

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/723	885/2026	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: 1/1995/11394/0

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Processo de migração

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

A alteração à operação de loteamento solicitada cumpre o PDM em vigor e o PDM que foi submetido a discussão pública, tem parecer favorável com condições fixadas pela Agência Portuguesa do Ambiente e está ultrapassado o procedimento de audiência de interessados previsto no nº3 do artigo 27º do RJUE.

Proponho o deferimento da alteração ao loteamento titulado pelo alvará nº 17/2005.

Proponho a comunicação da presente informação ao requerente informando-o de que dispõe de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do nº 71º do RJUE.

Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares da planta de síntese em papel.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/679 de 7 de Janeiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração ao loteamento titulado pelo alvará nº 17/2005, nos termos e condições impostas pela informação técnica e despachos que antecedem.

A emissão do respetivo averbamento deve ser requerida no prazo de um ano.

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

Despachos

- A 07/01/2026,
Técnica: "Subscrevo"

na qualidade de Chefe Divisão de Apreciação

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 11394/1995

REQUERIMENTO: 2025-E-RC-35453 DE 22/12/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DE BAIXO, U.F. DE MERELIM (SÃO PEDRO) E FROSSOS

ASSUNTO PEDIDO DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO – LOTES 13 A 28

Maria da Conceição Gonçalves Concieiro, Eng^a
Inf_dat_CC_07/01/2026

1. Apreciação

1.1. Caracterização da Pretensão

- 1.2. O presente processo visa a alteração do loteamento titulado pelo alvará nº 17/2005 emitido em nome de LURNOR –Posse e Administração de Empresas, SA., e IMOLISP- Imobiliária, S.A., sito no lugar de Santo António ou Rua de Baixa, da freguesia de Frossos, atualmente integrada na U. F. de Merelim S. Pedro e Frossos e para o qual já foram emitidas duas alterações e encontra-se aprovada e pendente de emissão a alteração nº3, estando várias alterações a decorrer em simultâneo.
- 1.3. A alteração refere-se aos lotes n.ºs 13 a 28, prédios descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.ºs 903/20070110, 904/20070110, 905/20070110, 906/20070110, 907/20070110, 908/20070110, 909/20070110, 910/20070110, 911/20070110, 912/20070110, 913/20070110, 914/20070110, 915/20070110, 916/20070110, 917/20070110, 918/20070110 e inscritos na matriz urbana com o n.ºs 1805, 1807, 1809, 1811, 1813, 1815, 1817, 1819, 1821, 1823, 1825, 1827, 1829, 1831, 1833 e 1835, respetivamente, onde para cada lote estava previsto a construção de moradia unifamiliar em banda composta por 3 pisos, um piso abaixo da cota de soleira destinado a garagem e 2 pisos acima da cota de soleira destinados a habitação.
- 1.4. O requerente foi notificado por despacho nº2025-11868 de 21/11/2025 a apresentar a planta de síntese a contemplar a alteração nº4 ao loteamento aprovada e pendente de emissão.
- 1.5. Através do registo 2025-E-RC-35453 de 22/12/2025, o requerente dá satisfação à notificação da Câmara e apresenta a planta de síntese em suporte digital onde é contemplada a alteração que se encontra aprovada e pendente de emissão.

2. Instrução do Pedido

- 2.1. Para efeitos do previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE, foi feita a notificação aos titulares dos restantes lotes do loteamento para pronúncia no prazo de 10 dias, através do Edital nº 1691/2025 publicado em Diário da República em 28/10/2025.
- 2.2. De acordo com a informação registada no GESTIONA em 12/11/2025 (T/2025/128209), não houve qualquer oposição à presente alteração de licença de loteamento.

3. Análise da Pretensão

- 3.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, em ER5- Espaço residencial, cujo índice de utilização máximo admissível é de 0.60m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.40m²/m², em Equipamentos – UI1, em Espaços verdes – EV2 e EV4 e em Espaço Agrícola.
- 3.2. A área onde se inserem os lotes para os quais se pretende a alteração está classificada no PDM em vigor como Espaço residencial ER5.
- 3.3. O terreno loteado encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) 3ª revisão como Espaço central, EC3, cujo índice de utilização máximo é de 1,0m²/m² e a percentagem máxima de impermeabilização é de 70% e em solo agrícola condicionado pela reserva ecológica nacional
- 3.4. A área onde se inserem os lotes para os quais se pretende a alteração está classificada na Planta de condicionantes como Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias face à proximidade com a linha de água existente.
- 3.5. As modificações pretendidas aos LOTES são as seguintes:
 - 3.5.1. elevação da cota de implantação das moradias passando a ser de 53,80m;



- 3.5.2. elevação da cota de soleira passando a ser de 56,50m;
- 3.5.3. elevação da cota do logradouro posterior ficando sensivelmente ao nível do 1º piso da habitação;
- 3.5.4. aumento da altura anteriormente prevista para o muro posterior dos lotes, passando a ser de 4,16m;
- 3.5.5. manutenção da área de implantação, da área e do volume de construção anteriormente previsto para as construções.
- 3.6. O loteamento foi aprovado nas condições fixadas pela licença de utilização do domínio hídrico nº 73/02 emitida pela Divisão Sub Regional de Braga da DRAOT-N;
- 3.7. A alteração ao loteamento solicitada obteve o parecer favorável por parte da APA conforme ofício com a referência S053154-202509-ARHN.DRHI que alterou o parecer emitido com a referência S041262-202507-ARHN.DRHI, e que se transcreve, “*não se justifica o cumprimento da condição 1, relativa à reposição da cota do muro e do logradouro adjacente. Mantém-se, contudo, as condições 2 e 3, recomendando-se adicionalmente ponderação de medidas complementares, caso se verifique que não estão asseguradas as condições de salubridade das garagens*”.
- 3.8. Mantém-se as seguintes condições fixadas pela APA (S041262-202507-ARHN.DRHI) :
- 3.8.1. “No registo de propriedade deve constar claramente que os edifícios se encontram em área inundável, devendo ser elaborado um documento com medidas de autoproteção para o risco de inundações”;
- 3.8.2. “No caso de haver danos sobre as ações realizadas por particulares não poderão ser imputadas à Administração Pública eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação nas áreas das ARPSI e que estas não poderão constituir mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado”.
- 3.9. Face ao parecer emitido pela APA e dado que já está ultrapassado o procedimento de audiência de interessados previsto no artigo 27º do RJUE, não se levantam objeções à alteração solicitada devendo constar da parte escrita da alteração ao loteamento as condições fixadas pela APA(S041262-202507-ARHN.DRHI).
- 3.10. A planta de síntese agora apresentada encontra-se em condições de ser aprovada, é visada e fica anexa ao registo em GESTIONA, sendo que a emissão da alteração só poderá ocorrer após a emissão da alteração que se encontra pendente, alteração nº4.

4. Proposta / Conclusão

- 4.1. Propõe-se o deferimento da alteração ao loteamento solicitada.
- 4.2. Proponho ainda a comunicação da presente informação ao requerente informando-o de que dispõe de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do nº71 do RJUE. Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

