

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/19788	29772/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação (Reformulação do projeto inicial antes da emissão do alvará) - Rua dos Chãos, 87 a 97, União das Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João do Souto		
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: 40300/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - 1/2021/3991/0 - Rua dos Chãos, 87 a 97 (São João do Souto)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de 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/2026/19130 de 5 de Junho de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovo o projeto de arquitetura 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 de seis (6) meses a contar da data da presente notificação, sob pena de suspensão do processo de licenciamento e posterior declaração de caducidade, conforme o disposto no n.º 4 e n.º 6 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

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 o a aprovação do projeto de arquitetura condicionado a manter 1,5m de distância com os confinantes, no último piso (floreira ou elemento não transponível). Aquando da apresentação das respetivas especialidades, deverão ser atualizados, termos e memórias descritivas devido à entrada em vigor do PDM 2026. Tal atualização decorre do 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)."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.



DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 40300/2025 | SPO 1/2021/3991/0

REGISTRO ENTRADA: 2026-E-RE-8894 de 15.04.2026

REQUERENTE: GROWINGSELECTION, LDA

LOCAL DA OBRA: RUA DOS CHÃOS, Nº 87 A 97
UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA
(S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO)

ASSUNTO: REFORMULAÇÃO DO PROJETO INICIAL ANTES DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE LICENÇA

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A entidade requerente apresenta através do registo nº 2026-E-RE-8894 de 15.04.2026, **Reformulação do projeto inicial antes da emissão do alvará de licença de edificação**, referente ao obras de reconstrução e ampliação em edifício existente, destinado a habitação multifamiliar e comércio, sito na Rua dos Chãos, n.º 87 e 89, União de Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto) que incide sobre os prédios descritos na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 110/19960207, inscrito na matriz de natureza urbana sob os artigos n.º 1024.

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 1/2021/3991

2.2. **Projeto de Arquitetura**, deferido por despacho do Sr. Vereador do Pelouro em 10.10.2022, comunicado através do Of. n.º 26251, de 02.11.2022.

2.3. **Reformulação do projeto inicial antes da emissão do alvará de licença de edificação**, deferido por despacho do Sr. Vereador do Pelouro em 13.01.2024, comunicado através do Of. n.º 1665, de 17.01.2024.

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

3.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano Director 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 2026-15109 de 27.05.2026.

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. No âmbito da presente reformulação do projeto de arquitetura, a entidade requerente pretende proceder à alteração do uso da fração localizada no rés-do-chão, atualmente destinada a comércio, para habitação, passando a constituir uma fração habitacional de tipologia T0.

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**.

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 ao requerente para, no prazo máximo de seis meses, apresentar os 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: 40300/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-8894

REQUERENTE: GROWINGSELECTION - LDA.

LOCAL DA OBRA: Rua dos Chãos, n.º 87 a 97, União de Freguesias de Braga (S. José de S. Lázaro e S. João do Souto)

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação – alteração ao projeto de arquitetura

DU - DPU [GP1]

Informação Técnica - Saneamento e apreciação liminar

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. Pelo registo de entrada 2026-E-RE- 8894 de 15/04/2026, veio a pessoa coletiva com o NIPC 515 214 973 com sede social, na Rua José António Cruz, n.º 89, na freguesia de Braga (S. Victor), concelho de Braga, solicitar:

1.1.1. O pedido de **Licenciamento**, com enquadramento no n.º 2, do artigo 4.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 as seguintes operações urbanísticas:

1.1.1. Obras de reconstrução e ampliação, nos termos do artigo 2.º do mesmo Decreto-lei;

1.1.2. O uso solicitado: habitação multifamiliar;

2. LEGITIMIDADE

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

3. INFORMAÇÃO PREDIAL DO TERRENO OBJETO DE PRETENSÃO

3.1. A pretensão incide sobre:

3.1.1. Descrição predial n.º 110/19960207 com uma área registada de 475,90m², e na qual consta a matriz urbana sob o artigo n.º. 2435.

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 | EC1 - espaço central do tipo 1 (centro histórico);

Programação e Execução: INFRAESTRUTURAS – ÁGUA - Condução adutora existente e Condução de distribuição existente | INFRAESTRUTURAS - ÁGUAS RESIDUAIS - Coletor de águas residuais da rede em baixa existente;

Salvaguardas Gerais:

Sistemas Estruturantes: Sem condicionantes;

Estrutura Ecológica Municipal: Estrutura Ecológica Urbana Sociocultural;

Salvaguardas Patrimoniais:

Carta de Património Arquitetónico: Sem condicionantes;

Carta de Arqueologia: Área de sensibilidade arqueológica;

Mobilidade: Sem condicionantes;

Zonamento Acústico: Zona mista;

Risco de Cheias e Inundações (PGRI): Sem condicionantes;

4.1.2. Plantas de Condicionantes:

Recursos Naturais: Sem condicionantes;

Recursos Ecológicos: Sem condicionantes;

Infraestruturas: Sem condicionantes;

Reserva Ecológica Nacional (REN): Sem condicionantes;

Proteção ao Risco de Incêndio: Sem condicionantes;



5. ANTECEDENTES IDENTIFICADOS

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

5.1.1. Despacho n.º 2026-0211, de 02/02/2026, de deferimento final;

6. SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS 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”.

7.1.1. A Unidade de Arqueologia já se pronunciou sobre o respetivo pedido através da informação técnica n.º 2173, de 17/01/2022 e da informação técnica n.º 2025-25120, de 29/09/2025.

8. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

8.1. De acordo com o Anexo I da Portaria n.º 71-A, de 27 de fevereiro de 2024, **o pedido encontra-se corretamente instruído.**

9. Articulação com outros Regimes e Legislação Específica:

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

9.1.1. Foi apresentado o 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;

9.2. De acordo com Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua atual redação:

9.2.1. 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;

10. PROPOSTA DE DECISÃO

10.1. Face ao acima exposto, o pedido encontra-se devidamente instruído no âmbito do Saneamento e Avaliação Liminar previsto no artigo 11º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, Decreto-lei n.º 555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação pelo que **o mesmo está em condições de ser analisado;**

10.2. Simultaneamente dê-se conhecimento ao requerente da presente informação.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

