

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7873	11985/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Alvará de Loteamento 25/1997		
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: 16689/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - Alvará de Loteamento 25/1997
(Processo Mãe)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão, tendo em consideração a informação da Divisão de Avaliação Técnica anexa e que não se colocam objeções à alteração ao alvará de loteamento, ao que acresce o facto de não haver oposição dos restantes interessados, considera-se que a proposta reúne condições para ser viabilizada.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/7651 de 6 de Março 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 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro, na sua redação atual.

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO _____ 16689/2025 (PROC. ORIGINAL: 258/2998)
REGISTO DE ENTRADA _____ 2025-E-RE-16777
REQUERENTE _____ SOLUÇÃO XXI - APOIO TÉCNICO E DE GESTÃO LDA.
LOCAL DA OBRA _____ LUGAR DO MONTE DA COUTADA, FREGUESIA DE S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 25/1997 [LOTE 18]

05/02/2026

A. INFORMAÇÃO

- A.1. **SOLUÇÃO XXI - APOIO TÉCNICO E DE GESTÃO LDA.** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 25/1997**, sito na **LUGAR DO MONTE DA COUTADA, FREGUESIA DE S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO**, com o intuito de alterar o **LOTE 18**.
- A.2. O processo foi analisado através da informação técnica datada de **04/12/2025**, que incluía a proposta de envio para publicação em edital, posteriormente subscrita pela Chefe de Divisão de Avaliação Técnica (DAT), que mereceu a concordância do Diretor Municipal de Gestão do Território (DMGT) em 04/12/2025.
- A.3. Promoveu-se a audiência de interessados. Dado a maioria dos proprietários da área dos lotes ser superior a 10, a notificação foi efetuada por edital, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, e na página de internet do município, atendendo ao ponto 4 do artigo B-1/11.º do Código Regulamentar do Município de Braga.
- A.4. Foi publicado o Edital N.º 40/2026, no Diário da República, e promovida a divulgação em jornal nacional e no site do Município, bem como a afixação nos lugares de estilo, entre os dias 21/01/2026 e 03/02/2026, não se tendo verificado qualquer referência à entrada de reclamações/exposições sobre a alteração à Licença da Operação de Loteamento.
- A.5. No demais, mantêm-se o teor da já citada **informação de 04/12/2025, que deverá ser comunicada à requerente**.

B. PROPOSTA

- B.1. A alteração à operação de loteamento reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento do aditamento ao alvará que a titula.
- B.2. O pedido de emissão do alvará / título da 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 n.º 1 do artigo 71.º do RJUE, acompanhado **da planta de síntese, em formato digital, e de 4 exemplares dessa peça desenhada, em papel**.



PROCESSO: _____ 16689/2025 (PROC. ORIGINAL: 258/2998)
REGISTO DE ENTRADA: _____ 2025-E-RE-16777
REQUERENTE: _____ SOLUÇÃO XXI - APOIO TÉCNICO E DE GESTÃO LDA.
LOCAL DA OBRA: _____ LUGAR DO MONTE DA COUTADA, FREGUESIA DE S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO
ASSUNTO: _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 25/1997 [LOTE 18]

04/12/2025

A. APRECIÇÃO**A.1. Enquadramento**

A.1.1. **SOLUÇÃO XXI - APOIO TÉCNICO E DE GESTÃO LDA.** apresentou elementos adicionais à alteração ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 25/1997**, sito no **LUGAR DO MONTE DA COUTADA, FREGUESIA DE S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO**.

A.1.2. Pretende alterar o **LOTE 18**.

A.1.3. Propõe o aumento das áreas de implantação e de construção, a ampliação da volumetria e a construção de piscina exterior descoberta.

A.2. Análise

A.2.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **Espaço residencial (ER5)**.

A.2.2. A proposta de **revisão 3 do PDM** prevê que o prédio onde se situa o Lote 18 seja tipificado como **Espaço Central (EC2)**.

A.2.3. Ponderados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM vigente e na proposta submetida a discussão pública no âmbito da sua revisão (inclusa no prazo de 180 dias, contados desde a data do início daquele período de participação nos termos previstos no n.º 3 do artigo 145 do RJIGT, donde decorre a necessidade de se manter o cumprimento da versão mais recente do plano na apreciação do aditamento requerido para a operação de loteamento), verifica-se o seguinte:

Comparativo PDM Parâmetros		PDM vigente	PDM revisão	Proposta	Observações
		(ER5)	(EC2)		
máximo	Índice utilização	0,60 m²/m²	1,20 m²/m²	0,32 m²/m²	Cumprе ambos critérios
	Índice utilização ↑CS	0,40 m²/m²	-	0,22 m²/m²	Cumprе critério PDM vigente
	Altura fachada principal	-	6,9 m	6,82 m	Cumprе critério revisão PDM
	N.º máximo de pisos ↑CS	2	-	2	Cumprе critério PDM vigente
	Índice impermeabilização	70%	70%	28%	Cumprе ambos critérios
mínimo	Estacionamento público ligeiros	-	-	-	Mantém
	Estacionamento privado ligeiros	-	-	-	Mantém

A.2.4. 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.2.5. Simultaneamente, confirma-se o cumprimento de outras prescrições regulamentares aplicáveis, podendo concluir-se que não se colocam objeções ao pedido.

A.2.6. Contudo, a proposta deve ser corrigida nos seguintes aspetos (a entregar aquando do pedido de emissão do aditamento ao alvará de loteamento):

- a **unidade a utilizar nas peças desenhadas deve ser o metro** (ficheiro *dwtfx*), com precisão de duas casas decimais (conforme consta das **normas técnicas para entrega de pedidos de operações urbanísticas em formato digital**). Esta retificação deve abranger a planta de síntese e os perfis;
- no quadro sinótico do equipamento, a coluna correspondente à **“Área de Habitação”** deve ser corrigida para **“Área de Equipamento”**.
- apresentação de planta de síntese final (sem cores).



A.2.7. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao **LOTE 18**:

- Aumento da área de implantação em **35,13 m²** (passa de **120,00 m²** para **155,13 m²**);
- Ampliação da área de construção da garagem em **35,13 m²** (passa de **120,00 m²** para **155,13 m²**);
- Aumento da área de construção da habitação em **94,05 m²** (passa de **250,00 m²** para **344,05 m²**);
- Ampliação da área total de construção em **129,18 m²** (passa de **370,00 m²** para **499,18 m²**);
- Incremento do volume de construção em **446,73 m³** (passa de **1.110,00 m³** para **1.556,73 m³**);
- Construção de piscina exterior descoberta com a área de **32,00 m²**.

A.2.8. Que comportam as seguintes mudanças aos valores globais do alvará:

- Aumento da área de implantação em **35,13 m²** (passa de **2.488,00 m²** para **2.523,13 m²**);
- Ampliação da área total de construção em **129,18 m²** (passa de **8.091,34 m²** para **8.220,52 m²**);
- Incremento do volume de construção em **446,73 m³** (passa de **24.271,80 m³** para **24.718,53 m³**);

A.2.9. A operação urbanística está isenta da cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos ou qualquer compensação, bem como da execução de obras de urbanização.

A.2.10. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **827,85 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = $i \times l \times u \times A \times C$ (€)		Habitação
Tipo de operação urbanística	i	0,008
Localização da operação urbanística	l	1
Tipo de utilização das edificações	u	1
Área bruta de construção	A	129,18 m ²
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	C	801,06 €/ m ²
Valor (TMU)		827,85 €

A.2.11. A planta de síntese está em condições de ser aprovada, sujeita à correção do expresso no ponto A.2.6.

A.2.12. O local está inserido na **Área 1** da tabela de taxas.

A.2.13. 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**, poderá 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.

B. CONCLUSÃO

B.1. **A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável, condicionado à retificação dos aspetos indicados no ponto A.2.6 que antecede.**

B.2. Deve proceder-se à notificação dos titulares dos lotes, através de edital e publicação em jornal e na página da internet do município, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, para que possam, no **prazo de 15 dias**, consultar o processo e pronunciar-se sobre a alteração pretendida.

