

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7334	11211/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - lugar da Cangosta - U.F. de Nogueira, Fraião e Lamações		
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: 48129/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (1/1998/7512/0 - Proc. inicial) alteração aos lotes 1 e 2 - Razõesúbtíl, Lda - (21848/2025 antecedentes)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-5812 de 02/03/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/7128 de 3 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

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 Sessão de Assembleia Municipal de 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*.

Aprova-se a alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo Alvará de Loteamento nº20/1998, emitido em nome de ANTÓNIO ALVES DOS SANTOS.

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

O pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento ao requerente do conteúdo da informação.



Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): _____ 1 / 1998 / 7512 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 48129 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO(S): _____ 2026-E-RE-506, DE 09/01/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____ RAZÃO SÚBIL, LDA. (LOTES 1 E 2)
LOCAL: _____ LUGAR DA COANGOSTA, FREGUESIA DE LAMAÇÕES.
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES
ASSUNTO: _____ ANÁLISE E PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº20/1998 – ANTÓNIO ALVES DOS SANTOS

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica nº2025-S-RE-72589, datada de 18/12/2025, à qual foi anexada a cópia da informação 2025-33688 datada de 18/12/2025, que mereceu o despacho da Chefe de Divisão de Avaliação Técnica, com competência subdelegada pelo Sr. Diretor da DMGT.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº20/1998, emitido em nome de ANTÓNIO ALVES DOS SANTOS, localizado no lugar da Cangosta, freguesia de Lamações, integrada na União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, o qual tem DUAS alterações ao alvará, sendo a última emitida em 08/09/2023.

De acordo com o atual PDM em vigor, o local objeto da pretensão insere-se em **ER5 – Urbanizado Espaços Residenciais**, sendo o índice de utilização máximo $0,60m^2/m^2$, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de $0,40m^2/m^2$. O índice de impermeabilização máximo admitido é de 60%.

No Plano Diretor Municipal em Revisão, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJGT e Artigo 12.ºA do RJUE, aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e em Sessão de Assembleia Municipal de 16/01/2026, a área loteada onde se inclui os lotes 1 e 2, encontram-se na totalidade em solo urbano com qualificação em Espaço Central do tipo 3 (EC3), corresponde aos aglomerados com funções específicas no sistema territorial polinucleado, de acordo com a alínea c) do ponto 1 artigo 59º, cujo regime de edificabilidade previsto no artigo 61º apresenta um índice de edificabilidade máximo de $1,0 m^2/m^2$ e a percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%. A alteração solicitada promoverá melhorias no contexto da solução urbanística, dando o cumprimento com o previsto no artigo 27º e artigo 60º do Plano Diretor Municipal de Braga em discussão pública (3ª revisão).

O pedido de alteração ao alvará do loteamento incide apenas sobre os lotes 1 e 2, nos quais o requerente é o sujeito ativo.

No lote 1 o requerente mantém a área do lote, pretende corrigir o polígono de implantação e aumentar a área de implantação de $167,00m^2$ para $178,50m^2$, alterar a cota de soleira para 237,25, tem como referencial a implantação da construção existente no lote 3, a qual apresenta cota de soleira com valor diferente do mencionado em planta de síntese em vigor, manter o número de três pisos, um piso abaixo da cota de soleira que será destinado ao uso de Garagem que aumenta de $167,00m^2$ para $178,50m^2$, e dois pisos acima da cota de soleira destinados ao uso de Habitação que aumenta de $334,00m^2$ para $357,00m^2$, passando a área de construção para $535,50m^2$ e o volume de construção será $1.731,45m^3$. Pretende também incluir piscina descoberta no logradouro do lote com área de $14,00m^2$ (Comp. 7,00m x Larg. 2,00m).

Para o lote 2 o requerente mantém também a área do lote, pretende corrigir o polígono de implantação e aumentar a área de implantação de $112,00m^2$ para $124,38m^2$, alterar a cota de soleira para 237,25, manter o número de três pisos, um piso abaixo da cota de soleira que será destinado ao uso de Garagem que aumenta de $112,00m^2$ para $124,38m^2$, e dois pisos acima da cota de soleira destinados ao uso de Habitação que aumenta de $224,00m^2$ para $248,76m^2$, passando a área de construção para $373,14m^2$ e o volume de construção será $1.206,49m^3$. Pretende também incluir piscina descoberta no logradouro do lote com área de $9,00m^2$ (Comp. 4,50m x Larg. 2,00m)



Da alteração proposta para os **Lotes 1 e 2** resulta o seguinte:

LOTE 1

Área do **Lote 1** = 442,00m² → *Mantém*

Nº de pisos / Utilização = 3/G + 2H

Área de Implantação = 178,50m² → **Aumentou 11,50m²**

Área de Cave destinada a Garagem (G) = 178,50m² → **Aumentou 11,50m²**

Área de Habitação em Rês-do-Chão e Andar (2H) = 357,00m² → **Aumentou 23,00m²**

Área de Construção (G + 2H) = 334,00m² → **Aumentou 34,50m²**

Volume de Construção = 1.713,60m³ → **Aumentou 228,45m³**

Piscina descoberta no Logradouro do Lote com área de 14,00m² (2,00m Larg. x 7,00m Comp.)

LOTE 2

Área do **Lote 2** = 201,00m² → *Mantém*

Nº de pisos / Utilização = 3/G + 2H

Área de Implantação = 124,38m² → **Aumentou 12,38m²**

Área de Cave destinada a Garagem (G) = 124,38m² → **Aumentou 12,38m²**

Área de Habitação em Rês-do-Chão e Andar (2H) = 248,76m² → **Aumentou 24,76m²**

Área de Construção (G + 2H) = 373,14m² → **Aumentou 37,14m²**

Volume total de Construção = 1.206,49m³ → **Aumentou 198,49m³**

Piscina descoberta no Logradouro do Lote com área de 9,00m² (4,50m Larg. x 2,00m Comp.)

Da alteração proposta para o **Loteamento**, resulta o seguinte:

Nº de lotes = 4 lotes → *Mantém*

Área total dos Lotes = 1.609,00m² → *Mantém*

Área total de Implantação = 684,88m² → **Aumentou 23,88m²**

Área total de Cave destinada a Garagem (G) = 539,88m² → **Aumentou 23,88m²**

Área total de Habitação em Rês-do-Chão e Andar (2H) = 1.183,76m² → **Aumentou 47,76m²**

Área total de Construção (G + 2H) = 1.723,64m² → **Aumentou 71,64m²**

Volume total de Construção = 5.382,94m³

Piscina descoberta no Logradouro do Lote 1 com área de 14,00m² (2,00m Larg. x 7,00m Comp.)

Piscina descoberta no Logradouro do Lote 2 com área de 9,00m² (4,50m Larg. x 2,00m Comp.)

Em todo o restante *mantem-se* as prescrições do alvará.

Atendendo a que há aumento da área de construção, logo haverá lugar ao cálculo da Taxa Municipal de Urbanização (TMU), cujo o valor apurado é o seguinte.

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

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

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

Tipo de utilização das edificações (u) = 1,00 → **Habitação**

Lote 1

Área bruta de construção (A) = +11,50m² (Piso -1 destinado a Garagem) (*)

Área bruta de construção (A) = +23,00m² (destinado a Habitação → R/C + Andar)

Lote 2

Área bruta de construção (A) = +12,38m² (Piso -1 destinado a Garagem) (*)

Área bruta de construção (A) = +24,76m² (destinado a Habitação → R/C + Andar)

Custo correspondente à área do metro quadro de construção

da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada (C) = 801,06€/m² → Despacho n.1/2015

Nota: (*)Em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos desta taxa, como estacionamento coberto privativo não integrante da área bruta de construção A é, quando em cave, de 100,00m², sendo a área restante tributada como área habitacional, o que é o caso em análise.



$$TMU_{(Lote\ 1)} = (0,008 \times 1,0 \times 1,00 \times (11,50\ m^2 (*) + 23,00m^2) \times 801,06\ €/m^2) = 221,09\ €$$

$$TMU_{(Lote\ 2)} = (0,008 \times 1,0 \times 1,00 \times (12,38\ m^2 (*) + 24,76m^2) \times 801,06\ €/m^2) = 238,01\ €$$

$$TMU_{(Lote\ 1)} + (Lote\ 2) = \underline{459,10\ €}$$

Há lugar ao pagamento de Compensação (C), cujo valor apurado é o seguinte:

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

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

$$A_{Total\ Const.} = 1.723,64\ m^2$$

$$\text{Área do terreno a lotear} = 3.073,00m^2$$

De acordo com PDM 2001, temos:

$$\text{Coeficiente Urbanístico (K)} = 0,10 \leftarrow (0,40/1 \text{ a } 0,60/1) \leftarrow COS = 0,5609(0)\ m^2/m^2$$

Lote 1

$$p/ \text{Habitação Coletiva} = 23,00m^2$$

$$A_{ev} = 23,00m^2 \times (28,00m^2 / 120,00m^2) = 5,37m^2$$

$$A_{eq} = 23,00m^2 \times (35,00m^2 / 120,00m^2) = 6,71m^2$$

$$\text{Valor em metros quadrados (} A_{ev} + A_{eq} \text{)} = A = 5,37m^2 + 6,71m^2 = 12,08m^2$$

$$\text{Área cedida } A_c = 0,00m^2$$

$$\text{Compensação de Área ao município } A_{comp} = 12,08m^2$$

$$\text{Valor do preço por metro quadrado de construção (V)} = 801,06€/m^2 \rightarrow \text{Despacho n.1/2015}$$

$$C_{(Lote\ 1)} = ((1,00 \times 0,10 \times 12,08m^2 \times 801,06€/m^2) / 2) + (5,37m^2 \times 10€/m^2) = 537,54\ €$$

Lote 2

$$p/ \text{Habitação Coletiva} = 23,00m^2$$

$$A_{ev} = 24,76m^2 \times (28,00m^2 / 120,00m^2) = 5,78m^2$$

$$A_{eq} = 24,76m^2 \times (35,00m^2 / 120,00m^2) = 7,22m^2$$

$$\text{Valor em metros quadrados (} A_{ev} + A_{eq} \text{)} = A = 5,78m^2 + 7,22m^2 = 13,00m^2$$

$$\text{Área cedida } A_c = 0,00m^2$$

$$\text{Compensação de Área ao município } A_{comp} = 13,00m^2$$

$$\text{Valor do preço por metro quadrado de construção (V)} = 801,06€/m^2 \rightarrow \text{Despacho n.1/2015}$$

$$C_{(Lotes\ 2)} = ((1,00 \times 0,10 \times 13,00m^2 \times 801,06€/m^2) / 2) + (5,78m^2 \times 10€/m^2) = 578,49\ €$$

$$C_{(Lote\ 1)} + C_{(Lote\ 2)} = \underline{1.116,03\ €}$$

A alteração não promove a alteração das obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na Área I da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que oposto o visto em 02/03/2026 com o carimbo digital da DAT, associada ao registo 2025-E-RE-506 de 09/01/2026.



Conforme o previsto no nº3 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 que os requerentes na qualidade de proprietários dos lotes 1 e 2, conjuntamente com o proprietário do lote 4 que subscreveu a declaração de tomada de conhecimento e não oposição ao pedido de alteração ao alvará*, são os titulares de direito da **maioria da área dos lotes**, apurado em **88,75%** da **área total dos lotes**, pelo que **ficará dispensada a audiência de interessados**.

Proposta / Conclusão

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 Sessão de Assembleia Municipal de 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.

Face ao exposto, propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo Alvará de Loteamento nº20/1998, emitido em nome de ANTÓNIO ALVES DOS SANTOS.

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

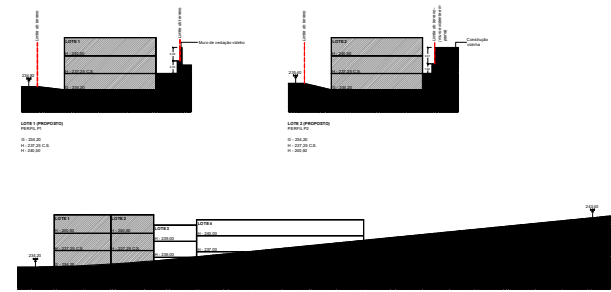
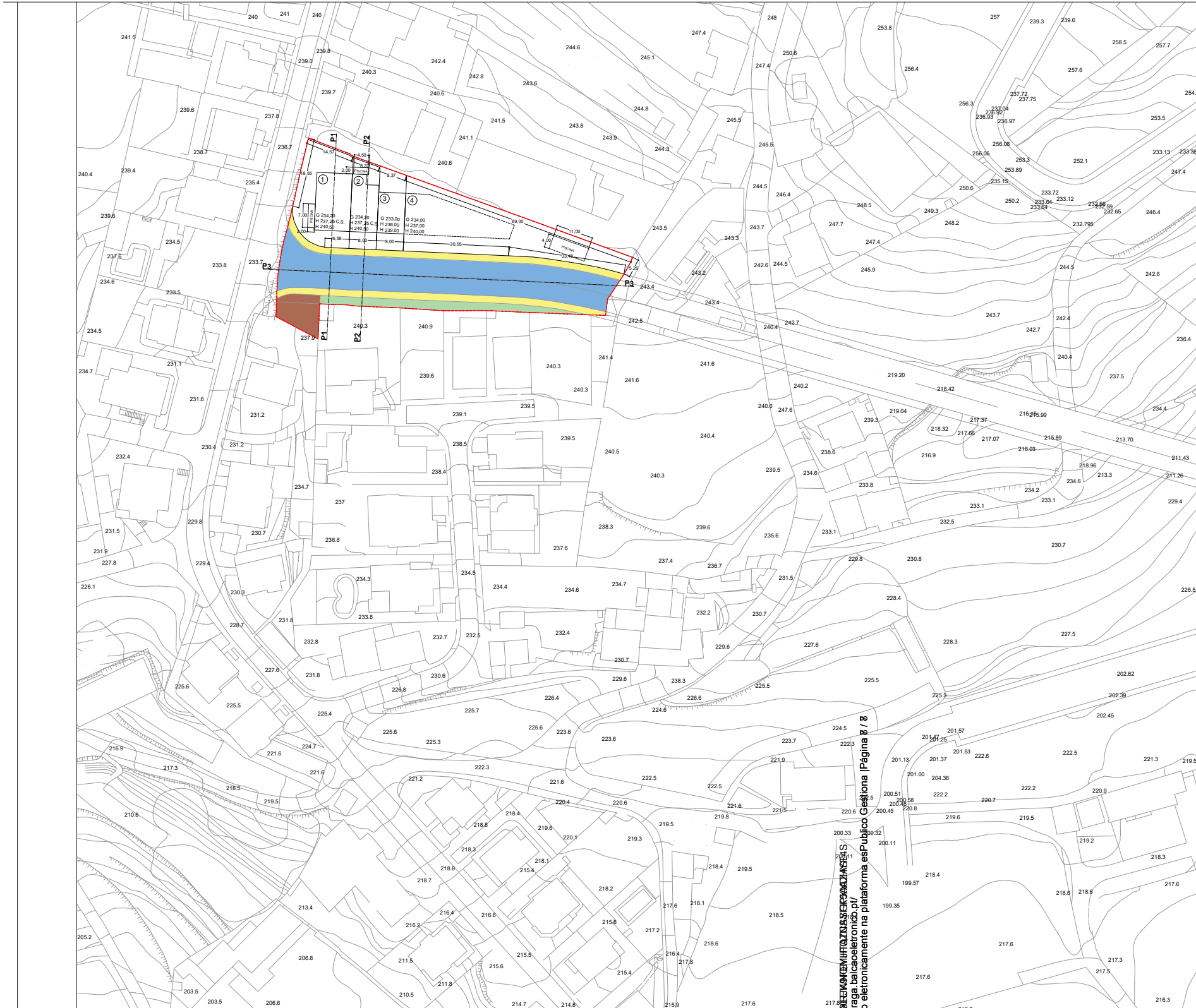
Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento ao requerente do conteúdo da presente informação.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 21028
Inscrito na Matriz sob o nº 120

Área total do terreno	3 180.00m ²
Área total do terreno a lotear	3 073.00m ²
Área total dos lotes	1 609.00m ²
Volume total de construção	4 410.00m ³
Área a ceder ao domínio público	1 464.00m ²
Área destinada ao arruamento	891.00m ²
Área destinada a passeios	393.00m ²
Área destinada a zona verde	180.00m ²
Área sobranete	107.00m ²

Características dos lotes											
Lote nº	Área lote	Implantação	Garagem	Comércio	Habitação	Volume m³ construção	Nº pisos/ funções	Confrontações:			
								Norte	Nascente	Sul	P
1	442.00	178.50	178.50	——	357.00	1731.45	3/G+2H	D.P.	a)	Lote 2	
2	201.00	124.38	124.38	——	248.76	1206.49	3/G+2H	Lote 1	a) e b)	Lote 3	
3	181.00	96.00	96.00	——	192.00	864.00	3/G+2H	Lote 2	b)	Lote 4	
4	785.00	286.00	141.00	——	386.00	1581.00	3/G+2H	Lote 3	b) e c)	D.P	
Total	1 609.00	684.88	539.88	——	1183.76	5382.94					

NOTA:
- PISCINA NO LOGRADOURO DO LOTE Nº 1 COM ÁREA MÁXIMA DE 14 METROS QUADRADOS (2 METROS DE LARGURA POR 7 METROS DE COMPRIMENTO)
- PISCINA NO LOGRADOURO DO LOTE Nº 2 COM ÁREA MÁXIMA DE 9 METROS QUADRADOS (2 METROS DE LARGURA POR 4,50 METROS DE COMPRIMENTO)
- PISCINA NO LOGRADOURO DO LOTE Nº 4 COM ÁREA MÁXIMA DE 44 METROS QUADRADOS (4 METROS DE LARGURA POR 11 METROS DE COMPRIMENTO)

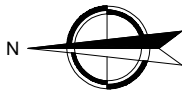
Legenda:

D.P. Domínio Publico
G Garagem
H Habitação
C Comercio

a) José Mendes da Rocha
b) José Isidoro de Castro Tinoco
c) António Rodrigues Machado

— Limite do terreno a lotear

PL1 - PISCINA COM 14 M2
PL2 - PISCINA COM 9 M2
PL4 - PISCINA COM 44 M2



Proposta de Alteração

Câmara Municipal de Braga	
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E ORNAMENTO - DPA	
PROJ.	ANTÓNIO ALVES DOS SANTOS
DES.	LOTEAMENTO DO CAMPO DO PINHEIRO - LAMAÇÕES
DATA	JANEIRO 2008
PLANTA DE SÍNTESE	

Código Validação: <https://traga.balcaoelectronico.pt/>
Verificação: <https://traga.balcaoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestão | Página 8 / 8

