

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/19890</b>	<b>29906/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - PRACETA DO AREIRO, 221, FREGUESIA DE RUÍLHE</b>		
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### 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:** 40106/2025

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Legalização de operação urbanística - #G0148#

**Assunto do Processo:** Legalização de operação urbanística

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

**FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS**

Face ao atrás exposto na informação técnica anexa, propõe-se:

**O deferimento do pedido de legalização.**

O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar de acordo com a informação técnica da DPU - Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2025-25800 de 03/10/2025.

Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, a qual está abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE. Dado que não se prevê a realização de obras após o presente pedido, é requerido o alvará de autorização de legalização ao abrigo da alínea b) do artigo B-1/22º do CRMB.

Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/19878 de 8 de Junho de 2026.

**RESOLUÇÃO**

Defiro o pedido de legalização apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

**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 08/06/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se o a aprovação do projeto de arquitetura (legalização) . 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**



**DMUP / DU [DEPARTAMENTO DE URBANISMO]**

**PROCESSO GESTIONA:** 40106/2026

**REGISTO DE ENTRADA:** 2026-E-RE-4838, 2026-E-RE-13585

**LOCAL DA OBRA:** PRACETA DO AREEIRO, 221, FREGUESIA DE RUÍLHE

**ASSUNTO:** LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

\_08/06/2026

**1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL**

- 1.1. A requerente, através dos registos n.ºs 2025-E-RE-4838 de 23/02/2026, e 2026-E-RE-13585 de 08/06/2026, apresenta junção de elementos que visa dar resposta à informação técnica comunicada através do despacho n.º 2025-11860, de 20/11/2025, relativo ao **pedido de legalização de obras de edificação de uma habitação unifamiliar, anexo e muros de vedação**, a levar a efeito no prédio sito na Praceta do Areeiro, 221, freguesia de Ruílhe, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 724/20110117, inscrito na matriz de natureza rústica, sob o artigo n.º 436.
- 1.2. A operação urbanística enquadra-se no procedimento de legalização previsto pelo artigo B-1/18º do Código Regulamentar do Município de Braga, e pelo artigo 102.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16.12, na sua redação atual, pois respeita a obras realizadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio.

**2. ANTECEDENTES:**

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram antecedentes processuais.

**3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:**

- 3.1. De acordo com a informação técnica n.º 2026-9172 de 01/04/2026, «*Analisados os elementos constantes do presente processo, constata-se que o presente pedido se encontra corretamente instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e II (n.º 14) do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 18.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.*».

**4. ANÁLISE DA PRETENSÃO:**

- 4.1. O prédio objeto da pretensão está classificado na Planta de Classificação e Qualificação do Solo da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) como:
- 4.1.1. Solo Urbano: BD – Espaço Urbano de Baixa Densidade;
  - 4.1.2. Estrutura Ecológica Fundamental;
  - 4.1.3. Zonamento acústico: zona mista.
- 4.2. Os corredores ecológicos associados às linhas de água, como é o caso em análise, têm um carácter meramente estratégico, tendo como objetivo, quando em solo urbano, garantir a continuidade física e natural do sistema hídrico, **não constituindo limitação ao regime de uso do solo da categoria de espaço com que coincide** (Cfr. n.º 5 do artigo 10.º do RPDM em vigor).

E, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 66.º da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal em vigor, «*Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade são permitidas todas as utilizações, com exceção das que sejam incompatíveis nos termos do Artigo 29.º - Compatibilidade de usos e atividades.*».



- 4.3. A pretensão diz respeito à legalização de obras de edificação de uma moradia unifamiliar composta por dois pisos (R/C e 1.º piso), um anexo para dois lugares de estacionamento privado e muros de vedação.  
A proposta prevê, além disso, a obra de demolição de um anexo no logradouro da moradia (Cfr. alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE).
- 4.4. No presente requerimento, é proposto a demolição do anexo cuja cobertura se apresenta muito deteriorada e é apresentado um novo conjunto de fotografias que comprovam que o estado de conservação da fachada é afinal melhor do que inicialmente aparentava.
- 4.5. A edificação que se pretende legalizar cumpre as normas de carácter morfotipológico previstas no n.º 1 do artigo 67.º do RPDM em vigor e a sua percentagem de impermeabilização é inferior à máxima admitida de 60%, conforme o n.º 3 do mesmo artigo.
- 4.6. A proposta cumpre a altura dos muros contíguos com os terrenos adjacentes, segundo o previsto no n.º 1 do artigo B-1/52, do Código Regulamentar.
- 4.7. O anexo construído no limite da propriedade cumpre o previsto no n.º 3 do artigo B-1/53, do Código Regulamentar.
- 4.8. **Do estacionamento:**
- 4.8.1. De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 78.º da 3.ª revisão do Regulamento da 3.ª Revisão do PDMB, aprovada em Assembleia Municipal a 16 de janeiro de 2026 e publicada em Diário da República, no Aviso n.º 8551/2026/2, de 15 de abril, «*As obras de construção, ampliação, alterações de uso (...) devem prever áreas destinadas ao estacionamento privativo e público, de acordo com os parâmetros definidos neste regulamento.*».
- A proposta prevê dois lugares de estacionamento privado no anexo construído no limite da propriedade, dando assim cumprimento ao dimensionamento mínimo de estacionamento privado previsto no n.º 1 do artigo 79.º do RPDM.
- Relativamente aos lugares de estacionamento público (mínimo de 40% dos lugares de estacionamento privado e 15% dos lugares privados para bicicletas), tratando-se de uma zona urbana consolidada e considerando a configuração e confrontações da propriedade, poder-se-á conceder a sua isenção, **contudo sujeita ao pagamento de compensação pecuniária, conforme o previsto no nº4 do artigo 80º do Regulamento do PDM.**
- Relativamente aos lugares de estacionamento público (mínimo de 40% dos lugares de estacionamento privado e 15% dos lugares privados para bicicletas), o requerente pede a isenção do seu cumprimento alegando na memória descritiva e justificativa «*que o local alvo de intervenção, se localiza num local integrado na envolvente e que a mesma se trata de uma zona completamente consolidada urbanisticamente*». Considerando essa alegação, bem como a configuração e confrontações do terreno, a pedida isenção deve ser concedida, **contudo sujeita ao pagamento de compensação pecuniária, conforme o previsto no nº4 do artigo 80º do Regulamento do PDM.**
- 4.9. Nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do Artigo B-1/22.º do Código Regulamentar do Município de Braga a Câmara Municipal delibera sobre o pedido de legalização após a entrega de todos os elementos instrutórios exigíveis, concedendo-se o prazo de 90 dias para levantamento do alvará de autorização de legalização, uma vez que não há obras.
- 4.10. O alvará de autorização de legalização deve mencionar expressamente que aquela edificação foi legalizada, ao abrigo do presente procedimento especial.



**5. PROPOSTA DE DECISÃO:**

---

Face ao atrás exposto, propõe-se:

- 5.1. O deferimento do pedido de legalização.**
- 5.2.** O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar de acordo com a informação técnica da DPU - Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2025-25800 de 03/10/2025.
- 5.3.** Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, a qual está abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE. Dado que não se prevê a realização de obras após o presente pedido, é requerido o alvará de autorização de legalização ao abrigo da alínea b) do artigo B-1/22º do CRMB.
- 5.4.** Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**

