

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7871	11983/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - LOTE 1 - Cósmico Despertar, Lda		
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: 32663/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - LOTE 1 - Cósmico Despertar, Lda.
(PROCESSO DE LOTEAMENTO NÃO MIGRADO)

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/2026/7690 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 _____ 32663/2025
REGISTO DE ENTRADA _____ 2025-E-RE-16704
REQUERENTE _____ CÓSMICO DESPERTAR, LDA.
LOCAL DA OBRA _____ PRAÇA DR. CÂNDIDO PIRES, FREGUESIA DE S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 18/2004 [LOTE 1]

_05/02/2026

A. INFORMAÇÃO

- A.1. **CÓSMICO DESPERTAR, LDA.** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 18/2004**, sito na **PRAÇA DR. CÂNDIDO PIRES, FREGUESIA DE S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO**, com o intuito de alterar o **LOTE 1**.
- A.2. O processo foi analisado através da informação técnica datada de **12/12/2025**, 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 16/12/2025.
- A.3. Promoveu-se a audiência de interessados. Dado a maioria dos proprietários da área dos lotes ser superior a 25, a notificação foi efetuada por edital publicado em Diário da República, 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 44/2026, 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 20/01/2026 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 12/12/2025, 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 _____ 32663/2025
REGISTO DE ENTRADA _____ 2025-E-RE-16704
REQUERENTE _____ CÓSMICO DESPERTAR, LDA.
LOCAL DA OBRA _____ PRAÇA DR. CÂNDIDO PIRES, FREGUESIA DE S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 18/2004 [LOTE 1]

_12/12/2025

A. APRECIÇÃO**A.1. Enquadramento**

A.1.1. **CÓSMICO DESPERTAR, LDA.** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 18/2004**, sito na **PRAÇA DR. CÂNDIDO PIRES, FREGUESIA DE S. JOSÉ DE S. LÁZARO E S. JOÃO DO SOUTO**.

A.1.2. Pretende alterar a fração R do **LOTE 1**.

A.1.3. Propõe a alteração do uso da fração de escritório para habitação.

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 (ER1)**.

A.2.2. A proposta de revisão 3 do PDM prevê que o prédio onde se situa a operação urbanística seja tipificado como **Espaço Central 2 (EC2)**.

A.2.3. Dado que se mantêm as áreas de implantação e de construção e o uso habitacional pretendido é compatível com **ER1** e **EC2**, ao que acresce o facto de os lugares de estacionamento disponíveis no loteamento comportarem as necessidades de estacionamento público resultantes da alteração pretendida, **considera-se que o aditamento cumpre O PDM em vigor e a proposta de revisão 3 do PDM** e não se colocam objeções à sua viabilidade.

A.2.4. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao **LOTE 1**:

- Diminuição da área de construção destinada a escritórios em **48,00 m²** (passa de **244,50 m²** para **196,50 m²**);
- Ampliação da área de construção destinada a habitação em **48,00 m²** (passa de **3.110,00 m²** para **3.158,00 m²**).

A.2.5. 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 e do pagamento de taxa municipal de urbanização.

A.2.6. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

A.2.7. O local está inserido na **Área 1** da tabela de taxas.

A.2.8. 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 25**, deverá ser efetuada a notificação por anúncio no Diário da República e publicação em jornal nacional ou local, nos termos previstos na alínea e) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

B. CONCLUSÃO

B.1. **A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável.**

B.2. Deve proceder-se à notificação dos restantes titulares dos lotes, através de anúncio no Diário da República, 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.

