

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/17013	25682/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Rua Cruz de Pedra, n.º 16/18, União das Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade		
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: 28402/2025

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 pelo Departamento de Urbanismo, 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/2026/16784 de 14 de Maio 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.

Conforme previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril).

Assim, deverá o requerente, em sede de apresentação de projetos de engenharias de especialidades, proceder à atualização dos termos de responsabilidade à luz do Plano Diretor Municipal em vigor.

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 14/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do Projeto de arquitetura. Notifique-se a requerente a apresentar as especialidades e atualizar os elementos solicitados. Tal atualização decorre do previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos



do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril)."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 28402/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-4249 DE 23/02/2026

REQUERENTE: O FELIZ IMOBILIÁRIA, S.A.

LOCAL DA OBRA: RUA CRUZ DE PEDRA, N.º16 E 18,. UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ARQUITETURA

14/05/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. O FELIZ IMOBILIÁRIA S.A., através do requerimento registado com o n.º 2026-E-RE-4249, apresenta elementos em resposta ao Despacho n.º2026-058 de 22/01/2026, relativos ao pedido de licenciamento de obras de edificação com vista à obra de **alteração e ampliação de edificação existente**, a levar a efeito no prédio sito na Rua Cruz de Pedra, n.º 16 e 18, 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 753/20100809, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 391.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 4.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 licenciamento de obras de edificação.
- 1.3. Trata-se da proposta de reconstrução de uma edificação em mau estado de conservação, alteração de uso unifamiliar para multifamiliar e ampliação de mais dois pisos acima da cota de soleira.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão é possível os seguintes antecedentes processuais nos serviços deste município:
 - Processo n.º GU/2016/17

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido encontra-se corretamente instruído de acordo com a informação técnica n.º 2026-6764 emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 10/03/2024.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta foi alvo de nova consulta junto da entidade externa CCDR-N – Unidade de Cultura obtendo parecer **Favorável Condicionado** através de Despacho n.º S-2026/647733 (C.S. 282713) de 11/03/2026, conforme informação anexa.
- 4.2. A proposta foi alvo de consulta interna, obtendo Despacho n.º2025-9397 de 15/09/2025 da DCHPA – Unidade de Arqueologia, conforme informação anexa.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

5.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano Diretor Municipal:

5.1.1. A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como – **EC1 – Espaço central** segundo o artigo 59º do RPDM 3ª REVISÃO – Aviso n.º 8551_2026_2, 2ª Série do Diária da República de 15 de abril.



Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo e Planta de salvaguarda Geral RPDM

5.1.2. A intervenção encontra-se em Zona de Salvaguarda Geral – Estrutura Ecológica Municipal.

5.1.3. Encontra-se em Zona de Salvaguarda Patrimonial – Património Classificado.

5.1.4. Encontra-se em Zona Geral de Proteção – Interesse Público.

5.2. Análise urbanística:

5.2.1. A proposta prevê a intervenção num edifício existente em avançado estado de degradação, pretendendo-se a alteração da tipologia unifamiliar para multifamiliar em regime de propriedade horizontal com um total de **4 unidades suscetíveis de utilização independente** destinadas a habitação de tipologias T1 (1x) e T2 (3x).

5.2.2. A proposta salvaguarda o disposto no ponto 2 do artigo 59º do RPDM, na medida em que assegura a sua conservação com respeito às características arquitetónicas da preexistência.

5.2.3. Quanto ao alinhamento frontal e tardoz será a manter. Assume a parede do alçado principal, mantendo as molduras em granito dos vãos, numa opção de continuidade da linguagem tradicional e reformula o alçado tardoz numa linguagem mais contemporânea.

5.2.4. Quanto à cobertura propõe uma solução de duas águas com telha cerâmica.

5.2.5. O uso enquadra-se nos usos admitidos no ponto 1 do artigo 58º do RPDM.

5.2.6. A proposta foi reformulada de modo a dar resposta à informação técnica precedente e informação proferida pela CCDR-N. Verificando-se uma maior integração com o conjunto no qual se insere, apresentando uma solução de 3 pisos alinhados à fachada e um último piso recuado com varanda.

5.2.7. De acordo com o artigo 94º do RPDM, há lugar à cedência de 90,65m² (área ampliada); dado que a proposta não prevê as cedências previstas fica sujeito à sua compensação.

5.2.8. Pelo exposto não há nada a opor.



6. OUTROS ASPETOS REGULAMENTARES:

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.

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.

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.

7. PROPOSTA DE DECISÃO:

7.1. Face ao atrás exposto, 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 e parecer externo da CCDDR-N, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

7.2. Que se notifique o 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.

7.3. Conforme previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril).

7.4. Assim, deverá o requerente, em sede de apresentação de projetos de engenharias de especialidades, proceder à atualização dos termos de responsabilidade à luz do Plano Diretor Municipal em vigor.



DESPACHO

Processo: 28402/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

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

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/2025/29259 de 15 de Setembro 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.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 28402/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-15025 / 10/07/2025 07:46

REQUERENTE: O FELIZ IMOBILIÁRIA, S.A.

LOCAL DA OBRA: Rua Cruz de Pedra, N.ºs 16 a 18, U.F. Maximinos, Sé e Cidade

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

1. A presente informação, relacionada com o registo de entrada em referência, é estritamente elaborada no contexto da apreciação técnica para a salvaguarda do património arqueológico do concelho de Braga

2. A solicitação em referência, possui por objetivo o licenciamento de obras de demolições e reconstrução de um imóvel, situado junto à zona especial de protecção arquitectónica e arqueológica, do IIP "Insulae das Carvalheiras", e muito próximo do traçado proposto para a antiga estrutura defensiva de Bracara Augusta, pelo que, o seu subsolo seja, no contexto da avaliação para a salvaguarda do património arqueológico concelhio, considerado muito sensível.

3. Programando o projecto de arquitectura em licenciamento, substanciais alterações do subsolo existente, propõe-se que, sejam realizadas sondagens arqueológicas prévias em toda a mancha de impacto da obra, trabalhos estes, devidamente autorizados, para o efeito, pelo Património Cultural, I.P. .

4. Mais se propõe que:

a) 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.º 5, do Código Regulamentar do Município de Braga).

b) O promotor da obra entregue, ao Município, cópia do Relatório, devidamente validado pela tutela, dos Trabalhos desenvolvidos no âmbito da condicionante arqueológica.

5. À luz do disposto nos n.ºs 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.

6. Caso surjam durante os trabalhos em referência, 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



Assunto : Reconstrução e Ampliação de um Edifício de Habitação, localizado na Rua Cruz de Pedra Nº 16-18, freguesia de Maximinos, Braga.

Requerente : O Feliz – Imobiliária, S.A.

Local : Rua Cruz de Pedra Nº 16-18, freguesia de Maximinos, Braga.

Servidão
Administrativa :

Inf. n.º: S-2026/647733 (C.S:1767753)

Cód. Manual

N.º Proc.: DRCN-DSBC/2025/03-03/1081/POP/137141
(C.S:282713)

Data Ent. Proc.: 11/03/2026

Diretor da Unidade de Cultura, Paulo Sérgio Moura a 31/03/2026

Parecer favorável condicionado à realização de sondagens arqueológicas nos termos da informação. Deverá ser remetido o respetivo Pedido de Autorização para Trabalhos Arqueológicos e respetivo plano de trabalhos para análise e autorização. No âmbito da pronúncia de arquitectura pronúncia é favorável, sem prejuízo de outras considerações a manifestar em fase de execução de obra, conforme o exposto na respetiva informação.

PARECER DE ARQUITETURA

Servidão administrativa:

Zona Geral de Proteção: Ruínas romanas das Carvalheiras; IIP – imóvel de interesse público Decreto nº 29/90, DR, 1ª Série, nº 163 de 17 julho 1990.

Enquadramento Legal:

O presente Parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas da Lei n.º 107/200 de 8 de setembro, Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (inter alia, artigos 43º, 44º, 45º, 51º, 52º, 61º, 64º, 65º, 74º, 75º, 77º e 78º), do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as sucessivas alterações, que estabelece Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (artigos 13º e seguintes), do Decreto-lei n.º 114/2012, de 25 de maio, que aprova a Lei orgânica das DRC (art.º 2º), do Decreto-lei n.º 115/201 de 25 de maio, que aprova a lei orgânica da DGPC (art.º 2).

1. Enquadramento / antecedentes:

Respeita o processo em apreciação a obra de reconstrução e ampliação de imóvel, sito na Rua Cruz de Pedra, n.º 16 a 18, União de Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade, Braga.

Os anteriores processos mereceram emissão de parecer não favorável por Despacho de 02.10.2025 e de 27.11.2025.

2. Avaliação Patrimonial:

O prédio tem visibilidade para a servidão.

3. Proposta:



Pretende-se a reconstrução de uma edificação em mau estado de conservação, bem como ampliação de mais dois pisos. No total a proposta indica uma habitação multifamiliar compost por rés-do-chão + 3 pisos.

Adota linguagem tradicional. Tem duas frentes, sendo que o alçado principal será rebocado pintado a cinza e chapa ondulada, molduras de granito nos vãos existentes do rés-do-chão andar e caixilharias de madeira para pintar. O alçado posterior será revestido a etics par pintar.

A cobertura será a duas águas para finalizar a telha cerâmica.

O sistema estrutural é de lajes aligeiradas e madeira na cobertura.

Junta fotografias do alçado tardoz e da parte do interior da edificação, bem como representação do sistema de drenagem das águas pluviais e alteração das caixilharias.

4. Apreciação da proposta:

Analisada a adenda à proposta, considera-se tal como referido, que dada a envolvente urban mais próxima, em particular as operações análogas referentes a ampliações, poder-se-aceitar a solução apresentada.

Sobre o desenho da fachada principal (pisos a ampliar), cumpre o fixado sobre a introdução d varandas entre os dois pisos, aumento da dimensão das orlas dos vãos superiores do alçad principal e adoção de cor distinta para acabamento dos mesmos.

Introduz pinázios nas caixilharias de madeira, e representa os tubos de queda e das caleira com indicação de acabamentos.

5. Conclusões:

Face ao exposto, sem prejuízo de outras considerações a manifestar em fase de execução d obra (após demolição das partes que oferecem perigo e ou impossibilidade de reconstrução propõe-se agora a emissão de parecer favorável.

BRG2026/03298

19 de março de 2026

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

DSBC: 2025-1081

CS: 1767234

Servidão administrativa: ZEP, Ruínas Romanas das Carvalheiras, IIP; ZP, Casa dos Cunhas Reis; IIP

Enquadramento Legal: O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativa conjugadas dos artigos 43º, 45º 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 d Setembro, dos artigos 14º e 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do r



8 do artigo 6º, do nº 2 do artigo 6º-A, do nº 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na versão mais recente, do artigo 2º dos Estatutos do Património Cultural I.P., aprovado pela Portaria 388/2023 de 23 de novembro e do artigo 9º dos Estatutos da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte I.P., aprovado pela Portaria 407/2023 de 5 de dezembro.

1.Enquadramento / antecedentes: Pretende-se a reconstrução e ampliação de um edifício para habitação, com demolição quase total do existente, sito na Rua Cruz de Pedra, nº 16 a 18, em Braga. Localiza-se na proximidade imediata do traçado reconhecido para a muralha romana muito próximo da área arqueológica das Carvalheiras, logo numa posição de particular sensibilidade arqueológica. Remete novo aditamento em resposta ao parecer não favorável da arquitectura deste Serviço. O parecer condicionado de arqueologia mantém-se.

2.Caracterização da Proposta: Não se aplica.

3.Apreciação da proposta: “Face ao teor da pretensão e sua localização, se entende que o projecto de arquitectura só poderá ser validado após a realização de sondagens arqueológicas de avaliação prévia, em função dos resultados das mesmas, sendo que esta medida terá por objecto a identificação de eventuais vestígios arqueológicos para seu estudo e salvaguarda; podendo ainda para o mesmo efeito ser necessário recorrer-se a outras metodologias arqueológicas complementares.

Para cumprimento do exposto no parágrafo anterior deverá ser remetido à tutela (via Portal do Arqueólogo) um pedido de autorização para trabalhos arqueológicos e respectivo plano de trabalhos, da responsabilidade de um arqueólogo, para análise e autorização.”

Previamente ao início dos trabalhos arqueológicos terá de ser agendada pelo arqueólogo responsável, com o Gabinete de Arqueologia da C. M. de Braga uma reunião onde será avaliada a melhor localização, no terreno, das sondagens previstas em PATA.

Consecutivamente, terá de haver obrigatoriamente, por parte do arqueólogo responsável, uma estreita coordenação entre os trabalhos arqueológicos e o Gabinete de Arqueologia da C. M. de Braga, durante todo o tempo em que estes sejam executados. No final dos mesmos com a aprovação do respectivo relatório final, ou outros documentos congéneres preliminares, deverão ser remetidas cópias desses documentos, uma vez validados pela tutela, ao Gabinete de Arqueologia Municipal.

4.Proposta de Decisão: Propomos um parecer condicionado nos termos da presente informação.

À Consideração Superior,
O Técnico Superior

