

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025 /36054	26313 /2025	Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#
Unidade Administrativa		
DU - DAT [SAIDAS]		
Propósito		
Expediente Geral \ Presidente - DU - Indeferimento Definitivo		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face à informação técnica antecedente e ultrapassado o prazo para aperfeiçoamento, conclui-se que o presente pedido de licenciamento não reúne condições para aprovação

nos termos nela indicados pelo que se propõe o indeferimento definitivo do pedido apresentado.

Nos termos dos artigos 114.º do Código do Procedimento Administrativo comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Com base nas informações técnicas que antecedem indefere-se definitivamente o presente pedido, procedendo-se ao seu arquivamento.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 26313/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-21979 de 30/09/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: LUGAR DE VALBEIRA, FREGUESIA DE ADAÚFE

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ARQUITETURA

Rosana Ferreira_RF, Arqt.ª

03/10/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-21979, realiza a apresentação de elementos, em resposta à informação técnica precedente, referente ao pedido de licenciamento de obras de edificação com vista à **construção de habitação unifamiliar**, muros de vedação e piscina, a levar a efeito no prédio sito no Lugar de Valbeira, , freguesia de Adaúfe que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 2973/20250415, inscrito na matriz de natureza rústica sob o artigo n.º 1086.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita ao controlo prévio de licenciamento de obras de edificação.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram seguintes antecedentes processuais nos serviços deste município.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se corretamente instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 02/10/2025.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta não carece de qualquer consulta a nenhuma entidade externa ou interna.
-

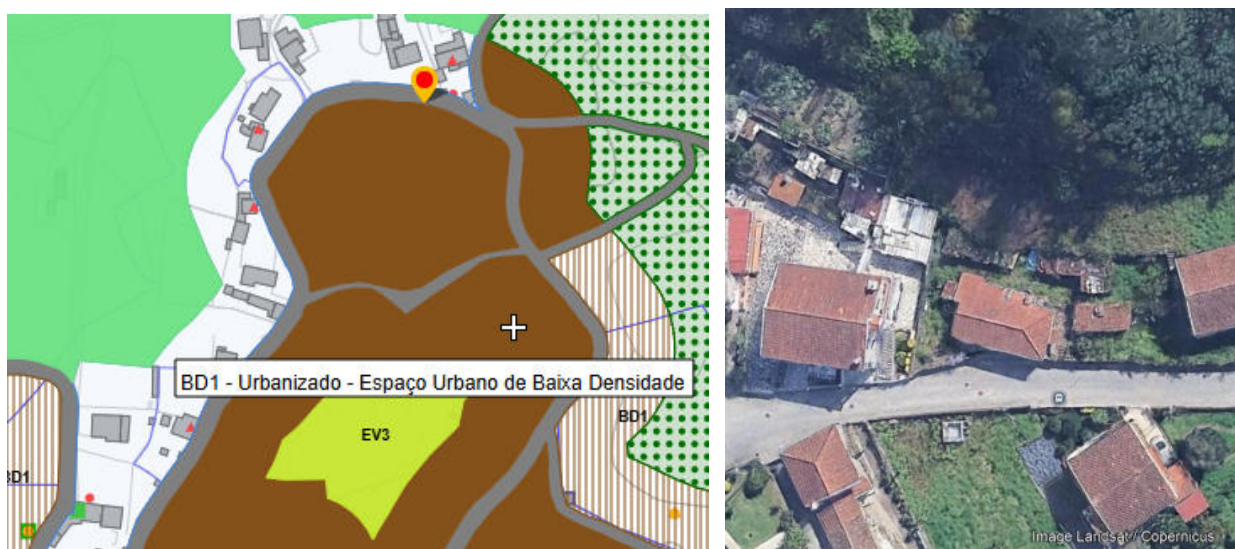


5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

5.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano

Diretor Municipal:

- 5.1.1. 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 – **BD1 – Urbanizado – Espaço urbano de baixa densidade** segundo o ponto 1 do artigo 78º do RPDM em vigor e EV3 – Espaços verdes de quarteirão segundo o ponto 3 do artigo 73º do RPDM em vigor.



Extrato Planta de Classificação de Solo retirada do GeoPortal WebSig e Imagem aérea retida do Google Maps

- 5.1.2. Consultada a Planta de Condicionantes não se registam condicionantes sobre o prédio alvo de intervenção.

6. ANÁLISE DA PROPOSTA, VERIFICAÇÃO DA CONFORMIDADE COM O RGEU, COM O REGULAMENTO DO PDM 2015 E COM O CÓDIGO REGULAMENTAR DE BRAGA:

- 6.1. A presente proposta prevê a edificação de uma moradia unifamiliar composta por um piso abaixo da cota de soleira destinado a garagem e um piso acima para acomodar as áreas habitacionais.

- 6.2. Em resposta à informação técnica n.º 2025-E-RE-16559 DE 15/09/2025, na qual se citam como desconformidades a interioridade da proposta, a reduzida frente de rua e ainda a incapacidade de garantir um lugar de estacionamento público, vem o requerente alegar que se trata numa situação de “ (...)difícil consenso quanto à integração da proposta no local. A via é sinuosa e a morfologia do terreno acidentada.

Aos critérios considerados para o enquadramento da proposta passaram não apenas por uma leitura de alinhamentos dominantes, que se verificaram praticamente inexistentes, (...) mas por um conjunto de fatores bem patentes no local, como a oscilação planimétrica do terreno e as rotações totalmente aleatórias das edificações existentes. A construção proposta servirá como uma espécie de colmatação do solo urbano disponível e irá rematar o alinhamento posterior do mesmo. (...).”



- 6.2.1. Importa esclarecer que é um princípio subjacente ao ordenamento do território que as construções respeitem a organização do espaço urbano existente. Por outro lado, o Regulamento do PDM exige que as novas edificações se insiram em conformidade com os parâmetros urbanísticos (implantação, alinhamentos e afastamentos).
- 6.2.2. Com efeito, a envolvente não apresenta os alinhamentos “rígidos” de uma malha urbana mais central e apresenta-se algo dispersa, contudo, tal fundamento não pode ser interpretado como uma razão para criar uma nova linha de construção, pelo contrário, tais circunstâncias reforçam a necessidade de salvaguardar a coerência urbanística em conformidade com os princípios urbanísticos.
- 6.2.3. Constata-se que ao longo da Rua de Balbeira, especialmente no tramo central e a nascente, há uma sucessão de moradias unifamiliares implantadas na frente do arruamento, com afastamentos relativamente constantes. Na Travessa da Balbeira, junto à inflexão da via, nota-se igualmente que há uma continuidade na implantação das fachadas ao longo da frente de rua, formando um alinhamento urbano.
- 6.2.4. Mesmo com alguma irregularidade, existe uma frente edificada linear que acompanha a via pública e que constitui o alinhamento dominante, os edifícios recuados são exceções pontuais que não anulam a perceção global da frente consolidada.
- 6.2.5. Não se verifica na proposta a “colmatação do solo urbano disponível” alegada pelo requerente, uma vez que a construção proposta se localiza numa posição de interioridade, afastada da frente urbana existente e sem qualquer relação com os alinhamentos existentes. Verifica-se que a implantação proposta potencia a criação de um núcleo isolado que contraria o princípio de colmatação urbana.
- 6.2.6. A proposta não consegue garantir uma frente confrontante com o arruamento mínima de 8.00m, que garanta nomeadamente a execução dos acessos pedonal e automóvel e garantir a implantação de um lugar de estacionamento público exterior.
- 6.2.7. Conclui-se que a proposta apresentada não respeita o disposto na alínea d) do artigo 5º, e artigos 12º e 14º do RPDM em vigor quanto à implantação proposta na medida em que não garante a devida colmatação urbana e não assegura o devido respeito quanto ao alinhamento e recuo dominante quer na confrontação com a via pública quer com as restantes fachadas.

7. ANÁLISE DA PROPOSTA, VERIFICAÇÃO DA CONFORMIDADE COM O RGEU, COM O REGULAMENTO DO PDM 2025 E COM O CÓDIGO REGULAMENTAR DE BRAGA:

7.1. Enquadramento com a carta de condicionantes e com a carta do ordenamento do território constantes no Plano

Diretor Municipal:

- 7.1.1. 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 – **BD – Espaços urbanos de baixa densidade** segundo o artigo 66º do RPDM 2025.

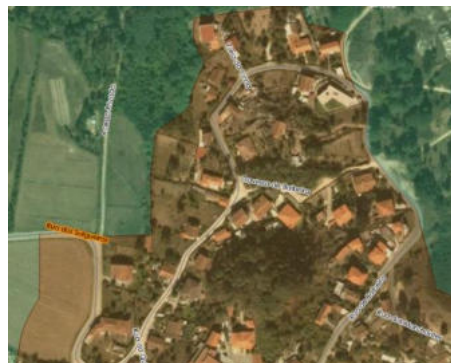


Figura 1 - Extrato retirado da Planta Classificação de Solo RPDM 2025



8. ANÁLISE DA PROPOSTA, VERIFICAÇÃO DA CONFORMIDADE COM O RGEU, COM O REGULAMENTO DO PDM 2025 E COM O CÓDIGO REGULAMENTAR DE BRAGA:

- 8.1. A presente proposta prevê a edificação de uma moradia unifamiliar composta por um piso abaixo da cota de soleira destinado a garagem e um piso acima para acomodar as áreas habitacionais.
- 8.2. De acordo com o exposto no ponto 2 do artigo 66º do RPDM 2025, são permitidas todas as utilizações com exceção das incompatíveis com o artigo 29º - Compatibilidade de usos e atividades.
- 8.3. Verifica-se, porém, que a proposta **não salvaguarda o disposto no ponto 2 e alínea e) do ponto 3 do artigo 27º do RPDM 2025**, quanto ao enquadramento paisagístico e quanto aos alinhamentos, implantação proposta, resultando numa situação de interioridade.

9. OUTROS ASPETOS REGULAMENTARES:

- 9.1. 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.
- 9.2. Ao abrigo do disposto no n.º 8 do Artigo 20º do RJUE, as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos
- 9.3. de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 9.4. 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.

10. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 10.1. Face ao atrás exposto, conclui-se que o projeto de arquitetura não reúne condições de aprovação nos termos acima indicados pelo que se propõe o indeferimento definitivo do projeto de arquitetura apresentado.
- 10.2. Nos termos dos artigos 114.º do Código do Procedimento Administrativo comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente procedendo de seguida ao arquivamento do processo.

