

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/18334	27701/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de edificação - Rua da S. João, 17 a 25, União das Freguesias de S. José de São Lazaro 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: 43054/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - 1/2020/2303/0 RUA S. JOAO 17-25

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo e parecer da CCDR-N, propõe-se o deferimento da alteração à licença ao abrigo do art.º 27.º do RJUE.

A operação urbanística fica condicionada ao acompanhamento arqueológico .

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/18053 de 26 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração à licença

As alterações aplicadas não implicam o pagamento de taxas e emissão de recibo que titula a operação urbanística.

Despachos

- A 25/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do projeto de arquitetura ao abrigo do artigo 83º do Decreto-lei n.º555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação. Notifique-se a requerente a apresentar as especialidades."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DMGT [DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO E PLANEAMENTO]
DU [DEPARTAMENTO DE URBANISMO]
GLAE [GABINETE DE LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS]

PROCESSO: 43054/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-6141 DE 13/03/2026

REQUERENTE: PROMOLANHOSO – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.

LOCAL DA OBRA: RUA DE S. JOÃO N.ºS 17 A 25, UNIÃO DE FREGUESIAS DE S. JOSÉ DE SÃO LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ALTERAÇÃO À LICENÇA

25/05/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. PROMOLANHOSO – PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA S.A. através do pedido registado com o n.º. 2025-E-RE-6141, apresenta elementos em resposta ao Despacho n.º 2026-2325 comunicado pelo registo eletrónico n.º 2026-S-RE-9160 em 10/02/2026 referente ao pedido de **alteração à licença de edificação** de construção de um edifício de uso misto (comércio/serviços e habitação), sito na Rua da S. João n.ºs 17 a 25, Braga (união de freguesias de S. José de São 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 261/20021024, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 2371.
- 1.2. O requerente apresentou alterações ao projeto inicial aprovado no âmbito do previsto no artigo 83º do RJUE.
- 1.3. A presente operação urbanística tem enquadramento no n.º2 do artigo 4º, do Regime Jurídico da urbanização e da Edificação (RJUE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
 - 2.1.1. Proc. 1/2020/2303
 - 2.1.2. Alvará de licença de obras n.º555/2023 emitido em 18/08/2023.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido encontra-se corretamente instruído de acordo a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2026-8179 em 23/03/2026
- 3.2. Não há lugar a submissão das especialidades – em virtude de as alterações propostas não incidirem sobre questões estruturais ou demais redes.



4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

4.1. A proposta foi alvo de consulta junto da CCDR-Norte, que emitiu parecer favorável condicionado através da informação n.º S-2025/648131 C.S.283415 em 13/04/2026

4.2. Com parecer da Unidade de Arqueologia n.º 2026-5909 de 30/03/2026.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

5.1. Enquadramento:

5.1.1. O prédio encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como **EC1 – Espaço central do tipo 1** –segundo artigo 59º Regulamento do PDM Aviso n.º 8551_2026_2, 2ª Série do Diário da República de 15 de abril.

5.1.2. O prédio encontra-se abrangido pela:

- Estrutura Ecológica Urbana Sociocultural
- Zona Especial de Proteção - ZEP – da Sé de Braga, Capela Nossa Senhora da Conceição
- Zona Geral de Proteção - Casa dos Paivas, IIP
- Área de Sensibilidade Arqueológica

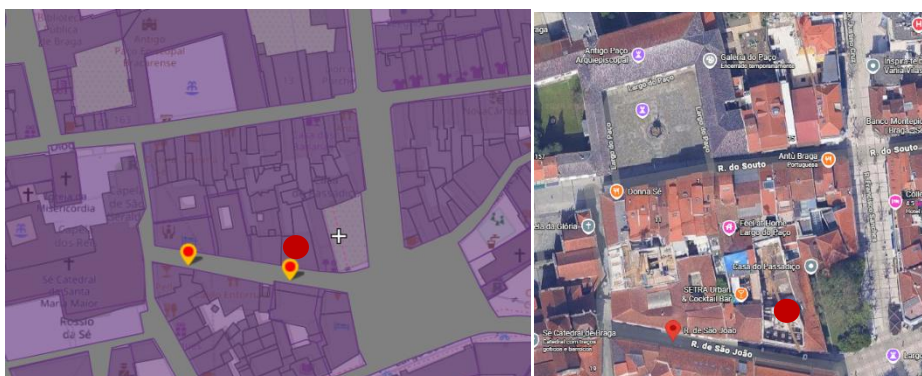


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM2015 e Extrato imagem aérea retirada do Google Maps

5.2. Análise Urbanística:

5.2.1. O requerente procedeu a alterações ao projeto aprovado, nomeadamente:

- Alteração de cota do piso térreo;
- Redistribuição interior;
- Redefinição da altura das lajes;
- Reposicionamento de vãos e guardas e abertura de claraboias nos novos volumes do logradouro;
- Anulação das orlas nos vãos em granito no alçado principal;
- Alteração do vão e caixilho do portão.

5.2.2. As alterações introduzidas não alteram os parâmetros urbanísticos que motivaram a aprovação do projeto inicial.



6. ANÁLISE REGULAMENTAR:

- 6.1.1. A declaração de responsabilidade do autor dos projetos, nos termos do n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.
- 6.1.2. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, está acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor a atestar a conformidade da execução da operação urbanística com o Decreto e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o que dispensa a Câmara da sua Apreciação prévia, nos termos do artigo 3º, n.º. 2, da redação em vigor do referido diploma
- 6.1.3. Conforme previsto na alínea a) do número 5 do Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, a verificação dos requisitos mínimos de desempenho energético relativos às componentes da envolvente opaca e da envolvente envidraçada, definidos no projeto de arquitetura, é assegurada pelo técnico autor do Projeto de Arquitetura.
- 6.1.4. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015 de 1 de junho, 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.
- 6.1.5. Deverá ainda ser cumprido o Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de abril, na sua redação atual, diploma que disciplina o serviço de recetáculos postais e estabelece as normas a observar na sua instalação, utilização e conservação.

7. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 7.1. Face ao atrás exposto e parecer da CCDR-N, conclui-se que o pedido de alteração à licença reúne condições de aprovação, pelo que se propõe: o deferimento do pedido.
- 7.2. Que se comunique ao requerente o teor da presente informação técnica.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



Assunto : Rua da São João N° 17/19/25, união de freguesias de São José de São Lazaro João do Souto, Braga.

Requerente : Promolanhoso - Promoção Imobiliária, SA

Local : Rua da São João N° 17/19/25, união de freguesias de São José de São Lazaro e São do Souto, Braga.

Servidão
Administrativa :

Inf. n.º: S-2026/648131 (C.S:1768846)

Cód. Manual

N.º Proc.: DRCN-DSBC/2019/03-03/1561/POP/137516
(C.S:283415)

Data Ent. Proc.: 13/04/2026



Aprovo condicionado, nos termos do Diretor da Unidade de Cultura da CCDR Norte I.P., fundamentado no parecer técnico de arqueologia.

Vice-Presidente do Conselho Diretivo
2026-04-30

PATRIMÓNIO CULTURAL, IP
Sede: Palacete Vilar de Allen - Rua António Cardoso, 175 4150-081 Porto
Palácio Nacional da Ajuda, Largo da Ajuda 1349 - 021 Lisboa,
Telf: 226000454 Telf: 213614200 Email: geral@patrimoniocultural.gov.pt

Diretor da Unidade de Cultura, Paulo Sérgio Moura a 30/04/202

Proponho a emissão de parecer favorável condicionado à continuidade do acompanhamento arqueológico, devendo para esse efeito, submeter-se um novo Pedido de Autorização d Trabalhos Arqueológicos. Ao Património Cultural, I.P.

PARECER DE ARQUITETURA

Servidão administrativa:

Zona Especial de Proteção da Sé de Braga, compreendendo os túmulos, designadamente os d Conde D. Henrique e D. Teresa, do Infante D. Afonso e do arcebispo D. Gonçalo Pereira, M.ª (Monumento Nacional), Decreto de 16-06-1910, DG, n.º 136, de 23-06- 1910; Portaria de 22-08 1967, publicada no DG, II Série, n.º 202, de 30-08-1967 (com ZNA);



Zona Geral de Proteção Casa das Paivas ou Casa da Roda, IIP - imóvel de interesse público
ZEP: Capela de Nossa Senhora da Conceição (Capela dos Coimbras), Portaria de 28-02-1955, publicada no DG, II Série, n.º 69, de 23-03-1955;

Zona Especial de Proteção, Capela de Nossa Senhora da Conceição (Capela dos Coimbras), M - monumento nacional, Portaria de 28-02-1955, publicada no DG, II Série, n.º 69, de 23-03-1955.

Enquadramento Legal:

O presente parecer fundamenta-se nas disposições normativas conjugadas dos artigos 43º, 45º, 51º, 52º, 60º, 75º, 76º, 77º, 78º e 79º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, dos artigos 14º e 51º do Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de Outubro, do artigo 4º, do n.º 8 do artigo 6º, do n.º 2 do artigo 6º A, do n.º 6 do artigo 7º, do artigo 13º e seguintes do Decreto-Lei n.º 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

Respeita o pedido em apreciação a intervenção em edifício sito na Rua de S. João, n.º 17/25, em Braga.

O processo BRG2021/00151, mereceu emissão de parecer favorável (arquitetura), condicionado sondagens arqueológicas prévias, conforme Despacho de 20.04.2021.

O anterior processo BRG2025/03146, mereceu emissão de Despacho não favorável a 17.11.2025.

2. Avaliação Patrimonial

O prédio insere-se em zona de grande sensibilidade patrimonial e exposição visual.

3. Proposta

Pretende-se a *“alteração da licença de edificação em fase de obras do Projeto de Arquitetura para a alteração do edifício para comércio/serviços e habitação plurifamiliar”*, designadamente no que se refere à redistribuição interior, modificação da localização (altura) de algumas lajes; reposicionamento de alguns vãos e guardas e abertura de claraboias nos novos volumes.

No alçado principal indica agora:

Diminuição da altura da placagem de granito em forma de estrato (friso);

Preservação das orlas previstas na anterior solução;

Indicação do acabamento das paredes até à placagem de granito que será no caso em apreço para rebocar e pintar a branco;

Revisão e pormenorização do portão metálico para desenho integrador no contexto histórico onde se insere a edificação, com recurso a prumos verticais simples lisos pintados à cor da guardas;

Pormenorização dos armários técnicos a instalar na parte lateral das paredes;

Indicação dos acabamentos dos tubos de queda das águas pluviais em zinco à cor natural.

4. Apreciação da proposta:

Analisada a adenda à proposta, verifica-se o cumprimento do fixado anteriormente, razão pela qual será de deferir a pretensão.

5. Conclusões:

Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável.



À consideração superior.

BRG2026/03332

Csd: 1768677

14 de abril de 2026

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

DSBC: 2019-1561

CS: 1768677

Servidão administrativa: ZEP, Sé de Braga; ZP, Casa dos Paivas, IIP; ZEP, Capela Nossa Senhora da Conceição, MN

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 de 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 n.º 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: A pretensão tem por objecto a alteração de um edifício par uso misto, na Rua de S. João, nº 17 a 25, em Braga. O projecto foi condicionado a sondagen arqueológicas prévias e a acompanhamento de obra. Os trabalhos arqueológicos já forar executados, estando por terminar uma pequena parte do acompanhamento. Apresenta nov aditamento por motivo de condicionantes arquitectónicas deste Serviço.

2.Caracterização da Proposta: Não se aplica.

3.Apreciação da proposta: Pelo acima exposto considera-se nada haver a opor. Deverá apenas ser cumprido o acompanhamento arqueológico de obra por concluir. Para este efeito ser necessário submeter-se um novo PATA, dado não haver um PATA válido neste momento.

4.Proposta de Decisão: Propomos um parecer favorável condicionado, em conformidade com que foi referido acima.

À Consideração Superior,
O Técnico Superior



CCDRN, 13/4/2026

