

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/32687	49263/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Avenida D. João II, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões		
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

João Vasconcelos Barros Rodrigues (1/1)
Presidente da Câmara Municipal
Data: 25/08/2026
HASH: 727a7aeef1a2803776c4ee6e9c031f9

BRAGA



DESPACHO

Processo: 24036/2026

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.

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 em vigor.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/30824 de 23 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 23/09/2026, 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.

Condição da resposta: Alerta-se a requerente para a necessária autorização dos restantes condóminos nos termos do Código Civil, procedimento esse não sujeito a apreciação por esta entidade por se tratar de Direito entre particulares."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 24036/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-10844

REQUERENTE: PATRICK CUNHA AUTOMÓVEIS, LDA

LOCAL DA OBRA: AVENIDA D. JOÃO II, N.º127, FRAÇÃO A, UNIÃO DE FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES, BRAGA

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação - #G0190#

Informação Técnica – Análise Urbanística – DU – Rosana Ferreira

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. Pelo registo de entrada 2026-E-RE- 10844 de 07/05/2026, veio a pessoa coletiva com o NIF 509090478 com morada, na Avenida D. João II, na União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, concelho de Braga, solicitar:

1.1.1. O pedido de **Licenciamento**, 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):

1.1.1.1. Obras de **ampliação de edifício** existente e **alteração de uso** de fração A de estabelecimento comercial e armazém para comércio, nos termos do artigo 2.º do mesmo Decreto-lei.

1.1.1.2. A pré-existência destina-se a estabelecimento comercial e armazém, mas pretende-se a sua alteração para O(s) uso(s) solicitado: comércio.

1.1.1.3. A proposta de alteração ao projeto aprovado, incide sobre o 1º piso, considerando a sua ampliação.

2. LEGITIMIDADE

2.1. A entidade requerente apresentou Certidão Permanente que lhe confere a faculdade de realização da operação.

3. INFORMAÇÃO PREDIAL DO TERRENO OBJETO DE PRETENSÃO

3.1. A pretensão incide sobre:

3.1.1. Descrição predial que incide sobre o prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 989/20090521 -A, com uma área registada de 2.268,00m² e na qual consta a matriz urbano sob o artigo nº. 1435.

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 RPD, sob o Aviso n.º8551/2026, publicado no Diário da República 2ª Série n.º76/2026, de 15 de abril de 2026.



Programação e Execução: não aplicável

Salvaguardas Gerais:

Sistemas Estruturantes: não aplicável

Estrutura Ecológica Municipal: não aplicável

Salvaguardas Patrimoniais:

Carta de Património Arquitectónico: não aplicável

Carta de Arqueologia: não aplicável

Mobilidade: não aplicável

Zonamento Acústico: não aplicável

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

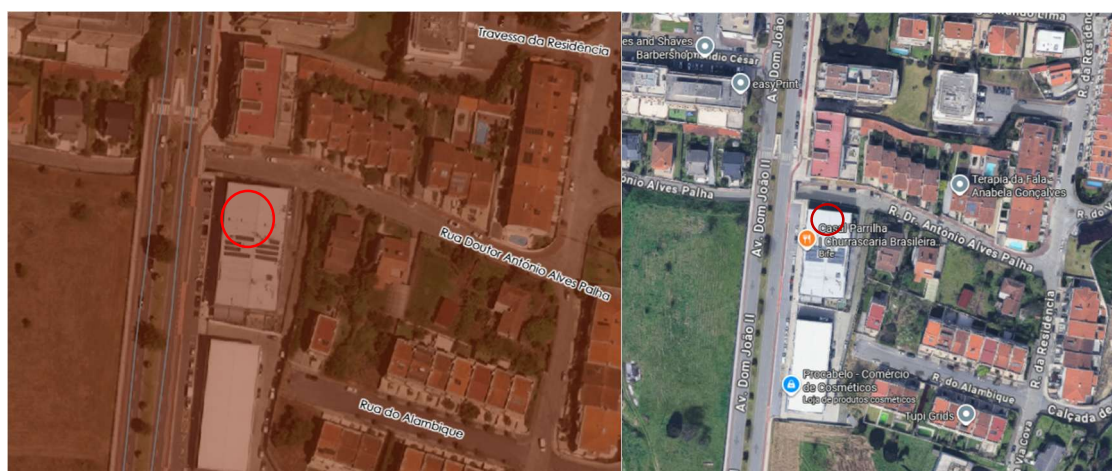


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM e Imagem retirada do Google Maps

5. ANTECEDENTES IDENTIFICADOS

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

5.1.1. Processo n.º GU/2008/274/0 – licenciamento de edifício destinado a estabelecimento comercial e armazém

5.1.2. Licença de utilização n.º 120/2009.

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. Não há lugar a recolha de pareceres.

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- 10844 e que anexamos à presente informação:

DESCRIÇÃO	EXISTENTE	PROPOSTA
Área Implantação (Fração A)	237,50m ²	237,20m ²
Área Bruta de Construção (R/Chão)	237,50m ²	237,50m ²
Área Bruta de Construção (Piso 1)	114,95m ²	237,50m ²
Área Bruta de Construção Total (R/Chão+Piso 1)	352,45m ²	475,00m ²
Área Bruta Privativa R/Chão	229,70m ²	229,70m ²
Área Bruta Privativa Piso 1	111,60m ²	229,70m ²
Área Bruta Privativa Total (R/Chão+Piso 1)	341,30m ²	459,40m ²
Área de Logradouro	230,00m ²	230,00m ²
Volume de Construção	1215,95m ³	1638,75m ³
Número de Pisos:		
a) Abaixo da cota da soleira	0	0
b) Acima da cota da soleira	2	2
Altura da Edificação	9,30m	9,30m
Número de Frações	1	1

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 Comércio 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 pretensão mantém os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva, não havendo alteração sobre este parâmetro.

9.2.2.2. Não há alteração sobre os planos de fachada.

9.3. Apurado o cumprimento dos índices urbanísticos, na globalidade das frações e considerando as alterações já aprovadas, verifica-se cumprido o índice de edificabilidade máximo admitido (0.96m²/m²).

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

Não há alteração sobre este parâmetro.

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

9.2.3.2. Consultado o processo n.º 1/2008/274/0, verifica-se que o edifício foi objeto de aprovação com um total de 14 lugares de estacionamento privado e 24 lugares de estacionamento público.

Posteriormente, na sequência da intervenção promovida pelo Município para a execução da ciclovía, verificou-se uma redução do número de lugares de estacionamento público disponíveis, passando estes a totalizar 8 lugares.



Atendendo ao princípio da proteção dos direitos adquiridos, entende-se que a redução superveniente do número de lugares de estacionamento público, decorrente de uma intervenção de iniciativa municipal, não deverá repercutir-se na esfera dos interessados, designadamente através da consideração de um número de lugares inferior ao que se encontrava aprovado. Assim, para efeitos da presente análise, deverá ser tomado como referência o número de 24 lugares de estacionamento público constante do projeto aprovado.

Nestas condições, e considerando os parâmetros de estacionamento estabelecidos no artigo 79.º do RPDM, a operação urbanística estaria sujeita à dotação de 21 lugares de estacionamento privado e 4 lugares de estacionamento público.

Verifica-se, contudo, que a dotação de estacionamento público aprovada, correspondente a 24 lugares, excede significativamente o número de lugares públicos exigível nos termos do RPDM, resultando, consequentemente, numa dotação excedentária de 20 lugares públicos face ao mínimo regulamentar.

Neste contexto, e tendo presente a necessidade de assegurar uma adequada correspondência entre a dotação global de estacionamento aprovada e as necessidades efetivas da operação urbanística, considera-se tecnicamente razoável admitir a compensação do défice de 7 lugares de estacionamento privado através do excedente de estacionamento público aprovado.

Concluindo, considerando os 20 lugares de estacionamento público que excedem a dotação mínima regulamentar, a compensação de 7 lugares privados permitiria considerar uma dotação equivalente a 13 lugares de estacionamento público para efeitos desta análise ($20 - 7 = 13$), sem prejuízo da manutenção do número de lugares públicos constantes da aprovação inicial.

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. Não há alteração do parâmetro.

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;

10.1.2. Não foi apresentado **Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade Sísmica**, 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.

12.2. 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.**

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. 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.

em vigor.

