

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/33339	50257/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Rua da Boavista, 165, União das Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade		
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: 43557/2025

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, o projeto de arquitetura apresentado cumpre as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/32900 de 28 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.

A entidade 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 27/09/2026, 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: 43557/2025

REGISTRO ENTRADA: 2026-E-RE-8179 DE 07.04.2026

REQUERENTE: REBUILDING 2 HOME, UNIPessoal, LDA.

LOCAL DA OBRA: RUA DA BOAVISTA, nº 165
UNIÃO DE FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL:

1.1. A entidade requerente apresenta através dos registos nº 2026-E-RE-8179 de 07.04.2026 e 2025-E-RE-23740 de 15.10.2025, **Projeto de Arquitetura**, referente à obra de Alteração e Ampliação de edifício sito na rua da Boavista, nº 165, União de Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade), que incide sobre o prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 115/19880927, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1500.

1.2. A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea c) do número 2 do Artigo 4º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - RJUE, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.

2. ANTECEDENTES:

Para o local da pretensão localizaram-se os seguintes antecedentes:

2.1. Alvará de Utilização, nº 88 de 24/02/1987.

3. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

3.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano Diretor Municipal:

3.1.1. A obra está implantada em Espaço Central – EC1, conforme carta de classificação e qualificação do solo da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga – PDMB, aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República 2.ª Série – n.º 73/2026, de 15 de abril.

3.1.2. A pretensão insere-se na área urbana com proteção arqueológica.

3.1.3. A pretensão insere-se na área de aplicação do Título III - Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico, constante no Código Regulamentar do Município de Braga, Regulamento nº 973/16, publicado no Diário da República, 2ª Série – nº 206, de 26 de outubro.

3.1.4. A pretensão está localizada em Área de Reabilitação Urbana – ARU Espaço Central, conforme Aviso nº 9460/2023, publicado no Diário da República, 2ª Série – nº 93, de 15 de maio.

3.2. Instrução do processo:

O processo encontra-se suficientemente instruído para análise, conforme informação DPU nº 2026-28507 de 25.09.2026.

3.3. Pareceres das entidades internas ao município:

A proposta não carece de consulta de entidades internas.

3.4. Pareceres das entidades externas ao município:

A proposta não carece de consulta de entidades externas.

3.5. Análise da Proposta, verificação da conformidade com o RGEU, com o regulamento do PDMB e com o Código Regulamentar de Braga:

3.5.1. A entidade requerente apresenta proposta de intervenção em edifício multifamiliar em regime de propriedade horizontal, constituído por duas frações habitacionais (A e B).

3.5.2. Pretende a entidade requerente proceder a divisão da fração “B” de modo a criar duas frações habitacionais.

3.5.3. A intervenção desenvolve-se no Piso 4 (sótão), em área destinada a arrecadação afeta a fração “B”.



3.5.4. A entidade requerente apresenta Ata de Condomínio, na qual é autorizada a alteração da fração “B”, desde que obtenha as respetivas licenças junto da entidade licenciadora.

3.5.5. De modo a dar cumprimento ao programa funcional proposto, a requerente prevê a execução de três mansardas, destinadas a assegurar as adequadas condições de iluminação e ventilação natural dos compartimentos que integram a nova habitação, de tipologia T2.

3.5.6. As mansardas serão executadas em zinco ref. nº 12.

3.5.7. Relativamente ao pé-direito no interior da habitação, alerta-se a entidade requerente que os compartimentos habitáveis não podem possuir um pé-direito inferior a 2,30m e 2,10m nos compartimentos não habitáveis, conforme definido no nº 1 do Artigo 4º da Portaria nº 304/2019, de 12 de setembro.

3.5.8. Pretende ainda a requerente, no âmbito da presente operação urbanística, proceder à reabilitação e beneficiação das fachadas do edifício, com vista à melhoria das suas características de desempenho térmico e à valorização da sua expressão arquitetónica.

A intervenção contempla a aplicação de sistema de isolamento térmico pelo exterior (ETICS), com acabamento final de textura e tonalidade Branco RAL 9010., prevê-se igualmente a reformulação do desenho dos guarda-corpos existentes, procurando assegurar a sua adequada integração na composição arquitetónica das fachadas.

3.5.9. A presente proposta não altera a cércea existente.

3.5.10. A presente proposta não altera o índice de impermeabilização existente.

3.5.11. Relativamente ao cumprimento das dotações de estacionamento, considera-se que a pretensão poderá ser dispensada do seu cumprimento, ao abrigo do disposto do nº 1 do Artigo 78º do do RPDM, dado tratar-se de uma obra de alteração de edifício existente, sem alteração de uso e na qual não resulta um acréscimo de construção superior a 50% da área de construção inicial.

3.5.12. Neste contexto, considera-se que nada há opor ao presente **Projeto de Arquitetura**.

3.6. Outros aspetos regulamentares:

3.6.1. O técnico autor do projeto de arquitetura deverá zelar pelo cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

3.6.2. Ao abrigo do disposto no nº 8 do Artigo 20º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

3.6.3. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009 de 03 de julho na redação conferida pela Lei n.º 40/2015 de 01 de Junho, alterada pela Lei n.º 25/2018 de 14 de Junho, (ou na sua redação atual), 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.

4. PROPOSTA DE DECISÃO:

4.1. O projeto de arquitetura apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, nas condições da presente informação, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.

4.2. Ao abrigo do número 4 do Artigo 20.º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar a entidade requerente para, no prazo máximo de seis meses, apresentar os projetos de especialidades enumerados no ponto 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.

4.3. Comunique-se o teor da presente informação.

Remete-se para consideração superior.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 43557/2025

REGISTOS DE ENTRADA: 2025-E-RE-23740 e 2026-E-RE-8179 de 07/04/2026

REQUERENTES: REBUILDING 2 HOME, UNIPESSOAL LDA - NIPC – 515 681 806,

N. ROCHA, UNIPESSOAL LIMITADA NIPC – 518 713 830;

LOCAL DA OBRA: RUA DA BOAVISTA Nº:165 B Braga (U.F. Maximinos, Sé e Cidade) BRAGA

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação – Junção de elementos

DU - DPU [GP8]

Informação Técnica - Saneamento e apreciação liminar

1. CARATERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. As entidades requerentes, REBUILDING 2 HOME, UNIPESSOAL LDA, e N. ROCHA, UNIPESSOAL LIMITADA, apresentaram um requerimento para **junção de elementos**, registado com o n.º 2025-E-RE-8179 de 07/04/2026, referente ao Licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura com vista à obra de alteração de habitação unifamiliar, a levar a efeito no prédio sito na RUA DA BOAVISTA N.º165, Braga (U.F. de Maximinos, Sé e Cidade) 4700-416 BRAGA, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 115/19880927, inscrito na matriz de natureza urbana, sob o artigo n.º 1500.

1.2. Relativamente ao local da pretensão: não se identificaram quaisquer antecedentes processuais, nos serviços deste município.

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

A presente operação urbanística tem enquadramento no 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.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Analisados os elementos constantes do presente processo constata-se que o requerimento referente ao/à Licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura se encontra corretamente instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do disposto ao abrigo do Anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, e do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

4. PROPOSTA

4.1. Face ao atrás exposto, constata-se que o requerimento referente ao/à Licenciamento de obras de edificação, para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura se encontra **corretamente instruído**, tendo sido apresentados os documentos exigíveis e considerados necessários à análise da pretensão, pelo que se propõe o seguimento do mesmo para análise urbanística.



DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

