

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/17101	25808/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Rua da Veiga, n.º 9, 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: 48943/2025

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

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/2026/16555 de 15 de Maio 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.

Conforme previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril).

Assim, deverá o requerente, em sede de apresentação de projetos de engenharias de especialidades, proceder à atualização dos termos de responsabilidade à luz do Plano Diretor Municipal em vigor.

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

- A 15/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do Projeto de arquitetura. Notifique-se a requerente a apresentar as especialidades e atualizar os elementos solicitados. Tal atualização decorre do previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos



do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril)."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



DMUP [DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO E PLANEAMENTO]
DU [DEPARTAMENTO DE URBANISMO]
GLAE [GABINETE DE LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS]

PROCESSO: 48943/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-1667 DE 22/01/2026

REQUERENTE: COSTEIRA – ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, S.A.

LOCAL DA OBRA: RUA DA VEIGA, N.º9, FREGUESIA DE ADAÚFE

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO - ARQUITETURA

12/05/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. COSTEIRA – ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, S.A. através do pedido registado com o n.º 2026-E-RE-1667 DE 22/01/2026 realiza uma junção de elementos relativa ao **licenciamento de obras de edificação**, para efeitos de aprovação do **projeto de arquitetura com vista à obra de alteração e ampliação de edifício de indústria, serviços e habitação de apoio às atividades económicas e demolição de anexos**, a levar a efeito no prédio sito na Rua da Veiga, n.º 9, freguesia de Adaúfe, que incide sobre os prédios descritos na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob os artigos:
- 1.2. n.º 1380/20030113, com 1.6056m², inscrito nas matrizes de natureza urbana n.º 534 e 805;
- 1.3. n.º 2256/201002025, com 3.004,90m², inscrito nas matrizes de natureza urbana n.º 153, 2080 e 1282;
- 1.4. A presente operação urbanística tem enquadramento no 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.
- 1.5. Trata-se de um conjunto destinado a indústria do tipo 3 (tendo a requerente apresentado a simulação SIR), com proposta de demolição de uma das habitações, mantendo-se o uso de habitação de apoio às atividades económicas em edifício existente.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais nos serviços deste município:
- Caderneta predial urbana do artigo 157 com referência a registo do imóvel em 1946
 - Processo n.º 1/2001/3533/01 – Pedido de licenciamento com Alvará de construção n.º 36/2019 e Alvará de utilização n.º 54/2020
 - Pedido de Informação Prévia Simples n.º 101/2025 com Despacho favorável condicionado

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O processo encontra-se instruído de acordo com a informação técnica n.º 2026-2791 emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos.
- 3.2. Até à emissão da licença de construção as inscrições da conservatória do registo predial deverão ser unificadas de forma a constituírem um único terreno objeto da pretensão;



4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta foi alvo de consulta junto da RE – Rede Elétrica Nacional, tendo emitido parecer favorável através da informação n.º BRG2025/03184.
- 4.2. Consultada a Divisão de Mobilidade esta pronunciou-se favoravelmente através da informação técnica n.º 20260316 de 18/03/2026.
- 4.3. Consultada a Divisão de Planeamento esta pronunciou-se favoravelmente através da informação técnica n.º 2026-0907 de 12/01/2026.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

- 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 – **BD – Espaço urbano de baixa densidade** - segundo o artigo 66º do RPDM - 3ª REVISÃO – Aviso n.º 8551_2026_2, 2ª Série do Diário da República de 15 de abril.
- 5.2. De acordo com a Planta de Condicionantes verifica-se a existência de uma Rede de Transporte de Energia Elétrica



Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação do Solo RPDM e Imagem retirada do Google Maps

- 5.2. **Análise urbanística:**
- 5.3. Trata-se da **obra de alteração e ampliação** sobre de um conjunto edificado cuja atividade corresponde a indústria do tipo 3 (cuja entidade coordenadora é determinada pelo Anexo III do Sistema da Indústria Responsável (SIR) e **obra de demolição de anexos**.
- 5.4. O uso de indústria do tipo 3 poderá ser admitido no local ao abrigo do artigo 31º do RPDM (preexistências) e cumulativamente pelo cumprimento do artigo 29º dado que se trata de uma indústria não poluente que não se constitui, na generalidade, como uma incompatibilidade de uso; tendo apresentado no requerimento em análise a planta de arranjos exteriores prevendo uma faixa arborizada em salvaguarda das alíneas a) e b) do ponto 5 do artigo 29º do RPDM.



- 5.5. De acordo com o exposto no ponto anterior, o uso proposto tem enquadramento no n.º2 do artigo 66º do RPDM.
- 5.6. A altura da fachada, salvaguarda o disposto na alínea a) do n.º1 do artigo 66º do RPDM.
- 5.7. De acordo com o n.º2 do artigo 94º do RPDM, considerando a área a ampliar de 2.360,74m² a pretensão ficaria obrigada a ceder ao domínio público 1. 180,37m² (2.360,74m²x0.50). Manifestando a Divisão de Planeamento a sua concordância quanto ao pagamento das mesmas.
- 5.8. A entidade requerente apresenta a tabela abaixo apresentada a considerar para efeitos de licença de utilização:

CONJUNTO INDUSTRIAL: Costeira - Engenharia e Construção, S.A.																	
Processos	Área do terreno (m²)	Utilização	Área (m²) Implantação	Área (m²) construção Ampliação	Área (m²) construção de demolição	Área (m²) total de construção	Área (m²) Impermeabilização	Nº pisos			Altura (m)	Nº de lugares de		Licença de Construção	Licença de Utilização	Muros de vedação	
								abaixo	acima	total		leigos (nº e m²)	pesados (nº e m²)			m	altura (m)
3533/01	19060	Indústria de tipo 3	4898,08	0	0	5791,33	0	0	2	2	8,51	58	0	Alvará de licença de Obras de Alteração e ampliação nº 36/2019	Alvará de licença de utilização nº 54/2020	657,17	2,9
3533/01	19060	Habituação unifamiliar	347,84	0	0	563,86	0	0	2	2	7	2	0	Anterior a 1951	Anterior a 1951		
Processo 3533/01																	
totais licenciados	19060	Indústria de tipo 3	5206,92	0	0	6315,19	0	0	2	2	8,51	60	0			657,17	2,9
NOTA: Para que as áreas fiquem de acordo com o que o se encontra construído, teve de se considerar que a área total existente contempla a área das habitações (legais por serem anteriores a 1951) e a área relativa a indústria (esta última alvo de licenciamento com processo nº 3533/01 e constante em Alvará de licença de Obras de Alteração e ampliação nº 36/2019).																	
credências ao domínio público																	
sim		não	área cedida		nº de lugares de estacionamento												
x			0		0												

Processos	Área do terreno (m²)	Utilização	Área (m²) Implantação	Área (m²) construção Ampliação	Área (m²) construção de demolição	Área (m²) total de construção	Área (m²) Impermeabilização	Nº pisos			Altura (m)	Nº de lugares de		Licença de Construção	Licença de Utilização	Muros de vedação	
								abaixo	acima	total		leigos (nº e m²)	pesados (nº e m²)			m	altura (m)
48943/2025 (em análise)	19060	Indústria de tipo 3	6731,64	2360,74	474,82	8117,07	16190,86	0	2	2	8,51	70	9			657,17	2,9
48943/2025 (em análise)	19060	Habituação unifamiliar de apoio a indústria	169,73	0	347,99	262,87	0	0	2	2	7	2	0				
Processo em análise 48943/2025																	
totalis propostos	19060	Indústria de tipo 3 e Habitação unifamiliar de apoio a indústria	6901,37	2360,74	822,81	8374,94	16190,86	0	2	2	8,51	72	9			657,17	2,9
credências ao domínio público																	
sim		não	área cedida		nº de lugares de estacionamento												
x			46,60		0												

- 5.9. No restante são mantidos os pressupostos considerados na informação técnica n.º 2025-0119 que motivou o Despacho n.º 2025-0065 de 04/01/2025 e a consequente resposta ao pedido de informação prévia de obras de edificação n.º 2025-0001 de 06/02/2025, pelo que não há nada a opor.

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. 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.

7.2. 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.

7.3. Conforme previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril).

7.4. Assim, deverá o requerente, em sede de apresentação de projetos de engenharias de especialidades, proceder à atualização dos termos de responsabilidade à luz do Plano Diretor Municipal em vigor.



PROCESSO 48943/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-26712
REQUERENTE: COSTEIRA-ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, S.A.
LOCAL DA OBRA: Rua da Veiga, n.º 9 | Adaúfe
ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura

1. PRETENSÃO:

- 1.1. Solicita a Divisão de Projetos Estratégicos (DPE), pronúncia sobre a pretensão, para aferição da necessidade das cedências previstas para a operação urbanística.

2. ENQUADRAMENTO:

PDM 2015 (em vigor)

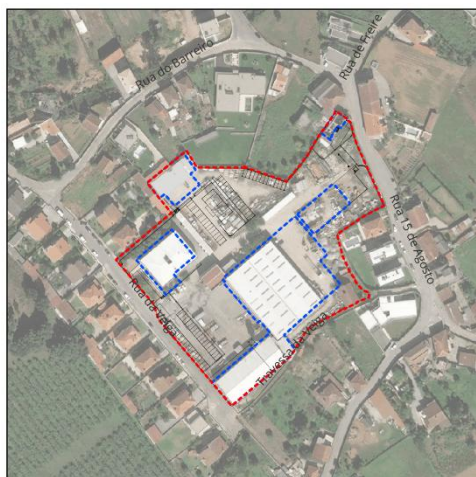
- 2.1. Estabelecendo um enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, o prédio da pretensão encontra-se classificado como:

. **Solo Urbanizado – Espaços de Atividades Económicas – AE1 – Área predominantemente industrial de grande ou média dimensão**, identificada pelos artigos 67.º e 68.º, do RPDMB e respetivo regime edificatório explícito nos artigos 69.º e 70.º, do mesmo regulamento;

. **Solo Urbanizado – Espaços Residenciais – ER5**, identificada e caracterizada pelo artigo 66.º, do RPDMB.

- 2.2. Relativamente à Planta de Zonamento da Sensibilidade ao Ruído, a área pertencente a Espaços de Atividades Económicas encontra-se classificada como Fonte Produtora de Ruído, enquanto que a área abrangida por Espaços Residenciais encontra-se classificada como Zonas Mistas.
- 2.3. No que diz respeito à Estrutura Ecológica Municipal, a área de intervenção é abrangida na sua totalidade pelo Corredor Ecológico Cavado e Ave – PROF Baixo Minho.
- 2.4. No que diz respeito às condicionantes inerentes à área de intervenção, o prédio da pretensão é interetado transversalmente por uma Infraestrutura de Transporte de Rede Elétrica.
- 2.5. O prédio da pretensão não se encontra abrangido por nenhuma área de perigosidade e incêndio.

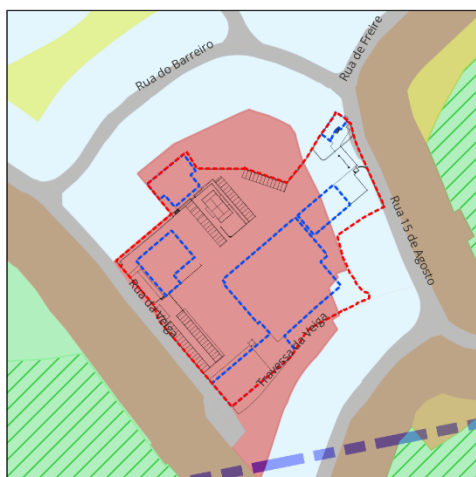
As imagens infra ilustram o supra descrito.



Legenda:

- Limite da área de terreno
- Área de implantação proposta

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



Planta de Ordenamento

Classificação e Qualificação do Solo

- AE1 - Urbanizado - Industrial de Grande ou Média Dimensão
- ER5 - Urbanizado - Espaço Residencial
- Infraestruturas Viárias

Estrutura Ecológica Municipal

- Corredor Ecológico Cavado Ave - PROF Baixo Minho



Planta de Condicionantes

- Estradas e Caminhos Municipais
- Infraestrutura de Transporte de Energia

Fig. 3 - Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes do PDM de 2015, em vigor, e com a Carta de Perigosidade de Incêndio do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) em vigor.

Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga

- 2.6. Enquadrando a pretensão com a proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, o prédio em questão encontra-se classificado na sua totalidade como **Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, identificada e caracterizada pelo artigo 66.º, do Regulamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga e respetivo regime de edificabilidade previsto nos artigos 67.º, do mesmo regulamento.
- 2.7. Relativamente à Carta de Zonamento Acústico, a área de intervenção encontra-se classificada como Zonas Mistas.
- 2.8. No que diz respeito à Carta de Condicionantes, o prédio em questão é atravessado por uma Infraestrutura de Transporte de Rede Elétrica.

As imagens infra representam o acima descrito.

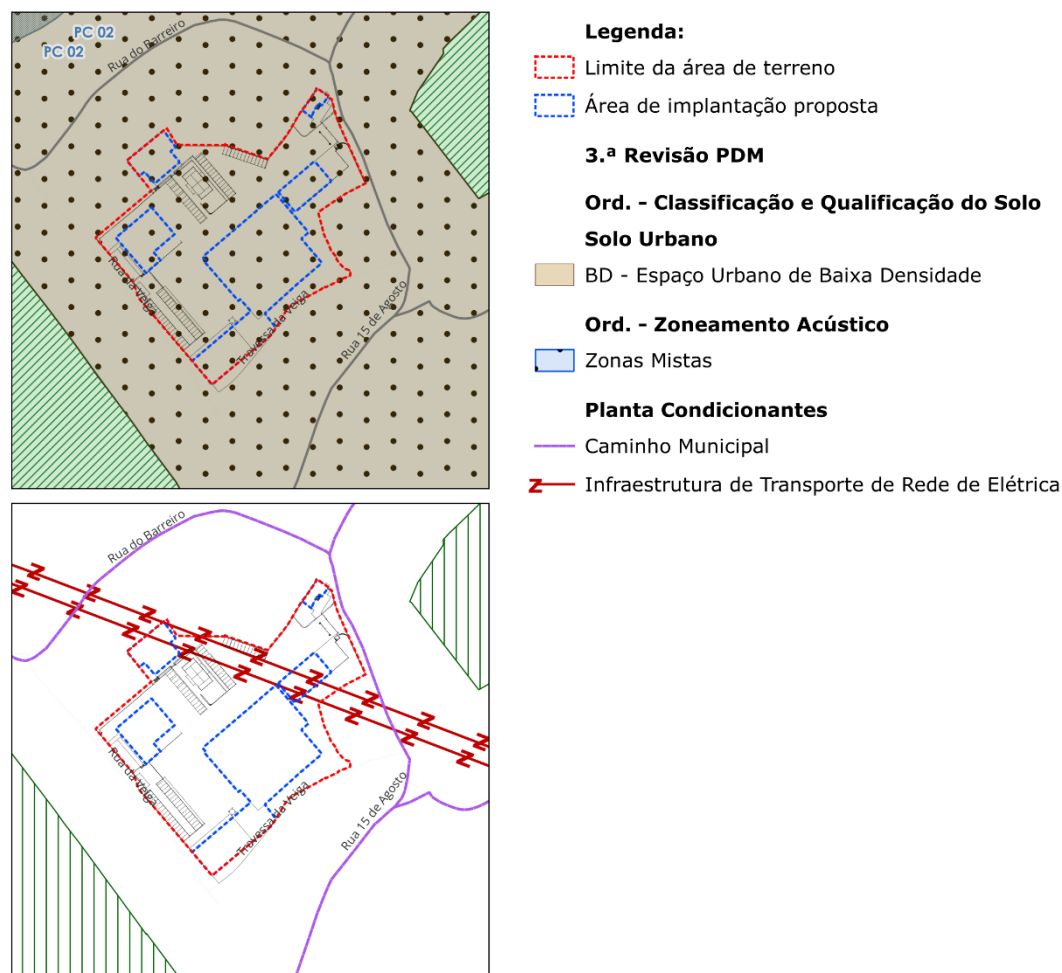


Fig. 4 e 5 - Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento e Condicionantes da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga.

3. ANÁLISE:

- 3.1. A pretensão em questão remete a um Licenciamento de obras de edificação, mais concretamente de uma ampliação de edifício de indústria, serviços e habitação de apoio às atividades económicas e demolição de anexos, a levar a efeito na Rua da Veiga, freguesia de Adaúfe.
- 3.2. A pretensão possui como antecedente um Pedido de Informação Prévia (PIP) com parecer favorável condicionado, datado de 03/01/2025, relativo ao Processo n.º 101/2025.

PDM 2015 (em vigor)

- 3.3. Relativamente ao enquadramento da pretensão com o PDM 2015, as utilizações existentes e propostas que se implantam sobre a categoria de **Solo Urbanizado – Espaços de Atividades Económicas – AE1** enquadram-se dentro da tipologia dominante admitida para esta tipologia, estando o edifício de serviços de apoio proposto dentro dos usos complementares admitidos. Relativamente aos usos que se implantam sobre a tipologia de **Solo Urbanizado – Espaços Residenciais – ER5**, o uso residencial proposto está de acordo com os usos dominantes admitidos, enquanto que o edifício de serviços proposto se enquadra nos usos complementares previstos para esta categoria.
- 3.4. Conforme estabelecido pelo Artigo B-1/29.º, do Código Regulamentar de Braga, a pretensão representa uma operação urbanística de impacte relevante, na medida em que propõe uma área de construção destinada a indústria superior a 5 000,00 m². Nesse sentido, e ao abrigo do estabelecido no artigo 104.º, do RPDMB, devem ser previstas cedências de áreas de espaços verdes e equipamentos para o domínio público. A pretensão não prevê cedências ao domínio público, sendo referida a intenção de fazer o pagamento da compensação urbanística.
- 3.5. No caso em apreço, a envolvente da pretensão é uma área já bastante consolidada, composta maioritariamente por habitações unifamiliares e, conforme já mencionado, vem no seguimento de um PIP aprovado, com parâmetros muito semelhantes. Além disso, dada a morfologia do local, a área possível de ser cedida na zona nascente, confrontante com a Rua 15 de agosto, seria sempre adjacente a uma zona de entrada/saída de veículos para as instalações da empresa, contrariando os princípios de localização estratégica e qualidade estabelecidos para estas áreas de cedência, previstas no n.º 1, do artigo 104.º, do RPDMB. Nesse sentido, e ao abrigo do previsto no n.º 3, do mesmo artigo, considera-se de aceitar o pagamento da compensação ao município, uma vez "(...) *que não se justifica a localização de quaisquer outros desses espaços, (...)*".

Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga

- 3.6. Relativamente ao enquadramento da pretensão com a proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, os usos propostos enquadram-se com as utilizações admitidas na categoria de **Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade**, desde

que se não sejam incompatíveis com o definido no artigo 29.º, do Regulamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga.

- 3.7. No que diz respeito às cedências previstas no artigo 94.º, do Regulamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, considera-se "(...) *não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio (...)*", conforme previsto no n.º 4, do artigo 44.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Neste caso em específico, a envolvente da pretensão é uma área já bastante consolidada, já existe um PIP aprovado com parâmetros muito semelhantes e tendo em conta que a morfologia do local apenas iria originar a possibilidade de cedência de áreas adjacentes a uma zona de entrada/saída de veículos para as instalações da empresa, considera-se de aceitar o "(...) *pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.*", conforme previsto no n.º 4, do artigo 44.º, do mesmo decreto.

4. PROPOSTA:

- 4.1. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, relativamente ao enquadramento com o **PDM 2015 (em vigor)**, conforme informado pelo n.º 3.5, considera-se de aceitar o pagamento da compensação das cedências ao município, pelo que reúne condições para obter parecer favorável.
- 4.2. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, relativamente ao enquadramento com a **Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga**, conforme informado pelo n.º 3.7, considera-se de aceitar o pagamento da compensação das cedências ao município, pelo que reúne condições para obter parecer favorável.

À consideração superior
Rui Jesus, Arq.

Processo nº 48943/2025**Requerente:** Costeira -Engenharia e Construção, S.A.**Local da Obra:** Rua da Veiga, n.º 9, Barreiro – Adaúfe**Data:** 16/03/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Mobilidade**Informação Técnica**

Analisou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/33620, à Divisão de Mobilidade (DM), com a solicitação de parecer por parte da Divisão de Projetos Estratégicos (DPE), com base na última versão do regulamento da 3ª revisão do PDMB.

O processo consiste num Pedido de Licenciamento, relativo a uma Operação de alteração e ampliação de edifício de indústria, serviços e habitação de apoio às atividades económicas e demolição de anexos, em fase de aprovação do Projeto de Arquitetura.

No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente as observações abaixo listadas.

1. As alterações apresentadas, dão resposta ao solicitado pela DM na informação técnica de 12/01/2026, em cumprimento do Regulamento do PDM2015, pelo que se propõem o deferimento.
2. Conforme solicitado, verificou-se também que, face ao disposto na versão final da 3.ª revisão do PDM, submetida a Reunião de Câmara a 29 de dezembro de 2025, a pretensão mantém-se em cumprimento, pelo que, após a sua entrada em vigor, a pretensão reúne condições para o respetivo deferimento.



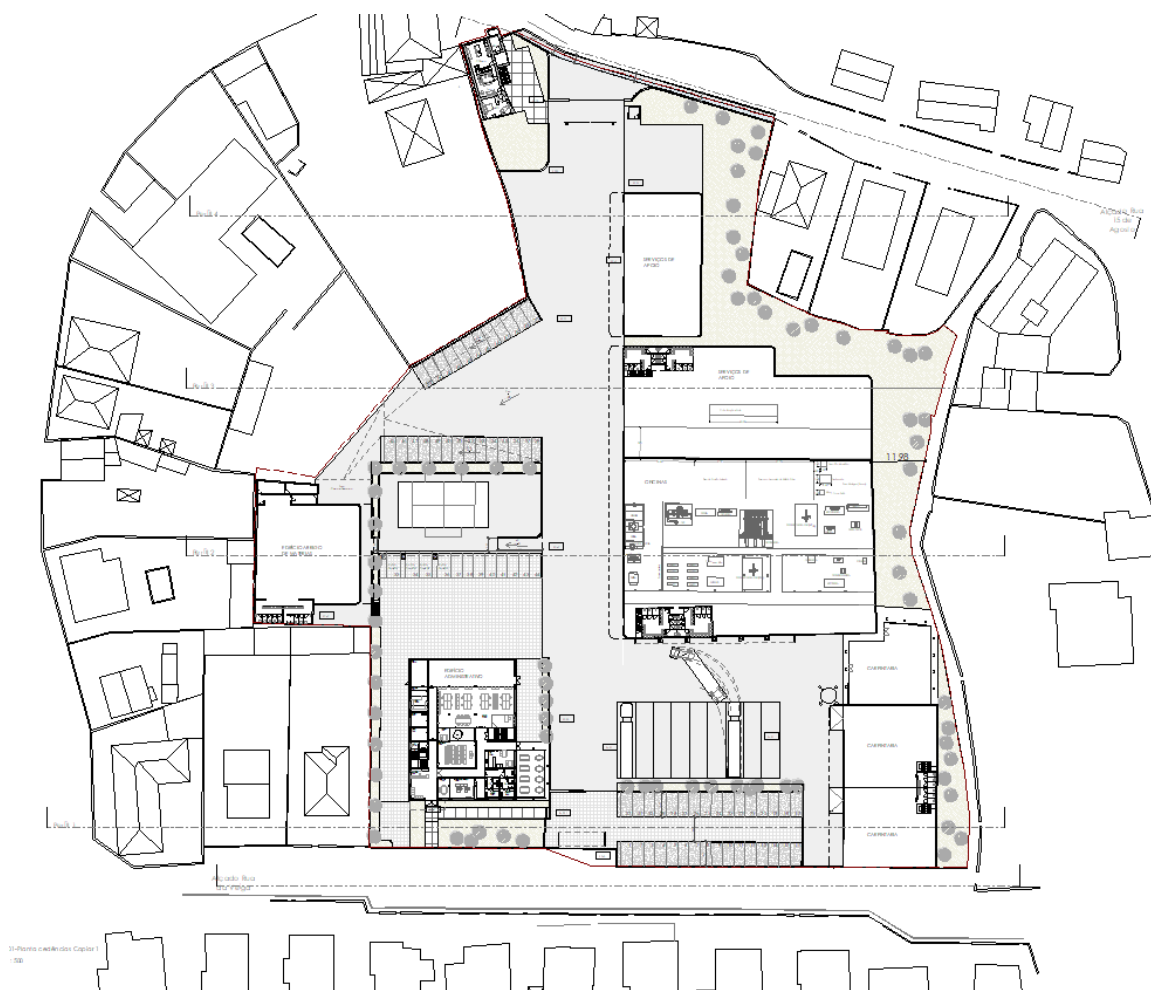


Figura 1. Planta de Cedências – CED_01, integrante da Apresentação de elementos urbanísticos para aperfeiçoamento do pedido anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2026-E-RE-1667, a 22/01/2026.



DESPACHO

Processo: 101/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia simples

Vereador da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica em anexo:

1. Tratando-se de um pedido de informação prévia ao abrigo do número 1, do artigo 14º, do Decreto-lei n.º555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação, considera-se que o mesmo reúne as condições para ser **favorável condicionado** nos termos acima exarados e dos quais se realça a necessidade de futuro cumprimento das exigências a que fazem referência os pontos: **todos os subpontos do ponto 3., 5.4., 6.1.4.1., 6.2.1., 6.2.4. e todos os subpontos do ponto 7.**

2. A aprovação do presente pedido de informação prévia não dispensa a necessidade de instrução de pedido de licenciamento de acordo com o disposto na alínea c), do número 2, do artigo 4º, do Decreto-lei n.º555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação conjugado com a redação do número 2, do artigo 17º do mesmo Decreto-lei.

3. Para efeitos do disposto no número anterior a requerente dispõem do prazo de dois anos conforme número 5, do artigo 17º, da legislação referida no ponto anterior.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2025/118 de 3 de Janeiro de 2025.

Vereador com competências delegadas e subdelegadas nos termos do respetivo despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, datado de 18 de outubro de 2021, em conformidade com o nº 1 do artigo 34º e nº 2 do artigo 36º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

RESOLUÇÃO

Emita-se informação prévia favorável condicionada sobre a operação urbanística apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem
, de acordo com o Anexo XVIII, da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro.



A realização da operação urbanística em questão fica sujeita a licença de obras de edificação.

Despachos

- A 03/01/2025, António Zamith Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 101/2025

REQUERIMENTO: 2024-E-RE-5370 / 20/12/2024 21:01

REQUERENTE: COSTEIRA-ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, S.A.

LOCAL DA OBRA: Rua da Veiga, n.º9, Adaúfe; Braga

ASSUNTO: Informação Prévia simples

1. Identificação da pretensão:

1.1. A requerente da pretensão tem a denominação social de Costeira – Engenharia e Construção, S.A., e é uma pessoa coletiva com o n.º 500 505 292, com sede na Rua da Veiga, n.º9, Barreiro; Braga;

1.2. De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-lei n.º 555 de 16 de dezembro 1999 na sua atual redação:

1.2.1. A requerente vem solicitar num **pedido de informação prévia** de operação de obras de edificação (ampliação de conjunto industrial) **de acordo com o disposto no número 1º, do artigo 14º;**

1.2.1.1. Trata-se de um conjunto destinado a indústria tipo 3;

1.2.1.2. Mantém-se o uso de habitação (de apoio às atividades económicas) **em edifício existente;**

1.2.1.3. Propõe-se a demolição de uma das habitações;

1.3. A pretensão insere-se nas descrições do registo predial n.º2256/20100205 e 1380/200330113, com 16056 m2 e 3004,9m2 em nome da requerente;

1.3.1. Pertencem à primeira descrição as matrizes de natureza urbana n.º 153, 2080 e 1282;

1.3.2. Pertencem à segunda descrição as matrizes de natureza urbana n.º 534 e 805.

2. Instrumentos de gestão em que se insere:

2.1. O terreno objeto da pretensão está abrangido pelo Regulamento do Plano Diretor de Braga (Aviso n.º 11741 de 14 de outubro de 2015):

2.1.1. Planta de ordenamento:

- Classificação e Qualificação do solo:

- parcialmente em: solo urbano – solo urbanizado – Espaço de Atividades Económicas AE1

- parcialmente em: solo urbano – solo urbanizado – Espaço Residencial ER5

- Estrutura Ecológica Municipal: sem classificação

- Hierarquia Administrativa da Rede Viária: Estrada Municipal (a nascente) | Acesso Local (a poente)

- Hierarquia Funcional da Rede Viária: Via distribuidora local (a nascente) | Acesso Local (a poente)

- Rede Ciclável: sem classificação

- Sistema Patrimonial: sem classificação

- Sensibilidade ao Ruído:

- parcialmente em: fonte produtora de ruído

- parcialmente em: zona mista

2.1.2. Planta de Condicionantes:

- Condicionantes Gerais: sem condicionantes

- Reserva Agrícola Nacional: sem condicionantes

- Reserva Ecológica Nacional: sem condicionantes

- Risco de incêndio: sem condicionantes

3. Instrução do processo:

3.1. De acordo com o disposto no número 1, do artigo 14º do Decreto-lei n.º555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação não existe instrução pré-definida para este procedimento.

Ainda assim face aos elementos apresentados cumpre-me alertar para as seguintes correções aquando do pedido de licenciamento:



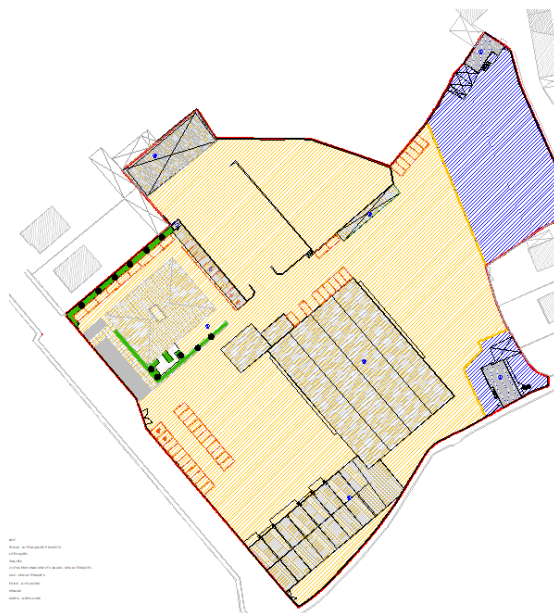
3.1.1. As inscrições da conservatória do registo predial deverão ser unificadas de forma a constituírem um único terreno objeto da pretensão;

3.1.2. A área constante na certidão da conservatória do registo predial deverá ser concordante com a área do levantamento topográfico e sua declaração de elaboração;

3.1.3. As peças desenhadas – incluindo cortes e alçados - deverão ser cotadas nos afastamentos e recuos e deverão representar as cotas altimétricas quer do terreno quer dos terrenos confinantes. Nos cortes e perfis deve ser possível perceber a relação altimétrica com os terrenos confinantes e com as vias públicas e suas construções existentes a fim da verificação dos parâmetros urbanísticos;

3.1.4. Deverão ser apresentados todos os quadros sinóticos aplicáveis, disponíveis no nosso site;

3.1.5. As peças desenhadas do existente versus proposto deverão refletir a realidade aprovada versus realidade proposta. A título de exemplo o edifício sinalizado como a ampliar com o número 7 já foi aprovado no âmbito do processo 1/2001/3533/0 conforme imagem.



4. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública ou outros condicionalismos:

Não foram identificadas servidões e/ou restrições de utilidade pública a considerar.

5. Antecedentes identificados:

5.1. Alvarás n.º 54/2020 de 4 de fevereiro para:

Escritórios 747,25m²

Carpintaria 40,50m²

Oficinas 104,50m²

Coberto de Materiais 419,10m²

Abrigo de materiais 100m²

Abrigo automóvel 143,00m²

Edifício técnico 7,37m²

5.4. Aquando do pedido de licenciamento, deverá ser demonstrada a legalidade das construções existentes anteriores a 1951 através da apresentação de certidão das finanças que comprove que o seu ano de inscrição na matriz é anterior a 1951.

6. Requisitos legais e regulamentares ou específicos a considerar:

6.1. De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga:

6.1.1. De acordo com o artigo 67º:

6.1.1.1. O uso de indústria tipo 3 é admitido no local da pretensão de acordo com a alínea a), do número 2;

6.1.2. De acordo com o artigo 70º:

6.1.2.1. De acordo com a memória descritiva a requerente propõe um índice de utilização de 0,48m²/m² todo ele acima da cota de soleira pelo que respeita o disposto na alínea a), do número 1;

6.1.2.2. De acordo com as peças desenhadas a requerente propõe uma altura de 7,9 metros justificada pela atividade exercida bem como pela integração urbana e paisagística pelo que se considera ter enquadramento no disposto na alínea b), do número 1;

6.1.2.3. De acordo com a memória descritiva a requerente propõe um índice de ocupação de 0,39m²/m² pelo que respeita o disposto na alínea c), do número 1;

6.1.3. De acordo com o artigo 66º:

6.1.3.1. O uso de indústria tipo 3 é existente no local pelo que se trata de uma situação de continuidade conforme dispõe a subalínea ii), da alínea a), do número 5;

6.1.3.2. De acordo com a memória descritiva a requerente propõe um índice de utilização de 0,22m²/m² pelo que respeita a subalínea i), da alínea b), do número 5;

6.1.3.3. A área de construção a ampliar em ER5 é de 60,40m² sendo inferior a 50% da área existente pelo que respeita o disposto na subalínea ii), da alínea b), do número 5;

6.1.3.4. A requerente propõe um índice de impermeabilização máximo de 0,56m²/m² pelo que respeita o



disposto na subalínea iv), da alínea b), do número 5;

6.1.3.5. A proposta apresenta uma altura equivalente a 2 pisos pelo que respeita o disposto na subalínea vi), da alínea b), do número 5;

6.1.4. De acordo com o artigo 105º:

6.1.4.1. Mesmo que a pretensão possa ter enquadramento no número 1, o que se verifica é uma redução de 58 para 42 lugares de estacionamento de veículos ligeiros pelo que tal não é aceitável devendo ser repostos os lugares em falta (16);

6.2. De acordo com o Código Regulamentar do Município de Braga:

6.2.1. Pelo disposto nos números 3 e 4, do artigo B-1/47º aquando da remissão do pedido à Divisão de Planeamento e Mobilidade estes poderão vir a ser objeto de ajustamento;

6.2.2. A proposta respeita as alíneas 1) e 2) do artigo B-1/48º;

6.2.3. A pretensão tem enquadramento no disposto no número 2 conjugado com o número 1, alínea v), da alínea a), do número 1, do artigo B-1/29º uma vez que a pretensão apresenta uma área total de construção de 8374,94m². Assim, face a uma área a ampliar de 1835,20m² seriam de ceder a domínio público nos termos do disposto no artigo 104º do Regulamento do Plano Diretor Municipal:

6.2.3.1. 367,04m² para espaços verdes;

6.2.3.2. 293,63m² para equipamentos;

6.2.4. Aquando do pedido de licenciamento a operação urbanística será remetida à Divisão de Planeamento a fim de aferir da necessidade das cedências mencionadas ou da aplicação da respetiva taxa de compensação urbanística;

6.2.5. O pedido fica ainda condicionado ao demais parâmetros urbanísticos que apenas seja possíveis de analisar quando apresentada mais informação.

7. Articulação com outros regimes:

7.1. Aquando da instrução do pedido de licenciamento a requerente deverá esclarecer qual a tipologia do conjunto industrial apresentando simulação efetuada no Portal do IAPMEI de onde conste a tipologia e a entidade coordenadora em conformidade com o disposto no Decreto-lei n.º 73/2015, de 11 de maio na sua atual redação ficando desde já condicionada ao cumprimento das normas que lhe forem aplicáveis;

7.1.1. Apenas serão aceites no local objeto da pretensão indústrias de tipologia 3.

8. Proposta de decisão:

8.1. Face ao acima exposto, **tratando-se de um pedido de informação prévia ao abrigo do número 1, do artigo 14º, do Decreto-lei n.º555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação**, considera-se que o mesmo reúne as condições para ser **favorável condicionado** nos termos acima exarados e dos quais se realça a necessidade de futuro cumprimento das exigências a que fazem referência os pontos: **todos os subpontos do ponto 3., 5.4., 6.1.4.1., 6.2.1., 6.2.4. e todos os subpontos do ponto 7.**

8.2. A aprovação do presente pedido de informação prévia não dispensa a necessidade de instrução de pedido de licenciamento de acordo com o disposto na alínea c), do número 2, do artigo 4º, do Decreto-lei n.º555/1999 de 16 de dezembro na sua atual redação conjugado com a redação do número 2, do artigo 17º do mesmo Decreto-lei.

8.3. Para efeitos do disposto no número anterior **a requerente dispõem do prazo de dois anos** conforme número 5, do artigo 17º, da legislação referida no ponto anterior.

A Chefe de Divisão,

Data: 03/01/2025 12:41

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

