

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/19805	29791/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de edificação - Rua da Boavista, n.º 264/266, 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: 10978/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Comunicação prévia de alteração à licença de edificação - #G0144#

Assunto do Processo: Comunicação Prévia de Alteração à licença de edificação - 1/2022/3097/0
- UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE), RUA DA BOAVISTA, 264, 266

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento do Urbanismo - Gabinete de Licenciamento de Edificações, o projeto de arquitetura apresentado cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, 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.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/19099 de 5 de Junho de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovo o Projeto de Arquitetura - Alteração à Licença de Edificação apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

A entidade requerente deverá apresentar os projetos de especialidades de acordo com o n.º 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro no prazo máximo 60 dias, apresentar aditamento aos projetos de especialidades enumerados no ponto 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

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. Propõe-se a aprovação do projeto de arquitetura ao abrigo do artigo 83º do Decreto-lei n.º 555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação. Notifique-se a requerente a apresentar as respetivas especialidades."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 10978/2026 | SPO 1/2022/3097/0

REGISTRO ENTRADA: 2026-E-RE-5042 de 03.03.2026

REQUERENTE: URBS INVESTIMENTOS, LDA

LOCAL DA OBRA: RUA DA BOAVISTA, Nº 264-266
UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA
(MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ALTERAÇÃO À LICENÇA

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A entidade requerente apresenta através do registo nº 2026-E-RE-5042 de 03.03.2026, **Alteração à Licença de Edificação**, referente à obra de demolição, reconstrução e ampliação de dois edifícios, sitos na rua da Boavista, n.º 264 e n.º 266, União das Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade), que incide sobre os prédios descritos na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 566/20051013 e n.º 567/20051013, inscritos na matriz de natureza urbana sob os artigos n.º 756 e n.º 759, respetivamente.

1.2. A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea c) do número 2 do Artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.

2. ANTECEDENTES:

2.1. Processo nº 1402/2019 – Pedido de Informação Prévia – PIP

2.2. Processo de Licenciamento nº 1/2022/3097/0.

2.3. Alvará de Licenciamento de Obras de Demolição e Construção nº 345/2024, emitido em 06.09.2024 e válido por 36 meses.

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 – EC1, 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. A pretensão insere-se na área urbana com proteção arqueológica.

3.1.3. A pretensão insere-se na área de aplicação do Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico, constante no Código Regulamentar do Município de Braga, Regulamento nº 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Série – nº 206, de 26 de outubro.

3.1.4. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana – ARU Espaço Central, conforme Aviso nº 9460/2023, publicado no Diário da República, 2ª Série – nº 93, de 15 de maio.

3.2. Instrução do processo:

O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU nº 2026-14783 de 25.05.2026.

3.3. Pareceres das entidades internas ao município:

A obra já está condicionada em termos arqueológicos, havendo para o efeito um PATA.

3.4. Pareceres das entidades externas ao município:

A proposta não carece de consulta 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 entidade requerente apresenta **Alteração à Licença de Edificação**, nomeadamente:

- Alteração 1:

Alteração da compartimentação interior.

- Alteração 2:

Alteração pontual da fachada principal.

- Alteração 3:

Alteração pontual da fachada posterior.

- Alteração 4:

Execução de compartimento técnico na área de varanda, para acolher unidade exterior de ar condicionado e bomba de calor.

3.5.2. A presente proposta de intervenção mantém na sua generalidade a mesma imagem e volumetria, inicialmente admitidas.

3.5.3. Neste contexto, considera-se que nada há opor ao presente **Projeto de Arquitetura – Alteração à Licença de Edificação**.

3.6. Outros aspetos regulamentares:

3.6.1. O técnico autor do projeto de arquitetura deverá zelar pelo cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

3.6.2. Ao abrigo do disposto no n.º 8 do Artigo 20.º 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. O projeto de arquitetura apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação técnica, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

4.2. Ao abrigo do número 4 do Artigo 20.º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar a entidade requerente para, no prazo máximo de 60 dias, apresentar aditamento aos projetos de especialidades enumerados no ponto 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

4.3. Conforme 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).

Assim, deverá a entidade requerente, em sede de apresentação de projetos de especialidades, 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.

4.4. Comunique-se o teor da presente informação técnica.

Remete-se para consideração superior.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 10978/2026

REQUERIMENTO: 2026-E-RE-7921

REQUERENTE: VITACRUZ - INVESTIMENTOS S.A.

LOCAL DA OBRA: Rua da Boavista, nº 266, União das freguesias de Braga (Maximinos Sé e Cidade)

ASSUNTO: Saneamento e apreciação liminar

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. A entidade requerente, através do requerimento registado com o n.º 2026-E-RE 5042, apresenta um pedido de alteração à licença de edificação da demolição construção e ampliação de habitação multifamiliar, situada na Rua da Boavista nºs 264 - 266, 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 566/Braga (Sé), inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 756.

1.2. Através do requerimento nº 2026-E-RE-7921, apresentou elementos em resposta ao solicitado conforme o despacho nº 2026-5751, de 27/03/2026.

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

2.1. Nos termos do disposto no n.º 3 do Artigo 83.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita ao procedimento previsto no artigo 27.º do mesmo diploma.

3. CONSULTAS A ENTIDADES E/OU SERVIÇOS

3.1. As alterações apresentadas não carecem de consultas a entidades externas e/o serviços internos.

4. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

4.1. Analisados os elementos constantes do presente processo, constata-se que o presente pedido de licenciamento de obras de edificação se encontra instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e n.º 17, do Capítulo III, do Anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro e do Artigo 18.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

5. ESPECIALIDADES

5.1. Não apresentou alterações aos projetos de especialidades face ao licenciado.

6. PROPOSTA

6.1. Propõe-se o seguimento do processo para o Gabinete de Licenciamento de Edificações (GLE), para análise urbanística.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

