

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/1175	1480/2026	Proposta à Câmara Municipal
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



DECISÃO

Processo: 46916/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de operação de loteamento - #G0194#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica em anexo, considera-se que a modificação à intervenção urbanística reúne condições para obter parecer favorável, podendo deferir-se o novo pedido de licenciamento da operação de loteamento.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/1073 de 12 de Janeiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro a operação de loteamento apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

Deve apresentar comunicação prévia para a realização das respetivas obras de urbanização no prazo de um ano, sob pena de declaração de caducidade do presente deferimento.

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

Despachos

- A 09/01/2026, na qualidade de Chefe Divisão de Apreciação
Técnica: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO _____ 46916/2025
REGISTO DE ENTRADA _____ 2025-E-RE-10092 E 2025-E-RE-12491
REQUERENTE _____ DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA - IMOBILIÁRIA, S.A. E J. PRUDÊNCIO, L.DA.
LOCAL DA OBRA _____ ALAGOA, EIRA DOS TOUROS, RIBEIRO DO PONTIDO E BOUÇA DA LAGOA OU DA COUTADA, FREGUESIA DE ESTE (S. PEDRO E S. MAMEDE)
ASSUNTO _____ ALTERAÇÃO AO LICENCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

José Vilas Boas, Arqt.º ____09/01/2026

A. APRECIÇÃO DO PEDIDO**A.1. Enquadramento**

- A.1.1. Na sequência do licenciamento da operação de loteamento sita em **ALAGOA, EIRA DOS TOUROS, RIBEIRO DO PONTIDO E BOUÇA DA LAGOA OU DA COUTADA, FREGUESIA DE ESTE (S. PEDRO E S. MAMEDE), DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA - IMOBILIÁRIA, S.A. E J. PRUDÊNCIO, L.DA.** apresentaram alterações ao pedido de licenciamento que tinha merecido despacho favorável em 17/07/2024.
- A.1.2. Mantém intenção de constituir 6 lotes, destinados a indústria e/ou armazém.
- A.1.3. Pretendem introduzir modificações nas infraestruturas viárias, nomeadamente na conexão com a EM, a norte, e nas áreas dos lotes 1, 5 e 6 (que reduzem), assim como a diminuição da implantação e volumetria dos lotes 5 e 6.

A.2. Consultas

- A.2.1. Foi consultada a **DIVISÃO DE MOBILIDADE (DM)**, que emitiu a seguinte informação:

"1. O Requerente vem introduzir alterações ao projeto previamente aprovado, decorrentes de uma atualização dos limites do terreno, que originaram um afunilamento do canal disponível para efetuar a ligação do arruamento proposto à Rua da Alagoa.

2. Constata-se que o afunilamento em causa efetivamente impede a adoção das larguras previstas no artigo 86.º do regulamento do PDMB2015.

3. Não obstante, verifica-se que o requerente propôs a manutenção da largura prevista para a faixa de rodagem (10,00m), inserindo apenas um passeio, do lado norte, com 1,15m de largura (que não cumpre o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08/08. Do lado sul, o requerente propõe que o passeio se mantenha apenas na zona mais larga do canal, dando lugar a um canteiro verde na zona de afunilamento e inserindo uma passagem para peões que permite a passagem para o lado norte da via.

4. Considera-se que a solução para o lado sul da via pode ser aceite. Porém, o passeio do lado norte não pode dispor de largura inferior ao estabelecido na lei, pelo que se considera preferível a diminuição da largura da faixa de rodagem (por exemplo, para 9,00m), permitindo assim alargar o passeio.

5. No que concerne ao estacionamento, informa-se que a pretensão não dá cumprimento ao disposto no PDMB2025-DP relativamente à necessidade de criação de lugares públicos de bicicletas. No entanto, tendo em conta que o número de lugares de veículos ligeiros propostos é muito superior ao que decorre das exigências regulamentares, considera-se que o cumprimento deste ponto se prende unicamente com a redefinição de parte dos lugares de ligeiros em lugares para bicicletas, o que poderá ser concretizado na fase de licenciamento das Obras de Urbanização."

- A.2.2. O parecer emitido deve ser anexado e enviado à requerente, para que proceda em conformidade com o seu teor.

A.3. Análise

- A.3.1. Com as alterações pretendidas, a superfície total dos prédios afetos à operação urbanística passa a corresponder a 119.642,70 m² (somatório dos registos prediais n.º 115, com 69.462,70 m², e n.º 451, com 50.180,00 m²), dos quais 83.459,10 m² equivalem à área de terreno a lotear (donde resulta uma área sobante com 34.283,10 m²). A solução prevê 55.046,75 m² de superfície afeta aos lotes e 34.765,40 m² para implantação das construções. A área total de construção perfaz 41.000,00 m² e a volumetria 260.740,50 m³. O loteamento é composto por 6 lotes, numerados de 1 a 6, todos destinados a indústria e/ou armazém. As edificações dos lotes são compostas pelo máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
- A.3.2. O terreno a lotear encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do **Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor**, como **Área predominantemente industrial de grande ou média dimensão (AE1) e Espaços verdes de enquadramento (EV2)**.
- A.3.3. A proposta de **revisão 3 do PDM** prevê que o prédio onde se situa o loteamento seja abrangido pela **UOPG 2.35** e tipificado como **Espaço de Atividades Económicas (AE)**.



A.3.4. Ponderados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM vigente e sua proposta de revisão 3 aprovada na reunião de Câmara de 29/12/2025, constata-se o seguinte:

Comparativo PDM Parâmetros		PDM vigente	PDM revisão 3	Proposta	Observações
		(AE1)	(AE)		
máximo	Índice utilização / edificabilidade	1,40 m²/m²	1,10 m²/m²	0,52 m²/m²	Cumpr ambos critérios
	Índice utilização ↑CS	1,10 m²/m²	-	0,52 m²/m²	Cumpr critério PDM vigente
	Altura fachada principal	-	12 m	7,50 m	Cumpr critério revisão PDM
	N.º máximo de pisos ↑CS	2	-	2	Cumpr critério PDM vigente
	Percentagem impermeabilização	-	80%	55%	Cumpr critério revisão PDM
	Índice de ocupação	70%	0,70 m²/m²	44%	Cumpr ambos critérios

A.3.5. Dado que são observados todos os critérios aplicáveis à solução apresentada, valida-se o cumprimento cumulativo dos indicadores urbanísticos consagrados naquele instrumento de planeamento territorial (plano municipal em vigor e sua proposta de revisão).

A.3.6. Quanto ao estacionamento, concorda-se com o teor do parecer da DM acima transcrito, que a requerente deverá observar, adequando e atualizando a planta de síntese e obras de urbanização ao seu conteúdo.

A.3.7. No que respeita às áreas de cedência ao domínio municipal, passam a corresponder a **28.412,35 m²**, assim distribuídas:

Faixa de rodagem	5.415,39 m²
Estacionamento	3.384,96 m²
Passeio	1.934,56 m²
Caldeiras + Área ajardinada	1.663,84 m²
Espaços Verdes	8.200,00 m²
Equipamento	4.659,50 m²
Via Alto da Vela (variante)	1.900,50 m²
Infraestrutura viária	1.253,60 m²
Área total	28.412,35 m²

A.3.8. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **78.824,30 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = $i \times l \times u \times A \times C$ (€)		Armazém / Indústria
Tipo de operação urbanística	i	0,008
Localização da operação urbanística	l	0,60
Tipo de utilização das edificações	u	0,50
Área bruta de construção	A	41000,00 m²
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	C	801,06 €/ m²
Valor (TMU)		78.824,30 €

A.3.9. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

A.3.10. O local está inserido na **Área 2** da tabela de taxas.

B. CONCLUSÃO

B.1. **A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável**, pelo que proponho o **deferimento do novo pedido de licenciamento da operação de loteamento**.

B.2. Os **projetos de especialidades referentes às obras de urbanização** deverão ser ajustados à proposta e apresentados no **prazo de um ano**, contado a partir da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 71.º do RJUE, complementados com calendarização da execução da obra e indicação do prazo para início e conclusão dos trabalhos (caso aplicável), bem como nova estimativa do custo total da obra e custo por especialidades.



Processo nº 46916/2025**Requerente: Domingos da Silva Teixeira - Imobiliária, S.A.****Local da Obra:** Local - Freguesia**Data:** 18/12/2025**Unidade Orgânica:** Divisão de Mobilidade**Técnico Responsável:**

Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2025/147640, à Divisão de Mobilidade, com a solicitação de parecer por parte da Divisão de Avaliação Técnica. O processo consiste num Pedido de Licenciamento, relativo a uma Operação de Loteamento destinada ao uso de atividades económicas (indústria), em fase de apreciação do Projeto de Arquitetura. A análise foi efetuada à luz do Plano Diretor Municipal em vigor, publicado no Diário da República n.º 201/2015, Série II, pelo Aviso n.º 11741/2015, a 14/10, alterado pelo Aviso n.º 359/2019, no Diário da República n.º 4/2019, Série II, a 07/01 e pelo Aviso n.º 6158/2019, no Diário da República n.º 67/2019, Série II, a 04/04, doravante designado PDMB2015 e à luz do Plano Diretor Municipal de Braga submetido à segunda discussão pública, pelo Aviso n.º 23709/2025/2 publicado no Diário da República n.º 185/2025, Série II, a 25/09, doravante designado PDMB2025-DP. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. O Requerente vem introduzir alterações ao projeto previamente aprovado, decorrentes de uma atualização dos limites do terreno, que originaram um afunilamento do canal disponível para efetuar a ligação do arruamento proposto à Rua da Alagoa.
2. Constata-se que o afunilamento em causa efetivamente impede a adoção das larguras previstas no artigo 86.º do regulamento do PDMB2015.
3. Não obstante, verifica-se que o requerente propôs a manutenção da largura prevista para a faixa de rodagem (10,00m), inserindo apenas um passeio, do lado norte, com 1,15m de largura (que não cumpre o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08/08. Do lado sul, o requerente propõe que o passeio se mantenha apenas na zona mais larga do canal, dando lugar a um canteiro verde na zona de afunilamento e inserindo uma passagem para peões que permite a passagem para o lado norte da via.
4. Considera-se que a solução para o lado sul da via pode ser aceite. Porém, o passeio do lado norte não pode dispor de largura inferior ao estabelecido na lei, pelo que se considera preferível a diminuição da largura da faixa de rodagem (por exemplo, para 9,00m), permitindo assim alargar o passeio.
5. No que concerne ao estacionamento, informa-se que a pretensão não dá cumprimento ao disposto no PDMB2025-DP relativamente à necessidade de criação de lugares públicos de bicicletas. No entanto, tendo em conta que o número de lugares de veículos ligeiros propostos é muito superior ao que decorre das exigências regulamentares, considera-se que o cumprimento deste ponto se prende unicamente com a redefinição de parte dos lugares de ligeiros em lugares para bicicletas, o que poderá ser concretizado na fase de licenciamento das Obras de Urbanização.



6. Propõe-se comunicar ao requerente o teor da presente informação.

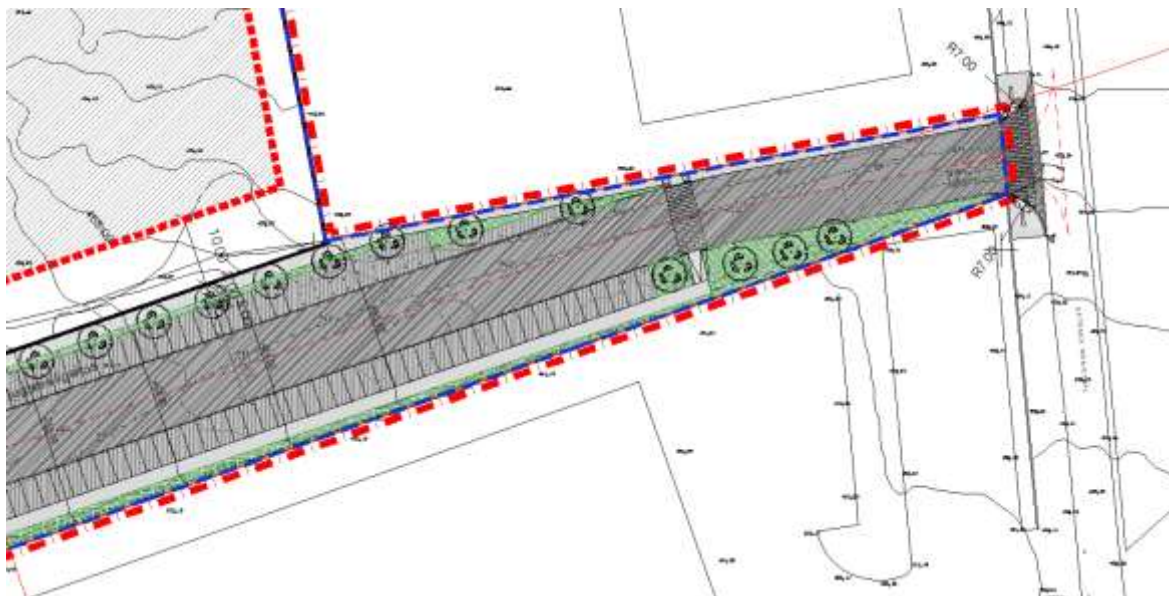


Figura 1. Planta de Síntese, integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2025-E-RE-25688, a 03/11/2025, com aproximação ao local em que ocorreram as alterações face à versão aprovada.

