

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/9178	13699/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Lugar da Costa, Sorte das Almas ou Sorte do Campo das Manobras, Via do Alto da Vela, freguesia de Espinho		
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: 447/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - 1/2023/7660

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Face ao exposto na informação técnica anexa, propõe-se:

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.

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/2026/9097 de 17 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: 447/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-6171

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: AVENIDA IMACULADA CONCEIÇÃO, ESPINHO

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

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 APLICÁVEL:

- 1.1. O requerente, através do requerimento n.º 2026-E-RE-6171, de 13/03/2026, apresenta documentação que visa dar resposta ao teor da anterior informação técnica, comunicada através do despacho n.º 2026-0626 de 28/01/2026, relativos ao pedido de **licenciamento de obras de edificação** de um pavilhão destinado a 'Indústria', sito no Lugar da Costa, Sorte das Almas ou Sorte do Campo das Manobras, Via do Alto da Vela, freguesia de Espinho que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1354/20210906, inscrito na matriz de natureza rústica sob o artigo n.º 978.
- 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 plano de pormenor ou unidade de execução.

2. PARECERES INTERNOS E/OU EXTERNOS:

- 2.1. A **Divisão de Planeamento** emitiu **informação técnica n.º 2026-1537 em 19/01/2026, favorável** relativamente à análise da presente operação urbanística **à luz do PDM em vigor**, da qual se extrai parte relevante:
«(...) A proposta em análise está integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 18 | Área de atividades económicas de Espinho e Sobreposta, sendo a sua pretensão considerada coerente e alinhada com os objetivos e orientações definidas nos respetivos termos de referência.
(...) Face ao exposto, e salvo melhor opinião, relativamente ao enquadramento com o PDM 2015 (em vigor), a pretensão reúne condições de ser enquadrada com o artigo 99.º, do RPDMB;»



- 2.2. **Divisão de Mobilidade:** emitiu **informação técnica favorável n.º 2026-7296 de 16/03/2026**, do qual se extrai parte relevante:

«1. Verifica-se que a versão mais recentemente entregue do projeto em apreço prevê acesso a cargas e descargas pelo tardo do edifício, dando assim resposta à questão levantada na informação desta unidade orgânica que antecede a atual (Informação 2026-2272, de 26/01/2026).

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

- 2.3. A pretensão consiste na construção de um **edifício industrial de duas naves com 2 pisos**, incluindo arruamento interior, acessos, estacionamento e passeios, **destinado a 'Indústria' com atividades complementares e funcionalmente dependentes de escritório e armazém**.

- 2.4. Do ponto de vista da inserção urbanística, a proposta cria um grande desaterro e propõe a execução de um muro de suporte de terras agora em socacos ajardinados de forma a mitigar a diferença de cotas a oeste e a norte (8 metros).

- 2.5. **À luz do PDM em vigor:**

A operação urbanística localiza-se numa área classificada de:

- **AE1 – Urbanizável – Industrial de Grande ou Média Dimensão;**
- **EV2 – Urbanizado - Espaços Verdes de Enquadramento;**
- Solo Rural: FPP - Espaços Florestais de Produção;
- Área de intervenção: UOPG 18 – Área de Atividades Económicas de Espinho e Sobreposta;
- Transporte de Eletricidade - Linha de Transporte (150 kV).

Da análise às peças desenhadas, verifica-se que a proposta concentra a edificação dos pavilhões em solo AE1, dando cumprimento ao regime de edificabilidade previsto no n.º 1 do artigo 70.º do Regulamento do PDM em vigor, e propõe a via automóvel, passeios e acessos em solo EV2.

- 2.6. **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.

3. PROPOSTA DE DECISÃO:

Face ao atrás exposto, propõe-se:

- 3.1. 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.
- 3.2. 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 447/2024**Requerente:****Local da Obra:** Av. Imaculada Conceição – Espinho**Data:** 16/03/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Mobilidade**Técnico Responsável:**

Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/39795, à Divisão de Mobilidade, com a solicitação de parecer por parte da Divisão de Procedimentos Urbanísticos. O processo consiste num Pedido de Licenciamento, relativo a uma Obra de edificação destinada ao uso de atividades económicas (indústria), em fase de apreciação do Projeto de Arquitetura. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. Verifica-se que a versão mais recentemente entregue do projeto em apreço prevê acesso a cargas e descargas pelo tardo do edifício, dando assim resposta à questão levantada na informação desta unidade orgânica que antecede a atual (Informação 2026-2272, de 26/01/2026).
2. Pelo exposto, considera-se que, no que à mobilidade concerne, a pretensão reúne condições para o deferimento.

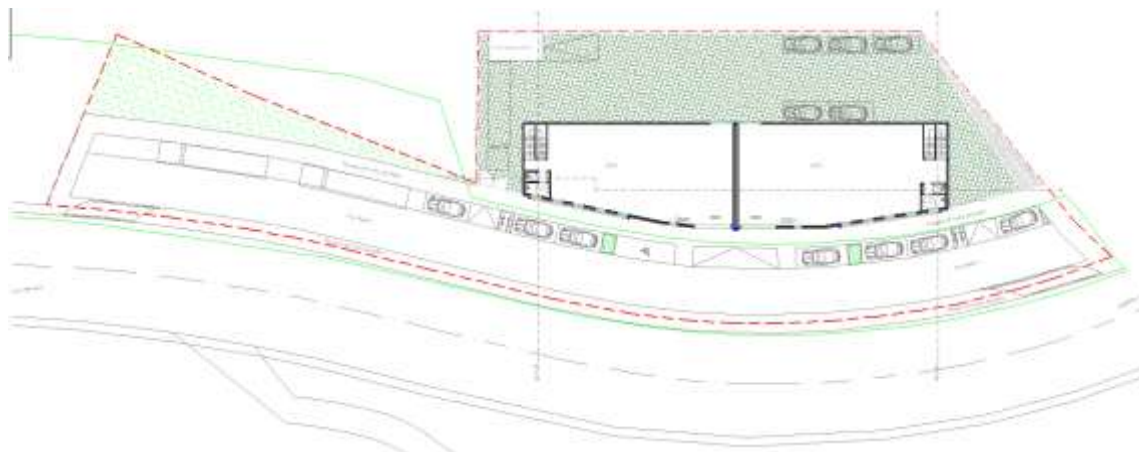


Figura 1. Planta do Piso 0, integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2026-E-RE-6171, a 13/03/2026.



PROCESSO 2025/24630

REGISTO DE ENTRADA: 2024-E-RE-151 de 16/10/2024
REQUERENTE:
LOCAL DA OBRA: Avenida Imaculada Conceição, Espinho
ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação

1. PRETENSÃO:

Solicita-nos a Divisão de Avaliação Técnica (DAT), pronúncia sobre a proposta apresentada, de um pedido de licenciamento de obras de edificação, que pretende levar a cabo na Avenida Imaculada Conceição, Espinho.

2. ENQUADRAMENTO:

PDM 2015 (em vigor)

2.1. Estabelecendo o enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, a pretensão encontra-se classificada como:

- **AE1 | Urbanizável | Industrial de Grande ou Média Dimensão**, identificada e caracterizada pelos artigos 67.º, do RPDMB e respetivo regime de edificação previsto no artigo 70.º, do mesmo regulamento;
- **EV2 | Urbanizado | Espaços Verdes de Enquadramento**, identificada e caracterizada pelos artigos 71.º, 72.º e respetivo regime de edificação previsto no artigo 73.º, do RPDMB;
- **UOPG 18 | Área de atividades económicas de Espinho e Sobreposta**, identificada e caracterizada pelos artigos 109.º e 110.º do RPDMB;

2.2. No que diz respeito às condicionantes inerentes à área de intervenção, não estão previstas condicionantes para a área em questão.

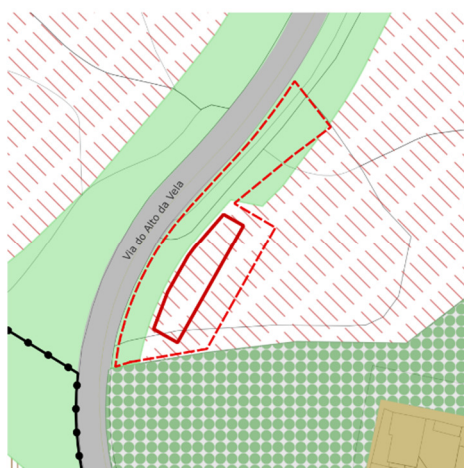
As imagens infra ilustram o supra descrito.



Legenda:

- Limite terreno
- Intervenção

Figura 1 - Sobreposição da pretensão com o Ortofotomapa de 2023



Legenda:

- Intervenção

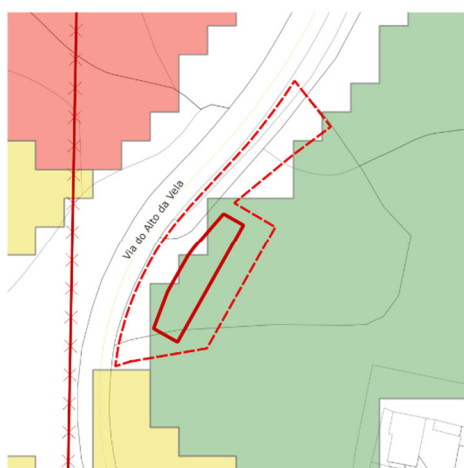
Áreas de Intervenção

- UOPG 18 | Área de atividades económicas de Espinho e Sobreposta

Classificação e Qualificação do Solo

- AE1 - Urbanizável - Industrial de Grande ou Média Dimensão
- EV2 - Urbanizado - Espaços Verdes de Enquadramento

Figura 2 | Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor.



Legenda:

- Intervenção

Carta de Perigosidade de Incêndio - PMDFCI

- Baixa

Figura 3 | Sobreposição da pretensão com a Planta de Condicionantes do PDM em vigor.

Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga

2.3. Enquadrando a pretensão na proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, a pretensão encontra-se classificada como:

- **AE | Atividades Económicas**, identificada e caracterizada pelo artigo 63.º e respetivo regime de edificação previsto no artigo 64.º, do respetivo regulamento;
- **UOPG 2.41 | Sobreposta - Costa**, identificada e caracterizada no anexo IV, do respetivo regulamento.

2.4. No que diz respeito às condicionantes inerentes à área de intervenção, não estão previstas condicionantes para a área em questão.

As imagens infra representam o acima descrito.

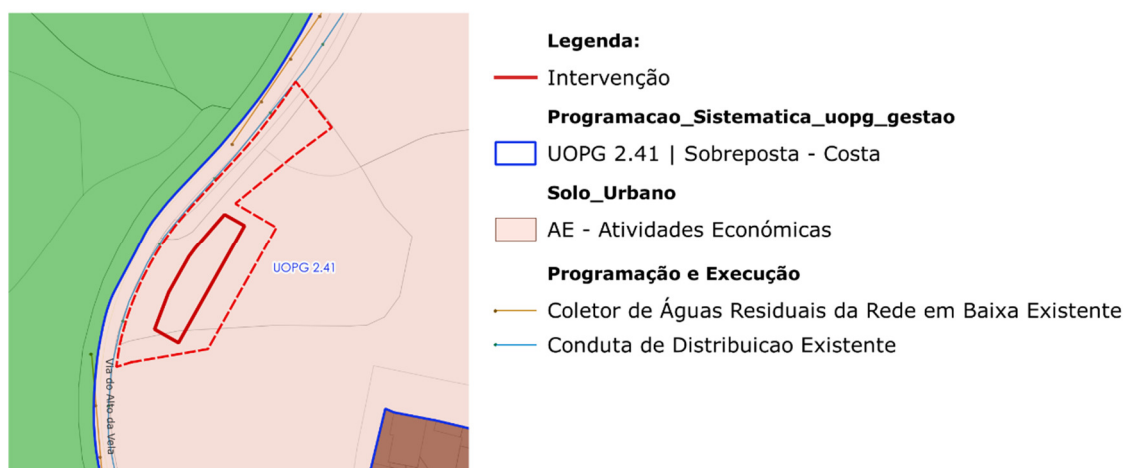


Figura 4 | Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga.



Figura 5 | Sobreposição da pretensão com a Planta de Condicionantes da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga.

3. ANÁLISE:

PDM 2015

Ordenamento

3.1. A proposta apresentada, localizada em solo urbanizável, “só poderá ser alvo de operação urbanística prevista no RJUE se cumprir cumulativamente”, as situações descritas no art.º99º do PDM em vigor. Assim:

- a) Segundo a alínea a) do ponto 1, a solução apresentada deverá ser “comprovadamente a solução mais adequada e desde que a mesma não prejudique a integração com a sua envolvente nem comprometa significativamente uma eventual solução integrada com os terrenos contíguos;”.

A pretensão consiste na construção de um edifício multifamiliar, com as respetivas cedências para espaços verdes e equipamentos, enquadrados com a envolvente próxima.

Trata-se da construção de um edifício/pavilhão, distribuído por dois pisos: piso 0 destinado indústria e piso 1 destinado a armazém e escritórios, enquadrados com a envolvente próxima, e futura zona industrial.

Considera-se assim, ser enquadrável com o n.º 1, do artigo 99.º, do PDM;

- b) Segundo a alínea b) do ponto 1, “as soluções apresentadas estarem devidamente enquadradas do ponto de vista urbanístico, paisagístico e ambiental;”.

Do ponto de vista urbanístico, mantém-se a intenção expressa no ponto anterior.

No que concerne ao aspeto paisagístico, a proposta implanta-se face à via urbana, orientada Nascente/Poente. Entende-se que cumpre com a alínea b) do ponto 1, do art.º 99º.

Do ponto de vista ambiental, a memória descritiva é omissa;

- c) Considera-se que a sua execução não compromete os mecanismos de perequação a aplicar eventualmente aos terrenos contíguos, cumprindo com na alínea c) do ponto 1;
- d) O prédio alvo da operação, é servido por via pública existente habilitante e infraestruturada com rede elétrica, abastecimento de água e saneamento, respeitando o descrito na alínea d) do ponto 1;
- e) A via pública referida no número anterior, apresenta perfil transversal compatível com a operação urbanística apresentada conforme ponto 2 do art.º86º do PDM 2021.
- f) A operação urbanística desenvolve-se numa faixa com 40 m de afastamento máximo ao eixo da via;

3.2. A proposta em análise está integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 18 | Área de atividades económicas de Espinho e Sobreposta,

sendo a sua pretensão considerada coerente e alinhada com os objetivos e orientações definidas nos respetivos termos de referência.

Proposta da 3.ª Revisão do PDM

Veio o requerente, solicitar a saída da UOPG 2.41 | Sobreposta – Costa, através de memória descritiva afirmando que “relativamente á análise feita ao abrigo do novo PDM, solicita-se a saída da UOPG, tendo em conta a autonomia do prédio em causa.”

Entende-se que a proposta deva ser enquadrada nos art.º84, art.º86.º e art.º87.º. Assim:

- 3.1. Nos termos do artigo 84.º, n.º 2, do PDMB, nas situações de execução sistemática em que seja admitido o recurso a duas ou mais unidades de execução, é obrigatória a elaboração prévia de um estudo urbanístico de conjunto, ainda que de carácter não vinculativo, que abranja a totalidade da área da UOPG, devendo esse estudo ser desenvolvido no âmbito da primeira unidade de execução a delimitar.
- 3.2. O requerente não apresenta um estudo urbanístico que abranja a totalidade da área definida como UOPG, limitando-se a uma parcela do território. Tal opção não permite aferir se a delimitação proposta constitui um perímetro com unidade e autonomia urbanísticas, conforme exigido pelo n.º 1, alínea a), do art.º 86.º;
- 3.3. A ausência de um estudo global da UOPG inviabiliza a verificação do cumprimento do princípio da justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários envolvidos, designadamente no que respeita à integração equilibrada das áreas a afetar a espaços públicos, equipamentos e infraestruturas urbanísticas, nos termos do art.º 86.º, n.º 1, alínea a), e do art.º 87.º, n.º 1, alínea b);
- 3.4. Não sendo demonstrado de que forma a UE proposta se articula com o restante polígono da UOPG, não é possível assegurar que as áreas remanescentes mantêm condições para, futuramente, se constituírem em uma ou mais unidades de execução autónomas e viáveis, em conformidade com o disposto no art.º 86.º, n.º 1, alínea b);
- 3.5. A proposta não evidencia a correta articulação funcional e formal da intervenção com o solo urbano consolidado pré-existente, uma vez que essa análise pressupõe uma leitura integrada de toda a UOPG, conforme exigido pelo art.º 86.º, n.º 1, alínea c);
- 3.6. Ao não enquadrar a proposta no conjunto da UOPG, não é possível avaliar a conformidade da operação com os princípios definidos no art.º 87.º, nomeadamente os relacionados com a sustentabilidade financeira do plano, a equidade territorial e a regulação do aproveitamento urbanístico do solo.

4. PROPOSTA:

- 4.1. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, relativamente ao enquadramento com o **PDM 2015 (em vigor)**, a pretensão reúne condições de ser enquadrada com o artigo 99.º, do RPDMB;
- 4.2. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, segundo a **Proposta da 3ª Revisão do PDM** e analisada a presente pretensão, informa-se que relativamente à inserção da operação urbanística em solo urbanizado, não se considera aceitável a sua execução desinserida de um Instrumento de Gestão Territorial (IGT), uma vez que o requerente não apresenta um estudo gral para a UOPG 2.41 | Sobreposta – Costa.
- 4.3. Entende-se assim, que a mesma não reúne as condições para ser enquadrada no ponto 2 do art.º84.º do regulamento da Proposta da 3ª Revisão do PDM;

À consideração superior