

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/32468	48992/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Legalização de operação urbanística - Rua das Alminhas, nº 3, União de Freguesia 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



DESPACHO

Processo: 16161/2026

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

Nos termos da informação técnica do Departamento de urbanismos - Gabinete de Licenciamento de Edificações, o projeto de legalização reúne as condições de aprovação nos termos acima indicados pelo que se propõe o seu deferimento.

O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar, de acordo com a informação técnica da DPU n.º 2026-9142 emitida em 01/04/2026.

Nos termos do n.º 1, do artigo 74.º da redação em vigor do RJUE, dever-se-á informar o requerente que o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, constitui condição de eficácia da licença.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31889 de 22 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.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 22/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do Projeto de arquitetura, alteração e ampliação (legalização). As especialidades deverão ser revistas nomeadamente a estabilidade pois o projeto não está isento de estabilidade devendo na pior das hipóteses ter um termo de solidez."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO GESTIONA: 16161/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-21855 DE 14/09/2026 **APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS** 2026-E-RE-20224 DE 28/08/2026; 2025-E-RE-7496 DE 30/03/2026;

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DAS ALMINHAS, N.º 3, UNIÃO DE FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – **LEGALIZAÇÃO**

_17/09/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através dos requerimentos registados com o nº 2026-E-RE-21855 de 14/09/2026 e 2026-E-RE-3737 de 14/02/2026 apresenta pedido de **legalização de obra de edificação e emissão de alvará** referente à ampliação de moradia unifamiliar e construção de edifícios anexos, que pretende levar a efeito no prédio sito na rua das Alminhas, nº 3, União de Freguesia de Nogueiró e Tenões, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 525/19980722, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1317.
- 1.2. A pretensão está sujeita a licença administrativa ao abrigo da alínea a) do número 1 do art.º 102º 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 e alínea a) do n.º 2, do art.º B-1/18º do Código Regulamentar Município de Braga.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao terreno identificam-se os seguintes antecedentes processuais:
- 2.2. Alvará de utilização n.º 81/2004.
- 2.3. Licença de Construção n.º 1269/1999.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e n.º 17, do Capítulo III, do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, de acordo com a informação técnica proferida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2026-27099 emitida em 14/09/2026.
- 3.2. O requerente apresentou os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. O projeto de arquitetura apresentado não carece de consulta a entidades internas e externas.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

Enquadramento:

- 5.1. 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 **EC2 - Espaços Centrais** segundo alínea b) do ponto 1 do artigo 58º do Regulamento do PDM em vigor.

5.2. Análise Urbanística:

- 5.2.1. Trata-se uma obra de legalização e regularização da ampliação de obras executadas em tempo, sem o devido controlo prévio da habitação unifamiliar, nomeadamente:

- Ampliação da área de habitação inicial no alinhamento da área de estacionamento coberta original e junto ao muro limite da propriedade, aproveitando a cota do logradouro e a altura do muro existente a tardoz de modo a criar um ginásio e arrecadações.
- Construção de anexo de apoio, com áreas de arrumos e churrasqueira.
- Alterações do layout interior.
- Piscina no recanto do logradouro norte com 45,80m².



- 5.3. Trata-se de uma moradia unifamiliar de tipologia T3, composta por dois pisos acima da cota de soleira, destinados a habitação/garagem e anexos com piscina no logradouro tardoz.0
- 5.4. O presente pedido prevê ampliação da área de construção em 229,00m².
- 5.5. Os edifícios de anexos de apoio localizados a poente foram executados adossados ao muro de vedação e de suporte de terras, que confronta com a via designada por Rua da Poça. A sua implantação não acarreta impacto volumétrico relevante sobre os edifícios existentes, uma vez que os volumes construídos se desenvolvem abaixo da cota do terreno confinante com a referida via.
- 5.6. Consultado o Ortofotomapa do Concelho de 2012, verifica-se a existência da edificação (ver imagem anexa), pelo que a pretensão poderá ser enquadrada no Artigo 33º do RPDM, admitindo-se o incumprimento do Artigo 75º do RPDM, relativamente ao afastamento dos anexos à margem da via.



Ortofotomapa do Concelho de 2012



01- Imagens Google



02- Imagens Google



03- Imagens Google

- 5.7. **Cumpre** o índice de impermeabilização previsto no n.º 3 do art.º 60º do RPDM.
- 5.8. No que se refere às exigências de estacionamento privado, **cumpre** o previsto no ponto 1 do artigo 78.º do regulamento do PDM em vigor, de acordo com os parâmetros definidos no artigo 79º do mesmo regulamento.



6. ANÁLISE REGULAMENTAR:

- 6.1. Quanto ao afastamento entre fachadas na ampliação a sul, **cumpre** o previsto nos artigos B-1/48º do CRMB.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei nº.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, nº. 2, da redação em vigor do referido diploma.

7. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 7.1. Face ao atrás exposto, conclui-se que o projeto de legalização reúne as condições de aprovação nos termos acima indicados pelo que se propõe o seu deferimento.
- 7.2. O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar, de acordo com a informação técnica da DPU n.º 2026-9142 emitida em 01/04/2026.
- 7.3. Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE, pelo que o requerente pede a emissão do alvará de autorização de legalização (artigo B-1/22º do CRMB).
- 7.4. Nos termos do n.º 1, do artigo 74.º da redação em vigor do RJUE, dever-se-á informar o requerente que o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, constitui condição de eficácia da licença.

