

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/19837	29843/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Pedido de informação prévia - Rua José Vidal da Costa, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves		
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: 3/2020/354/0

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Processo de migração

Assunto do Processo: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, RUA JOSÉ VIDAL DA COSTA (TRAMITAÇÃO)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo, 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 se propõe a emissão de informação prévia favorável condicionada ao cumprimento do ponto 5.2.13. e demais condições indicadas pela Divisão de Mobilidade em fase de licenciamento, ao abrigo do disposto no número 3 do artigo n.º 16 do RJUE.

De acordo com o 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/2026/18362 de 5 de Junho de 2026.

RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia favorável condicionada, ao cumprimento do ponto 5.2.13. e demais condições indicadas pela Divisão de Mobilidade a efetuar em fase de licenciamento, 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.

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 04/06/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo com o teor da informação técnica. Propõe-se parecer favorável condicionado ao Pedido de Informação Prévia solicitado ao abrigo do n.º 1, do artigo 14º do Decreto-lei n.º 555/1999 na sua atual redação."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



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

PROCESSO: 3/2020/354/0

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-4150 DE 20/02/2026

REQUERENTE: NEXT OBRAS – CONSTRUÇÃO E REMODELAÇÃO DE INTERIORES, LDA

LOCAL DA OBRA: RUA JOSÉ VIDAL DA COSTA, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES

ASSUNTO: PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA SIMPLES

Rosana Ferreira, Arqt.^a

26/05/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. NEXT OBRAS – CONSTRUÇÃO E REMODELAÇÃO DE INTERIORES, LDA através do pedido registado com o n.ºs. 2025-E-RE-4150 apresenta elementos relativos ao pedido de **informação prévia** com vista à **construção de edifício de 5 pisos destinado a habitação multifamiliar**, a levar a efeito no prédio sito na Rua José Vidal da Costa, União de Freguesias de Ferreiros e Gondizalves que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1238/20040113, inscrito na matriz de natureza rústica sob o artigo n.º 35.
- 1.2. A operação urbanística tem enquadramento nos termos do disposto no n.º1 do artigo 14º do Decreto-Lei n.º555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- 1.3. Trata-se da intenção de implantar um edifício multifamiliar composto por 4 pisos acima da cota de soleira.

2. ANTECEDENTES:

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

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com a informação técnica n.º 2026-6377 emitida pela DPU em 06/03/2026.
- 3.2. Verifica-se uma divergência entre a área da parcela apurada em levantamento topográfico e a área registada na Certidão Permanente, admitindo-se a sua correção até à emissão do título de utilização.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta não carece de consulta a nenhuma entidade.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

5.1. Enquadramento:

5.1.1. A parcela encontra-se em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como **EC3 – Espaço central** – segundo o 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. Não se verificam condicionantes sobre o local da pretensão.

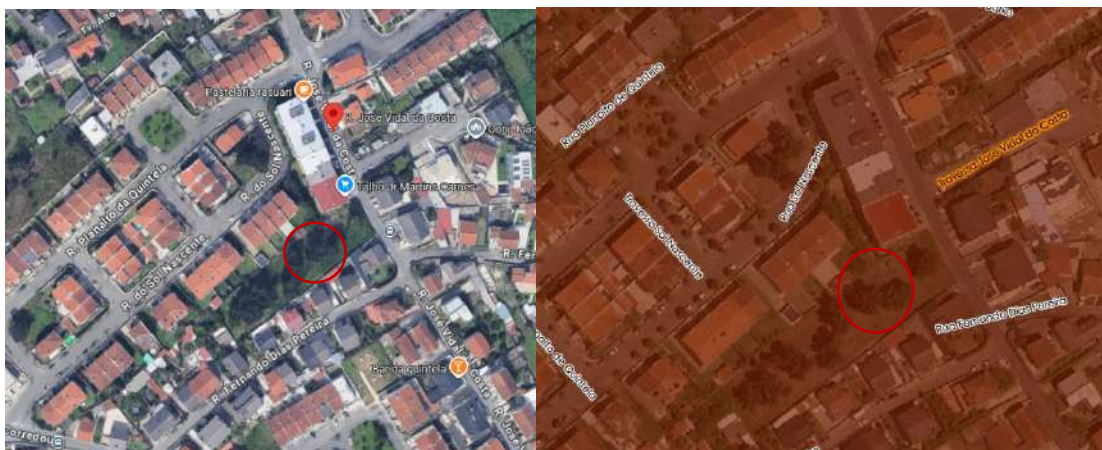


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação do Solo RPDM e Imagem retirada do Google Maps

5.2. Análise Urbanística:

- 5.2.1. A proposta incide numa parcela de terreno em gaveto, confrontante a norte com um edifício de habitação multifamiliar (4 pisos), a sul com habitação unifamiliar, nascente com a Rua José Vidal da Costa e a poente com habitação unifamiliar (2 pisos).
- 5.2.2. Quanto ao uso proposto, este enquadra-se nos usos admitidos no ponto 1 do artigo 58º do RPDM.
- 5.2.3. A proposta prevê o alinhamento com o edifício contíguo a norte, assegurando a continuidade da frente urbana existente.
- 5.2.4. Relativamente à altura da fachada, considera-se a mesma admissível, uma vez que a proposta corresponde à colmatagem da parcela, estabelecendo empena com o edifício contíguo, garantindo, ainda, a coerência volumétrica do conjunto edificado.
- 5.2.5. Cumpre o índice de impermeabilização admitido no ponto 4 do artigo 60º do RPDM.
- 5.2.6. Cumpre o afastamento da construção ao eixo da via de acordo com a alínea a) do artigo 75º do RPDM.
- 5.2.7. Cumpre a dotação de estacionamento privado, para veículos ligeiros, conforme artigo 79º do RPDM.
- 5.2.8. Há um excedente de estacionamento público para veículos ligeiros e uma carência de lugares para bicicletas que deverá ser suprida.
- 5.2.9. Salvaguarda o disposto no artigo B-1/48º do CRMB quanto ao afastamento entre fachadas; verificando-se relativamente à fachada poente enquadramento na alínea a) do ponto 3 do citado artigo.



5.2.10. Parâmetros urbanísticos:

Área da parcela	2.657,95m ²
Área de construção acima da cota de soleira	1.397,62m ²
Área de construção abaixo da cota de soleira	971,15m ²
Área total de construção	2.369,20m ²
Varandas	326,68m ²
Terraços	327,63m ²

5.2.11. Verifica-se que a edificabilidade é superior à edificabilidade média para a categoria de solo, havendo lugar a mais-valias nos termos do ponto 1 do artigo 90º do RPDM.

5.2.12. A operação urbanística está sujeita ao pagamento de compensação pelas áreas não cedidas para a implantação de espaços verdes, equipamentos públicos, habitação acessível e vias distribuidoras principais, conforme ponto 1 do artigo 94º do RPDM.

5.2.13. Após análise da proposta, considera-se que a mesma reúne condições para uma proposta de deferimento condicionado, ficando, em fase de licenciamento, sujeita ao aperfeiçoamento dos aspetos identificados nos pontos seguintes:

- dotação de estacionamento público e privado para bicicletas;
- melhoria da concordância do passeio confrontante com a Rua José Vidal da Costa (traçando-se um alinhamento paralelo ao eixo da via);
- redução da área verde entre o passeio e o edifício;
- garantir que a laje/piso da cave se desenvolve integralmente dentro dos limites da parcela, evitando qualquer sobreposição sob o domínio público municipal;
- apresentação de planta de cedências.

6. ANÁLISE REGULAMENTAR COMPLEMENTAR:

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 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 técnica, pelo que se propõe a emissão de informação prévia favorável condicionada em fase de licenciamento ao cumprimento do ponto 5.2.13. e demais condições indicadas pela Divisão de Mobilidade, ao abrigo do disposto no número 3 do artigo n.º 16 do RJUE.
- 7.2. 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.
- 7.3. Que se dê conhecimento ao requerente do teor da presente informação e informação técnica da Mobilidade.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



Processo nº 3/2020/354/0**Requerente:** Next Obras - Construção e Remodelação de Interiores, Lda.**Local da Obra:** Rua José Vidal da Costa – UF de Ferreiros e Gondizalves**Data:** 26/05/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Trânsito e Mobilidade

Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/80133, à Divisão de Trânsito e 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 desta unidade orgânica, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. Dimensionamento dos componentes da rede viária

1.1. Verifica-se que o projeto prevê a manutenção da largura da faixa de rodagem existente a montante e a jusante do terreno da pretensão, o que se considera aceitável.

1.2. No que concerne à largura do passeio, informa-se que o n.º 4 do artigo 76.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal vigente (RPDMB) define, para passeios confrontantes com edifícios de habitação coletiva, largura de 3,00m. Tendo em conta que a presente situação configura colmatação urbana, considera-se que poderá adotar-se a largura do passeio existente no limite norte, devendo o mesmo alargar progressivamente em direção a sul, através da redução do canteiro proposto entre este e o edifício.

2. Estacionamento

2.1. Considera-se que a dimensão do espaço dedicado a estacionamento privado é suficiente para albergar o número de lugares correspondentes à área de construção destinada a habitação, em concordância com as exigências constantes do artigo 79.º do RPDMB.

2.2. No que concerne ao estacionamento público de veículos ligeiros, a pretensão está em cumprimento, faltando, contudo, os lugares destinados a bicicletas. Não obstante, uma vez que a pretensão prevê um lugar de veículos ligeiros em excesso face à exigência regulamentar, crê-se possível a reconversão desse espaço para o efeito.

3. Atendendo a que as questões acima se prendem com um ligeiro redesenho do espaço público, não pondo em causa a viabilidade da pretensão nem a sua configuração geral, considera-se que a mesma reúne condições para o deferimento, devendo as alterações necessárias ser contempladas em fase de licenciamento.



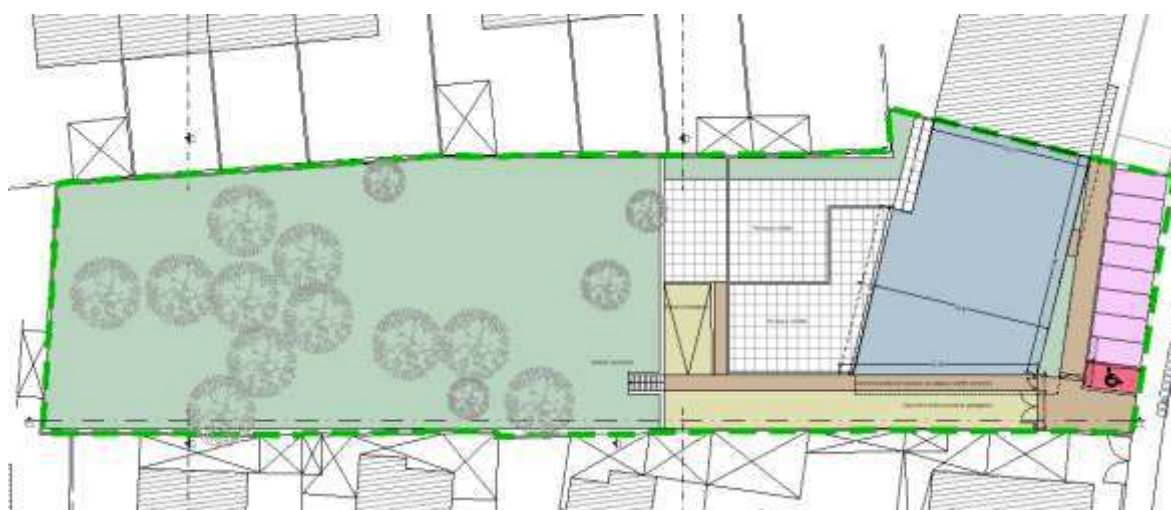


Figura 1. Planta de Implantação, integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2026-E-RE-4150, a 20/02/2026.

