

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/9033</b>	<b>13450/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação com vista à construção de um edifício destinado a indústria/armazém - Rua do Parque Industrial, União de Freguesias de Arentim e Cunha</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:** 1061/2024

**Resolução com número e data apresentados na margem**

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

**Assunto do Processo:** Licenciamento de obras de edificação - 1/2024/6642 - Licenciamento de obras de edificação com vista à construção de um edifício destinado a indústria/armazém

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

**FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS**

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Apreciação Técnica, 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/2026/8929 de 16 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.

**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**

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**PROCESSO GESTIONA:** 1061/2024

**REGISTO DE ENTRADA:** 2026-E-RE-6105

**REQUERENTE**

**LOCAL DA OBRA:** RUA DO PARQUE INDUSTRIAL, UNIÃO DE FERGUESIAS DE ARENTIM E CUNHA

**ASSUNTO:** LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

\_13/03/2026

Nos termos do despacho n.º 2026-3995 de 05/03/2026, do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 05/03/2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira de 05/03/2026 — segundo o qual a 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga não poderá ser considerada para efeitos de apreciação urbanística das operações urbanísticas até à respetiva publicação — procede-se à apreciação técnica exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015).

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

- 1.1. através do pedido registado com o n.º 2026-E-RE-6105 de 12/03/2026, apresentou uma junção de elementos que visa dar resposta ao teor da informação técnica comunicada pelo despacho n.º 2025-10854 de 20/10/2025, para dar continuidade a um pedido de **licenciamento de obras de edificação** com vista à construção de um edifício destinado a **'Indústria' tipo 3**, a levar a efeito no prédio sito na Rua do Parque Industrial, União de Freguesias de Arentim e Cunha, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 700/20100621, inscrito na matriz de natureza rústica sob o artigo n.º 562.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 4.º do RJUE, alterado pelo Decreto Lei 10/2024 de 8 de janeiro, a presente operação urbanística está sujeita ao controlo prévio de licenciamento de obras de edificação por se enquadrar na alínea c) obras de construção em área não abrangida por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução.

## **2. ANTECEDENTES:**

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
- 2.1.1. **Pedido de destaque**, Processo n.º 6/2023/866/0.

## **3. UNIDADES ORGÂNICAS:**

- 3.1. A **Divisão de Planeamento** emitiu **informação técnica favorável** relativamente à análise da presente operação urbanística à luz do PDM em vigor, n.º 2025-25959 em 06/10/2025, da qual se extrai parte relevante:  
«4. PROPOSTA:  
4.1. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, **relativamente ao enquadramento com o PDM 2015 (em vigor), a proposta não entra em conflito com o previsto para a UOPG 31, reunindo por isso condições para obter parecer favorável.**  
(...)  
4.3. Não obstante os pareceres relativos ao enquadramento com o PDM 2015 e a proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, **considera-se ainda que deve ser dada especial atenção à forma de contenção da escarpa existente.**»



- 3.2. A **Divisão de Mobilidade** prestou **informação técnica favorável** n.º 2026-7161 em 13/03/2026, tendo sido emitido o seguinte:

«1. *Cedências para infraestruturas viárias e estacionamento*

1.1. *As alterações introduzidas dão resposta ao exposto na informação destes serviços que antecede a atual.*

2. *Quantificação do estacionamento*

2.1. *O projeto dá cumprimento aos parâmetros regulamentares aplicáveis, no que concerne à dotação de estacionamento privado, excedendo o número de lugares necessários em 1 lugar.*

2.2. *Apresenta défice de 1 lugar, face à exigência decorrente dos parâmetros constantes do PDM em vigor relativamente à dotação de estacionamento público.*

2.3. *O Requerente vem, em Memória Descritiva, apresentar a seguinte justificação para o incumprimento mencionado:*

*“Pede-se a dispensa ao abrigo do art. 107.º n.º 1 al. c), do cumprimento na totalidade dos lugares de estacionamento público, quer de pesados, quer de ligeiros, dada a exiguidade da frente urbana da parcela para criar estacionamento e acessos, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada, torna-se inviável o seu cumprimento.”*

2.4. *Constata-se, de facto, que o projeto apresentado já otimiza a inserção de estacionamento junto à única via pública com que confronta. Ademais, o excedente de lugares em domínio privado é suficiente para que o número final de lugares criados seja suficiente para responder à totalidade das necessidades regulamentares de estacionamento.*

2.5. *Assim, crê-se, salvo melhor opinião, que pode ser aceite a justificação para a isenção parcial de estacionamento público.*

3. *Conclusão*

3.1. *Pelo exposto, considera-se que a pretensão, no que à mobilidade concerne, reúne condições para o deferimento.»*

- 3.3. **Divisão de Proteção Civil:** Foi solicitada informação técnica à Divisão de Proteção Civil, atendendo à localização de parte do prédio em solo rural (Espaço Florestal de Proteção) e em Classe de Perigosidade de Incêndio Rural (Alta ou Muito Alta), para colher parecer junto da Comissão Municipal de Gestão Integrada de Fogos Rurais, tendo sido emitido o seguinte:

«*A implantação do edifício proposto localiza-se totalmente em área classificada como espaço urbano, pelo que, não se enquadra nos condicionalismos previsto no SGIFR, estabelecidos no decreto-lei n.º 82/2021 de 13 de outubro.*

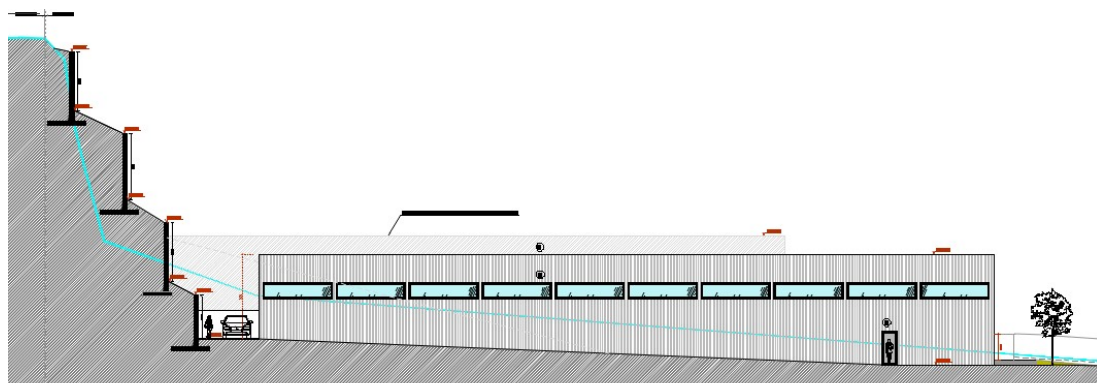
*(...) o projeto não carece de parecer da unidade técnica florestal.»*

#### **4. ANÁLISE DA PRETENSÃO:**

- 4.1. De acordo com os elementos apresentados, a pretensão consiste na construção de um edifício destinado a Indústria com armazém e espaço para escritório funcionalmente dependentes, com uma área total de construção de 762 m<sup>2</sup> (713,5 m<sup>2</sup> r/c + 48,50 m<sup>2</sup> mezanino).
- 4.2. Na anterior informação técnica, notificou-se o requerente para apresentar uma solução de estabilização adequada para o grande talude existente e agravado através do desaterro proposto, com aproximadamente 20 metros desde a base à crista do talude.

Assim, no presente requerimento, são apresentadas novas peças desenhadas que pretendem dar resposta ao solicitado, através da criação de muros de suporte em betão e criação de socacos ajardinados, de forma a criar uma solução estruturalmente segura, que mitiga a diferença de cotas e o seu impacto na paisagem (ver imagem).





Alçado Poente proposto

#### 4.3. Enquadramento:

- 4.3.1. À luz do PDM em vigor, a operação urbanística propõe uma obra de edificação num prédio classificado como 'AE1 - Urbanizado - Industrial de Grande ou Média Dimensão' (solo urbano), FPT – Espaços Florestais de Proteção (solo rural), UOPG-31: Área de atividades económicas de Cunha e Classe de Perigosidade de Incêndio Rural (Alta ou Muito Alta).

Da análise aos elementos apresentados, verifica-se que a edificação agora proposta e os arranjos exteriores (espaços de circulação automóvel, passeios e estacionamento) localizam-se em AE1 e não há intervenção em FPT - Espaços Florestais de Proteção.

- 4.3.1.1. A proposta cumpre os parâmetros de edificabilidade previstos no n.º 1 do artigo 70.º do RPDM em vigor.

#### 4.4. Da licença de utilização:

Na ausência da especificação da tipologia de indústria, assume-se que se trata de uma **indústria tipo 3**.

Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 17.º do S.I.R (Sistema de Indústria responsável aprovado em anexo ao DL 169/2012), tratando-se de estabelecimento industrial do tipo 3 cuja instalação, ampliação ou alteração envolva a realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio, deve ser obtida a autorização de utilização antes de ser apresentada a mera comunicação prévia ao abrigo do SIR, ou seja, para apresentar a mera comunicação prévia, o interessado carece previamente de obter a autorização de utilização.

### 5. PROPOSTA DE DECISÃO:

**Face ao exposto, propõe-se:**

- 5.1. 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 e das informações técnicas da Divisão de Mobilidade e da Divisão do Planeamento, não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.
- 5.2. 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.

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**



**Processo nº 1061/2024****Requerente:****Local da Obra:** Rua do Parque Industrial – União das Freguesias de Arentim e Cunha**Data:** 13/03/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Mobilidade**Técnico Responsável:**

### Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/38930 à Divisão de Mobilidade, por parte da Divisão de Procedimentos Urbanísticos. O processo consiste num Pedido de Licenciamento, relativo a uma Obra de edificação destinada ao uso de indústria/armazém, em fase de aprovação do Projeto de Arquitetura. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

#### 1. Cedências para infraestruturas viárias e estacionamento

1.1. As alterações introduzidas dão resposta ao exposto na informação destes serviços que antecede a atual.

#### 2. Quantificação do estacionamento

2.1. O projeto dá cumprimento aos parâmetros regulamentares aplicáveis, no que concerne à dotação de estacionamento privado, excedendo o número de lugares necessários em 1 lugar.

2.2. Apresenta défice de 1 lugar, face à exigência decorrente dos parâmetros constantes do PDM em vigor relativamente à dotação de estacionamento público.

2.3. O Requerente vem, em Memória Descritiva, apresentar a seguinte justificação para o incumprimento mencionado:

*"Pede-se a dispensa ao abrigo do art. 107.º n.º 1 al. c), do cumprimento na totalidade dos lugares de estacionamento público, quer de pesados, quer de ligeiros, dada a exiguidade da frente urbana da parcela para criar estacionamento e acessos, por impossibilidade de obter uma solução funcionalmente adequada, torna-se inviável o seu cumprimento."*

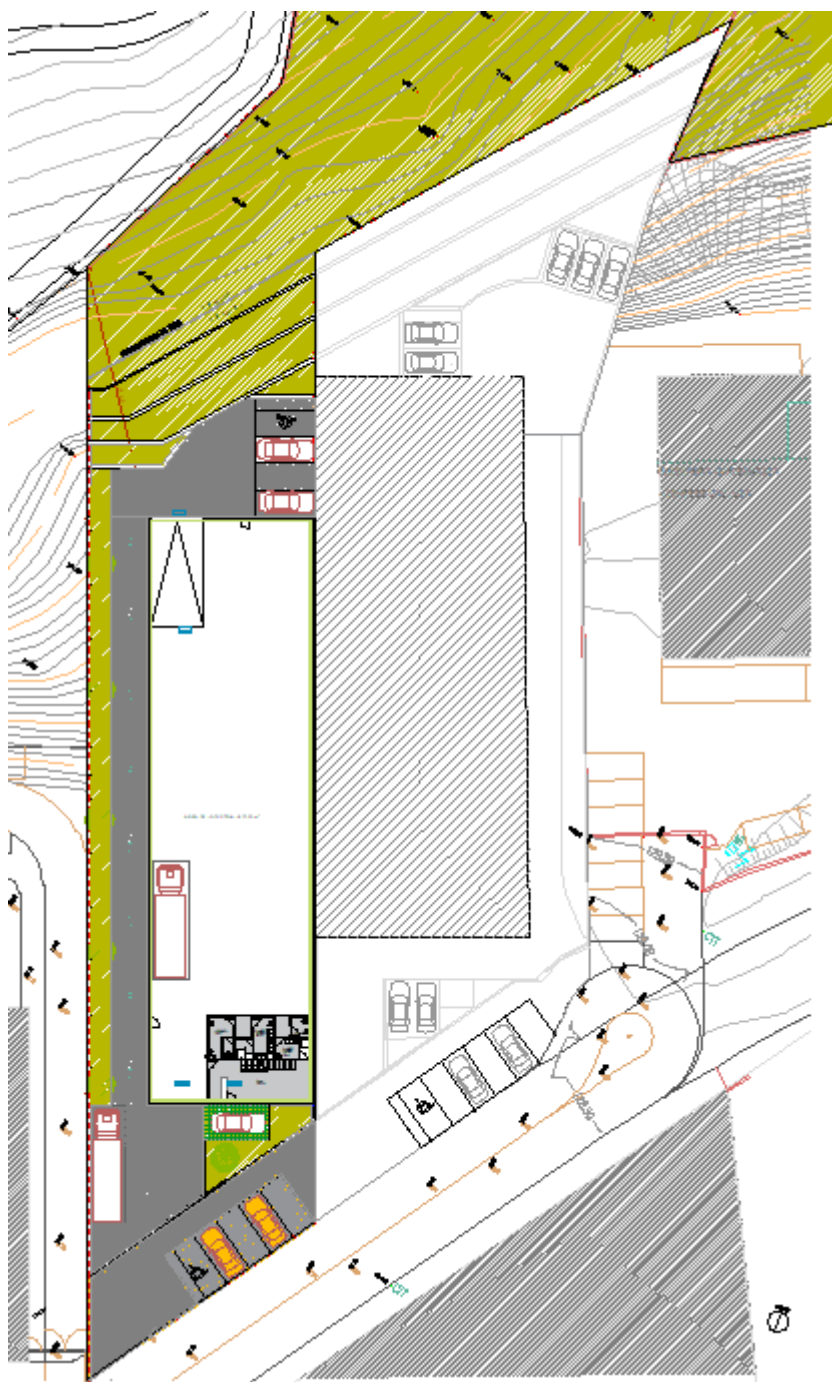
2.4. Constata-se, de facto, que o projeto apresentado já otimiza a inserção de estacionamento junto à única via pública com que confronta. Ademais, o excedente de lugares em domínio privado é suficiente para que o número final de lugares criados seja suficiente para responder à totalidade das necessidades regulamentares de estacionamento.

2.5. Assim, crê-se, salvo melhor opinião, que pode ser aceite a justificação para a isenção parcial de estacionamento público.

#### 3. Conclusão

3.1. Pelo exposto, considera-se que a pretensão, no que à mobilidade concerne, reúne condições para o deferimento.





*Figura 1. Planta de Implantação, integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2026-E-RE-6105, a 12/03/2026.*





**PROCESSO 1061/2024**

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-15248  
**REQUERENTE:**  
**LOCAL DA OBRA:** Rua do Parque Industrial – U. F. de Arentim e Cunha  
**ASSUNTO:** Licenciamento de Obras de Edificação

**1. PRETENSÃO:**

- 1.1. Solicita a Divisão de Apreciação Técnica (DAT) pronúncia sobre a pretensão, dado os novos elementos apresentados.

**2. ENQUADRAMENTO:**

**Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga(em fase de 2.ª discussão pública)**

- 2.1. Estabelecendo um enquadrando com a proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, em fase de 2.ª discussão pública, o prédio da pretensão encontra-se classificado como:

. **Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, identificada e caracterizada pelo artigo 66.º, do RPDMB e respetivo regime de edificabilidade previsto nos artigos 67.º, do mesmo regulamento;

. **Solo Rústico – Espaços Florestais de Proteção**, identificada pelo artigo 44.º, do RPDMB e respetivo regime de edificação previsto no artigo 45.º, do mesmo regulamento.

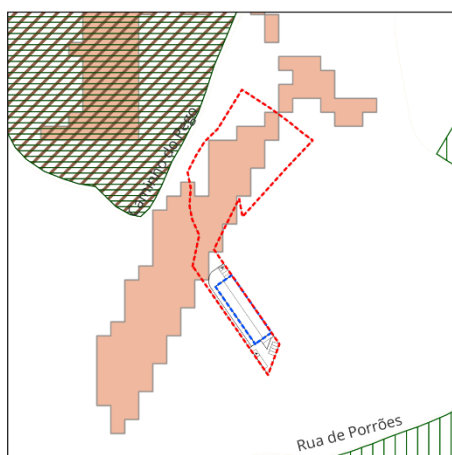
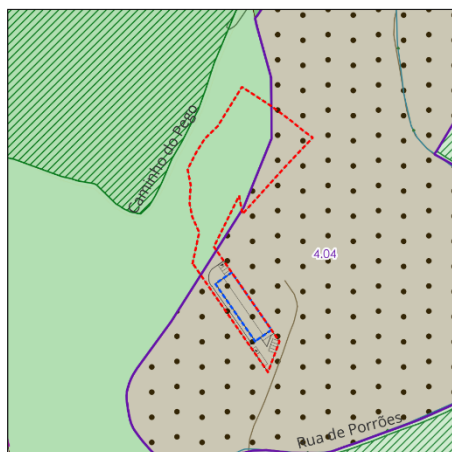
- 2.2. Relativamente à Carta de Programação e Execução, a área correspondente ao Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade é parte integrante de uma Área a Infraestruturar – Rede de Saneamento, com o n.º 4.04, estando sujeita ao disposto no n.º 2, do artigo 82.º, do RPDMB.
- 2.3. Relativamente à Planta de Zonamento Acústico, a área correspondente ao Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade encontra-se classificada como Zonas Mistas.
- 2.4. No que diz respeito às condicionantes inerentes à pretensão, parte da área correspondente a Solo Rústico – Espaços Florestais de Proteção encontra-se classificada com alta perigosidade de incêndio.

As imagens infra representam o acima descrito.





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



**Fig. 4 e 5 - Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento e Condicionantes da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, levada a 2.ª Discussão Pública.**

### 3. ANÁLISE:

- 3.1. A pretensão em análise consiste num pedido de licenciamento de obras de edificação de um edifício destinado a indústria/armazém, a levar a efeito no prédio sito na Rua do Parque Industrial, na U. F. de Arentim e Cunha.

#### **PDM 2015 (em vigor)**

- 3.2. As alterações levadas a cabo na proposta agora apresentada dão resposta ao invocado anteriormente pela Divisão de Planeamento (DP), através da Informação técnica n.º 65521, de 24/09/2024. Nesse sentido, nos termos agora apresentados, a área a edificar cinge-se à parte do prédio classificada como Solo Urbanizado – Espaços de Atividades Económicas – AE1, não sobrepondo a parte do prédio correspondente a Solo Rural – Espaços Florestais de Proteção.

#### **Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga(em fase de 2.ª discussão pública)**

- 3.3. Relativamente ao enquadramento da pretensão com a proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, a classe de espaço de Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade permite todo o tipo de utilizações, com a exceção das incompatíveis com o definido no artigo 29.º, do RPDMB.
- 3.4. Não obstante o anteriormente referido, e conforme previsto no n.º 2, do artigo 82.º, do RPDMB, *"As áreas a infraestruturar mantêm-se suspensas de qualquer dinâmica de licenciamento urbanístico até à infraestruturação plena da rede pública de abastecimento de água e drenagem de águas residuais."*

### 4. PROPOSTA:

- 4.1. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, relativamente ao enquadramento com o **PDM 2015 (em vigor)**, a proposta não entra em conflito com o previsto para a UOPG 31, reunindo por isso condições para obter parecer favorável.
- 4.2. Relativamente ao enquadramento com a proposta da **3.ª Revisão do PDM de Braga**, a pretensão só é passível de licenciamento quando estiver concluída a totalidade da infraestruturação da respetiva área a infraestruturar.
- 4.3. Não obstante os pareceres relativos ao enquadramento com o PDM 2015 e a proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, considera-se ainda que deve ser dada especial atenção à forma de contenção da escarpa existente.

À consideração superior