

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/32530	49070/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Legalização de obras de edificação - Rua de Pitancinhos, 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: 54464/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Legalização de operação urbanística - #G0148#

Assunto do Processo: Legalização de operação urbanística

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

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

O deferimento do pedido de legalização.

O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar de acordo com a informação técnica da DPU - Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2025-10062 de 13/04/2026.

Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, a qual está abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE. Dado que não se prevê a realização de obras após o presente pedido, é requerido o alvará de autorização de legalização ao abrigo da alínea b) do artigo B-1/22º do CRMB.

Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.

A exploração de estabelecimento industrial de tipo 3 está sujeita ao regime de mera comunicação prévia (Cfr. artigo 33.º do SIR - Sistema de Indústria responsável aprovado em anexo ao DL 169 /2012).

Dar conhecimento à Divisão de Fiscalização do teor da presente informação técnica (Processo de Fiscalização n.º 2024/450.10.205/498).

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/2026/32166 de 23 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de legalização apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

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 nos termos da informação (legalização)."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



MUP / DU / GLAE [Gabinete de Licenciamento de Atividades Económicas]

PROCESSO: 54464/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-28989 | 2026-E-RE-1808 | 2026-E-RE-7362

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: Lugar de Pitancinhos, freguesia de Palmeira

ASSUNTO: Legalização de obras de edificação

Informação Técnica – Análise Urbanística - DU – GLAE

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

- 1.1.** O requerente, através do registo de entrada n.º 2026-E-RE-7362, de 26/03/2026, em resposta ao despacho n.º 2026-3005, de 20/02/2026, vem apresentar o aperfeiçoamento do pedido de **legalização de operação urbanística referente à ampliação de um pavilhão industrial, destinado a 'serviço de manutenção e reparação de veículos automóveis'**, sito no Lugar de Pitancinhos, freguesia de Palmeira, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 2680/20080514, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1645.
- 1.2.** A operação urbanística enquadra-se no procedimento de legalização previsto pelo artigo B-1/18º do Código Regulamentar do Município de Braga, e pelo artigo 102.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16.12, na sua redação atual, pois respeita a obras realizadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio.

2. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 2.1.** De acordo com a informação técnica n.º 2026-10062 de 13/04/2026, «*Analizados os elementos constantes do presente processo, constata-se que o presente pedido de legalização de operação urbanística, se encontra suficientemente instruído de acordo com as normas instrutórias aplicáveis nos termos do Artigo 102.º-A, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação e do Artigo B-1/20.º do Código Regulamentar do Município de Braga.*»

3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM QUE SE INSERE:

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

3.1.1. Plantas de Ordenamento:

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

Programação e Execução: 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 Arqueologia: não aplicável;

Mobilidade: Via de Acesso Local;

Zonamento Acústico: zonas mistas.

Plantas de Condicionantes:

Recursos Naturais:

Recursos Agrícolas: não aplicável;

Recursos Ecológicos: não aplicável;

Infraestruturas: não aplicável;

Reserva Ecológica Nacional (REN): não aplicável;

Proteção ao Risco de Incêndio: não aplicável;

Risco de Cheias e Inundações (PGRI): não aplicável.

4. ANTECEDENTES:**4.1.** Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:

4.1.1. Alvará de Licença para ocupação n.º 75/93, emitido em 25/03/1993 para 'Armazém', R/C e Andar com área de construção de 1010 m²;

4.1.2. Licença de Obras de Construção n.º 2474/2001, de 17 de outubro (ampliação executada em desconformidade com este alvará);

4.1.3. Processo de obras 1/2000/1960;

4.1.4. 'Auto de Vistoria', comunicado através do Ofício n.º 16774/2024 de 07/06/2024;

4.1.5. Informação técnica n.º I/70605/DAT/2024 emitida em 15/07/2024, indeferimento do pedido de concessão de autorização de utilização;

4.1.6. Processo de Fiscalização n.º 2024/450.10.205/498.

De acordo com o 'Auto de Vistoria', comunicado através do Ofício n.º 16774/2024 de 07/06/2024, foi realizada uma vistoria ao edifício para concessão de autorização de utilização, tendo sido verificado o seguinte: «O estabelecimento destinado a serviços de manutenção e reparação de veículos automóveis é composto por duas edificações, sendo que edificação designada pela letra "A" (imagem 1), possui o alvará de licença de utilização n.º 75/1993, de 25 de março, para armazém, enquanto que a edificação designada pela letra "B" (Imagem 1), foi agora objeto de vistoria.

O edifício alvo de vistoria encontra-se concluído, contudo, não foi respeitado o projeto de arquitetura aprovado no processo de licenciamento/legalização. Constata-se que os elementos identificados como a demolir, ainda se mantêm (Imagens 2 a 7). Assim sendo, o estabelecimento destinado a serviços de manutenção e reparação de veículos automóveis não reúne condições à concessão da respetiva autorização de utilização.»



Imagem 1 – Identificação das edificações

Imagem 2 – Elementos identificados como a demolir no processo de licenciamento/legalização.



5. ANÁLISE:

O presente pedido visa a **legalização de obras de ampliação de um edifício e a respetiva alteração de uso** de "Armazém" para "Indústria do Tipo 3", resultando numa **área de construção final de 2.134,14 m²**.

A situação do edificado divide-se da seguinte forma:

- Área licenciada original: 1 010,00 m² (com licença de utilização para Armazém);
- Área ampliada em desconformidade: 1.042,12 m², executados ao abrigo da Licença de Construção n.º 2474/2001 (de 17 de outubro), mas sem licença de utilização emitida devido a discrepâncias entre a obra e o projeto aprovado;
- Área construída ilegalmente: 295,99 m², executados sem qualquer licenciamento prévio.

Com vista a regularizar a totalidade do imóvel, a proposta em análise engloba a retificação das desconformidades da área de 1.042,12 m² e a legalização da ampliação não licenciada de 295,99 m², unificando o complexo sob o novo uso industrial pretendido.

5.1. REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES OU ESPECÍFICOS A CONSIDERAR:

- 5.1.1.** Para efeitos da presente apreciação, analisam-se os parâmetros urbanísticos com base no quadro sinótico constante do Requerimento 2026-E-RE-22027 e que anexamos à presente informação:

Tipo de Construção.....	Legalização de Pavilhão / Construção
Densidade.....	Baixa
Área de Terreno.....	9 600.00m ²
Área Prevista de Implantação de Edifício Existente Construído pelo Alvará de Construção n.º 2474/01, mas sem Licença de Utilização.....	1042.12m ²
Área de Implantação de Pavilhão Implantado Fora do Local Inicialmente Previsto, Construído com o Alvará de Licença de Construção n.º 2474/01.....	1266.63m ²
Área de Implantação construída a legalizar (Anexo, 80.25m ² + escritórios, 71.36m ² + aumento de Área de Pavilhão, 72.98m ²)=.....	224.51m ²
Área de Construção a Legalizar (Anexo=80.25m ² + 2 pisos de escritórios = 142.76m ² + aumento de área de pavilhão=72.98m ²)=.....	295.99m ²
Área de Construção Final (pavilhão legalizado + escritório + pavilhão + anexo) =.....	2134.14m ²
Área total de Implantação	2 002.63m ²
Área de estacionamento interior público (clientes) privado.....	5 000.00m ²
Volumetria	14578.98m ³
Índices Impermeabilização do Solo.....	0.22 %
Índices Ocupação do Solo.....	0.22 %
Índice Volumétrico.....	1.51m ³ /m ²
Número de Fogos.....	1
Número de pisos.....	2
Rede de Água	Réde Pública
Rede de Saneamento.....	Réde Pública
Redes Viárias.....	Caminho Municipal



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

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

5.2.2. O uso de ‘Indústria Tipo 3’ é admitido no local objeto da pretensão de acordo com o ponto 1;

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

5.2.3.1. São aplicáveis os seguintes parâmetros:

- o **índice de edificabilidade** da pretensão é de **0,22 m²/m²** pelo que cumpre a alínea a) do ponto 1;
- o **índice de ocupação** é de **0,22 m²/m²** pelo que cumpre a alínea b) do ponto 1;
- o **índice de impermeabilização** é de **22 %** pelo que cumpre a alínea c) do ponto 1;
- **altura da fachada proposta é de 7,80 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.

5.2.4. De acordo com o artigo 75.º, “Infraestruturas viárias”:

5.2.4.1. 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.

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

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

- 33 lugares de **veículos ligeiros** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que cumpre as dotações de 1 lugar/150 m² a.c. do uso industrial;
- 6 lugares de **veículos pesados** no **interior do terreno objeto da pretensão** pelo que se considera que cumpre as dotações de 1 lugar/1000 m² a.c. do uso industrial;
- Apesar dos lugares de veículos de bicicletas não estarem explicitamente assinalados no interior do terreno objeto da pretensão, considera-se o cumprimento da dotação de 1 lugar de bicicleta por cada 200 m² a.c., face à ampla disponibilidade de espaço livre no lote para a instalação de um bicicletário com 11 lugares.

5.2.7. 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.»*.



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

- 5.3.1.** 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, porquanto o edifício licenciado se encontra implantado no limite da propriedade, e o edifício proposto colmata o vazio urbano existente e garante a continuidade do ritmo do edificado.

5.4. Licença de Utilização:

5.4.1. 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.

6. PROPOSTA DE DECISÃO:

Face ao atrás exposto, propõe-se:

6.1. O deferimento do pedido de legalização.

- 6.2.** O processo encontra-se completo, apresentando os projetos de especialidades necessários à obra a legalizar de acordo com a informação técnica da DPU - Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2025-10062 de 13/04/2026.

- 6.3.** Trata-se da legalização de uma obra executada sem licença de construção, a qual está abrangida pelo artigo 102º-A do RJUE. Dado que não se prevê a realização de obras após o presente pedido, é requerido o alvará de autorização de legalização ao abrigo da alínea b) do artigo B-1/22º do CRMB.

- 6.4.** Deverá efetuar o Pedido de Concessão de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.

- 6.5.** A exploração de estabelecimento industrial de tipo 3 está sujeita ao regime de mera comunicação prévia (Cfr. artigo 33.º do SIR - Sistema de Indústria responsável aprovado em anexo ao DL 169/2012).

- 6.6.** Dar conhecimento à Divisão de Fiscalização do teor da presente informação técnica (Processo de Fiscalização n.º 2024/450.10.205/498).

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

