

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/7720</b>	<b>11754/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação-Rua do Outeiro, n.º 91, freguesia de Adaúfe</b>		
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### 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:** 55533/2025

**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**

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.

Que se notifique o requerente para 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.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/7210 de 5 de Março 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.

**Despachos**

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



---

**PROCESSO:** 55533/2025

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-29582 / 23/12/2025

**REQUERENTE:** Helder & Valter, Imobiliária, S.A.

**LOCAL DA OBRA:** Rua do Outeiro, n.º 91, freguesia de Adaúfe

**ASSUNTO:** Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura

---

## **1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL**

- 1.1.** A entidade requerente, através do registo de entrada n.º 2025-E-RE-29582, de 23/12/2025, apresenta um pedido de licenciamento de obras de edificação com vista às obras de conservação e ampliação de capela, obras de construção da piscina, arrumos e alfaías agrícolas (com a demolição do existente), sitas na Rua do Outeiro, n.º 91, freguesia de Adaúfe que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 289/19911231, inscrito na matriz de natureza mista sob os artigos n.º 366 e n.º 3142.
- 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 por se enquadrar na alínea c) obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor.

## **2. ANTECEDENTES:**

- 2.1.** Para o local da pretensão localizaram-se os seguintes antecedentes:
- 2.2.** Processo n.º 1/2011/586.

## **3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:**

- 3.1.** Analisados os elementos constantes do presente processo constata-se que o presente pedido de licenciamento de obras de edificação se encontra corretamente instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e n.º 15, do Capítulo III, do Anexo I da Portaria 113/2015, de 22 de abril e Artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, como verifica a informação técnica da DPU.

## **4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS**

- 4.1.** A proposta tem pareceres internos favoráveis da Divisão do Centro Histórico, Património e Arqueologia e da Divisão de Planeamento. Deverá ser dado conhecimento ao requerente das referidas informações.

## **5. ANÁLISE DA PRETENSÃO DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:**

- 5.1.** **Enquadramento:**



- 5.2. 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 “Espaço Urbano de Baixa Densidade – BD1, Espaço Agrícola - A e Reserva Agrícola Nacional -RAN”, segundo o PDM em vigor.
- 5.3. **Análise Urbanística:**
- 5.4. O projeto apresentado enquadra-se nas disposições legais e regulamentares em vigor e descrevem-se do modo seguinte:
- 5.5. A construção implanta-se em “Espaço Urbano de Baixa Densidade – BD1”, segundo o PDM em vigor.
- 5.6. Cumpre o índice de impermeabilização máximo, conforme prevê a subalínea iii), da alínea c), do n.º 1, do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.7. Cumpre a área máxima de construção, conforme prevê as subalíneas iv), da alínea c), do n.º 1, do artigo 78º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.8. Cumpre o previsto para o estacionamento privado, conforme prevê o artigo 107º do Regulamento do PDM em vigor.
6. **ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM - 3ª REVISÃO:**
- 6.1. **Enquadramento:**
- 6.2. A operação urbanística propõe uma obra de edificação em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal em discussão pública como “Espaço Central do Tipo 3 – EC3, Espaço Agrícola - A e Reserva Agrícola Nacional -RAN”,
- 6.3. **Análise Urbanística:**
- 6.4. A construção implanta-se em “Espaço Central do Tipo 3 – EC3”, segundo à Luz do PDM - 3.º Revisão.
- 6.5. O projeto apresentado enquadra-se nas disposições legais e regulamentares em vigor e descrevem-se do modo seguinte:
- 6.6. Cumpre o Regime de Edificabilidade, conforme prevê o artigo 61º. do Regulamento segundo à Luz do PDM - 3.º Revisão.
- 6.7. Cumpre o previsto para o estacionamento privado, conforme prevê o artigo 78º do Regulamento segundo à Luz do PDM - 3.º Revisão.
7. **ANÁLISE REGULAMENTAR:**
- 7.1. 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.
- 7.2. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei n.º163/2006 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, n.º. 2, da redação em vigor do referido diploma
- 7.3. Conforme previsto na alínea a) do número 5 do Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, a verificação dos requisitos mínimos de desempenho energético relativos às componentes da envolvente opaca e da envolvente envidraçada, definidos no projeto de arquitetura, é assegurada pelo técnico autor do Projeto de Arquitetura.
- 7.4. 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.

- 7.5. Deverá ainda ser cumprido o Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de abril, na sua redação atual, diploma que disciplina o serviço de recetáculos postais e estabelece as normas a observar na sua instalação, utilização e conservação.

**8. PROPOSTA DE DECISÃO:**

- 8.1. 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.

- 8.2. Que se notifique o requerente para 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.

- 8.3. Nos termos dos Artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, se comunique o teor da presente informação técnica ao requerente.

**CONDICIONAMENTOS DAS OBRAS**

**AS INTERVENÇÕES NO DOMÍNIO PÚBLICO DEVERÃO OBSERVAR AS SEGUINTE CONDIÇÕES:**

- a) Existindo postes/armários de redes de energia elétrica ou de telecomunicações cuja implantação se encontra afetada pelos alinhamentos projetados pela presente operação urbanística, compete ao requerente diligenciar a realocação dos mesmos junto das entidades competentes;
- b) Será responsabilidade do requerente a execução de todas as infraestruturas necessárias para abastecer o edifício, nomeadamente relativas a comunicações, eletricidade, gás, abastecimento de água e águas residuais domésticas e pluviais, salvo se essas infraestruturas forem asseguradas pelas respetivas entidades. Em qualquer dos casos, devem encontrar-se concluídas antes das pavimentações a efetuar. Constitui responsabilidade do titular do alvará a repavimentação arruamentos intervencionados, em conformidade com os regulamentos municipais aplicáveis, caso não seja assegurado pela entidade responsável pela instalação da infraestrutura;
- c) Os trabalhos referidos anteriormente devem encontrar-se concluídos antes do pedido de emissão de autorização de utilização para a construção;
- d) Cumprimento em obra, do disposto no Decreto-Lei 220/08, de 12 de novembro, relativamente à Segurança Contra o Risco de Incêndio, nomeadamente no que respeita às classes de resistência e reação ao fogo dos elementos e materiais de construção;
- e) Cumprimento em obra dos requisitos previstos no Decreto-Lei 46/2008 de 12 de março para a gestão dos resíduos de construção e demolição (RCD), bem como, efetuar e manter o registo de dados dos RCD, conjuntamente com o livro de obra, de acordo com o modelo constante o anexo II do referido diploma.

**Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 23709/2025/2, de 25 de setembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento, uma vez que a decisão à luz dos**



dois planos (em vigor e em discussão pública) é favorável, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela Prof.<sup>a</sup> Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**



**DMGT/DU/DCHPA** [DIVISÃO DO CENTRO HISTÓRICO, PATRIMÓNIO E ARQUEOLOGIA]

---

**PROCESSO:** 55533/2025

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-29582 / 23/12/2025 17:12

**REQUERENTE:** Helder & Valter, Imobiliária, S.A.

**LOCAL DA OBRA:** Rua do Outeiro, n.º 91, freguesia de Adaúfe

**ASSUNTO:** Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura - #G0190#

---

Apreciação técnica de enquadramento urbanístico

1. A entidade requerente, através do registo de entrada n.º 2025-E-RE-29582, de 23/12/2025, apresenta um pedido de **licenciamento de obras de edificação** com vista às obras de conservação e ampliação de capela, obras de construção da piscina, arrumos e alfaiais agrícolas (com a demolição do existente), sitas na Rua do Outeiro, n.º 91, freguesia de Adaúfe que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 289/19911231, inscrito na matriz de natureza mista sob os artigos n.º 366 e n.º 3142.
2. A pretensão agora apresentada prevê a construção de um edifício para alfaiais agrícolas e piscina e uma intervenção sobre Capela da Nossa Senhora de Lourdes, monumento identificado no Inventário do Património Arquitetónico do Concelho de Braga, com a designação II - 322/01, conforme planta do Sistema Patrimonial constante na 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga PDMB, Aviso n.º 11741/2015, publicado no Diário da República, 2.ª Série n.º 201, de 14 de outubro.
3. A proposta de intervenção no imóvel inventariado consiste na execução de obras de conservação e ampliação, nomeadamente na zona da sacristia.
4. No nosso entendimento, a intervenção deverá privilegiar sempre a conservação do imóvel, bem como a salvaguarda das suas características arquitetónicas e patrimoniais.
5. Não se identifica nenhum inconveniente na ampliação da sacristia para norte, conforme proposto, uma vez que esta intervenção permitirá a melhoria das condições de



utilização do espaço, designadamente ao nível da salubridade. Contudo, deverá ser assegurada a manutenção da sua volumetria.

6. Relativamente ao edifício proposto para arrumos de alfaías agrícolas e piscina, apesar de se localizar na zona geral de influência do imóvel inventariado, verifica-se que o mesmo se encontra implantado a uma cota inferior, não apresentando projeção visual sobre o referido imóvel. Nestes termos, não se identifica inconveniente na solução apresentada.

Remete-se para procedimento.

## **DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**





**PROCESSO 55533/2025**

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-29582  
**REQUERENTE:** Helder & Valter, Imobiliária, S.A.  
**LOCAL DA OBRA:** Rua do Outeiro, n.º 91 | Adaúfe  
**ASSUNTO:** Licenciamento de obras de edificação

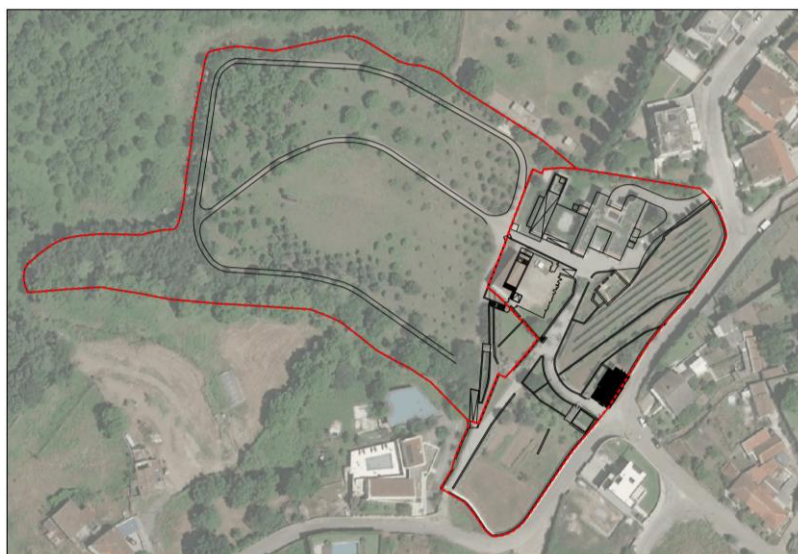
## 1. PRETENSÃO:

- 1.1. Solicita a Divisão de Apreciação Técnica (DAT), pronúncia sobre a pretensão, para verificação da implantação das construções propostas sobre a categoria de Espaços Central 3 – EC3, à luz da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga.


## 2. ANÁLISE:

- 2.1. Analisada a pretensão à luz da Proposta da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, apesar do prédio em questão ser abrangido por 3 categorias de solo, as construções agora propostas apenas interseitam a categoria de **Solo Urbano - Espaços Centrais do tipo 3 – EC3**, identificada e caracterizada pelo artigo 58.º, do Regulamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga e respetivo regime de edificabilidade previsto no artigo 60.º, do mesmo regulamento.

As imagens infra ilustram o supra descrito.



**Legenda:**

 Limite da parcela de terreno

**Fig. 1 - Sobreposição da pretensão com o Ortofotomapa de 2023.**



### 3.ª Revisão do PDM de Braga

#### Solo Urbano

- EC3 - Espaço Central do Tipo 3
- BD - Espaço Urbano de Baixa Densidade

#### Solo Rústico

- A - Espaço Agrícola

**Fig. 2 - Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga.**

## 3. PROPOSTA:

- 3.1. Face ao exposto, e conforme acima comprovado, as construções agora propostas apenas interseam a categoria de **Solo Urbano - Espaços Centrais do tipo 3 – EC3**.

À consideração superior