

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/17785</b>	<b>26877/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Rua João Gomes Leite, União das Freguesias de Nogueiró e Tenões</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:** 7950/2024

**Resolução com número e data apresentados na margem**

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

**Assunto do Processo:** Licenciamento de obras de edificação - 1/2024/240

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/2026/17471 de 21 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 especialidades, proceder à atualização dos seguintes documentos:

- Memória descritiva e justificativa.
- Termos de responsabilidade, garantindo que os mesmos sejam subscritos em data posterior à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.

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 20/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Tenho dúvidas da dominialidade no espaço exterior de acesso e das infraestruturas existentes no local. Ver loteamento n.º 97/1971."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**DMGT / DU / DAT [DIVISÃO DE APRECIÇÃO TÉCNICA]**

**PROCESSO:** 7950/2024

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RC-1339 DE 19/01/2026

**LOCAL DA OBRA:** RUA JOÃO GOMES LEITE, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

**ASSUNTO:** LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

19/05/2026

**1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL**

- 1.1. através do requerimento registado com o n.º 2024-E-RC-139, apresenta elementos em resposta ao Despacho n.º 2026-0048 comunicado através do registo eletrónico n.º 2026-S-RE-717 em 06/01/2026, referente ao pedido licenciamento de obras edificação de moradia unifamiliar, que pretende levar a efeito no prédio sito na Rua João Gomes Leite, União das Freguesias de Nogueiró e Tenões, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1683/20220131, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 3830.
- 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 por se enquadrar na alínea c) obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor.
- 1.3. Trata-se de uma moradia unifamiliar constituída por um piso sobre a qual o requerente pretende intervir.

**2. ANTECEDENTES:**

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
- Pedido de autorização de destaque e emissão de certidão n.º 6/2020/899 (com despacho de deferimento em 06-08-2020).

**3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:**

- 3.1. O presente pedido encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2026-1652 em 20/01/2026.

**4. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:**

- 4.1. Consultada a entidade externa APA – Agência Portuguesa do Ambiente, dado que o prédio integra Área de Risco Potencial Significativo de Inundação Braga Este, esta entidade emitiu a **parecer favorável condicionado** com a referência S007248-202602-ARHN.DRHI.00047.2026 em 06/02/2026,



## 5. ANÁLISE SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

### 5.1. Enquadramento:

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 – **EC2 – Espaços centrais do tipo 2** segundo o artigo 60º do RPDM 3ª REVISÃO – Aviso n.º 8551\_2026\_2, 2ª Série do Diário da República de 15 de abril.

5.1.2. Integra Área de Risco Potencial Significativo de Inundação Braga Este.

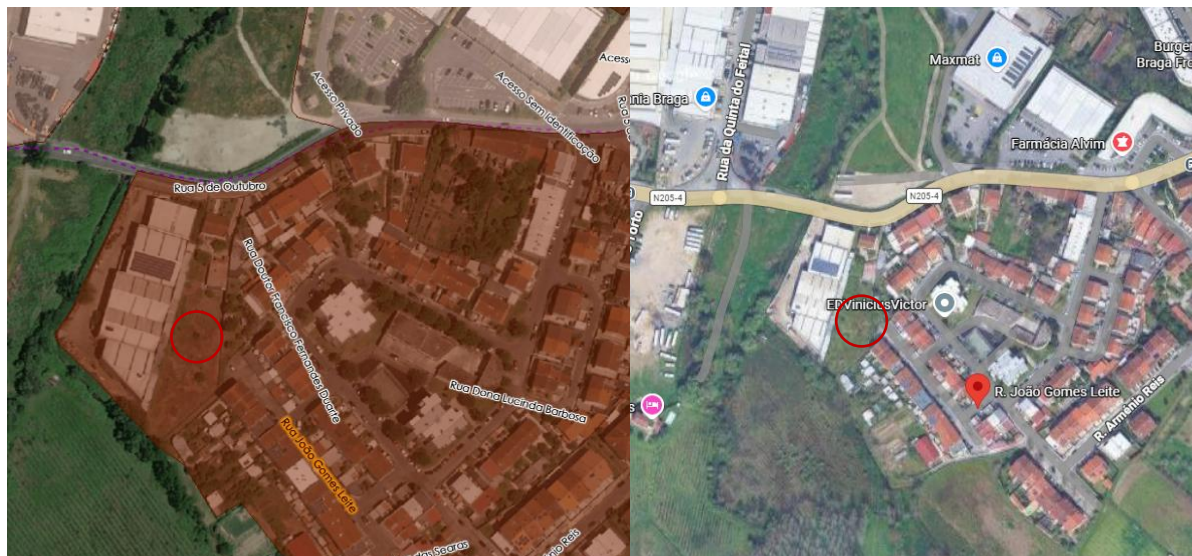


Figura 1- Planta de Classificação e Qualificação de Solo RPDM e Extrato retirado do Google Maps

### 5.2. Análise urbanística:

- 5.2.1. Os espaços centrais correspondem às áreas urbanas de usos mistos com funções habitacionais e terciárias.
- 5.2.2. O uso proposto enquadra-se no uso previsto no ponto 1 do artigo 58º do RPDM.
- 5.2.3. Reformulada a proposta, a solução apresentada procura estabelecer maior integração com a envolvente (condição que a proposta anterior não garantia).
- 5.2.4. Pese embora a altura de fachada dominante seja composta por edifícios com 2 pisos acima da cota de soleira, considera-se que a proposta se enquadra volumetricamente na frente urbana em que se insere, não criando dissonância no conjunto edificado.
- 5.2.5. Salvaguarda o afastamento da construção e vedação ao eixo da via conforme alíneas a) e c) do artigo 75º do RPDM.
- 5.2.6. Salvaguarda o disposto no artigo 78º do RPDM quanto à dotação de estacionamento público e privado; considerando 1 lugar de estacionamento público.
- 5.2.7. Cumpre o afastamento entre fachadas conforme artigo B-1/48º do CRMB.
- 5.2.8. Quanto aos muros e vedações cumpre o disposto no artigo B-1/52º do CRMB.



5.2.9. Parâmetros urbanísticos:

Área de construção	262,68m <sup>2</sup>
Área de edificabilidade de acordo com o ponto 1 do artigo 27º do RPDM	229,50m <sup>2</sup>

5.2.10. Não há lugar a mais valias.

5.2.11. A pretensão está sujeita a compensação pelas áreas não cedidas ao abrigo do artigo 94º do RPDM.

## 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. 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, 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).

Assim, deverá o requerente, em sede de apresentação de projetos de especialidades, proceder à atualização dos seguintes documentos:

- Memória descritiva e justificativa.
- Termos de responsabilidade, garantindo que os mesmos sejam subscritos em data posterior à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.



Câmara Municipal de Braga  
Praça do Município  
4704-514 - BRAGA

S/ referência	Data	N/ referência	Data
BRG2026/03232		<b>S007248-202602- ARHN.DRHI ARHN.DRHI.00047.2026</b>	06/02/2026

Assunto: Re: Sirjue BRG2026/03232  
Licenciamento de moradia unifamiliar.  
Local da obra: Rua João Gomes Leite - Freguesia de Real - Concelho de Braga.

Em resposta ao pedido de parecer referido em assunto, e após a análise dos elementos que acompanham, APA emite **parecer favorável condicionado**, no âmbito dos recursos hídricos tendo em conta as seguintes considerações:

- A edificação proposta não interfere com leito nem com margem de curso de água públicas.
- A área de intervenção não se encontra classificada como Zona Inundável ou Ameaçada pelas Cheias na planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal de Braga, nem incide em áreas de Reserva Ecológica Nacional (REN).
- Não obstante o referido na alínea anterior, a área integra a Área de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) Braga Este, nos termos do Plano de Gestão dos Riscos de Inundação (PGRI) da Região Hidrográfica 2, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.
- De acordo com a cartografia e dados do PGRI, a implantação da edificação interfere apenas de forma pontual e residual com área classificada como de perigosidade Muito Baixa (TR = 100 anos), apresentando a inundação, em cheia centenária, profundidade e velocidade residuais.
- Nos termos da Matriz de Apoio à Decisão do PGRI, as novas edificações localizadas em solo urbano e em áreas de perigosidade Baixa ou Muito Baixa são admissíveis de forma condicionada, desde que assegurado o cumprimento do princípio do não



agravamento do risco de inundação, bem como a salvaguarda da segurança das pessoas e bens.

### **Condições a cumprir**

1. Não é permitida a construção de caves ou pisos enterrados em qualquer parte da edificação que se localize em área abrangida por ARPSI, ainda que classificada como de perigosidade muito baixa.
2. Não é permitida a localização de quartos de dormir em pisos cuja cota seja inferior cota de cheia centenária ( $T = 100$  anos) definida para o local.
3. A cota de soleira da edificação deve manter-se acima da cota de cheia centenária.
4. Os aterros previstos devem reduzir-se ao mínimo indispensável para assegurar que cota de soleira se situa acima da cota de cheia centenária.
5. O sistema de drenagem de águas pluviais deve privilegiar soluções de retenção, infiltração ou laminação no próprio lote, sempre que tecnicamente viável, de forma não aumentar os caudais de ponta descarregados para a rede pública ou para linhas de drenagem natural.
6. As águas residuais domésticas devem ser obrigatoriamente encaminhadas para sistema público de drenagem, não sendo permitidas descargas diretas ou indiretas no solo ou no meio hídrico sem título válido emitido pela APA.
7. Qualquer intervenção futura que venha a incidir sobre áreas legalmente qualificadas como leito ou margem de cursos de água fica sujeita a prévia autorização da APA, no termos do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio.
8. Sejam estabelecidas medidas de segurança que garantam a segurança de pessoas e bens e dos valores ambientais.

### **Enquadramento legal**

- Lei da água: Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua atual redação.
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024 (PGRI).





Com os melhores cumprimentos.

Chefe da Divisão dos Recursos Hídricos  
do Interior

(No uso da subdelegação de competências constar  
Despacho n.º 6642/2025, publicado no D.R. n.  
114/2025, Série II, de 16 de junho)

