

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/16941	25571/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - PIP-Rua Costa Gomes (EN201) 64,605 Braga 4700-262		
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: 38926/2025

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

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo, propõe-se a **emissão de informação prévia** favorável, ao abrigo do n.º3 do artigo n.º 16 do RJUE..

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.

Que se dê conhecimento ao requerente do teor da presente informação e informação técnica da Unidade de Arqueologia e Divisão de Mobilidade.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/16888 de 14 de Maio 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 XVIII, 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.º75/2013, 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 com teor da informação. Propõe-se parecer favorável ao Pedido de Informação Prévia."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 38926/2025**REGISTO DE ENTRADA:** 2026-E-RE-11489 DE 14/05/20206; **2025-E-RE-5164 DE 04/03/2026;** 2025-E-RE-28855; 2025-E-RE-27453; 2025-E-RE-21114; 2025-E-RE-20920**REQUERENTE:** ARCADA EXEMPLAR LDA**LOCAL DA OBRA:** RUA COSTA GOMES, UNIÃO DE FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE**ASSUNTO:** Pedido de informação qualificada- Obras de edificação - #G0300#**Informação Técnica – Análise Urbanística DU- Gabinete de Atividades Económicas:**
Rosana Ferreira, Arqtª

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. Pelo registo de entrada 2025-E-RE- 5164 de 04/03/2026, veio a pessoa coletiva com o NIF 514109181 com sede social, na Rua Dr. Justino Cruz, n.º 154, 2º S4 4700-314, na União de Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto), concelho de Braga, solicitar:

1.2. O pedido de **Informação Prévia Qualificada**, com enquadramento no n.º 2, do artigo 14.º, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, para a seguinte operação urbanística(s):

1.3. Obras de construção, de edifício de uso misto, nos termos do artigo 2.º do mesmo Decreto-lei;

1.4. O uso solicitado: habitação multifamiliar, armazém e comércio;

1.5. A pretensão pretende a criação de várias unidades suscetíveis de utilização independente destinadas conforme quadro sinótico G (https://www.cm-braga.pt/archive/doc/Quadro_Sinotico_Anexo_G_-_Utilizacoes.xlsx);

2. LEGITIMIDADE

2.1. A requerente apresentou documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação;

2.2. A requerente apresentou procuração que confere os poderes necessários a Aldara Maria Martins da Silva para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do n.º 1.

3. INFORMAÇÃO PREDIAL DO TERRENO OBJETO DE PRETENSÃO

3.1. A pretensão incide sobre:

3.1.1. Descrição predial n.º 1502/20090930 com uma área registada de 673,84m², e na qual consta a matriz urbano sob o artigo n.º. 3692.

4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM QUE SE INSERE

4.1. O terreno objeto da pretensão está abrangido pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (Aviso n.º. 8551/2026, publicado no Diário da República 2ª Serie, n.º. 76/2026, de 15 de abril de 2026).



4.1.1. Plantas de Ordenamento:

Classificação e Qualificação do Solo: Solo Urbano | EC2 - espaço central 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.

Programação e Execução: não aplicável

Salvaguardas Gerais:

Sistemas Estruturantes: não aplicável

Estrutura Ecológica Municipal: não aplicável

Salvaguardas Patrimoniais:

Carta de Património Arquitetónico: não aplicável

Carta de Arqueologia: Área de Sensibilidade Arqueológica

Mobilidade: Tub linha de alta frequência

Zonamento Acústico: Zona mista

4.1.2. Plantas de Condicionantes:

Recursos Naturais: não aplicável

Recursos Ecológicos: não aplicável

Infraestruturas: Confrontação com Estrada Nacional Desclassificada integrada no património da Câmara Municipal

Reserva Ecológica Nacional (REN): não aplicável

Proteção ao Risco de Incêndio: não aplicável

Risco de Cheias e Inundações (PGRI): não aplicável

5. ANTECEDENTES IDENTIFICADOS

5.1. No terreno objeto da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes:

5.1.1. Pedido de alteração de utilização n.º GU/2016/393/0

6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA OU OUTROS CONDICIONALISMOS

6.1. A pretensão não está abrangida por qualquer servidão e/ou restrição de utilidade pública.

7. PARECERES INTERNOS

7.1. O local da pretensão encontra-se inserido em área de "Património Arqueológico - Área de Sensibilidade Arqueológica - Mancha Urbana de Proteção Arqueológica". Pelo que foi necessário solicitar parecer à DU-UA - Departamento de Urbanismo - Unidade de Arqueologia.

8. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

8.1. De acordo com a Portaria n.º 71-A, de 27 de fevereiro de 2024, o pedido encontra-se devidamente instruído.



9. Requisitos legais e regulamentares ou específicos a considerar

9.1. Para efeitos da presente apreciação, analisam-se os parâmetros urbanísticos com base no(s) quadro(s) sinótico(s) constantes do Requerimento 2026-E-RE- 5164 e cujos anexamos à presente informação:

Requerente	ARCADA EXEMPLAR, LDA.
Local da obra	Rua Costa Gomes (EN201), União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, Braga

1. Tipo de Obra (Operação Urbanística) (assinale com X o(s) tipo(s) de operação(ões) a executar)

Obras de construção	X	Obras de alteração	
Obras de ampliação		Remodelação de terrenos	
Obras de reconstrução		Obras de demolição	
Outras operações urbanísticas		Outros:	

2. Dados Gerais da Operação Urbanística

Parâmetros - Edificabilidade	Valor (m²)	Parâmetros	m²	%
Área total do terreno (m²)	4804,00	Área total impermeabilizada	2972,20	0,62
Área total de implantação (m²)	2246,88	Área total permeabilizada	1831,80	0,38
Área total de construção (m²)	7649,37	Índice de utilização (%)	1,59	159,23
Área de construção acima da cota de soleira (m²)	6072,68	Índice de ocupação (%)	0,47	46,77
Área de construção abaixo da cota de soleira (m²)	1576,69	Índice de impermeabilização (%)	0,62 m2/m2	61,87
Área de cedência ao domínio público (m²)	2174,15	Volumetria total de construção (m³)	22948,11	
Área do terreno - após cedência (m²)	2629,85	Índice volumétrico (m³) - (apenas espaço industrial)		

9.2. De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (Aviso n.º 8551/2026/2, de 15 de abril):

9.2.1. De acordo com o artigo 58.º, Espaço Central: "Identificação e usos" "Identificação e usos":

9.2.1.1. O uso de habitação multifamiliar é admitido no local objeto da pretensão de acordo com o número 1;

O uso de comércio é admitido no local objeto da pretensão de acordo com o número 1;

O uso de armazém é admitido no local objeto da pretensão de acordo com o número 1;

9.2.2. De acordo com o artigo 60º, Espaço Central 2 e 3 : "Regime de edificabilidade":

9.2.2.1. Verifica-se que a pretensão tem enquadramento no n.º 1 porquanto existem referências morfotipológicas uma vez que a frente urbana em que se insere se encontra edificada numa razão superior a 50% (alínea m), do número 1, artigo 6º PDM).

- A pretensão respeita a altura dominante, a organização volumétrica e a proporção do conjunto;

- A pretensão respeita os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva;

- O **índice de impermeabilização** é de 62% pelo que respeita o número 3.

9.2.2 De acordo com os artigos 78º, "Princípios gerais" e 79º "Parâmetros de dimensionamento" ambos inerentes à "Dotação de estacionamento":

9.2.2.1. A proposta apresenta os seguintes lugares de estacionamento em domínio privado:

- 66 lugares de **veículos ligeiros** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 1 lugar/100m2 do uso (habitação);

- 12 lugares de **veículos ligeiros** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que não respeita as dotações de 1 lugar/80m2 do uso (comércio/serviços);



- 13 lugares de **veículos ligeiros** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 1 lugar/150m² do uso (armazém);
- 0 lugares de **veículos pesados** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que não respeita as dotações de 1 lugar/1000m² do uso (comércio/serviços);
- 0 lugares de **veículos pesados** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que não respeita as dotações de 1 lugar/1000m² do uso (armazém);
- 56 lugares de **veículos bicicletas** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 1 lugar/80m² do uso (habitação);
- 9 lugares de **veículos bicicletas** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 1 lugar/200m² do uso (comércio/serviços);
- 8 lugares de **veículos bicicletas** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 1 lugar/200m² do uso (armazém);

9.2.2.2. A proposta apresenta os seguintes lugares de estacionamento em domínio público

- 24 lugares de **veículos ligeiros** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita a dotação de 40% dos lugares privados do uso (habitação);
- 5 lugares de **veículos ligeiros** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita a dotação de 20% dos lugares privados do uso (comércio / serviços);
- 3 lugares de **veículos ligeiros** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita a dotação de 20% dos lugares privados do uso (comércio / serviços);
- 0 lugares de **veículos pesados** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que não respeita as dotações de 20% dos lugares privados do uso (comércio / serviços);
- 0 lugares de **veículos pesados** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que não respeita as dotações de 20% dos lugares privados do uso (armazém);
- 9 lugares de **bicicletas** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita a dotação de **15% dos lugares privados** do uso (habitação);
- 2 lugares de **bicicletas** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita a dotação de **20% dos lugares privados** do uso (comércio/serviços);
- 2 lugares de **bicicletas** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita a dotação de **20% dos lugares privados** do uso (armazém);

9.2.2.3. A requerente solicita a dispensa em domínio privado da criação de 2 lugares de veículos pesados alegando a alínea b) do número 1, do artigo 80º apresentando a seguinte justificação "(...) a inserção do edifício em frente urbana consolidada, bem como a configuração do lote e a organização funcional, inviabilizam a criação de lugares destinados a veículos pesados", pelo que face a realidade local e ao parecer favorável da Divisão de Mobilidade se considera de aceitar.

9.2.2 De acordo com o artigo 90º, "Mais-valias" as operações urbanísticas a realizar em solo urbano cuja edificabilidade concreta é superior à edificabilidade média da categoria de espaço ficam sujeitas ao pagamento de taxa de municipal. A proposta apresenta de acordo com o artigo 91º "Edificabilidade média e edificabilidade abstrata" uma mais-valia de 6.438,83m².

Adverte-se que não serão consideradas elegíveis para integração no domínio público as áreas verdes propostas para cedência, devendo ser consideradas como espaço privado.



9.2.2 De acordo com o artigo 94º, "Cedência média" a proposta fica sujeita à cedência de 5.381,21m². Dado que a proposta não prevê as cedências previstas, fica sujeito à sua compensação.

9.3. De acordo com o Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento n.º 973/2016, de 26 de outubro) na sua atual redação:

9.3.1. A pretensão respeita o afastamento entre fachadas segundo o artigo B-1/48º do CRMB.

10. Articulação com outros Regimes e Legislação Específica:

10.1. De acordo com o Decreto-lei n.º 163/2006 de 8 de agosto de 2006 na sua atual redação:

10.1.1. Foi apresentado Plano de Acessibilidades subscrito por técnico legalmente habilitado constituído por: Termo de responsabilidade e inscrição do técnico em organismo profissional, peças escritas e peças desenhadas;

10.2.1. Foi apresentado o Estudo que ateste da conformidade da operação com o **Regulamento Geral do Ruído**, subscrito por técnico legalmente habilitado constituído por: Termo de responsabilidade e inscrição do técnico em organismo profissional, peças escritas e peças desenhadas;

12. PROPOSTA DE DECISÃO

12.1. Analisados os documentos apresentados, constata-se que **a pretensão reúne os pressupostos necessários**, pelo que se propõe **a emissão de informação prévia** favorável, ao abrigo do n.º3 do artigo n.º 16 do RJUE..

12.2. 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.

12.3. Que se dê conhecimento ao requerente do teor da presente informação e informação técnica da Unidade de Arqueologia e Divisão de Mobilidade.



DESPACHO

Processo: 38926/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

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

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/2025/30576 de 23 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: 38926/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-20920 / 19/09/2025 10:19

REQUERENTE: ARCADA EXEMPLAR, LDA.

LOCAL DA OBRA: Rua Costa Gomes (EN201), U.F. Real, Dume e Semelhe

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

Armandino Baptista da Cunha

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 construção de um imóvel, situado dentro da mancha de protecção arqueológica a vestígios relacionados com uma antiga Villae Romana do período Imperial, 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, profundas alterações do subsolo existente, propõe-se que, 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 ELECTRONICAMENT



Processo nº 38926/2025**Requerente:** Arcada Exemplar, Lda.**Local da Obra:** Rua Costa Gomes – UF de Real, Dume e Semelhe**Data:** 12/05/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Trânsito e Mobilidade

Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/71676, à Divisão de Trânsito e Mobilidade, com a solicitação de parecer por parte do Departamento de Urbanismo. O processo consiste num Pedido de Informação Prévia Qualificado, relativo a uma Obra de Edificação destinada a uso misto (habitação, comércio/serviços e armazém). No âmbito das competências desta unidade orgânica, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. Desenho Urbano

1.1. As alterações introduzidas dão resposta às questões levantadas na informação destes serviços que antecede a atual.

2. Estacionamento

2.1. O número de lugares de estacionamento propostos está em cumprimento face às exigências regulamentares do Plano Diretor Municipal vigente (PDMB), à exceção dos lugares privados destinados a veículos pesados associados ao uso de armazém proposto no piso -2. Porém, considera-se admissível a justificação de isenção nos termos da alínea b), do nº 1, artigo 80.º do Regulamento do PDMB.

3. Pelo exposto, considera-se que, no que à mobilidade concerne, a pretensão reúne condições para o deferimento.



Figura 1. Planta de Implantação, integrante dos elementos instrutórios anexos ao presente processo através do Registo n.º 2026-E-RE-5164, a 04/03/2026.

