

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/9378	14030/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Lugar de Romil, freguesia de Adaúfe		
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: 9092/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

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

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação

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/2026/9331 de 18 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: 9092/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-6296

REQUERENTE

LOCAL DA OBRA: Lugar de Romil, freguesia de Adaúfe

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura

DU - DGPU [GP1]

Informação Técnica:

1. CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

- 1.1. A requerente, através do registo de entrada n.º 2026-E-RE-6296, de 16/03/2026, vem apresentar novos elementos, referentes ao pedido de **licenciamento de obras de edificação**, com vista à obra de construção de habitação unifamiliar, piscina, muros de vedação e demolição de edificação existente, sita no Lugar de Romil, freguesia de Adaúfe, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 2919/20231106, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 3157-P.
- 1.2. Para o local da pretensão localizaram-se os seguintes antecedentes:
 - 1.2.1. Processo n.º 6/2023/1554 (operação de destaque).

2. PROCEDIMENTO APLICÁVEL

- 2.1. A presente operação urbanística tem enquadramento no n.º 2, do artigo 4.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.

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 suficientemente instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Capítulo I e n.º 17, do Capítulo III, do Anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e Artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

4. PROPOSTA

- 4.1. Face ao atrás exposto propõe-se o seguimento do presente pedido para a Divisão de Apreciação Técnica (DAT) para análise urbanística.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO: 9092/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-6296 DE 16/03/2026

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: LUGAR DE ROMIL, FREGUESIA DE ADAÚFE

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

18/03/2026

"Nos termos do despacho do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 5 de março de 2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira — 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 reapreciação 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. 2025-E-RE-6296, apresenta resposta ao Despacho n.º 2025-10348 de 07.10.2025, referente a pedido de licenciamento de obras de edificação com vista à **construção de habitação unifamiliar, muros de vedação, piscina e demolição de construção existente**, que pretende realizar no prédio situado no Lugar de Romil, freguesia de Adaúfe, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 2919/20231106, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 3157-P.
- 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.
- 1.3. O requerente pretende demolir uma construção em ruína e edificar uma moradia unifamiliar isolada, compostas por dois pisos.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais nos serviços deste município:
 - Proc. n.º 6/2023/1554 (Operação de Destaque)

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela DPU n.º 2026-7440 emitida em 17/03/2026.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta foi alvo de nova consulta junto da Divisão de Planeamento que se pronunciou através da informação n.º PTDP9092-2024.2 emitida em 17/03/2026.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:

5.1. Enquadramento:

- 5.1.1. O prédio alvo da pretensão encontra-se em solo classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como – **ER5 – Urbanizável – Espaços residenciais** - segundo o artigo 66º do RPDM 2015, **UI1 – Urbanizável – Equipamentos** segundo o artigo 74º do RPDM 2015 e **BD1 - Urbanizado – Espaços urbanos de baixa densidade** – segundo o artigo 78º do RPDM 2015.
- 5.1.2. A pretensão encontra-se abrangida pela **UOPG 40 – Consolidação da Polaridade Periférica de Adaúfe** identificada pelo artigo 109º do RPDM 2015.



Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM 2015

5.2. Análise urbanística:

- 5.2.1. A pretensão incide numa parcela de terreno de forma irregular, confrontante com a Rua de Romil, prevendo a demolição de uma ruína existente para edificação de uma moradia unifamiliar e execução de piscina.
- 5.2.2. No âmbito desta operação urbanística, é proposta a cedência ao domínio público de uma área total de 133,30m², destinada ao alargamento da via (65,00m²), execução de passeio acessível (51,00m²) e execução de estacionamento público (17,30m²).
- 5.2.3. Deste modo, verifica-se a salvaguarda do artigo 10º do RPDM 2015 quanto à acessibilidade por via infraestruturada bem como dos usos admitidos na subalínea i) da alínea a) do ponto 5 do artigo 66º e alínea a) do ponto 1 do artigo 78º do RPDM 2015.
- 5.2.4. O programa funcional desenvolve-se em dois pisos, sendo um piso destinado à garagem e um piso destinado às funções habitacionais.
- 5.2.5. A implantação proposta define um alinhamento estruturante, com o objetivo assegurar a continuidade morfológica e o ordenamento das edificações a implantar nas parcelas contíguas.
- 5.2.6. Cumpre o afastamento da construção e vedação ao eixo da via conforme alíneas a) e c) do artigo 84º do RPDM 2015.
- 5.2.7. Os acessos pedonal e automóvel são efetuados por um caminho comum, que conduz ao piso inferior onde é realizada a distribuição e acessos verticais da moradia.



- 5.2.8. Verifica-se o cumprimento dos índices urbanísticos (índice máximo de utilização, índice máximo acima da cota de soleira e índice de impermeabilização) para a classe de solo em ER5 e BD1.
- 5.2.9. A proposta cumpre os parâmetros de estacionamento público e privado definidos na alínea b) do Artigo 106º do Regulamento do PDM em vigor.
- 5.2.10. Alerta-se a requerente que:
- Os muros de vedação devem apresentar uma altura máxima de 1.80m, e no caso dos muros de suporte de terras confrontantes com o arruamento público uma altura máxima de 2.00m, conforme definido no Artigo B-1/52º do CRMB.
 - Relativamente à área envolvente à piscina, deverá ser salvaguardada a servidão de vistas em conformidade com o enquadramento legal e regulamentar.
- 5.2.11. Neste contexto, considera-se que nada há opor ao presente **Projeto de Arquitetura**.

6. ANÁLISE REGULAMENTAR COMPLEMENTAR:

- 6.1. 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.
- 6.2. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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.



7. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 7.1.1. Face ao exposto, 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 e informação técnica da Divisão de Planeamento não se vê inconveniente quanto à sua aprovação.
- 7.1.2. Ao abrigo do número 4 do Artigo 20.º do RJUE, caso haja deferimento da pretensão, julga-se de comunicar a requerente para, no prazo máximo de seis meses, apresentar os projetos de especialidades enumerados no ponto 18 do Capítulo III do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro.
- 7.1.3. Comunique-se o teor da presente informação e informação técnica da Divisão de Planeamento.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



PROCESSO 9092/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-6296 de 16/03/2026
REQUERENTE:
LOCAL DA OBRA: Rua de Romil, freguesia de Adaúfe
ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura

1. PRETENSÃO:

Vem a Divisão de Avaliação Técnica (DAT), solicitar nova pronúncia dado que a requerente apresenta novos elementos referentes ao pedido de licenciamento de obras de edificação com vista à construção de uma habitação unifamiliar, piscina, muros de vedação e demolição de edificação existente, a levar a efeito no prédio sito na Rua de Romil, freguesia de Adaúfe. É solicitado parecer da DP, uma vez que a pretensão se insere na UOPG 40 no PDM 2015.

2. ENQUADRAMENTO E ANÁLISE DE ACORDO COM O PDM 2015:

2.1. ENQUADRAMENTO:

2.1.1. A presente operação urbanística, e à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) de 2015, está inserida nas seguintes categorias de solo:

- **Solo Urbanizável – Espaço Residencial – ER5**, identificado pelo Artigo 66.º. O regime de edificabilidade para solos urbanizáveis é definido pelo Artigo 80.º, do RPDMB de 2015;
- **Solo Urbanizável – Equipamentos – UI1**, identificado pelo Artigo 74.º. O regime de edificabilidade para solos urbanizáveis é definido pelo Artigo 80.º, do RPDMB de 2015;
- **Solo Urbanizado – Espaço Urbano de Baixa Densidade – BD1**, identificado pelo Artigo 77.º. O regime de edificabilidade está definido no Artigo 78.º, do RPDMB;
- **UOPG 40 – Consolidação da Polaridade Periférica de Adaúfe**, identificada pelo artigo 109.º, do RPDMB. Os objetivos, programa e execução estão especificados no artigo 110.º, do RPDMB;

2.1.2. A parcela está condicionada pela proximidade, sendo mesmo atravessada por vários troços de Vias locais propostas, identificadas pelo Artigo 85.º. O Artigo específico para estas vias é o 87.º, do RPDMB 2015.

- 2.1.3. As seguintes imagens extraídas do PDMB 2015, localizando a parcela alvo da intervenção relativamente aos tópicos acima referidos, demonstram o seu enquadramento:

Figura 1 – Localização



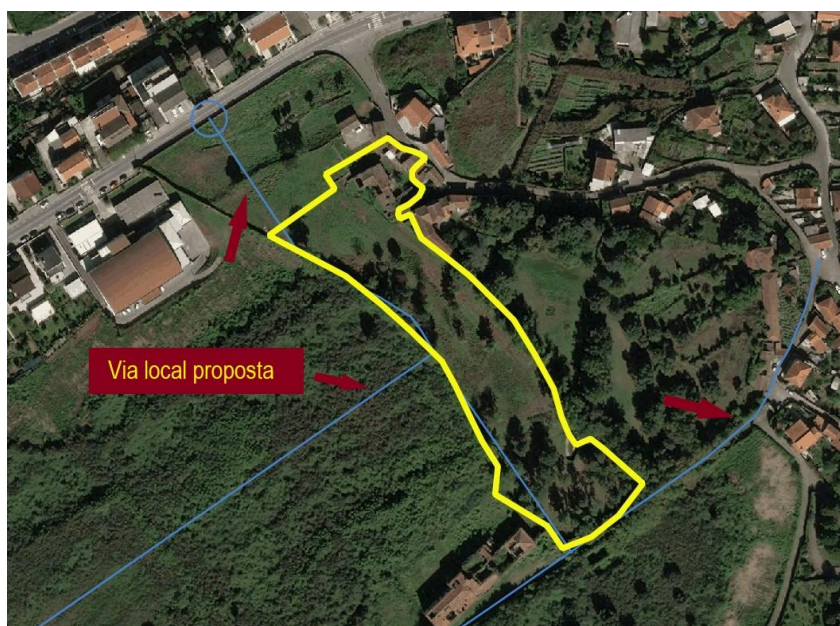
Figura 2 – Extrato da Planta de Ordenamento (PDM 2015)



Figura 3 – UOPG 40 (local do prédio assinalado a amarelo)



Figura 4 – Vias locais propostas (de acordo com o PDM 2015)



2.2. ANÁLISE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO:

- 2.2.1. A requerente apresenta novos elementos referentes ao pedido de licenciamento de obras de edificação com vista á construção de uma habitação unifamiliar, piscina, muros de vedação e demolição de edificação existente, a levar a efeito no prédio sito na Rua de Romil, freguesia de Adaúfe. É solicitada análise da DP, uma vez que a pretensão se insere na

UOPG 40 estando ao mesmo tempo condicionada por várias vias propostas, de acordo com o PDM 2015.

- 2.2.2. As pretensões que estejam inseridas em solo urbanizável e/ou UOPG, e para serem aceites, têm de cumprir **cumulativamente** as condições estabelecidas nas alíneas a), b), c), d), e) e f), do ponto 1 do Artigo 99.º do RPDM de 2015.
- 2.2.3. Estando inserida na UOPG 40 (Consolidação da Polaridade Periférica de Adaúfe), a parcela está sujeita aos objetivos, programa e execução definidos para esta Unidade, conforme especificado no Artigo 110.º do RPDMB 2015. No entanto, esta área não foi alvo de qualquer tipo de desenvolvimento, nem se perspetiva que tal vá acontecer. A proposta que a requerente apresenta, altera a mancha de implantação, colocando-a mais próximo da via habilitante e das construções vizinhas. Tendo em conta estes factos, entendemos que a solução apresentada pode ser executada desinserida de um Instrumento de Gestão territorial (Plano de urbanização, Plano de pormenor ou Unidade de execução). Ao mesmo tempo, verificamos que a parcela é condicionada pela existência do traçado de Vias locais propostas (Figura 4), identificadas pelo Artigo 85.º do RPDMB 2015. O Artigo específico para estas vias é o 87.º, do mesmo regulamento. Trata-se de um traçado "*indicativo*", para o qual não existe até à data qualquer projeto de execução, perspetivando-se mesmo, a sua eliminação futura. Com a alteração da mancha de implantação da construção e a inexistência de um estudo vinculativo para a execução das vias propostas, entendemos que a pretensão da requerente é viável, pelo que se aceita o seu enquadramento na alínea a) do ponto 1 do Artigo 99.º do RPDM de 2015.
- 2.2.4. Tratando-se da proposta para a construção de uma habitação unifamiliar, a pretensão está enquadrada com a tipologia dominante envolvente, estando alinhada com os objetivos e prioridades do Plano. Com a alteração da mancha de implantação, a falta de um estudo para desenvolvimento da UOPG e das vias propostas, consideramos que não existe impacto negativo ao nível urbanístico, cumprindo deste modo a alínea b) do ponto 1 do Artigo 99.º do RPDM de 2015.
- 2.2.5. Tendo em conta a natureza da pretensão, considera-se que a mesma não terá impacto na futura repartição equitativa dos benefícios e encargos, bem como a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, resultantes da execução de um eventual Instrumento de Gestão Territorial para os terrenos vizinhos, conforme o Artigo 176.º do RJIGT, cumprindo deste modo a alínea c) do ponto 1 do Artigo 99.º do RPDM de 2015.
- 2.2.6. O prédio alvo da operação urbanística é servido por via publica habilitante infraestruturada (abastecimento de água e saneamento), enquadrando-se na alínea d) do ponto 1 do Artigo 99.º do RPDM de 2015.
- 2.2.7. A via pública referida no número anterior apresenta perfil transversal compatível com a operação urbanística, de acordo com a alínea e) do Artigo 99.º do RPDM de 2015.
- 2.2.8. A mancha de implantação da construção localiza-se numa faixa de 40 m de afastamento ao eixo da via, conforme a alínea f) do ponto 1 do Artigo 99.º do RPDM de 2015.

3. CONCLUSÃO:

Face ao exposto, e salvo melhor opinião, considera-se que a pretensão ao cumprir o estabelecido nas alíneas a), b), c), d), e) e f), do ponto 1 do Artigo 99.º do RPDM 2015, reúne as condições necessárias para obtenção de parecer favorável.