

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/30325	45247/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Legalização de operação urbanística - Rua do Pombal n.º 12, freguesia de Priscos		
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: 55440/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Legalização de operação urbanística - #G0148#

Assunto do Processo: Legalização de operação urbanística - (Processo antigo 1754/90)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo, o pedido de legalização reúne condições de aprovação, pelo que se propõe o deferimento final dos termos acima indicados pelo que se propõe: o deferimento do pedido apresentado.

O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar.

Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Autorização 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/2026/30068 de 4 de Setembro 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.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 04/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do Projeto de alteração e ampliação (legalização)."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DMUP [DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO E PLANEAMENTO]

DU [DEPARTAMENTO DE URBANISMO]

GLAE [GABINETE DE LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS]

PROCESSO: 55440/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-16838 DE 15/07/2026

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DO POMBAL, N.º12, PRISCOS

ASSUNTO: LEGALIZAÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-16838, realiza a junção de elementos em resposta ao Despacho n.º 2026-2768 de 17/02/2026 comunicado pelo registo eletrónico n.º 2026-S-RE-10604, referente ao pedido de **legalização de obra de edificação e emissão de licença** referente à ampliação **de habitação, construção de anexo, bem como alteração de moradia unifamiliar para multifamiliar**, que pretende levar a efeito no prédio sito na Rua do Pombal n.º 12, freguesia de Priscos, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 952/20091020, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 954.
- 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.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais nos serviços deste município:
- Proc. n.º GU/1990/1754/0
 - Processo n.º 26253/2025 – Requalificação e alargamento da Rua do Pombal



3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido encontra-se corretamente instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 18º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.
- 3.2. Apresentou projeto de especialidades.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

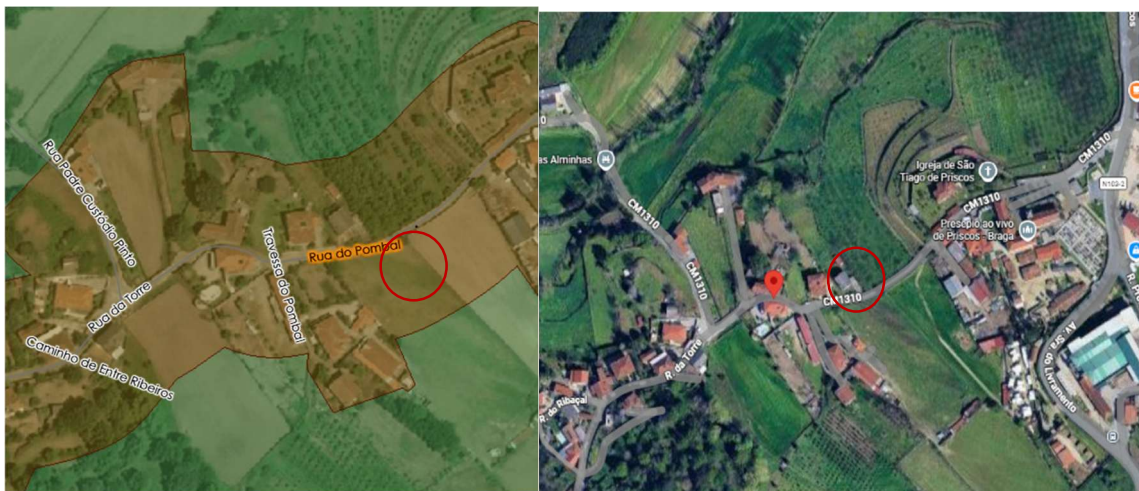
- 4.1. A operação urbanística não carece de consulta a nenhuma entidade interna ou externa.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO - PDM EM VIGOR:

5.1. Enquadramento:

5.2. 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 - Aviso n.º 8551_2026_2, 2ª Série do Diário da República de 15 de abril.

5.3. Não se verificam condicionantes sobre o local da pretensão.



Extrato Planta de Classificação de Solo RPDM e imagem aérea retirada do Google Maps

5.4. Análise Urbanística:

- 5.4.1. O requerente procedeu a uma ampliação da área de implantação da habitação, nomeadamente no alinhamento frontal da parcela; tendo ainda, construído um anexo no logradouro. Terá ainda procedido à execução de obras de escassa



relevância urbanística (nomeadamente alteração de caixilharias, substituição do revestimento das fachadas).

- 5.4.2. A pretensão prevê a constituição de 3 unidades suscetíveis de utilização independente, nomeadamente uma designada "A" no piso de rés-do-chão da construção existente, outra designada "B" no volume ampliado e a designada "C" no 1º andar da construção existente.
- 5.4.3. Quanto à moradia principal, verifica-se a alteração do vão do alçado principal, mediante a substituição do portão por uma porta de acesso pedonal.
- 5.4.4. Mantém a altura da fachada da construção, e nas áreas ampliadas e anexo no logradouro, prevê a execução de um único piso acima da cota de soleira, o que salvaguarda o disposto na alínea a) do ponto 1 do artigo 67º do RPDM.
- 5.4.5. Relativamente ao afastamento da edificação ampliada ao eixo da via pública, e tendo em consideração o alargamento viário previsto no âmbito do processo n.º 26253/2025, promovido pela Junta de Freguesia, verifica-se que apenas num escasso ponto da implantação o afastamento ao referido eixo assume valor inferior a 6,00 m. Atendendo ao enquadramento urbanístico da intervenção e à futura redefinição do perfil viário, considera-se tecnicamente admissível a solução proposta.
- 5.4.6. Relativamente ao afastamento da vedação ao eixo da via, e considerando os factos anteriormente expostos, bem como a significativa diferença altimétrica existente entre a parcela e o arruamento público, considera-se admissível a manutenção da sua continuidade e alinhamento, em conformidade com a implantação predominante e o enquadramento urbanístico da envolvente.
- 5.4.7. Quanto à dotação de estacionamento público, a operação urbanística em apreço determina a necessidade de assegurar 2 lugares de estacionamento, correspondentes às novas unidades suscetíveis de utilização independente a constituir. Contudo, a proposta apresentada contempla apenas 1 lugar de estacionamento.

Sem prejuízo da admissibilidade de isenção da totalidade da dotação exigível, ao abrigo do ponto 2 do artigo 80.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM), mantém-se a obrigação de pagamento da correspondente



compensação pecuniária pelos lugares de estacionamento não concretizados, nos termos do n.º 4 do mesmo artigo.

5.4.8. No que diz respeito ao estacionamento privado, admite-se a sua dispensa ao abrigo da alínea b) do ponto 1 do artigo 80º do RPDM.

5.4.9. Verifica-se o cumprimento do artigo B-1/53º do CRM, quanto ao anexo implantado no logradouro.

5.4.10. É assegurado o cumprimento do disposto no artigo 1360.º do Código Civil, mediante a instalação de um tapa-vistas no terraço, garantindo-se o afastamento mínimo de 1,50 m relativamente ao limite da parcela, de forma a salvaguardar as condições legalmente previstas para as vistas sobre o prédio confinante.

6. ANÁLISE REGULAMENTAR:

6.1. 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.

6.2. 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

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.



7. PROPOSTA DE DECISÃO:

7.1. O pedido de legalização reúne condições de aprovação, pelo que se propõe o deferimento final dos termos acima indicados pelo que se propõe: o deferimento do projeto de arquitetura apresentado.

7.2. O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar.

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

7.4. Nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente.

