

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/32976	49644/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação - Parque Industrial de Adaúfe, lotes F1A e F1B, 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

João Vasconcelos Barros Rodrigues (1/1)
Presidente da Câmara Municipal
Data: 2026-08-20 10:20:26
HASH: 727a7aeef1a2803776c4ee6e9c031f9



DESPACHO

Processo: 16973/2026

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

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

A aprovação do Projeto de Arquitetura.

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.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º 75 /2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31739 de 23 de Setembro 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.

Despachos

- A 22/09/2026, 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."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 16973/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RC-10463 | 2026-E-RC-12912 | 2026-E-RC-27242
| 2026-E-RE-28756

REQUERENTE: Xavier-Jantes – Indústria Metalomecânica Lda.

LOCAL DA OBRA: Parque Industrial de Adaúfe, lotes F1A e F1B, FREGUESIA DE ADAÚFE

ASSUNTO: Licenciamento de obras de edificação - #G0190#

Informação Técnica – Análise Urbanística - DU – GLAE – Joana Gonçalves Arqt.ª

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. Pelos registos de entrada n.ºs 2026-E-RC-10463, de 02/04/2026, 2026-E-RC-12912, de 27/04/2026, 2026-E-RC-27242, de 07/09/2026 e 2026-E-RE-28756, de 16/09/2026, veio a pessoa coletiva com o NIPC 503706701, com morada no Parque Industrial de Adaúfe Lote F1-A, freguesia de Adaúfe, solicitar:

1.1.1. O pedido de **Licenciamento**, com 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, para as seguintes operações urbanísticas:

1.1.1.1. Obras de ampliação nos termos do artigo 2.º do mesmo Decreto-lei;

1.1.1.2. O uso de 'Indústria Tipo 3'.

1.1.3 No presente requerimento, o requerente vem solicitar o licenciamento de obras de ampliação (proposta de ampliação da área de construção em 1.059,83 m2 aproximadamente) do edifício existente, propondo uma área de construção total final de 2.487 m2, nos lotes F1A e F1B, e sua alteração de uso para 'Indústria do tipo 3'.

O edifício é constituído por cave, R/C e 1.º andar e alberga a Indústria e os seus escritórios de apoio funcionalmente dependentes no piso intermédio.

2. LEGITIMIDADE

2.1. A requerente apresentou documento comprovativo da qualidade de titular do prédio objeto da pretensão.

3. INFORMAÇÃO PREDIAL

3.1. A pretensão incide sobre:

3.1.1. Descrição predial n.º 650/19960818 com uma área registada de 1355 m2, e na qual consta a matriz urbana sob o artigo n.º 2605;

3.1.2 Descrição predial n.º 651/19960818 com uma área registada de 800 m2, e na qual consta a matriz urbana sob o artigo n.º 1541.

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).

4.1.1. Plantas de Ordenamento:



Classificação e Qualificação do Solo: Solo Urbano | **AE1 - Atividades Económicas** | de acordo com o artigo 62.º do RPDM.;

Programação e Execução: Infraestrutura de Água - conduta de distribuição existente e Coletor de Águas Residuais da Rede em Baixa Existente

Salvaguardas Gerais:

Estrutura Ecológica Municipal: não aplicável;

Sistemas Estruturantes: não aplicável;

Salvaguardas Patrimoniais:

Carta de Património Arquitetónico: não aplicável;

Carta de Património Arqueológico: Mancha Urbana de Proteção Arqueológica

Mobilidade: Via de Acesso Local;

Zonamento Acústico: não aplicável;

4.1.2. Plantas de Condicionantes:

Recursos Naturais: não aplicável.

5. ANTECEDENTES IDENTIFICADOS

5.1. No terreno objeto da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes:

- PARC_0001;
- Alvará de licença de utilização n.º 86/02, emitido em 11/04/2002, para 'Armazém e escritório de apoio', com 625 m² (R/C) e 117,12 m² (Andar);
- Processo de obras n.º 13165/1996:
 - _Aprovação do Projeto de Arquitetura, através da informação n.º 33264 de 08/07/2020;
 - _Alvará de licenciamento de obras de 'legalização de alterações e ampliação e do licenciamento para obras a edificar (pisos -1, 1 e 2) c/ 2.373,87 m²' n.º 4/2024, emitido em 03/01/2024. Contudo, as obras de ampliação não foram executadas na sua totalidade, tendo a respetiva licença caducado por decurso do prazo fixado para a conclusão dos trabalhos.

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. Requisitos legais e regulamentares ou específicos a considerar

7.1. Para efeitos da presente apreciação, analisam-se os parâmetros urbanísticos com base no quadro sinótico constante do Requerimento 2026-E-RE- 28756 e que anexamos à presente informação:

2. Dados Gerais da Operação Urbanística

Parâmetros	Valor	Parâmetros	m ^{2/3}	%
Área total do terreno - registada (m ²)	2155	Área total impermeabilizada	1508	
Área total de implantação (m ²)	1508	Área total permeabilizada	647	
Área total de construção (m ²)	2487	Índice de utilização (%)		63
Área de construção acima da cota de soleira (m ²)	1352	Índice de ocupação (%)		70
Área de construção abaixo da cota de soleira (m ²)	1135	Índice de impermeabilização (%)		70
Área de cedência ao domínio público (m ²)		Volume total de construção (m ³)	11280	
Área do terreno - após cedência (m ²)		Índice volumétrico (m ³) - (apenas espaço industrial)		5



3. Características da Edificação

Tipologia	N.º fogos e/ou unidades independentes	Áreas		Volumetria (m³)	N.º de Pisos		Altura (m)	
		Área de implantação (m²)	Área de construção (m²)		Abaixo cota de soleira	Acima cota de soleira	Fachada	Edificação
Habituação								
Serviços								
Comércio								
Indústria	1	1508	2487	11280	1135	1352	7	10
Armazém								
Turismo								
Pecuária								
Agrícola								
Anexo								
Outros:								
TOTAL	1	1508	2487	11280	1135	1352	(Não aplicável)	

4. Estacionamento

	Veículos ligeiros				Veículos pesados			
	Privado		Público		Privado		Público	
	Área (m²)	N.º de lugares	Área (m²)	N.º de lugares	Área (m²)	N.º de lugares	Área (m²)	N.º de lugares
Coberto								
Descoberto	116,5	9			72	2		
TOTAL	116,5	9	0	0	72	2	0	0

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

7.2.1. De acordo com o artigo 62.º, Espaços de Atividades Económicas: "Identificação e usos":

7.2.1.1. O uso de 'Indústria tipo 3' é admitido no local da pretensão, conforme o ponto 1.

7.2.2. De acordo com o artigo 63.º, Espaços de Atividades Económicas: "Regime de edificabilidade":

7.2.2.1. São aplicáveis os seguintes parâmetros:

- o **índice de edificabilidade** da pretensão é de 1,05 m²/m² pelo que cumpre a alínea a) do ponto 1.

O índice de edificabilidade não inclui a área em cave destinada a arrecadação de 212,10 m² (Cfr. alínea d) do n.º 1 do artigo 27.º do RPDM);

- o **índice de ocupação** é de 0,7 m²/m² pelo que cumpre a alínea b) do ponto 1;

Foi apresentada a ficha técnica do material 100% permeável a aplicar no revestimento da rampa de acesso à cave.

- o **índice de impermeabilização** é de 70 % pelo que cumpre a alínea c) do ponto 1;

- a **altura da fachada proposta** é de 7 m pelo que cumpre a alínea d) do ponto 1;

- a proposta garante a existência de um espaço, no interior do prédio, para o movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego.

7.2.3 De acordo com o artigo 75.º, "Infraestruturas viárias":

7.2.3.1 A pretensão confronta com Rede Viária, com funções equivalentes às dos caminhos municipais, pelo que:

- Cumpre o afastamento da construção no terreno ao eixo da via no mínimo de 6m conforme alínea a) do ponto 3;

- Cumpre o afastamento das vedações à margem da rede viária urbana ao eixo da via no mínimo de 5m conforme alínea c) do ponto 3.



8.1. De acordo com os artigos 78.º, “Princípios gerais” e 79.º “Parâmetros de dimensionamento” ambos inerentes à “Dotação de estacionamento” previstos no Regulamento do PDM em vigor:

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

- 9 lugares de veículos ligeiros no interior do terreno objeto da pretensão, não cumprindo a totalidade dos lugares de estacionamento privado de acordo com as dotações de 1 lugar/80 m²;
- 2 lugares de veículos pesados no interior do terreno objeto da pretensão, não cumprindo a totalidade dos lugares de estacionamento de pesados de acordo com as dotações de 1 pesado/1.000 m² a.c.;
- Não prevê lugares de estacionamento privado para bicicletas.

A requerente solicita a dispensa parcial de estacionamento privado ao abrigo da alínea c) do n.º 1 do artigo 80.º do RPDM, invocando a necessidade de espaço para a atividade. Considerando a comprovada impossibilidade técnica de criar mais lugares devido à exiguidade da parcela, poder-se-á aplicar a dispensa parcial solicitada.

8.1.3. Relativamente à dotação de estacionamento público, aplica-se a isenção prevista no n.º 2 do artigo 80.º do referido regulamento, segundo o qual: *«Excetua-se do estacionamento público, as operações urbanísticas em que todos os lotes ou parcelas confinem com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio inicial impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente.»*.

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

9.1.1. Relativamente ao afastamento entre fachadas de edifícios, a pretensão enquadra-se na exceção prevista na alínea a) do n.º 3 do artigo B-1/48.º. Dado que o edifício contíguo se encontra implantado no limite da propriedade, **o edifício proposto colmata o vazio urbano existente e garante a continuidade do ritmo do edificado.**

10. PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao exposto, propõe-se:

10.1 A aprovação do Projeto de Arquitetura.

10.2 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

