres das entidades internas ao município:

A presente operação urbanística não está sujeita a parecer de entidades internas.

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. Tratando-se de um PIP estão no essencial em análise os aspetos relativos à volumetria, área de implantação, formas de cobertura, número de pisos e relação entre o conjunto edificado proposto/existente.

3.5.2. A presente operação urbanística, será objeto de candidatura a financiamento no âmbito do PRR ao abrigo do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, "1.º Direito" - para disponibilizar habitações para arrendamento acessível, segundo o Decreto-Lei n.º 90-C/2022 de 30 de dezembro e construídas no regime de habitação de custos controlados, Portaria n.º 281/2021 de 3 de dezembro.

3.5.3. Pretende a entidade requerente proceder a recuperação do conjunto habitacional, mantendo as suas características principais, através da requalificação, valorização e conservação dos principais elementos construtivos, como algumas das paredes exteriores, características volumétricas e limpeza de todos os elementos espúrios.

Propõe-se ainda adicionar novos elementos, ao conjunto, que se deseja contribuam para a redefinição e valorização de todo o conjunto, *"são mantidas as características das fachadas em pedra e em reboco, assim como as suas proporções.*

As duas habitações que ficam entre as volumetrias existentes como as suas proporções. As duas habitações que ficam entre as volumetrias existentes, são em betão à vista e preservam as volumetrias das habitações existentes adjacentes.

A intervenção pretende reforçar o carácter existente, moradias de 1 piso, que respeitam a o carácter existente, moradias de 1 piso, que respeitam a volumetria existente do que foi outrora o Sítio (Lugar) dos Galos," conforme descrito memória descritiva e justificativa.

3.5.4. Com esta intervenção, pretende a constituição de quatro habitações, três habitações de tipologia T2, uma de tipologia T3 e respetivos espaços comuns, em regime de propriedade horizontal.

3.5.5. Analisados os elementos apresentados, considera-se que o presente projeto se integra na morfotipologia dominante da frente urbana onde se insere, respeitando a altura da fachada dominante, a organização volumétrica e a proporção desse conjunto, em conformidade com a alínea a), do n.º 1, do Artigo 60º do Regulamento do RPDM.

3.5.6. A proposta de intervenção, não ultrapassa o índice de impermeabilização máximo de 70%, conforme disposto do n.º 3 do Artigo 60º do RPDM.

3.5.7. Relativamente ao cumprimento das dotações de estacionamento privativo, a entidade requerente solicita a dispensa do seu cumprimento, ao abrigo da alínea a), do n.º 1 do Artigo 80º do Regulamento do PDM.

Atendendo ao programa funcional, carácter social da proposta e enquadramento na envolvente, julga-se de aceitar a dispensa dos lugares de estacionamento privativos, dada a impossibilidade de execução de estacionamento privado, sem descaracterizar significativamente o conjunto arquitetónico.

3.5.8. Relativamente ao estacionamento público, a entidade requerente apresenta proposta de intervenção no espaço público de modo a criar seis lugares de estacionamento, sendo um dos lugares destinado a pessoas de mobilidade condicionada.

A intervenção sobre o espaço público, visa clarificar e hierarquizar o espaço, o qual é proposto como Zona Residencial de Coexistência, de acordo com a alínea bb) do artigo 1º e o artigo 78.º da Lei n.º 72/2013 - Código da Estrada (na sua versão em vigor).

3.5.9. No âmbito desta intervenção é cedida uma área de 20,90m² a integrar no domínio público.

3.5.10. Neste contexto, julga-se de emitir informação favorável relativa ao **Pedido de Informação Prévia – PIP.**

3.6. Outros aspetos regulamentares:

3.6.1. O desenvolvimento do projeto de arquitetura deve ter em conta as normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, anexas 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. Neste contexto, o projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas a inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, **julga-se de emitir informação prévia favorável sobre o pedido.**



4.2. Face ao exposto, nos termos do número 2 do artigo n.º 17 do RJUE, “Quando seja proferida nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 14.º e contenha as menções referidas nas alíneas a) a f) do n.º 2 do artigo 14.º (...), a informação prévia favorável tem por efeito a isenção do controlo prévio da operação urbanística em causa.

4.3. A operação urbanística deverá ser iniciada no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia e acompanhada de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.

4.4. Após despacho, deverá o presente processo ser remetido a DPU-TAXAS.

Remete-se para consideração superior.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 12070/2026

REGISTO DE ENTRADA: -----

REQUERENTE: MUNICÍPIO DE BRAGA

LOCAL DA OBRA: Rua dos Galos, União de Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto)

ASSUNTO: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - #G0300#

DU - DGPU [GP6]

Informação Técnica:

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

A entidade requerente, apresenta um pedido de **informação prévia qualificado**, com vista a **obras de reabilitação, alteração e ampliação de 4 habitações**, a levar a efeito no prédio sito na Rua dos Galos, União de 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 1805/20090504 e 1942/20100609, inscrito na matriz de natureza urbana sob os artigos n.ºs 288 e 290,292,0294 e 296, respetivamente.

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

1.1.1. Construções existentes anteriores ao RGEU.

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

2.1. Nos termos do disposto no **n.º 2 do Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99**, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita ao controlo prévio de **pedido de informação** em zona que respeite a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou plano de loteamento.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Analisados os elementos constantes do presente processo, constata-se que o presente **pedido de informação prévia qualificada se encontra corretamente instruído** de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e n.º 11, do Capítulo III, do Anexo I da Portaria n.º 72-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

4. PROPOSTA

4.1. Face ao atrás exposto, constata-se que o presente pedido **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**.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

