

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/5439</b>	<b>8254/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento-alteração ao lote 4 - LUGAR DE CARREIRO LOTE 4, FREGUESIA DE FROSSOS</b>		
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### 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:** 43304/2025

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica N.º2026-2867 emitida pela Divisão de Apreciação Técnica, pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273 /2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e em Reunião da Assembleia Municipal Extraordinária em 16/01/2026, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) **é favorável**, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

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

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/3493 de 4 de Fevereiro de 2026.

### RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração à licença de operação de loteamento nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

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

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

### Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

### DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO	1/1997/12082/0 (MIGRADO) <b>43304/2025 (GESTIONA)</b>
REQUERIMENTO	<b>2025-E-RE-28649</b> , DE 14/10/2025
REQUERENTE	
LOCAL DA OBRA	LUGAR DE CARREIRO <b>LOTE 4</b> , FREGUESIA DE FROSSOS
ASSUNTO	<b>ANÁLISE DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO</b> <u>ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º52/1993 – PORUSSEL – PROMOÇÕES E</u> <u>TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIA LDA</u>

30/01/2026

## 1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. na qualidade de proprietário, realiza um pedido de alteração ao loteamento n.º 52/1993, emitido em nome de Porussel- Promoções e Transações Imobiliária Lda, para o qual até ao momento existem 6 alterações ao alvará de loteamento, sendo a última emitida em 22/05/2024.
- 1.2. Conforme previsto no n.º 3 do art. 27.º do RJUE, a alteração à licença não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares dos lotes. Dado tratar-se de um loteamento em que o número de interessados é **superior a 10**, pode ser efetuada a notificação por edital, nos termos previstos no Ponto 4 do artigo B-1/12 do Código Regulamentar do Município de Braga, e na página da internet do município.
- 1.3. O lote 4, localiza-se no prédio sito no Loteamento do Carreiro, do loteamento titulado pelo Alvará n.º 52/1993, União de Freguesias de Merelim (S. Pedro) e Frossos que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 181/19940202, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 1969.
- 1.4. Nos termos do disposto no artigo 4º do Decreto-Lei n.º55/99 de 16 de dezembro na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita a controlo prévio.
- 1.5. A presente pretensão recai sobre o Lote 4, visando o requerente proceder à alteração do uso previsto — de armazém para estabelecimento de comércio e serviços — bem como regularizar a conformidade entre o alvará de loteamento e o alvará de utilização no que respeita ao piso em cave.

## 2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os antecedentes processuais:
- 2.2. Alvará de utilização n.º 135/2008.
- 2.3. Processo n.º 1/2001/22172/0 – Processo de Loteamento
- 2.4. Receção definitiva de obra de urbanização em 12/12/2017.

## 3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O processo encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimento Urbanísticos em 21/10/2025.

## 4. PARECERES INTERNOS OU EXTERNOS:

- 4.1. A pretensão não carece de consultas internas ou externas.



#### 4.2. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015

#### 4.3. Enquadramento:

4.3.1. O terreno loteado incide sobre um terreno com três classificações de solo, segundo o RPDM2015, nomeadamente **AE2– Urbanizado – Área Predominantemente Comercial de Grande Dimensão** de acordo com a Planta de Classificação e Qualificação de Solo do PDM2015.

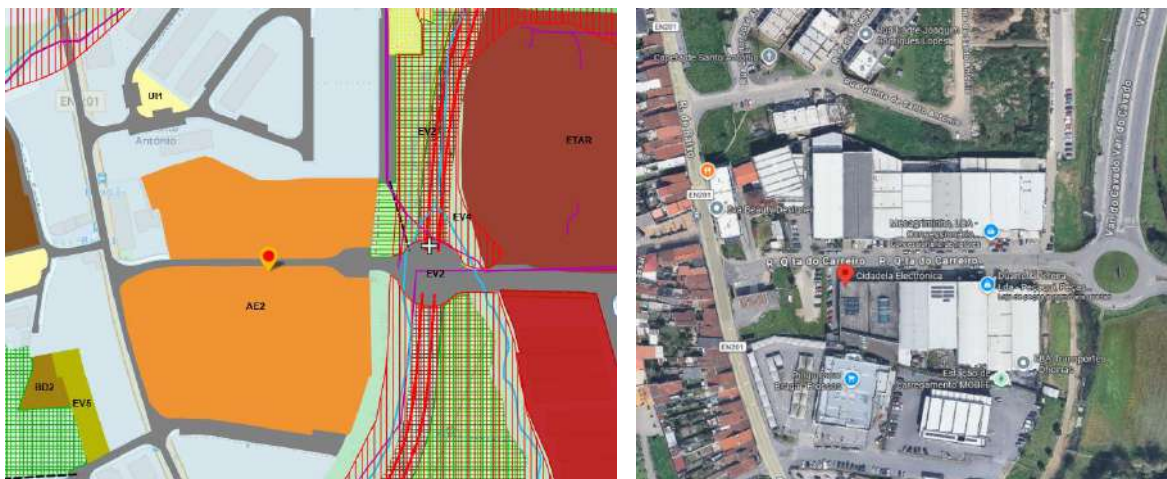


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo RPDM 2015

#### 4.4. Análise urbanística:

4.5. As alterações solicitadas são analisadas à luz do PDM2015 em vigor e PDM2025 (3ª revisão) e resumem-se no que se expõe:

- Para o **lote 4**, mantém a área do lote, **altera o uso** do piso de rés do chão de Armazém(A) para **Comércio e Serviços (C/S)**, mantém a área de implantação, **introduz** um **piso em cave (piso -1)** com uma área de **836,00m²** com o uso de garagem, **introduz** um **piso mezanino** com uma área de **138,16m²** com o uso de escritório, **umenta** a **área de construção** para **1 810,16m²**, **umenta** o **volume de construção** para **3 093,20m³**

##### Lote 4:

Área do lote = 1.165,00m² → **Mantém**

Nº de pisos → piso -1, piso rés do chão e piso mezanino

Área de implantação = 836,00m² → **Mantém**

Área de construção abaixo da cota de soleira (piso -1) destinada a garagem = **836,00m²** → **Introduz**

Área de construção no rés-do-chão destinada a comércio e serviços (C/S) = 836, 00m² → **Mantém, altera o uso**

Área de construção no piso mezanino destinada a comércio e serviços (C/S) = **138, 16m²** → **Introduz**

Área de construção =1.810,16.00m² → **Aumenta 974,16m²**

Volume de construção = 8.109,20,00m³ → **Aumenta 3 093,20m³**

Uso : **-1G + 1C/S + 1 C/S mezanino**

Resulta da alteração proposta na planta de síntese para o **loteamento** o seguinte:

Área dos lotes = 18 010,00m² → **Mantém**

Área de implantação = 12 882,00m² → **Mantém**

Área de construção abaixo da cota de soleira (piso -1) destinada a garagem (G) = **836,00m²** → **Introduz**

Área de construção no rés-do-chão = 12 882,00m² → **Mantém a área, altera o uso** para comércio e serviços (C/S)

Área de construção no piso mezanino destinada a comércio e serviços (C/S) = **138, 16m²** → **Introduz**

Área de construção → **Aumenta 974,16m²**

Volume de construção = 80 385,20m³ → **Aumenta 3 093,20m³**

Mantêm-se as restantes prescrições do alvará de loteamento



- 4.6. A proposta prevê o aumento da área de construção, o que ainda, é acolhido pelo PDM2015.
- 4.7. Foi realizada a análise comparativa à luz do PDM em vigor (2015) e do PDM (2025) em discussão verificando-se não haver em ambos objeção ao pedido.
- 4.8. Não há alteração nas áreas cedidas a domínio público, nem sobre as infraestruturas do loteamento.
- 4.9. Quanto à dotação de estacionamento privado, cumpre o exposto nos artigos 105º e 106º do RPDM2015.
- 4.10. Relativamente à dotação de estacionamento público, verifica-se que o estacionamento público existente no loteamento comporta a alteração de uso aqui proposta.
- 4.11. Para efeitos do cálculo de taxas devidas à emissão da alteração do alvará, refere-se que a urbanização se situa na "Área II" da planta anexa à tabela de taxas do PDM em vigor (2015).
- 4.12. **Há lugar a pagamento da taxa municipal de urbanização** (prevista no artigo H-2/2º do CRMB) e taxa de compensação (prevista no artigo H-3/4º do CRMB) pela alteração de uso proposta sobre o lote 4.

$$TMU = i \times l \times u \times A \times C$$

Tipo de utilização (i) = 0,008 → **operação de loteamento**

Localização da operação urbanística (l) = 1,00 → **Dentro do perímetro urbano**

Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeito de cálculo de renda condicionada (C) = 801,06€/m²  
→ Despacho n. 1/2015

Tipo de utilização das edificações (u) = 0,25 → **Garagens, ...**

Área bruta de construção (A) = +836,00m² → **Introduz**

$$TMU_{(Lote\ 4)} = (0,008 \times 1,00 \times 0,25 \times (+850,00m^2) \times 801,06€/m^2)$$

Tipo de utilização das edificações (u) = 0,50 → **Armazéns, Indústria, ...**

Área bruta de construção (A) = -836,00m² → **Retira**

$$TMU_{(Lote\ 4)} = (0,008 \times 1,00 \times 0,50 \times (-850,00m^2) \times 801,06€/m^2)$$

Tipo de utilização das edificações (u) = 1,20 → **Comércio e Serviços, ...**

Área bruta de construção (A) = +836,00m² → **Introduz**

$$TMU_{(Lote\ 4)} = (0,008 \times 1,00 \times 1,20 \times (+850,00m^2) \times 801,06€/m^2)$$

Tipo de utilização das edificações (u) = 1,20 → **Escritórios, ...**

Área bruta de construção (A) = +138,16m² → **Introduz**

$$TMU_{(Lote\ 4)} = (0,008 \times 1,00 \times 1,20 \times (+138,16,00m^2) \times 801,06€/m^2)$$

$$TMU = 6\ 152,09€$$



- 4.13. Há lugar ao pagamento de compensação, pela não cedência de área de zona verde e equipamento, resultante do aumento de área de construção, cujo valor apurado é o seguinte para o lote 4:

$$C = ((L \times k \times A(m^2) \times V) / 2) + (A_{ev} \times 10(€/m^2))$$

Área total Loteada = 49.700,00m<sup>2</sup>

Área total de Construção = 33.140,80m<sup>2</sup>

Fator de localização → L = 1,00 → Dentro do perímetro urbano

Coefficiente urbanístico → K = 0,15 ← COS = 0.6668(1) = 33.140,80m<sup>2</sup> / 49.700,00m<sup>2</sup>

Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeito de cálculo de renda condicionada ( C )  
= 801,06€/m<sup>2</sup> → Despacho n. 1/2015

Apuramento de área a ceder para Espaços Verdes (A<sub>e.v.</sub>) e Equipamento (A<sub>Eq.</sub>)

E.v.					E.v.	Ac	
Comércio/Serviços	30	100	836,00	250,80	125,05	186,12	
Escritórios	30	100	138,16	41,45			
Armazem / Industria	20	100	-836,00	-167,20			
E.q.					E.q.		
Comércio/Serviços	20	100	836,00	167,20	61,07		
Escritórios	20	100	138,16	27,63			
Armazem / Industria	16	100	-836,00	-133,76			

Valor em metros quadrados ((A<sub>e.v.</sub>) + (A<sub>Eq.</sub>))= 186,12m<sup>2</sup>

$$C = ((1,00 \times 0,10 \times 186,12) \times 801,06€) / 2 + (125,05 \times 10(€/m^2))$$

$$C = 8.705,14€$$

$$TMU + COMPENSAÇÃO = 6.152,09€ + 8.705,14€ = \underline{14.857,23€}$$





## 5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM – 3ª REVISÃO

### 5.1. Enquadramento:

5.1.1.1. O terreno loteado incide sobre um terreno com três classificações de solo, segundo o RPDM2015, nomeadamente **AE – Atividades Económicas** de acordo com a Planta de Classificação e Qualificação de Solo conforme artigo 62º do PDM

5.1.2. Não se verificam condicionantes sobre o local da pretensão.



Figura 2 - Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo RPDM – 3ª revisão

5.2. A proposta prevê o aumento da área de construção, o que ainda, é acolhido pelo PDM2025.

5.3. Foi realizada a análise comparativa à luz do PDM em vigor (2015) e do PDM (2025) em discussão verificando-se não haver em ambos objeção ao pedido.

5.4. O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela informação 2025-31453 de 26/11/2025, a qual mereceu despacho em 26/11/2025, proferido pelo Sr. Diretor da DMGT.

5.5. Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o edital no Diário da República afixado nos lugares de estilo e sítio do município em 19/12/2025, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga, relativo a alterações a operações de loteamento.

5.6. O serviço da DMGT – Alvarás e editais efetuou a forma de notificação por abertura de discussão pública, nos locais de estilo, Diário da República, Jornal Nacional e no site do Município.

5.7. Passado o termo do prazo de dez dias úteis após a data de afixação do edital acima mencionado, considerando o findo dos prazos de publicação do Edital afixados nos lugares de estilo, foi comunicado por informação interna: «Foi publicada o Edital N.º 1984 /2025 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo entre os dias 19/12/2025 e 09/01/20265, não se verificou em Gestiona, nos ficheiros do presente registo, qualquer



*referência à entrada de reclamações/exposições sobre a Operação de Loteamento, titulada pelo Alvará de Loteamento N.º52/1993. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos.»*

- 5.8. A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi colocado **visto em 30/01/2026** com o carimbo digital em uso na DAT, ficou associada ao registo 2025-E-RE-28649, de 14/10/2025.
- 5.9. Conforme o previsto no n.º3 do Artigo 27º do RJUE em vigor, **a alteração à licença de loteamento** não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, verifica-se nesta situação estar-se perante um loteamento com número de interessados inferior a 25, o que tendo em atenção o previsto na alínea e) do ponto 1 e no ponto 4, ambos do Artigo 112º do D.L. n.º4/2015 de 07/01/2015, referente ao Código do Procedimento Administrativo, a notificação é feita por *em edital e na página de internet do município*, considerando o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga.

## 6. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 6.1. Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e em Reunião da Assembleia Municipal Extraordinária em 16/01/2026, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) **é favorável**, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

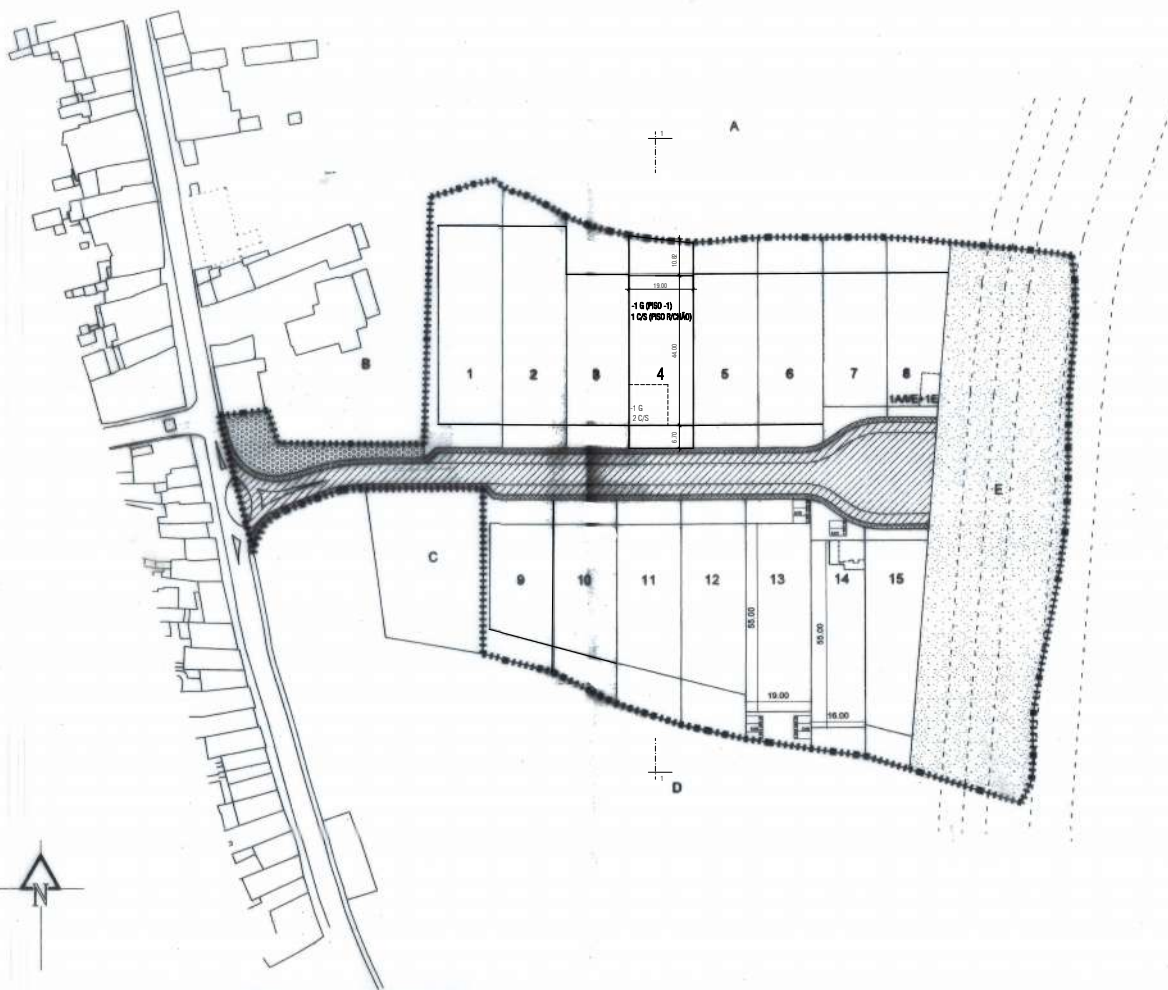
À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Dar conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

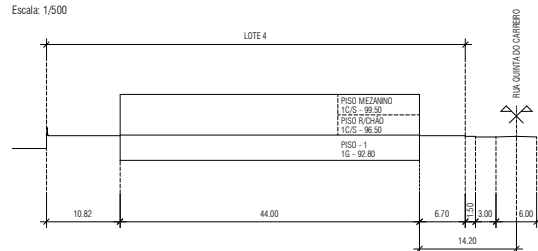




PLANTA DE SÍNTESE  
Escala: 1/1000



PERFIL 1 - 1  
Escala: 1/500



ÁREA TOTAL DO TERRENO ..... 28 615.00  
FAZ PARTE DA DESCRIÇÃO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO  
PREDIAL DE BRAGA SOB O Nº 1174/ FROSSOS  
INSCRITO NA MATRIZ RÚSTICA SOB O Nº 66

ÁREA TOTAL DOS LOTES ..... 18 010.00

ÁREA A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO ..... 10 605.00

- ÁREA PREVISTA PARA ARRUAIMENTOS E ESTACIONAMENTOS ..... 2 689.00  
- ÁREA PREVISTA PARA PASSÍDOS ..... 6.25  
- ÁREA PREVISTA PARA ZONAS VERDES ..... 492.00  
- ÁREA A CEDER PARA EQUIPAMENTO (IMPLANTAÇÃO DA VIA ESTRUTURANTE) ..... 6 799.00

QUADRO SINÓPTICO:									
Nº	ÁREAS	COTAS	PISOS	CONFRONTAÇÕES					
LOTE	LOTE	IMPLANT.	VOLUME	IMPLANTA.	FUNÇÃO	NORTE	NASCENTE	SUL	POENTE
1	1 716.00	1 102.00	6 612.00	99.00	ARMAZEM	A	LOTE 2	ARRUAIMENTO	B / Z.V.
2	1 384.00	1 102.00	6 612.00	98.00	ARMAZEM	A	LOTE 3	ARRUAIMENTO	LOTE 1
3	1 251.00	836.00	5 016.00	97.00	ARMAZEM	A	LOTE 4	ARRUAIMENTO	LOTE 2
4	1 165.00	836.00	5 016.00	96.00	ARMAZEM	A	LOTE 5	ARRUAIMENTO	LOTE 3
5	1 155.00	836.00	5 016.00	96.00	ARMAZEM	A	LOTE 6	ARRUAIMENTO	LOTE 4
6	1 166.00	836.00	5 016.00	96.00	ARMAZEM	A	LOTE 7	ARRUAIMENTO	LOTE 5
7	1 045.00	741.00	4 446.00	95.50	ARMAZEM	A	LOTE 8	ARRUAIMENTO	LOTE 6
8	856.00	643.00	3 858.00	95.50	ARMAZEM	A	E	ARRUAIMENTO	LOTE 7
9	1 071.00	655.50	3 933.00	98.00	ARMAZEM	ARRUAIMENTO	LOTE 10	D	C
10	1 083.00	741.00	4 446.00	97.00	ARMAZEM	ARRUAIMENTO	LOTE 11	D	LOTE 9
11	1 231.00	826.50	4 959.00	96.50	ARMAZEM	ARRUAIMENTO	LOTE 12	D	LOTE 10
12	1 315.00	912.00	5 472.00	96.50	ARMAZEM	ARRUAIMENTO	LOTE 13	D	LOTE 11
13	1 364.00	1 045.00	6 270.00	96.00	ARRUAIMENTO	LOTE 14	D	LOTE 12	
14	1 117.00	899.00	5 280.00	95.50	1x1 RUA - E	ARRUAIMENTO	LOTE 15	D	LOTE 13
15	1 091.00	890.00	5 340.00	95.50	ARMAZEM	ARRUAIMENTO	E	D	LOTE 14
TOTAL	18 010.00	13 882.00	80 285.20						

(\*) - O LOTE 13 DESTINA-SE A ARMAZÉM / INDÚSTRIA / OFICINA DE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMÓVEIS E VEÍCULOS EM FIM DE VIDA

QUADRO SINÓPTICO:									
Nº	ÁREAS	COTAS	PISOS	CONFRONTAÇÕES					
LOTE	LOTE	IMPLANT.	VOLUME	IMPLANTA.	FUNÇÃO	NORTE	NASCENTE	SUL	POENTE
13	1 117.00	899.00	5 280.00	95.50	1x1 RUA - E	ARRUAIMENTO	LOTE 15	D	LOTE 13
14	1 091.00	890.00	5 340.00	95.50	ARMAZEM	ARRUAIMENTO	E	D	LOTE 14

ARMAZEM / INDÚSTRIA RUA - RESTAURAÇÃO E BEBIDAS E - ESCRITÓRIO

LISTA DE PROPRIETÁRIOS:  
- ANTONIO CASAS  
- JOSE ALVARO FERNANDES  
- PORUSSEL - PROMOÇÕES DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LDA  
- MARIA JULIA DA SILVA FERNANDES DA CUNHA VEGA  
- ÁREA A CEDER PARA IMPLANTAÇÃO DA VIA ESTRUTURANTE  
- OFICINA DE REPARAÇÃO DE MÁQUINAS  
- LIMITES DO TERRENO A LOTEAR  
- ZONA VERDE  
- COMÉRCIO / SERVIÇOS  
- GARAGEM

QUADRO SINÓPTICO:									
Nº	ÁREAS	COTAS	PISOS	CONFRONTAÇÕES					
LOTE	LOTE	IMPLANT.	VOLUME	IMPLANTA.	FUNÇÃO	NORTE	NASCENTE	SUL	POENTE
8	856.00	643.00	3 858.00	95.50	1x1 RUA - E	ARRUAIMENTO	LOTE 15	D	LOTE 8

ARMAZEM / INDÚSTRIA E - ESCRITÓRIO

QUADRO SINÓPTICO:									
Nº	ÁREAS	COTAS	PISOS	CONFRONTAÇÕES					
LOTE	LOTE	IMPLANT.	VOLUME	IMPLANTA.	FUNÇÃO	NORTE	NASCENTE	SUL	POENTE
14	1 091.00	890.00	5 340.00	95.50	1x1 RUA - E	ARRUAIMENTO	LOTE 15	D	LOTE 14

CONFRONTAÇÕES:  
A - ANTONIO CASAS  
COMÉRCIO / SERVIÇOS  
COTA DE SOLERA



Porusssel - Promoções e Transações Imobiliária Lda.  
Rua de Armazéns - Frossos - Braga  
Data: Outubro / 202  
Planta de Síntese