

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/29478	43853/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Legalização de operação urbanística (indeferimento definitivo) - Lugar de Cortinhas, freguesia de Crespos e Pousada		
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: 32489/2025

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 à informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo e ultrapassado o prazo para aperfeiçoamento, conclui-se que o presente pedido de legalização não reúne condições para aprovação nos termos nela indicados pelo que se propõe o indeferimento definitivo do pedido apresentado.

Comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/28695 de 28 de Agosto de 2026.

RESOLUÇÃO

Com base na informação técnica que antecede indefere-se definitivamente o presente pedido, procedendo-se ao seu arquivamento.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 27/08/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se o indeferimento definitivo e arquivamento do pedido. Pese embora no dia seguinte ao da elaboração da informação técnica (20-8-2026) e antecedendo o despacho deu entrada o requerimento 2026-E-RE-19778 de 21-8-2026. Analisei o mesmo e mantêm-se os pressupostos do indeferimento referidos em 3.2., 3.3., 3.4. da Informação de 19-02-2026. Acresce a inexistência do uso de restauração (agora comércio e serviços) bem como a não possibilidade de verificação de cumprimento das servidões de vistas sobre os terrenos vizinhos. Assim, nada leva à alteração da decisão de indeferimento definitivo. O requerente poderá a qualquer momento instruir novo pedido."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DMGT [DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO E PLANEAMENTO]

DU [DEPARTAMENTO DE URBANISMO]

GLAE [GABINETE DE LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS]

PROCESSO: 32489/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-8758 DE 14/04/2026

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: LUGAR DE CORTINHAS, UNIÃO DE FREGUESIAS DE CRESPOS E
POUSADA

ASSUNTO: LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA - ARQUITETURA

20/08/2026

1. ENQUADRAMENTO

1.1. Face aos elementos constantes do processo, designadamente aos apresentados através do requerimento n.º 2026-E-RE-8758, de 13/04/2026, verifica-se que os mesmos correspondem, na sua essência, aos elementos anteriormente apresentados e apreciados no âmbito do requerimento n.º 2025-E-RE-29567, de 22/12/2025.

1.2. Relativamente a este último requerimento, foi emitida informação técnica desfavorável, tendo por fundamento os motivos constantes do Despacho n.º 2026-3330, de 25/02/2024, comunicado através do registo eletrónico n.º 2026-S-RE-12599.

Acresce que, apesar dos sucessivos atendimentos presenciais e dos contactos efetuados por via telefónica, o requerente não apresentou resposta nem novos elementos suscetíveis de suprir as questões anteriormente identificadas.

Com efeito, os elementos entretanto apresentados não introduzem qualquer alteração relevante face à situação anteriormente apreciada, não sendo, por



consequente, suscetíveis de sanar os fundamentos que determinaram a apreciação técnica desfavorável.

Nestes termos, propõe-se o indeferimento definitivo do pedido, mantendo-se os fundamentos que sustentaram a apreciação técnica anteriormente efetuada.

2. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 2.1. Face ao atrás exposto, atendendo à informação técnica n.º 2026-E-RE-4808 de 19/02/2026, e ao abrigo do disposto na alínea a) do número 1 do Artigo 24º do RJUE, julga-se de indeferir o pedido, com o consequente arquivamento do processo.
- 2.2. Que se comunique ao requerente o teor da presente informação.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 32489/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-29567 DE 23/12/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: LUGAR DE CORTINHAS, FREGUESIA DE CRESPOS E POUSADA

ASSUNTO: LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

19/02/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-29567, realiza o um pedido de legalização de obra de edificação e emissão de alvará referente à **legalização de alterações em habitação unifamiliar, construção de uma arrecadação, sem o devido controlo prévio, e licenciamento de uma nova entrada automóvel, com cedência ao domínio público**, a levar a efeito no prédio sito no Lugar de Cortinhas, freguesia de Crespos e Pousada, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 785/20121116, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 414.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita ao controlo prévio de licenciamento de obras de edificação por se enquadrar na alínea c) obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor.
- 1.3. O requerente pretende alterar o uso do piso de rés do chão de habitação para atividades económicas.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificam-se os seguintes antecedentes nos serviços deste município:
 - Licença de utilização n.º 289/1994

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. A memória descritiva não corresponde à operação urbanística em apreço nem ao requerente (alerta-se que a memória deve esclarecer se a pretensão prevê a constituição de frações).
- 3.2. Verifica-se que existem peças desenhadas incompletas (erro na conversão).
- 3.3. No corte CD deve ser representado o perfil das parcelas contíguas para verificação do cumprimento do artigo B-1/53º do CRMB.
- 3.4. Deverá apresentar um corte transversal sobre o "espaço técnico".
- 3.5. Apresentou projetos de especialidades.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A operação urbanística não carece de consulta a nenhuma entidade interna ou externa.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

5.1. Enquadramento:

A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como **BD1 – Urbanizado - Espaços urbanos de baixa densidade** - segundo o artigo 78º Regulamento do PDM em vigor.

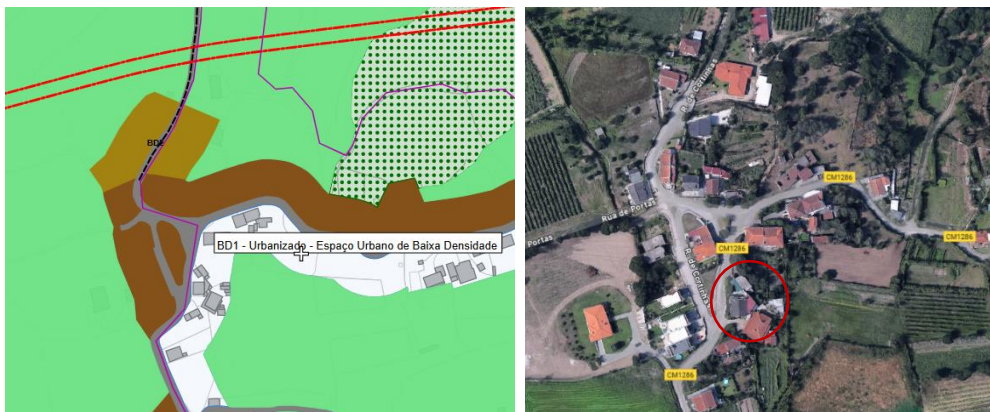


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação de Solo retirado do WebSig Geoportal e imagem aérea retirada do Google Maps

5.1.1. Não se verificam condicionantes sobre o local da pretensão de acordo com a Planta de Condicionantes.

5.2. Análise Urbanística:

- 5.2.1. As construções encontram-se abrangidas pela classificação de solo em BD1.
- 5.2.2. Quanto ao uso proposto, espaço de restauração e bebidas no piso de rés-do-chão e habitação no 1º andar, considera-se compatível com os usos admitidos em BD1.
- 5.2.3. Relativamente ao cumprimento do índice de utilização máximo e índice de utilização acima da cota de soleira, verifica-se a possibilidade de enquadramento na exceção prevista na subalínea iv) da alínea c) do ponto 1 do artigo 78º do RPDM (Área de construção = 380,90m² Área da parcela= 410,00m²).
- 5.2.4. Cumpre o índice de impermeabilização admitido na subalínea iii) da alínea c) do ponto 1 do artigo 78º do RPDM.
- 5.2.5. A proposta não assegura o cumprimento do disposto no artigo 105.º do RPDM relativamente à dotação mínima obrigatória de lugares de estacionamento público e privado aplicável à fração com uso de comércio/serviços.

Não se verifica enquadramento em qualquer das situações de isenção previstas no regulamento, uma vez que a alteração de uso proposta determina um acréscimo das necessidades de estacionamento, originando uma sobrecarga das infraestruturas existentes e agravando a pressão sobre o espaço público.



6. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM – 3ª revisão:

6.1. Enquadramento:

A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como **BD – Espaços urbanos de baixa densidade** - segundo o artigo 66º Regulamento do PDM em vigor.



Figura 2 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM - 3ª revisão

6.2. Análise Urbanística:

- 6.2.1. Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, são permitidas todas as utilizações, com exceção das incompatíveis com o artigo 29º do RPDM, nomeadamente deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade do local, produzam ruído a recetores sensíveis, perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, acarretem graves riscos de incêndio ou explosão, entre outros parâmetros considerados no citado artigo.
- 6.2.2. A pretensão fica obrigada à cumprimento da dotação de estacionamento público e privado, dada a alteração de uso proposta, conforme previsto no artigo 78º do RPDM e de acordo com os parâmetros considerados no artigo 79º do RPDM. Julga-se não ser enquadrável nas isenções previstas no artigo 80º do RPDM, pelo exposto no ponto 5.2.5. da presente informação técnica.
- 6.2.3. A análise dos parâmetros morfológicos, fica condicionada à reformulação do pedido de acordo com os pontos 3.1., 3.2., 3.3., 3.4.



7. ANÁLISE REGULAMENTAR:

- 7.1. 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.
- 7.2. 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
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.

8. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 8.1. O projeto de legalização apresentado não reúne condições de aprovação nos termos acima indicados pelo que se propõe: o indeferimento do projeto de arquitetura apresentado.
- 8.2. Deverá apresentar alegações, ou reformulação do projeto de arquitetura, tendo em conta o indicado nas alíneas 3.1., 3.2., 3.3. e 3.4. da instrução do pedido, 5.2.5. e 6.2.2. da análise regulamentar no prazo de 15 dias sob pena de indeferimento, nos termos da alínea a) do artigo 24 do Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação.
- 8.3. Deverá o requerente instruir resposta aos elementos solicitados, devendo a nova versão cumprir o edital relativo às normas técnicas para entrega de pedidos de operações urbanística em formato digital (Edital n.º ED/315/2017), formalizando a entrega dos ficheiros relativos às peças escritas e, no caso de substituição das peças desenhadas, o respetivo ficheiro DWFx deve manter a totalidade das folhas/desenhos iniciais, incluindo as respetivas propriedades de escala e de posicionamento, para sucessivo controlo de versões.
- 8.4. Nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

