

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/19895</b>	<b>29911/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Informação Prévia Qualificada - Rua Fundação Gulbenkian, n.º 200, e Praceta do Conservatório Regional de Braga, n.º 242, freguesia de Braga (S. Victor)</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:** 25955/2025

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

**Procedimento:** Informação prévia qualificada - Alteração de Utilização - #G0147#

**Assunto do Processo:** Informação prévia qualificada - Alteração de Utilização

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

**FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS**

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

O indeferimento da reclamação e, conseqüentemente, a emissão de **informação prévia desfavorável (definitivo)** sobre o pedido apresentado.

Após despacho comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/19755 de 8 de Junho de 2026.

**RESOLUÇÃO**

Emita-se informação prévia desfavorável (definitivo) sobre a operação urbanística apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecederem.

**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 parecer desfavorável (definitivo) ao pedido de Informação Prévia nos termos da informação."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



PROCESSO GESTIONA: 25955/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-27716

LOCAL DA OBRA: Rua Fundação Gulbenkian, n.º 200, e Praceta do Conservatório Regional de Braga, n.º 242, freguesia de Braga (S. Victor)

ASSUNTO: Informação Prévia Qualificada

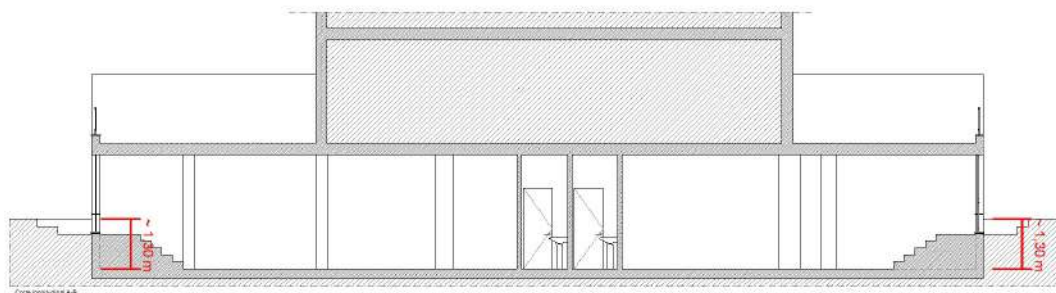
\_08/06/2026

**1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:**

- 1.1 O requerente, através do requerimento 2025-E-RE-277, de 19/09/2025, realiza um pedido de reapreciação do processo, apresentando uma exposição para dar continuidade a um **pedido de informação prévia com vista à 'alteração à utilização de fração sem operação urbanística prévia'** de 'Estabelecimento Comercial' **para duas habitações de tipologia T0**, pertencente ao edifício constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Fundação Gulbenkian, n.º 200, e Praceta do Conservatório Regional de Braga, n.º 242, freguesia de Braga (S. Victor), que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 2112/20010924, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 2547.

**2. ANÁLISE DA PRETENSÃO:**

- 2.1 Na anterior informação técnica n.º 2025-27673 de 21/10/2025, da análise às peças desenhadas foi possível verificar que nenhuma das frações em causa possuía uma parede completamente desafogada, encontrando-se ambas a 1,30 m abaixo da cota da rua (conforme imagem infra), não dando cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 77.º do RGEU, que prevê o seguinte: «1 - Só é permitida a construção de caves destinadas a habitação em casos excecionais, em que a orientação e o desafogo do local permitam assegurar-lhes boas condições de habitabilidade, devendo, neste caso, todos os compartimentos satisfazer às condições especificadas no presente Regulamento para os andares de habitação e ainda ao seguinte: a) A cave deverá ter, pelo menos, uma parede exterior completamente desafogada a partir de 0,15 m abaixo do nível do pavimento interior;».



Corte longitudinal da proposta apresentada

Assim, através do despacho n.º 2025-109995, de 23/10/2025, notificou-se o requerente sobre a intenção de emitir informação prévia desfavorável sobre o pedido apresentado, concedendo-lhe um prazo de 15 dias para efeitos de audiência prévia.



- 2.2 No presente requerimento, é apresentada uma exposição na qual o requerente argumenta que o espaço em análise, é um antigo estabelecimento comercial com características físicas substancialmente distintas das caves/subsolos tradicionais, pois possui generosas aberturas nas fachadas para a via pública (Cfr. imagens infra).



Alçado Nascente



Alçado Poente



Interior da Fração

- 2.3 O novo Regulamento do PDM objeto de revisão, que entrou em vigor em 16 de abril de 2026, passou a definir o conceito de cave na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º: cave «é parte do edifício situada abaixo da cota de soleira e em que pelo menos 60% do seu volume se encontra enterrado relativamente ao perfil do terreno.».

À luz desse regime legal, o espaço em causa não é uma cave, pois encontra-se ao nível da cota de soleira do edifício e o volume que se encontra enterrado relativamente ao perfil do terreno é menor do que 60%. No entanto, **«a definição de cave do referido regulamento revela para efeitos de cálculo de área de construção e o art.77 do RGEU consigna uma preocupação de salubridade.»** (Cfr. decisão superior, Dr. Zamith).

Nesse sentido, não se afasta a aplicabilidade do RGEU, mantendo-se integralmente o teor da informação prestada anteriormente.

- 2.4 A viabilidade da pretensão pode passar pela inclusão de obras no exterior, se estas forem viáveis, de forma a desafogar as paredes exteriores das frações e dar cumprimento ao artigo 77.º do RGEU.



**3. PROPOSTA DE DECISÃO:**

Face ao exposto, propõe-se:

- 3.1 O indeferimento da reclamação e, consequentemente, a emissão de **informação prévia desfavorável (definitivo)** sobre o pedido apresentado.
- 3.2 Após despacho comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente.

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**

