

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31760	47638/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de edificação - Rua São Lourenço da Ordem, nº 18, União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe		
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: 28395/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo, a pretensão reúne os pressupostos necessários para a aprovação do projeto de arquitetura - relativo à alteração ao projeto aprovado.

Em caso de aprovação do projeto de arquitetura, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 20.º do Decreto-lei n.º 555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação, o requerente deve apresentar, no prazo de 6 meses a contar da notificação do ato de aprovação do projeto de arquitetura, os projetos de especialidades necessários à execução da obra.

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 o 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.

O prazo assim fixado poderá ser prorrogado por uma só vez e por período não superior a 3 meses, mediante requerimento fundamentado, apresentado antes do respetivo termo.

A falta de apresentação de algum dos projetos de especialidades dentro do prazo fixado, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período de 6 meses, findo o qual será declarada a caducidade do ato de aprovação do projeto de arquitetura, após audiência prévia do interessado, conforme disposto no n.º 6 do artigo 20.º do mesmo decreto-lei.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31361 de 15 de Setembro 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.



O 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 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do Projeto de arquitetura. Notifique-se a requerente a apresentar as especialidades e atualizar os elementos solicitados. 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: 28395/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-14081 DE 15/06/2026

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DE SÃO LOURENÇO DA ORDEM, N.º 18, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação – Alteração à licença

Informação Técnica – Análise Urbanística - DU

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. Pelo registo de entrada 2026-E-RE- 14081 de 15/06/2026, veio a pessoa individual com o NIF solicitar:

1.1.1. O pedido de **Licenciamento – Alteração à licença**, 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 a(s) seguinte(s) operação(ões) urbanística(s):

1.1.2. Obras de alteração, nos termos do artigo 2.º do mesmo Decreto-lei;

1.1.3. O(s) uso(s) a manter: habitação unifamiliar,

2. LEGITIMIDADE

2.1.A requerente apresentou Certidão Permanente pelo que se constata que detém legitimidade sobre o pedido.

3. INFORMAÇÃO PREDIAL DO TERRENO OBJETO DE PRETENSÃO

3.1. A pretensão incide sobre:

3.1.1. Descrição predial n.1033/20030121 com uma área registada de 152,00m², e na qual consta a matriz urbana o artigo nº. 995.

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 nº. 8551/2026, publicado no Diário da República 2ª Serie, nº. 76/2026, de 15 de abril de 2026).

4.1.1. Plantas de Ordenamento:

Classificação e Qualificação do Solo: Solo Urbano | **EC2 - espaço central do tipo 2** | de acordo com o artigo 60º do RPDM.

Programação e Execução: Infraestrutura de Água – conduta de distribuição existente

Salvaguardas Gerais:

Sistemas Estruturantes: Não aplicável.

Estrutura Ecológica Municipal: Não aplicável

Salvaguardas Patrimoniais:

Carta de Património Arquitetónico: Não aplicável



Carta de Arqueologia: Não aplicável

Mobilidade: Via de acesso local

Zonamento Acústico: Zonas mistas

4.1.2. Plantas de Condicionantes:

Recursos Naturais: Não aplicável

Recursos Ecológicos: Não aplicável

Infraestruturas: Não aplicável

Reserva Ecológica Nacional (REN): Não aplicável

Proteção ao Risco de Incêndio: Não aplicável

Risco de Cheias e Inundações (PGRI): Não aplicável

5. ANTECEDENTES IDENTIFICADOS

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

5.1.1. Licença de utilização n.º 23/1984

5.1.2. Despacho de aprovação da arquitetura n.º 2025-1879 de 20/11/2025

5.1.3. Certidão de deliberação em 15/12/2025

6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS 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. A pretensão não carece de qualquer consulta.

8. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

8.1. De acordo com a Portaria n.º 71-A, de 27 de fevereiro de 2024, o pedido encontra-se devidamente instruído.

9. Requisitos legais e regulamentares ou específicos a considerar

9.1. Para efeitos da presente apreciação, analisam-se os parâmetros urbanísticos com base no(s) quadro(s) sinótico(s) constante(s) do Requerimento 2026-E-RE-14081 e que anexamos à presente informação:

Quadro de áreas	Existentes		Final	
Área total do terreno - registada (m²)	152		152	
Área total de implantação (m²)	70		81	
Área total de construção (m²)	70		81	
Área de construção acima da cota de soleira (m²)	70		81	
Área de construção abaixo cota de soleira (m²)	0		0	
Área de cedência ao domínio público (m²)	0		0	
Área do terreno (após cedência) - (m²)	0		0	
	m²	%	m²	%
Área total de impermeabilização	107	70	107	70
Área total permeabilizada	45	30	45	30
Índice de utilização (%)	0.46	46	0.46	46
Índice de ocupação (%)	81	46	81	46
Volume total de construção (m³)	355		355	
Índice volumétrico (m³)-(apenas espaço industrial)				



9.2. De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (Aviso n.º 8551/2026/2, de 15 de abril):

9.2.1. De acordo com o artigo 58.º, Espaço Central: “Identificação e usos” “:

9.2.1.1. O uso de habitação é admitido no local objeto da pretensão de acordo com os pontos 1 e 3;

9.2.2. De acordo com o artigo 60º, Espaço Central 2 e 3 :“Regime de edificabilidade”:

9.2.2.1. A alteração requerida incide sobre o projeto anteriormente aprovado, propondo-se a manutenção da edificação com um piso acima da cota de soleira, correspondente à cêrcea existente (reduzindo um piso face ao projeto aprovado).

Nos termos do artigo 57º do RPDM, as novas edificações e ampliações devem integrar-se na morfotipologia dominante da frente urbana, nomeadamente quanto à métrica, proporção, recuos, alinhamentos e organização volumétrica.

Não obstante, o n.º2 da alínea b) do citado artigo estabelece como exceção a consideração de uma altura de fachada inferior à moda da frente urbana consolidada, desde que daí não resultem situações de rutura morfológica.

No caso em apreço, a edificação objeto do pedido constitui uma preexistência de um piso, com implantação e relação morfológica e com o espaço público consolidadas. Por outro lado, a altura da fachada a aprovar preserva a escala do preexistente com o arruamento.

Pelo exposto, julga-se que a solução proposta não se traduz numa rutura, pelo que se julga de aceitar.

9.2.3 De acordo com o artigo 75º, “Infraestruturas viárias”:

9.2.3.2 A pretensão confronta com Rede Viária, com funções equivalentes às dos caminhos municipais, pelo que:

- Mantém o **afastamento da construção no terreno ao eixo da via no mínimo de 6m** conforme alínea a) do ponto 3;

- Mantém o **afastamento das vedações à margem da rede viária urbana ao eixo da via no mínimo de 5m** conforme alínea c) do ponto 3;

9.2.4. De acordo com os artigos 78º, “Princípios gerais” e 79º “Parâmetros de dimensionamento” ambos inerentes à “Dotação de estacionamento”:

9.2.4.1 Quanto à dotação de estacionamento, não há aumento da área de construção face ao existente superior a 50%, pelo que a pretensão não fica obrigada ao cumprimento da dotação de estacionamento.

9.3. De acordo com o Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento n.º 973/2016, de 26 de outubro) na sua atual redação:

9.3.1. A pretensão respeita o afastamento entre fachadas de acordo com o artigo B-1/48º;

9.3.2. A pretensão respeita a altura dos muros de vedação de acordo com o artigo B-1/52º;



10. Articulação com outros Regimes e Legislação Específica:

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

10.1.1. Foi apresentado **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;

11. PROPOSTA DE DECISÃO

11.1. Analisados os documentos apresentados, constata-se que **a pretensão reúne os pressupostos necessários para a** aprovação do projeto de arquitetura.

11.2. Em caso de aprovação do projeto de arquitetura, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 20.º do Decreto-lei n.º 555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação, o requerente deve apresentar, **no prazo de 6 meses a contar da notificação do ato de aprovação do projeto de arquitetura, os projetos de especialidades necessários à execução da obra.**

11.3. 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 o 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.

11.4. O prazo assim fixado poderá ser prorrogado por uma só vez e por período não superior a 3 meses, mediante requerimento fundamentado, apresentado antes do respetivo termo.

11.5. A falta de apresentação de algum dos projetos de especialidades dentro do prazo fixado, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período de 6 meses, findo o qual será declarada a caducidade do ato de aprovação do projeto de arquitetura, após audiência prévia do interessado, conforme disposto no n.º 6 do artigo 20.º do mesmo decreto-lei.

