

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/4962	7475/2026	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: 41271/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Comunicação prévia de obras de urbanização - #G0203#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

RESOLUÇÃO

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

1.1. Sugere-se o **deferimento do pedido da emissão da resposta à comunicação prévia de obras de urbanização e aprovação da minuta do contrato de obras de urbanização** inerentes à operação de loteamento deliberada favoravelmente em reunião de câmara de 12 de janeiro de 2026 na sequência do processo 36938/2025 (Trezeste) e 41271/2025 (Rua de Santo Amaro);

1.2. Nos termos do número 1º, do artigo 54º do Decreto-lei n.º 555 de 16 de dezembro de 1999 a requerente terá que apresentar:

1.2.1. A caução no valor de 2 237 055,10€ o qual inclui o IVA à taxa legal em vigor de 23% e 5% de encargos administrativos, conforme garantia bancária a apresentar a esta entidade nos termos da minuta disponível, e antes da emissão do alvará de loteamento. A referida poderá a vir a ser reforçada, se necessário, nos termos do número 4, do mesmo artigo;

1.2.2. A solicitação do valor das taxas devidas que, tendo sido informadas no ponto 13. da Proposta de Resolução PR/2026/696 (processo 36938/2025) deverão ser revistas e se necessário atualizadas, devendo a requerente proceder à sua liquidação antes da emissão da licença de operação de loteamento;

1.2.3. De acordo com o número 1, do artigo 80º-A do RJUE, até 5 dias antes do início dos trabalhos, deve informar a Câmara Municipal dessa intenção;

2. Aquando da comunicação do recibo de pagamento deverá seguir o contrato de obras de urbanização (em quadruplicado) apenso a esta informação para assinatura da requerente e posterior assinatura do órgão competente ou pessoa designada para o efeito;

3. Após o referido pagamento e entrega do contrato assinado deverá ser elaborada a respetiva resposta à comunicação prévia de obras de urbanização nos termos do disposto no Anexo X, da Portaria n.º 71-B/2024 de 27 de fevereiro acompanhada do contrato assinado pelo órgão competente ou pessoa designada para o efeito;

4. Devem ser apensos aos processos 36938/2025 e 41271/2025 o contrato de obras de urbanização e a cópia da garantia bancária.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 41271/2025

REQUERIMENTO: 2025-E-RE-22245 / 02/10/2025 14:37

REQUERENTE: IRMÃOS BORGES- IMOBILIÁRIA, S.A

LOCAL DA OBRA: Avenida de Trezeste e Rua de Santo Amaro, Celeirós; Braga

ASSUNTO: Comunicação prévia de obras de urbanização

1. Identificação da pretensão:

1.1. A requerente da pretensão tem a denominação social de Irmãos Borges - Imobiliária, S.A., e é uma pessoa coletiva com o n.º 503 353 086, com sede na Rua Penedo da Cruz, n.º 100, freguesia de Sequeira, concelho de Braga.

1.2. Pelo processo 36938/2025 a requerente veio propor uma operação de loteamento ao abrigo da alínea a), do número 2, do artigo 4º que obteve deliberação favorável da reunião de Câmara de 12 de janeiro de 2025;

1.3. Pelo requerimento processo 41271/2025 veio a requerente apresentar comunicação prévia referente às obras de urbanização referentes ao loteamento referido no ponto anterior, de acordo com a alínea c), do número 2, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-lei n.º 555 de 16 de dezembro 1999 na sua atual redação);

1.3.1. As mesmas integram ainda as obras de urbanização em área abrangida por Reserva Ecológica Nacional.

3. Instrução do processo:

3.1. De acordo com a Portaria n.º 71-A de 27 de fevereiro de 2024 o pedido encontra-se devidamente instruído.

4. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública ou outros condicionalismos:

4.1. No âmbito do processo 36938/2025 (operação de loteamento) foi solicitado pela REN (Reserva Ecológica Municipal) no ofício remetido pela CCDRN com a referência OF_DGTC_AG_13044/2025 que *"5. As intervenções localizadas em REN ficam sujeitas à obtenção de parecer favorável da CCDR Norte, no âmbito da Reserva Ecológica Nacional."*

4.1.1. As obras de urbanização foram remetidas a essa entidade via SIRJUE BRG2026/00003 que se pronunciou pelo ofício da CCDRN com a referência OF_ESRB_IR_340/2026 REN-CP_11/2026: *"Pelo exposto, estritamente no âmbito do Regime Jurídico da REN, a CCDR-Norte, IP reitera a emissão de pronúncia favorável condicionada nos termos já expressos e à observação, nas áreas desta condicionante da operação de loteamento, do disposto nos artigos 20º e 26º do Regime Jurídico da REN."*

5. Requisitos legais e regulamentares ou específicos a considerar:

5.1. Atendendo a que já se encontram fixados os parâmetros do loteamento o processo em análise visa dar cumprimento às especialidades necessárias para a execução das obras de urbanização, pelo que se encontram no processo:

5.1.1. A Agência Portuguesa do Ambiente emitiu TUA20251128003834 sobre a descarga de águas pluviais;



5.1.2. A Portgás (processo LBRG2025005) que refere: “a **rede de gás** projetada para o loteamento ... poderá ser integrada na rede de distribuição de gás prevista para o concelho de Braga estabelecendo a caução de **36 480,00€**;

5.1.3. A **E-REDES (pedido 890000198210)** aprovou o projeto de infraestruturas de eletricidade e iluminação pública, estabelecendo a caução de **648.555,86 €**;

5.1.4. A **Agere, S.A.** aceitou a proposta condicionada nos termos do seu ofício com a ref. S18690-202512-DE de 23 de dezembro de 2025 estabelecendo as seguintes cauções:

5.1.4.1. Para a rede de **abastecimento de água 35 304,05€**;

5.1.4.2. Para a rede de **drenagem de águas residuais 26 787,76€**;

5.1.4.3. Para **resíduos sólidos urbanos 381,30€**;

5.1.5. Tem parecer favorável da **Divisão de Mobilidade** pela informação I/2495/2026 de 28 de janeiro de 2026 aceitando-se o valor de **4 089,04€**;

5.1.6. Divisão de **Manutenção de Infraestruturas** deferiu a pretensão condicionada ao disposto na sua informação I/2668/2026 estabelecendo as seguintes cauções:

5.1.6.1. Para **Infraestruturas viárias 848 408,07€**;

5.1.6.2. Para **drenagem de águas pluviais 310 007,75€**;

5.1.6.4. O projeto de **infraestruturas de telecomunicações** está acompanhado de termo de responsabilidade do respetivo autor, pelo que, em cumprimento do disposto no n.º 8, do artigo 20º do Decreto-lei n.º 555 de 16 de dezembro na sua atual redação, o Município não procederá à sua análise. De acordo com a estimativa orçamental apresentada pela requerente estabelece-se a caução de **90 528,00€**;

5.1.7. **Projeto de arranjos exteriores no valor de 13 854,27€**;

5.1.8. A calendarização para execução das obras de urbanização tem uma duração total de 12 meses, mas está faseada:

1. A 1ª fase tem um prazo de 4 meses;

2. A 2ª fase tem um prazo de 12 meses (no qual já se inclui os meses da 1ª fase);

5.1.9. Irá ser efetuado contrato de urbanização, uma vez que a pretensão integra as obras de urbanização decorrentes do loteamento e as obras de urbanização em área abrangida pela REN.

Assim o Município de Braga, enquanto futuro proprietário da totalidade das infraestruturas pretende garantir a sua total execução e o cumprimento de todas as responsabilidades.

6.Proposta de decisão:

6.1. Na sequência do deferimento do pedido de operação de loteamento deliberado favoravelmente em reunião de câmara na sequência do processo 36938/2025, ao abrigo do n.º 5, do artigo 23º propõe-se **deferimento da emissão da resposta à comunicação prévia de obras de urbanização e assinatura do contrato de obras de urbanização**;

6.2. Nos termos do número 1º, do artigo 54º do Decreto-lei n.º 555 de 16 de dezembro de 1999 a requerente terá que apresentar:

6.2.1. A **caução no valor de 2 237 055,10€** o qual inclui o IVA à taxa legal em vigor de 23% e 5% de encargos administrativos, conforme **garantia bancária a apresentar a esta entidade nos termos da minuta disponível, e antes da emissão do alvará de loteamento.** A referida poderá vir a ser reforçada, se necessário, nos termos do número 4, do mesmo artigo.

6.2.2. A **solicitação do valor das taxas devidas que, tendo sido informadas no ponto 13. da Proposta de Resolução PR/2026/696** (processo 36938/2025) deverão ser revistas e se necessário atualizadas, devendo a requerente proceder à sua liquidação antes da emissão da licença de operação



de loteamento;

6.2.2. De acordo com o número 1, do artigo 80º-A do RJUE, até 5 dias antes do início dos trabalhos, deve informar a Câmara Municipal dessa intenção;

6.3. Aquando da comunicação do recibo de pagamento deverá seguir o contrato de obras de urbanização (em quadruplicado) apenso a esta informação para assinatura da requerente e posterior assinatura do órgão competente ou pessoa designada para o efeito;

6.4. Após o referido pagamento e entrega do contrato assinado **deverá ser elaborada a respetiva resposta à comunicação prévia de obras de urbanização nos termos do disposto no Anexo X, da Portaria n.º 71-B/2024 de 27 de fevereiro acompanhada do contrato assinado pelo órgão competente ou pessoa designada para o efeito;**

6.5. Devem ser apensos aos processos 36938/2025 e 41271/2025 o contrato de obras de urbanização e a cópia da garantia bancária.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

