

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/18103	27347/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Pedido de informação prévia simples - Rua Cidade do Porto, União das Freguesias de Maximinos, Sé e Cividade		
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: 52108/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia simples - #G0146#

Assunto do Processo: Informação prévia simples

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 condicionada, nos termos dos pontos 6.1.1., 6.1.2., 6.1.3. e 6.1.4. da mesma, ao abrigo dos disposto no número 3 do artigo n.º16 do RJUE.

Conforme previsto nos números 1 e 5 do artigo n.º 17 do RJUE, o pedido de licenciamento deverá ser efetuado no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/17981 de 25 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia favorável condicionada 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 fica sujeita a licença de obras de edificação.

Despachos

- A 24/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se emissão de Pedido de Informação Prévia Favorável, condicionado nos termos da informação."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DMGT / DU / DAT [DIVISÃO DE APRECIÇÃO TÉCNICA]

PROCESSO: 52108/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-371 DE 31/07/2025; 2025-E-RE-27925 DE 28/11/2025;

REQUERENTE: ONIRES, S.A.

LOCAL DA OBRA: RUA CIDADE DO PORTO, UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

ASSUNTO: PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA - SIMPLES

22/05/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

1.1. ONIRES, S.A. através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-27295, apresenta um pedido de **informação prévia simples** para aferir a viabilidade de **construção de edifício de habitação multifamiliar**, que pretende levar a efeito no prédio situado na Rua Cidade do Porto, União das 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 897/20040122, número omissso na matriz.

1.2. O presente pedido tramita ao abrigo do artigo n.º14, n.º1, do Decreto-Lei n.º555/99 de 16 de dezembro, na sua redação em vigor.

2. ANTECEDENTES:

2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram antecedentes processuais nos serviços do município.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

3.1. O presente pedido encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 22/12/2025.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

4.1. A pretensão foi alvo de consulta junto da DCHPA- Unidade de Arqueologia, que se pronunciou através da informação n.º 2025-33897 em 22/12/2025, conforme se anexa.

4.2. Consultada a Divisão de Mobilidade, esta pronunciou-se com observações através da informação técnica n.º 2026-10894 em 19/04/2026.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR, CÓDIGO REGULAMENTAR E RGEU:

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 – Espaço Central do tipo 2** segundo a alínea c) do 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. O prédio confronta com a N103 – Estrada Nacional Desclassificada Integrada no Património da Câmara
- 5.1.3. A pretensão encontra-se em Zona de Proteção Arqueológica – Património Arqueológico Inventariado.

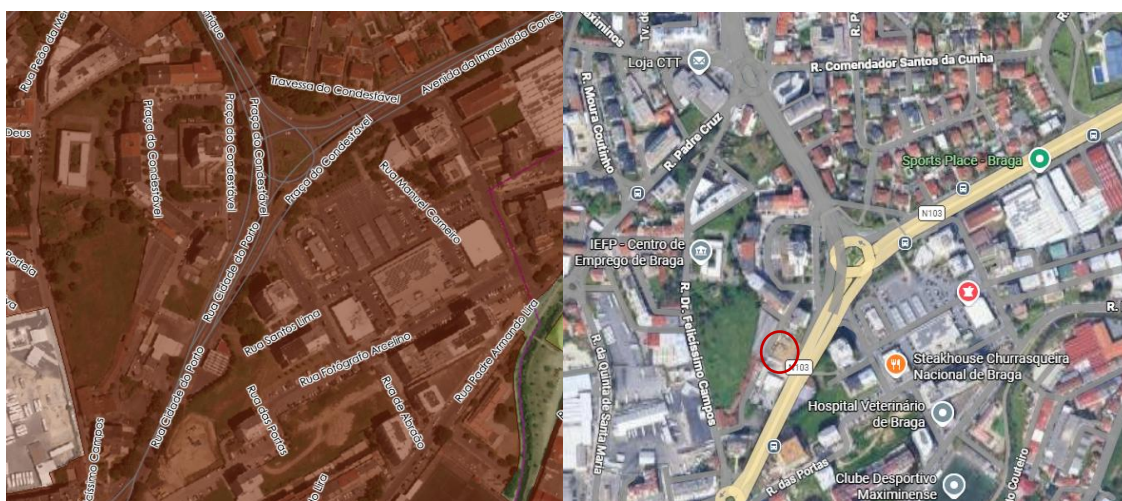


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM e Imagem retirada do Google Maps

5.2. Análise urbanística:

- 5.2.1. De acordo com o ponto 1 do artigo 58º do RPDM os espaços centrais correspondem a áreas urbanas com usos mistos com funções habitacionais e terciárias, pelo que o uso proposto tem enquadramento nos usos admitidos.
- 5.2.2. A parcela confronta a norte com edifício existente, a sul com Posto de Combustível, poente com a Travessa do Santo Contestável e a nascente com a EN103 e Rua Cidade do Porto, caracterizando-se a envolvente por edifícios de habitação multifamiliar com altura superior a 6 pisos e edifícios de comércio e pequena indústria.
- 5.2.3. A proposta prevê a construção de um edifício composto por 1 piso térreo destinado a acolher uma área social, 6 pisos acima da cota de soleira destinados a habitação e 2 pisos abaixo da cota de soleira destinados a garagem.
- 5.2.4. O acesso automóvel proposto, realiza-se pela Travessa do Santo Condestável (via rodoviária de acesso local), sendo propostos dois acessos pedestres – um pela Rua Cidade do Porto o outro pela Travessa.
- 5.2.5. Dada as referências morfotipológicas, a pretensão enquadra-se no ponto 1 do artigo 60º do RPDM, pelo que fica sujeito ao cumprimento das normas constantes nas suas alíneas.
- 5.2.6. A altura da fachada salvaguarda o previsto na alínea d) do ponto 1 do artigo 60º do RPDM.
- 5.2.7. Cumpre o índice de impermeabilização previsto no ponto 4 do artigo 60º do RPDM.



5.2.8. A implantação proposta garante o alinhamento e recuo dominante da frente urbana na qual se insere.

5.2.9. A proposta cumpre o afastamento da construção e vedação ao eixo da via conforme alíneas a) e c) do ponto 3 do artigo 75º do RPDM.

5.2.10. Parâmetros urbanísticos:

Altura da fachada	22,90m
n.º de pisos acima da cota de soleira	7
n.º de pisos abaixo da cota de soleira	2
Índice de impermeabilização	70%
Área de construção total	4 412,00m ²
Área de construção acima da cota de soleira	3 248,00m ²
Área de construção abaixo da cota de soleira (garagens)	1 164,00m ²
Edificabilidade segundo o ponto 1 do artigo 27º do RPDM	3 248,00m ²

5.2.11. A edificabilidade proposta é superior à edificabilidade média para a classificação do solo, pelo que há lugar às mais valias previstas no artigo 90º do RPDM.

5.2.12. A operação urbanística não prevê a cedência para espaços verdes, equipamentos públicos, habitação acessível e vias distribuidoras principais, o que poderá ser admissível, pese embora fique o promotor nos termos do artigo 94º do RPDM obrigado ao pagamento de compensação.

5.2.13. A proposta salvaguarda o afastamento entre fachadas, quer a norte quer a poente, conforme previsto no artigo B-1/48º do CRMB.

5.2.14. Alerta-se que em fase de licenciamento a proposta deve considerar o cumprimento do Artigo B-1/50º quanto aos corpos balançados, saliências ou varandas.

5.2.15. Trata-se de um pedido de informação simples, no qual se encontra implícita a apreciação de uma proposta volumétrica, bem como a verificação da sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, no âmbito da respetiva análise urbanística, considerando-se que a mesma cumpre os parâmetros aplicáveis.



6.1. Deste modo, de acordo com o exposto, apresentam-se as condicionantes a respeitar em fase de licenciamento:

6.1.1. Atendendo ao caráter da via habilitante (Tv. do St.º Condestável), considera-se que a proposta deverá prever a cedência de terreno privado para domínio público, de modo a uniformizar o perfil viário, viabilizar a execução de um passeio com ligação à Rua Cidade do Porto, possibilitar a criação de uma área destinada a estacionamento público e assegurar, simultaneamente, o acesso aos pisos em cave no interior da parcela, fora do domínio público.

6.1.2. Deverá ser salvaguardada a dotação de estacionamento privado, nos termos do artigo 79.º do RPDM. Relativamente ao estacionamento público, a proposta deverá prever uma área destinada a esta função, contemplando o número máximo de lugares tecnicamente exequível.

6.1.3. Quanto à dotação de uma área para estacionamento de bicicletas, considera-se fundamental que a proposta garanta lugares para o efeito na proximidade do acesso principal ao edifício.

6.1.4. Corrobora-se a indicação da Divisão de Mobilidade, quanto à necessidade de se estabelecer uma ligação pedonal que unifique a Travessa do Santo Contestável com a Rua Cidade do Porto.

7. OUTROS ASPETOS REGULAMENTARES:

7.1. 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.

7.2. 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

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.



8. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 8.1. Face ao atrás exposto, propõe-se a emissão de informação prévia favorável condicionada, nos termos dos pontos 6.1.1., 6.1.2., 6.1.3. e 6.1.4., ao abrigo dos disposto no número 3 do artigo n.º16 do RJUE.
- 8.2. Nos termos dos números 1 e 5 do artigo n.º 17 do RJUE, o pedido de licenciamento deverá ser efetuado no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável.
- 8.3. Que se comunique o teor da presente informação técnica e informação da Divisão de Mobilidade ao requerente.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



Processo nº 52108/2025**Requerente:** ONIRES, S.A.**Local da Obra:** Rua Cidade do Porto – UF de Braga (Maximinos, Sé e Cividade)**Data:** 17/04/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Trânsito e Mobilidade

Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/53923, à Divisão de Mobilidade, com a solicitação de informação por parte do Departamento de Urbanismo. O processo consiste num Pedido de Informação Prévia Simples, relativo a uma Obra de edificação destinada ao uso de habitação. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. Estacionamento

1.1. O cumprimento do estacionamento privado para veículos ligeiros e bicicletas (respetivamente 1/100m² e 1/80m² e nunca menos que 1 por fogo) deverá ser garantido em fase de licenciamento.

1.2. Ainda que a Memória Descritiva descreva a existência de lugares de estacionamento público, não se vislumbra a sua localização nas Peças Desenhadas. Os lugares de estacionamento públicos, de veículos ligeiros e bicicletas, devem localizar-se inequivocamente em área cedida a domínio público.

1.3. Não obstante o exposto no ponto anterior, dada a localização da pretensão, em situação de colmatagem e numa parcela de terreno de dimensão reduzida, poderá aceitar-se a dispensa parcial ou total dos lugares públicos à luz do n.º 4, do artigo 80.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal em vigor (RPDMB).

2. Desenho urbano

2.1. O artigo 76.º do RPDMB estabelece que, para passeios confrontantes com edifícios de habitação coletiva, a largura livre de obstáculos deve ser igual ou superior a 3,00m. Desta forma, considera-se que o passeio da Rua Cidade do Porto deve ser alargado respetivamente. Ainda que o alargamento em causa fique apenas limitado à confrontação da parcela da pretensão, considera-se importante a existência desse desfogamento, dadas as características rodoviárias da Rua de Cidade do Porto, conseguindo-se assim um maior nível de conforto pedonal, até pela existência de um acesso pedonal ao edifício que aqui se pretende implantar.

2.2. Propõe-se ainda, ao abrigo do disposto no n.º 4, do artigo 28.º do RPDMB, que se possibilite a passagem pedonal entre a Travessa do Santo Condestável e a Rua Cidade do Porto através do canal verde previsto a sul do polígono de implantação do edifício proposto.

2.3. As alterações solicitadas nos pontos anteriores não condicionam a implantação pretendida.

3. Acesso pela Travessa do Santo Condestável

3.1. Verifica-se que o acesso pedonal e carral previsto neste arruamento é efetuado



através de um local cuja configuração suscita dúvidas quanto à sua dominialidade.



Figura 1. Imagem ilustrativa do descrito em 3.1.

3.2. Propõe-se a confirmação, por parte do Departamento de Urbanismo, da dominialidade do local do acesso.

3.3. Ademais, verifica-se que a Rua do Santo Condestável é um arruamento sem saída e dispõe de uma configuração e consequente utilização desregradas que poderão causar conflitos no acesso carral proposto, pondo em causa até a qualidade do empreendimento proposto. Assim, face à área reduzida de cedência a domínio público decorrente da situação de colmatagem urbana, e não sendo aqui possível a adoção das dimensões constante do artigo 76.º do RPDMB, que o requerente inclua na proposta uma requalificação deste arruamento, com revisão da sua configuração, possivelmente recorrendo à assunção do mesmo como Zona de Coexistência, utilizando um pavimento adequado à partilha dos modos de deslocação no mesmo canal, com eventual previsão de lugares de estacionamento em locais designados, desde que estes não condicionem a circulação em dois sentidos.

3.4. Propõe-se comunicar ao requerente o teor da presente informação.

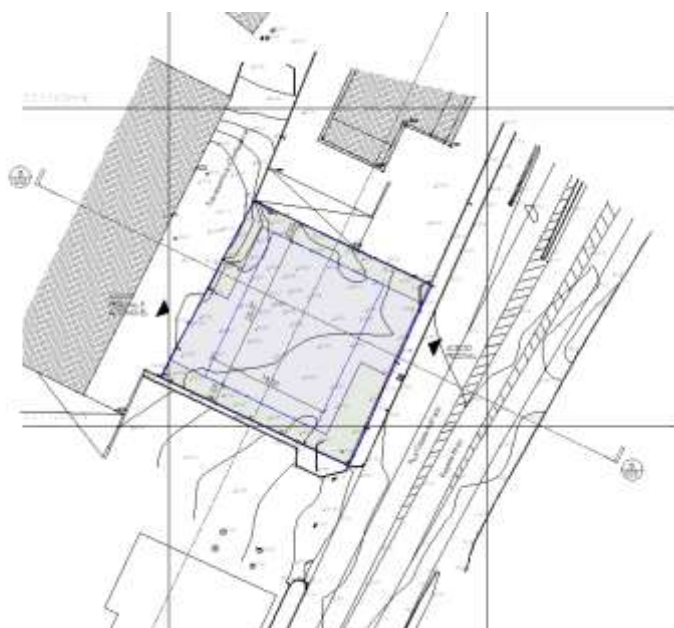


Figura 2. Planta de Implantação, integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2025-E-RE-27925, a 28/11/2025.

