

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/18355	27731/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Pedido de Informação Prévia - Rua Dr. Felicíssimo Campos, 224/226 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: 4985/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia qualificada - #G0147#

Assunto do Processo: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - 3/2024/5842

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica do Gabinete de Licenciamento de Edificações, julga-se de emitir informação prévia favorável.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/18128 de 26 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 XVII, 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.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 25/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se emissão de Pedido de Informação Prévia favorável nos termos da informação. Porém acrescento a condicionante: as varandas e vãos que mais se aproximem dos limites do terreno deverão ser revistas de modo a garantirem um afastamento de 1,5m do limite do terreno."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 4985/2024 | (SPO - 3/2024/5387/0)

REGISTRO ENTRADA: 2026-E-RE-2751 DE 04.02.2026

LOCAL DA OBRA: RUA DR. FELICÍSSIMO CAMPOS, Nº 224/226
UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)
ASSUNTO: INFORMAÇÃO PRÉVIA QUALIFICADO – OBRAS DE EDIFICAÇÃO

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A requerente apresenta através dos registos nº 2026-E-RE-2751 de 04.02.2026 e 2025-E-RE-22339 de 03.10.2025, resposta ao Despacho nº 2025-8299 de 13/08/2025, relativo ao **Pedido de Informação Prévia – PIP**, referente à obra reconstrução, alteração e ampliação de edifício, a levar a efeito no prédio sito na Rua Dr. Felicíssimo Campos, 224/226 União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1509/20120704, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 518.

1.2. Posteriormente, através do requerimento nº 2026-E-RE-12514 de 25.05.2026, apresenta uma junção de elementos:

- Memória descritiva e justificativa e termos de responsabilidade, devidamente adaptados e subscritos, à luz do PDM em vigor.

1.3. O presente pedido tramita ao abrigo do nº 2 do artigo 14º, do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.

2. ANTECEDENTES:

2.1. **Processo nº 3/2024/5387/0 - Pedido de Informação Prévia | PIP**

2.2. Informação técnica da DAT nº 2025-20391 de 11.08.2025.

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

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

3.1.1. A obra está implantada em Espaço Central – EC2, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 73/2026, de 15 de abril.

3.1.2. O local da pretensão encontra-se inserido em “Área de Sensibilidade Arqueológica – Antiga Via Romana XVI.”

3.1.3. A pretensão incide sobre a Casa de Sta. Maria e Nicho, monumento identificado no Inventário do Património Arquitetónico do Concelho de Braga, com a designação II-118, conforme planta do Sistema Patrimonial constante na 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga PDMB, Aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série n.º 201, de 14 de outubro

3.1.4. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana – ARU Expansão da Cidade, conforme Aviso nº 9461/2023, publicado no Diário da República, 2ª Serie – nº 93, de 15 de maio.

3.2. Instrução do processo:

O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU nº 2026-4226 de 12.02.2026.

3.3. Pareceres das entidades internas ao município:

3.3.1. Informação técnica da Unidade de Arqueologia nº 2025-10132 de 30.04.2025.

3.3.2. Informação técnica da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia nº 2025-4722 de 19.02.2026

3.4. Pareceres das entidades externas ao município:

A presente operação urbanística não está sujeita a parecer de entidades externas



3.5. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o RGEU, com o regulamento do PDMB e com o Código Regulamentar de Braga:

3.5.1. A requerente apresenta proposta de intervenção sobre edifício constituído por estruturas arquitetónicas tradicionais, propondo a demolição do seu interior, procedendo a sua reconstrução, alteração e ampliação de forma ao adaptar a um novo programa funcional, destinado a habitação multifamiliar de tipologias (14x) T0 e (6x) T1.

3.5.2. A intervenção incide apenas sobre a Casa de Sta. Maria, um edifício com características originalmente rurais, provavelmente do século XIX, que terá sofrido uma grande intervenção em meados do século XX que lhe conferiu uma composição ao estilo “Português Suave”.

3.5.3. A requerente apresenta levantamento fotográfico do interior do edifício, através do qual se verifica a inexistência de elementos arquitetónicos ou patrimoniais de reconhecida relevância que justifiquem a sua preservação, pelo que se considera admissível a demolição interior.

3.5.4. De modo a dar cumprimento ao programa base, prevê-se, no edifício principal, o aproveitamento do espaço de águas furtadas mediante a introdução de mansarda à francesa, solução que se entende compatível com a linguagem e características arquitetónicas do edifício preexistente.

3.5.5. Pretende ainda a requerente, a executar um novo volume adossado ao edifício principal com 3 pisos, o qual é “encosta ao limite norte do terreno, permitindo assim colmatar a empena que se verifica atualmente”, conforme descrito em memória descritiva e justificativa.

3.5.6. Analisados os elementos de projeto apresentados, considera-se que a solução proposta respeita as características exteriores do conjunto envolvente e promove a correta articulação com os edifícios contíguos.

3.5.7. A proposta de intervenção, não ultrapassa o índice de impermeabilização máximo de 70%, conforme disposto do n.º 3 do Artigo 60º do RPDM.

3.5.8. Ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do Artigo 80º do RPDM, aceita-se a isenção do cumprimento os parâmetros de dimensionamento para a oferta de estacionamento privado.

3.5.9. Ao abrigo do disposto no n.º 2 do Artigo 80º do RPDM, aceita-se a isenção do cumprimento os parâmetros de dimensionamento para a oferta de estacionamento público.

3.5.10. Alerta-se a requerente que a dispensa total ou parcial dos lugares de estacionamento públicos está sujeita ao pagamento de compensação pecuniária pelos lugares de estacionamento não criados, a definir em regulamento municipal, conforme previsto no n.º 4 do Artigo 80º do RPDM.

3.5.11. Parâmetros urbanísticos:

Quadro de áreas			
EXISTENTE - área de construção		PROPOSTA - área de construção	
	m2		m2
Piso 01 (R/C)	272,70	Piso 01 (R/C)	330,65
Piso 02	180,90	Piso 02	330,00
		Piso 03	283,77
Total	453,60	Total	944,42
área do terreno	525,10	área do terreno	525,10
área de implantação	272,70	área de implantação	330,65
índice de impermeabilização	0,52	índice de impermeabilização	0,63

Quadro sinóptico - Registo nº 2026-E-RE-12514 de 25.05.2026

3.5.12. A pretensão fica sujeita ao pagamento de compensação pelas áreas não cedidas para implantação de espaços verdes, equipamentos públicos, habitação acessível ou vias distribuidoras principais, nos termos do artigo 94º do RPDM.

3.5.13. Neste contexto, julga-se de emitir informação favorável relativa ao **Pedido de Informação Prévia – PIP**.

3.6. Outros aspetos regulamentares:

3.6.1. O desenvolvimento do projeto de arquitetura deve ter em conta as normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, anexas ao Decreto-Lei n.º163/2006, de 8 de agosto.



3.6.2. 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.

3.6.3. 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.

4. PROPOSTA DE DECISÃO:

4.1. Neste contexto, o projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas a inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, **julga-se de emitir informação prévia favorável sobre o pedido.**

4.2. 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.

4.3. A operação urbanística deverá ser iniciada no prazo de dois anos após a decisão favorável do pedido de informação prévia e acompanhada de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que respeita o conteúdo, os termos e as condições da informação prévia favorável.

4.4. Alerta-se a requerente que, a emissão de comprovativo de licença e pagamento de taxas, fica condicionada à autorização prévia dos trabalhos arqueológicos, da responsabilidade de arqueólogo, via Portal do Arqueólogo.

4.5. Comunique-se o teor da presente informação, informação técnica da Unidade de Arqueologia e informação técnica da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia.

4.6. Após despacho, deverá o presente processo ser remetido a DPU-TAXAS.

Remete-se para consideração superior.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 4985/2024

LOCAL DA OBRA: Rua Dr. Felicíssimo Campos, Nº 224/226, UF Maximinos, Sé e Cidade

ASSUNTO: Informação prévia qualificada

1. A presente informação, relaciona-se com a tarefa com o número T/2025/45940.

2. Pela avaliação comparativa efectuada às peças gráficas que integram o processo submetido à nossa apreciação, no ano de 2024 (Vd. Processo N.º 4985/2024), e às agora em licenciamento, verifica-se que estas últimas continuam a prever substanciais alterações no que respeita ao impacto da obra no subsolo existente, pelo que se reitera o teor da nossa informação N.º 2024-0527, de 12 de novembro de 2024, concretamente no que a mesma refere, e passamos a citá-la: “2. A solicitação em referência, possui por objetivo o licenciamento de obras de demolições e construção de um imóvel, situado junto ao traçado proposto para a antiga Via Romana XVI, do Itinerário Antoniano e, consequentemente, implantado em zona cujo subsolo é, 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 prévias, para o diagnóstico do potencial arqueológico da mancha de impacto da obra, trabalhos estes, devidamente autorizados, para o efeito, pelo Património Cultural, I.P. (PC, 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.º5, 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.º 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 De. 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



PROCESSO: 4985/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-22339

LOCAL DA OBRA: Rua Dr. Felicíssimo Campos, n.ºs 224/226 - União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

ASSUNTO: Informação prévia qualificada - #G0147#

Informação técnica de enquadramento urbanístico

1. A requerente, em representação da empresa proprietária, apresenta correções ao pedido de informação prévia qualificada com vista à reconstrução e à ampliação do prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1509/20120704, inscrito na Matriz de natureza Urbana sob o artigo n.º 518;
2. A pretensão incide sobre a Casa de Sta. Maria e Nicho, monumento identificado no Inventário do Património Arquitetónico do Concelho de Braga, com a designação II-118, conforme planta do Sistema Patrimonial constante na 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga (PDMB), Aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série n.º 201, de 14 de outubro, e também na proposta de revisão ao PDMB, com documentos submetidos à Reunião Extraordinária do Executivo Municipal de 29 de dezembro de 2025, que constituem a versão final do Plano;
3. A intervenção incide apenas sobre a Casa de Sta. Maria, um edifício com características originalmente rurais, provavelmente do século XIX, que terá sofrido uma grande intervenção em meados do século XX que lhe conferiu uma composição ao estilo “Português Suave”, com relevante interesse arquitetónico;
4. A correção ao estudo, agora apresentada, mantém a intensão da reconstrução e da ampliação do edifício para um programa de habitação plurifamiliar, preservando parcialmente as paredes portantes em alvenaria de granito, tipologia de intervenção que se aceita, verificada a inexistência no seu interior bem como nos anexos de elementos arquitetónicos originais ou de valia patrimonial relevante que importe preservar;
5. Relativamente à imagem exterior, para melhor aproveitamento da função habitacional pretendida, o novo estudo propõe ajustes nos vãos do piso 1 e o aproveitamento das águas furtadas numa tipologia de “mansarda francesa”, configuração que se julga integrar-se nas características arquitetónicas do edifício preexistente;
6. Aceita-se também a ampliação em profundidade proposta, sugerindo-se que, em fase posterior de desenvolvimento do projeto de arquitetura, seja transposta para a nova edificação aspetos marcantes da traça arquitetónica da edificação principal a preservar (marcações em granito, o uso de portadas ao estilo gelosia, etc.).

De remeter a presente informação à DMGT-DU-DAT, para prossecução da análise técnica da pretensão.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 4985/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-2751 de 04/02/2026

LOCAL DA OBRA: Rua Dr. Felicíssimo Campos, 224/226 União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade)

ASSUNTO: Informação prévia qualificada

DU - DGPU [GP7]

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

A requerente, através do requerimento registado com o n.º 2026-E-RE-2751 de 04/02/2026, realiza uma junção de elementos por libre iniciativa, relativa a um pedido de **informação prévia** com vista reconstrução e ampliação de um edifício plurifamiliar, a levar a efeito no prédio sito na Rua Dr. Felicíssimo Campos, 224/226 União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1509/20120704, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 518.

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

A presente operação urbanística tem enquadramento nos termos do disposto no Artigo 14.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3. CONSULTAS A ENTIDADES E/OU SERVIÇOS

Constata-se que o local de pretensão se localiza em **Mancha Urbana de Proteção Arqueológica**, pelo que a presente operação urbanística carece de parecer prévio da **Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia - Unidade de Arqueologia**.

A Unidade de Arqueologia pronunciou-se através do despacho n.º 2025-4411 de 30/04/2025.

Uma vez que o requerente efetua uma nova junção de elementos considera-se pertinente e necessário nova análise do processo pela **Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia - Unidade de Arqueologia**.

4. INSTRUÇÃO DO PROCESSO



Analisados os elementos constantes do presente processo, constata-se que o presente pedido de Informação Prévia **se encontra corretamente instruído** de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e n.º 11 do Capítulo II, do Anexo I, da Portaria 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

5. PROPOSTA

Face ao atrás exposto, constata-se que o presente pedido **se encontra corretamente instruído**, tendo sido apresentados os documentos exigíveis e considerados necessários à análise da pretensão, pelo que se propõe o seguimento do mesmo para análise pela **Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia - Unidade de Arqueologia urbanística**.

Posteriormente o processo deverá ser reencaminhado para a **Divisão de Avaliação Técnica** (DAT).

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

