

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/18115	27368/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Legalização de operação urbanística - Rua das Regadas, Nº 20, Pedralva		
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: 41288/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Legalização de operação urbanística - #G0148#

Assunto do Processo: Legalização de operação urbanística

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo, o projeto de arquitetura do pedido de legalização apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas aos aspetos exteriores, 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, propondo-se o seu deferimento.

O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar de acordo com informação técnica da DPU - Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2026-11422 de 20/01/2026.

Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Autorização de Utilização, **após cumprimento do ponto 5.2.13.**, de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor, devendo ainda 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.

Em conformidade com o 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).

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/17395 de 25 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de legalização apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

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 24/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do Projeto de arquitetura (legalização) condicionado a que o muro de vedação confrontante com a parcela contígua a poente, deverá proceder à demolição da área ampliada (em altura) admitindo-se a colocação de vedação não opaca acima de 1.80m. 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). A condicionante, se não respeitada, implica a não admissão da respetiva licença de utilização da habitação (emissão do título)."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 41288/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-1422 DE 20/01/2026

LOCAL DA OBRA: RUA DAS REGADAS, N.º 20, PEDRALVA

ASSUNTO: LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

14/05/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-1422, apresenta um pedido de legalização de edificação e emissão de alvará de referente à obra de construção de habitação unifamiliar, a levar a efeito no prédio sito na Rua das Regadas, N.º 20, 4715-471, Pedralva, Braga, freguesia de Pedralva que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 834/20011029, inscrito na matriz de natureza rústica sob o artigo n.º 330.
- 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 do pedido de legalização de moradia unifamiliar composta por dois pisos acima da cota de soleira.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais nos serviços deste município:
 - Processo n.º GU/2004/875/0 – Pedido de Licenciamento
 - Certidão Predial com inscrição de prédio urbano inscrito na matriz em 1962.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente encontra-se corretamente instruído de acordo a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2026-1717 em 20/01/2026.
- 3.2. Apresentou projeto de especialidades.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A operação urbanística não carece de consulta a nenhuma entidade interna ou externa.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO 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 **BD – Espaços urbanos de baixa densidade** - segundo o artigo 66º Regulamento do PDM RPDM – 3ª REVISÃO – Aviso n.º 8551_2026_2, 2ª Série do Diário da República de 15 de abril.

5.1.2. Não se verificam condicionantes sobre o local da pretensão.



Extrato Planta de Classificação de Solo RPDM e Extrato do Google Maps

5.2. Análise Urbanística:

- 5.2.1. O requerente pretende legalizar a totalidade da edificação.
- 5.2.2. De acordo com a Certidão Predial na parcela há o registo de construção com o registo de 1962; porém, analisado o registo fotográfico apresentado, esta edificação terá sido alvo de intervenções / ampliação.
- 5.2.3. O uso proposto enquadra-se nos usos admitidos no ponto 1 do artigo 66º do RPDM.
- 5.2.4. A pretensão cumpre a altura máxima da fachada, de acordo com a frente urbana onde há predominância de edifícios com 2 pisos.
- 5.2.5. Cumpre o índice de impermeabilização admitido no ponto 3 do artigo 67º do RPDM.
- 5.2.6. Cumpre o disposto no artigo 27º do RPDM (condições gerais de edificabilidade).
- 5.2.7. Considera-se que o afastamento lateral da construção salvaguarda o disposto no n.º1 do artigo B-1/48º do CRMB, dado que se insere em área já consolidada urbanisticamente, verificando-se a existência de construção confinante preexistente e estabilizada.
- 5.2.8. Verifica-se que a pretensão encontra-se no ortofotomapa do concelho de Braga de 2012.
- 5.2.9. Pelo exposto nos pontos anteriores, julga-se enquadrável no artigo 33º do RPDM.



- 5.2.10. A implantação e a vedação confrontante com o arruamento respeitam a preexistência e o alinhamento dominante.
- 5.2.11. Quanto à dotação de estacionamento privado cumpre o estabelecido no artigo 78º do RPDM; relativamente ao estacionamento público admite-se a sua isenção ao abrigo da alínea a) do artigo 80º do RPDM (arruamento consolidado e diferença altimétrica entre o mesmo e parcela).
- 5.2.12. A isenção do estacionamento público não dispensa o pagamento de compensação pecuniária pelos lugares públicos não criados conforme ponto 4 do artigo 80º do RPDM.
- 5.2.13. Quanto ao muro de vedação confrontante com a parcela contígua a poente, deverá proceder à demolição da área ampliada (em altura) admitindo-se a colocação de vedação não opaca acima de 1.80m, **condicionando-se a utilização da habitação (emissão do título) à sua execução.**
- 5.2.14. A pretensão não gera mais-valias, pelo que não se aplica o ponto 1 do artigo 90º do RPDM.
- 5.2.15. De acordo com o artigo 94º do RPDM, há lugar a uma cedência média de 126,41m². Dado que não a proposta não considera as cedências previstas fica sujeita à sua compensação.

6. ANÁLISE REGULAMENTAR:

- 6.1. 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.
- 6.2. 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
- 6.3. 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.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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. O projeto de legalização apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas aos aspetos exteriores, 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, propondo-se o seu deferimento.

7.2. O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar de acordo com informação técnica da DPU - Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2026-11422 de 20/01/2026.

7.3. Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Autorização de Utilização, após cumprimento do ponto 5.2.13., de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor, devendo ainda proceder à atualização dos seguintes documentos:

7.4. - Memória descritiva e justificativa.

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

Em conformidade com o 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).

7.6. Que se comunique ao requerente o teor da presente informação técnica.

8. DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

