

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/33600	50737/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Informação Prévia Qualificada - Rua Rosa Ferreira, 4, União das Freguesias de Merelim (S. Paio), Panóias e Parada de Tibães		
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: 2254/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação - #G0300#

Assunto do Processo: Informação prévia qualificada - Obras de Edificação

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica anexa:

Analisados os elementos apresentados, constata-se que a pretensão reúne os pressupostos necessários, pelo que se propõe a emissão de informação prévia favorável, ao abrigo do n.º 3 do artigo 16º do RJUE.

Nos termos da alínea h) do n.º 1 do Artigo 6.º do RJUE, Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro na sua atual redação, estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos do n.os 2 e 3 do Artigo 14.º do mesmo regime, contudo, no presente caso a operação urbanística estará sujeita a **Legalização**, nos termos do estabelecido no Artigo 102.º-A do mesmo regime, considerando que as obras já foram iniciadas, conforme memória descritiva e levantamento fotográfico constantes no processo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/33368 de 29 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia favorável sobre a operação urbanística apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem, de acordo com o Anexo XVIII, da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.

A realização da operação urbanística em questão fica sujeita a **Legalização**, nos termos do estabelecido no Artigo 102.º-A do RJUE, Decreto-Lei 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 29/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a emissão de parecer favorável ao Pedido de Informação Prévia nos termos da informação."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 2254/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-22907 de 23/09/2026

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA ROSA FERREIRA, N.º 1

UNIÃO FREGUESIAS DE MERELIM (S. PAIO), PANÓIAS E PARADA DE TIBÃES

ASSUNTO: INFORMAÇÃO PRÉVIA QUALIFICADA - #G0300#

Informação Técnica – Análise Urbanística - DU - Gabinete de Licenciamento de Atividades Económicas:

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. Pelo registo de entrada 2026-E-RE-22907 de 23/09/2026, veio a pessoa individual com o solicitar:

1.1.1. O pedido de **Informação Prévia Qualificada**, com enquadramento no n.º 2, do artigo 14.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 seguinte operação urbanística(s):

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

1.1.3. O uso solicitado: habitação unifamiliar.

2. LEGITIMIDADE

2.1. A/O requerente apresentou documentos comprovativos da qualidade de titular de direito 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 n.º 392/20040217 com uma área registada de 350 m², e na qual consta a matriz urbana sob o artigo n.º 139.

3.1.2. Alerta-se para o facto de que a certidão permanente do registo predial apresentada, refere o prédio como situado na Rua Nova de Agrafronte, n.º 29, sendo que a caderneta predial urbana localiza o prédio na Rua Rosa Ferreira n.º 4, e não o n.º 11, número de polícia que consta na Toponímia do GeoPortal WebSIG do Município de Braga, situação que deverá ser retificada.

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 | **BD - espaço urbano de baixa densidade.**

Programação e Execução: Rede de Água - Condução de Distribuição Existente e Rede de Saneamento - Coletor de Águas Residuais da Rede em Baixa 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. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram quaisquer antecedentes processuais, nos serviços deste município.

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. O local da pretensão não está condicionado à recolha de qualquer parecer interno.

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, conforme informação da DPU n.º 2026-28338 de 24/09/2026.

9. Requisitos legais e regulamentares ou específicos a considerar

9.1. Para efeitos da presente apreciação, analisam-se os parâmetros urbanísticos com base no quadro sinótico constante do Requerimento 2026-E-RE-22907 e que anexamos à presente informação:

2. Dados Gerais da Operação Urbanística

Quadro de áreas	Existentes		Final	
Área total do terreno - registada (m ²)	350m ²		350m ²	
Área total de implantação (m ²)	55,00m ²		131,10m ²	
Área total de construção (m ²)	55,00m ²		144,60m ²	
Área de construção acima da cota de soleira (m ²)	55,00m ²		131,10m ²	
Área de construção abaixo cota de soleira (m ²)	0		13,50m ²	
Área de cedência ao domínio público (m ²)	0		0	
Área do terreno (após cedência) - (m ²)				
	m ²	%	m ²	%
Área total de impermeabilização	75,10m ²	21%	176,50m ²	50,43%
Área total permeabilizada	274,9	78,54%	173,50m ²	49,57%
Índice de utilização (%)	0.16	16%	0.42	42%
Índice de ocupação (%)	0.16	16%	0.38	38%
Volume total de construção (m ³)	146,85m ³		406,40m ³	
Índice volumétrico (m ³)-(apenas espaço industrial)				



3. Características da Operação Urbanística

Edificação		Áreas (m ²)		Volumetria (m ³)	N.º de Pisos		Altura (m)	
		Área de implantação	Área de construção		Abaixo cota de soleira	Acima cota de soleira	Fachada	Edificação
Existente	Aprovada	55,00m2	55,00m2	146,8560m3	0	1	2,67m	3,52m
	Ilegal							
	Total	55,00m2	55,00m2	146,85m3	0	1	2,67m	3,52m
A demolir	Aprovada							
	Ilegal							
	Total							
A ampliar	Aprovada	76,10m2	89,60m2	235,90m3	1	1	3,10m	3,40m
	Ilegal							
	Total							
Alteração utilização *	Inicial							
	Final							
Valores Finais**		131,10m2	144,60m2	406,40m3	1	1	(Não aplicável)	

*(a preencher apenas quando associado a obras sujeitas a licenciamento)

** (somatório de todas as áreas, pisos ou medidas, exceto da área existente a demolir)

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 66.º, Espaços Urbanos de Baixa Densidade: "Identificação e usos":

9.2.1.1. O uso habitação é admitido no local objeto da pretensão de acordo com o ponto 2;

9.2.2. De acordo com o artigo 67.º, Espaços Urbanos de Baixa Densidade : "Regime de edificabilidade":

9.2.2.1. Verifica-se que a pretensão tem enquadramento no n.º 1 porquanto existem referências morfotipológicas uma vez que a frente urbana em que se insere se encontra edificada numa razão superior a 50% (alínea m), do número 1, artigo 6º RPDM).

Considerando o facto de estarmos perante uma intervenção sobre uma preexistência, onde a proposta mantém na sua génese o volume edificado, no que à relação com o espaço público e prédios vizinhos, diz respeito, e considerando, ainda e em particular, os fatores elencados, de ordem económica e de mobilidade, vemos com sendo de atender aos desideratos da requerente, admitido que a proposta apresentada mantenha a não colmatação do edifício a Nordeste, conforme já se verifica com a construção preexistente, pelo que consideramos que:

- A pretensão respeita a altura dominante, a organização volumétrica e a proporção do conjunto;

- A pretensão respeita os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva;

9.2.2.2. O índice de impermeabilização é de **51%** pelo que respeita o número 3

9.2.3 De acordo com o artigo 75º, "Infraestruturas viárias"

A pretensão não prevê alterações à implantação do edifício, nem às vedações, no confronto com a via habilitante.

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

A pretensão não representa um agravamento do encargo urbanístico dos parâmetros de dimensionamento estabelecidos, considerando que se mantem o uso, habitação unifamiliar.

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;



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;

10.2 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 elementos apresentados, constata-se que a pretensão reúne os pressupostos necessários, pelo que se propõe a emissão de informação prévia favorável, ao abrigo do n.º 3 do artigo 16º do RJUE.

11.2. Nos termos da alínea h) do n.º 1 do Artigo 6.º do RJUE, Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro na sua atual redação, estão isentas de controlo prévio as operações urbanísticas precedidas de informação prévia favorável nos termos do n.ºs 2 e 3 do Artigo 14.º do mesmo regime, contudo, no presente caso a operação urbanística estará sujeita a **Legalização**, nos termos do estabelecido no Artigo 102.º-A do mesmo regime, considerando que as obras já foram iniciadas, conforme memória descritiva e levantamento fotográfico constantes no processo.

11.3. Que se dê conhecimento à requerente do teor da presente informação.

