

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/29563	43974/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Informação prévia simples - Bouça de Corvos, Lugar da Ponte, Freguesia de Palmeira		
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: 41795/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Informação prévia simples - #G0146#

Assunto do Processo: Informação prévia simples

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo, o projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas à inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, se propõe a emissão de **informação prévia favorável condicionada** ao cumprimento do exposto no ponto 11 da informação técnica em anexo, ao abrigo do n.º3 do artigo n.º 16 do RJUE.

Nos termos dos números 1 e 5 do artigo 17º do RJUE, o pedido de licenciamento deverá ser efetuado no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/29402 de 28 de Agosto de 2026.

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.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 28/08/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado ao Pedido de Informação Prévia nos termos da informação e de acordo com o n.º 1 do artigo 14º do Decreto-lei n.º 555/1999 de 26 de dezembro na sua atual redação. Aquando da submissão do respetivo pedido de licença, alerta-se para a necessidade de solicitar parecer aos serviços do aeródromo o que poderá interferir com a altura e implantação do edificado. De igual modo a essa data será necessário demonstrar a dotação de estacionamento privado e público em concordância com o que vier a ser solicitado. Atendendo à dimensão da operação urbanística deverá ser apresentado projeto de projeto de obras de urbanização bem como de arranjos exteriores subscrito por arquiteto paisagista. A pretensão presume que as indústrias propostas são de tipologia 3."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.



DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 41795/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RC-24322 DE 04/08/2026

REQUERENTE: IMOSOBREPOSTA – INV. IMOBILIÁRIOS LDª

LOCAL DA OBRA: BOUÇA DE CORVOS, LUGAR DA PONTE, FREGUESIA DE PALMEIRA

ASSUNTO: INFORMAÇÃO PRÉVIA SIMPLES - #G0146#

Informação Técnica – Análise Urbanística - DU – Rosana Ferreira, Arqtª

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. Pelo registo de entrada 2026-E-RE- 24322 de 04/08/2026, veio a pessoa coletiva com o NIPC 505 098 296, apresentar:

1.1.1. O pedido de **Informação Prévia Simples**, com enquadramento no n.º 1, 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, para a(s) seguinte(s) operação(ões) urbanística(s):

1.1.2. Obras de construção, nos termos do artigo 2.º do mesmo Decreto-lei;

1.1.3. Os solicitados: armazém, logística, indústria;

2. LEGITIMIDADE

2.1. A entidade requerente apresenta-se na qualidade de interessada, tendo sido notificados os interessados pela tarefa T/2026/128999 conforme previsto no ponto 4 do artigo 14º do RJUE;

3. INFORMAÇÃO PREDIAL DO TERRENO OBJETO DE PRETENSÃO

3.1. A pretensão incide sobre:

3.1.1. Descrição predial n.º 603/19950220 com uma área registada de 11.781,00m², e na qual consta a matriz urbana sob o artigo nº. 1035.

3.1.2. Descrição predial n.º 2864/20080903 com uma área registada de 5.950,00m², e na qual consta a matriz rústica sob o artigo nº. 1033.

4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM QUE SE INSERE

4.1. O terreno objeto da pretensão está abrangido pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (Aviso nº. 8551/2026, publicado no Diário da República 2ª Serie, nº. 76/2026, de 15 de abril de 2026).



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



4.1.1. Plantas de Ordenamento:

Classificação e Qualificação do Solo: Solo Urbano | **AE - atividades económicas**
| de acordo com o artigo 62º do RPDM.

Programação e Execução: Coletor de Águas Residuais Existente | Condução de Distribuição Existente (Rua da Capela)

Salvaguardas Gerais:

Sistemas Estruturantes: Não aplicável.

Estrutura Ecológica Municipal: Não aplicável

Salvaguardas Patrimoniais:

Carta de Património Arquitetónico: Não aplicável

Carta de Arqueologia: Não aplicável

Mobilidade: Via Distribuidora Secundária | Via de Acesso Local

Zonamento Acústico: Não aplicável

4.1.2. Plantas de Condicionantes:

Recursos Naturais: Não aplicável

Recursos Ecológicos: Não aplicável

Infraestruturas: Caminho Municipal

Reserva Ecológica Nacional (REN): Não aplicável

Proteção ao Risco de Incêndio: Não aplicável

Risco de Cheias e Inundações (PGRI): Não aplicável

5. ANTECEDENTES IDENTIFICADOS

5.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram quaisquer antecedentes processuais, nos serviços deste município.

6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA OU OUTROS CONDICIONALISMOS

6.1. A pretensão não está abrangida por qualquer servidão e/ou restrição de utilidade pública.

7. PARECERES INTERNOS

7.1. A pretensão não carece de qualquer consulta.

8. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

8.1. O presente pedido encontra-se instruído de acordo com a Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, conforme indicado na informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2026-25003 de 24/08/2026.

9. Requisitos legais e regulamentares ou específicos a considerar

9.1. Para efeitos da presente apreciação, analisam-se os parâmetros urbanísticos com base no(s) quadro(s) sinótico(s) constante(s) do Requerimento 2026-E-RC-24322 e que anexamos à presente informação:

Parâmetros	Valor	Parâmetros	m ^{2/3}	%
Área total do terreno - registada (m²)	17104,64	Área total impermeabilizada	11798,41	69
Área total de implantação (m²)	10064,,70	Área total permeabilizada	5306,23	31
Área total de construção (m²)	12851,8	Índice de utilização (%)		59
Área de construção acima da cota de soleira (m²)	10054,7	Índice de ocupação (%)		59
Área de construção abaixo da cota de soleira (m²)	2787,1	Índice de impermeabilização (%)		69
Área de cedência ao domínio público (m²)	1742,76	Volume total de construção (m³)	110319,51	
Área do terreno - após cedência (m²)	15381,24	Índice volumétrico (m³) -(apenas espaço industrial)		



9.2. Verifica-se uma divergência relativamente à área total resultante do somatório dos dois artigos:

- valor constante na Certidão Permanente,
- valor apresentado no Quadro Sinótico
- valor representado na Planta, nomeadamente na folha n.º 2.
-

Alerta-se para a necessidade de correspondência entre as áreas constantes dos elementos instrutórios, devendo as mesmas ser coincidentes. Caso se verifique a necessidade de retificação da Certidão Permanente, esta deverá ser promovida até à fase de Licenciamento.

9.3. De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (Aviso n.º 8551/2026/2, de 15 de abril):

9.2.1. De acordo com o artigo 62.º, Espaços de Atividades Económicas: “Identificação e usos” “:

9.2.1.1. O uso de armazém é admitido no local objeto da pretensão de acordo com os pontos 1 e 3;

9.2.1.2. O uso de logística é admitido no local objeto da pretensão de acordo com os pontos 1 e 3;

9.2.1.3. O uso de indústria é admitido no local objeto da pretensão de acordo com os pontos 1 e 3;

Nota: Não foi apresentada a simulação da tipologia de indústria a instalar, pelo que se considera a de Tipo 3.

O requerente indica que se trata de Indústria não poluente.

9.2.2. De acordo com o artigo 63º, Espaços de Atividades Económicas :“Regime de edificabilidade”:

9.2.2.1. São aplicáveis os seguintes parâmetros:

- o **índice de edificabilidade** da pretensão é de 0,59 m²/m² pelo que respeita a alínea a) do ponto 1;
- o **índice de ocupação** é de 0,59m²/m² pelo que respeita a alínea b) do ponto 1;
- o **índice de impermeabilização** é de **70 %** pelo que respeita a alínea c) do ponto 1;
- **altura da fachada proposta é de 10m** pelo que respeita a alínea d) do ponto 1;
- De acordo com o indicado na memória descritiva proposta garante a existência de um espaço, no interior do prédio, para o movimento de cargas e descargas (ao nível do piso abaixo da cota de soleira), bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego;

9.2.2.2. A pretensão confina a sul com habitações, pelo que **deverá garantir uma faixa verde contínua** de proteção com espécies arbóreas adequadas e largura necessária à minimização dos impactes visuais e ambientais resultantes da atividade industrial, não sendo permitido edificar nem depositar qualquer tipo de materiais ou resíduos na sua extensão, **condição a assegurar em fase de Licenciamento.**



9.2.3 De acordo com o artigo 75º, "Infraestruturas viárias":

9.2.3.2 A pretensão confronta com Rede Viária, com funções equivalentes às dos caminhos municipais, nomeadamente com a Rua da Capela a poente, com a Rua do Kart pelo que:

- cumpre o afastamento da construção no terreno ao eixo da via no mínimo de 6m conforme alínea a) do ponto 3;
- Alerta-se que o afastamento das vedações à margem da rede viária urbana ao eixo da via deve obedecer ao mínimo de 5m conforme alínea c) do ponto 3;

9.2.4. De acordo com os artigos 78º, "Princípios gerais" e 79º "Parâmetros de dimensionamento" ambos inerentes à "Dotação de estacionamento":

9.2.4.1. A proposta apresenta os seguintes lugares de estacionamento em domínio privado:

- 80 lugares de **veículos ligeiros** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 1/150m² do uso (indústria / armazém);
- 11 lugares de **veículos pesados** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 1/1000m² do uso (indústria / armazém);
- 55 lugares de **veículos bicicletas** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 1/200m² do uso (indústria / armazém);

9.2.4.2. A proposta apresenta os seguintes lugares de estacionamento em domínio público

- 15 lugares de **veículos ligeiros** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que Escolha um item. as dotações de 20% dos lugares privativos do uso (indústria / armazém);
- 3 lugares de **veículos pesados** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações 20% dos lugares privativos do uso (indústria / armazém);
- 15 lugares de **bicicletas** no **exterior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que respeita as dotações de 20% dos lugares privativos do uso (indústria / armazém);

9.3. De acordo com o Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento n.º 973/2016, de 26 de outubro) na sua atual redação:

9.3.1. A pretensão respeita o afastamento entre fachadas de acordo com o artigo B-1/48º;

9.3.2. A pretensão deve salvaguardar a altura dos muros de vedação de acordo com o artigo B-1/52º;

10. Articulação com outros Regimes e Legislação Específica:

10.1. De acordo com o Decreto-lei n.º 163/2006 de 8 de agosto de 2006 na sua atual redação:

10.1.1. Foi apresentado Plano de Acessibilidades subscrito por técnico legalmente habilitado constituído por: Termo de responsabilidade e inscrição do técnico em organismo profissional, peças escritas e peças desenhadas;



10.1.2. Não foi apresentado **Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade Sísmica**, subscrito por técnico legalmente habilitado constituído por: Termo de responsabilidade e inscrição do técnico em organismo profissional, peças escritas e peças desenhadas;

10.2. De acordo com o Decreto-lei n.º 73/2015 de 11 de maio (Sistema de Indústria Responsável) na sua atual redação:

10.4.1. Não foi apresentada a **simulação do uso, pelo será tacitamente analisado como Indústria do Tipo 3.**

11. NOTAS RELEVANTES – A CONSIDERAR / APRESENTAR EM SEDE DE LICENCIAMENTO

Tratando-se de um Pedido de Informação Prévia Simples estão no essencial em análise os aspetos relativos à volumetria, área de implantação, formas de cobertura, número de pisos e relação entre o conjunto edificado proposto/existente. Deste modo, apresentam-se considerações às quais deverá ser dada resposta em sede de licenciamento.

Face aos elementos apresentados, considera-se que a pretensão reúne os parâmetros necessários para merecer parecer favorável, sem prejuízo de observar as seguintes condições a desenvolver em sede de licenciamento:

11.1. Verifica-se, no local, a existência de coberto arbóreo, não sendo, contudo, possível identificar as espécies presentes.

Deverá ser apresentado levantamento arbóreo georreferenciado, com a identificação de todas as espécies existentes e respetiva localização, de modo a avaliar a compatibilização da solução com o coberto arbóreo existente.

Salienta-se que caso a pretensão implique o eventual abate ou realocação de sobreiros está sujeito a consulta prévia e/ou autorização prévia do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF), nos termos da legislação aplicável.

11.2. Considerando a confrontação da pretensão, a sul, com habitações existentes, a solução a desenvolver deverá **assegurar uma adequada transição entre o uso proposto e o uso habitacional**, nos termos do ponto 2 do artigo 63º " *Regime de edificabilidade*" do RPD.

11.3. Deverá ser desenvolvida a **organização funcional dos acessos e espaços exteriores**, garantindo a compatibilização entre o estacionamento de veículos ligeiros, as áreas de carga e descarga e a circulação de veículos pesados.

11.4. A concretização da pretensão fica condicionada à **infraestruturação da Rua do Kartódromo**, na extensão confrontante com a operação urbanística.

11.5. Deverá ser assegurada, no interior da parcela, uma **solução que permita a paragem temporária de veículos pesados**, de modo a evitar a sua permanência ou obstrução da via pública.

11.6. A pretensão **fica sujeita à execução das obras de urbanização**, a definir em sede de licenciamento.

11.7. Apresentação de **quadro sinótico atualizado** de modo claro e inequívoco, contendo a identificação das áreas afetas aos diferentes usos, bem como os restantes parâmetros urbanísticos aplicáveis, incluindo a identificação da cota de soleira.



12. PROPOSTA DE DECISÃO

12.1. O projeto apresentado cumpre, na generalidade, as normas legais e regulamentares aplicáveis relativas à inserção urbana e paisagística, bem como sobre o uso proposto, pelo que, se propõe a emissão de **informação prévia favorável condicionada** ao cumprimento do exposto no ponto 11 da presente informação, ao abrigo do n.º3 do artigo n.º 16 do RJUE.

12.2. Face ao exposto, nos termos dos números 1 e 5 do artigo 17º do RJUE, o pedido de licenciamento deverá ser efetuado no prazo de dois anos após a emissão de informação prévia favorável.

