

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7870	11982/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ESCUDEIROS E PENSO (SANTO ESTÊVÃO E SÃO VICENTE), RUA DAS AGRAS, 2		
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: 15/2024/94/0

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Processo de migração

Assunto do Processo: ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ESCUDEIROS E PENSO (SANTO ESTÊVÃO E SÃO VICENTE), RUA DAS AGRAS, 2 (TRAMITAÇÃO)

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/2026/7638 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 _____ 15/2024/94/0
REGISTO DE ENTRADA _____ 2025-E-RE-17638
REQUERENTE _____
LOCAL DA OBRA _____ RUA DAS AGRAS, FREGUESIA DE ESCUDEIROS, PENSO (SANTO ESTEVÃO E S. VICENTE)
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 43/1995 [LOTE 2]

_05/02/2026

A. APRECIÇÃO

- A.1. _____ solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 43/1995**, sito na **RUA DAS AGRAS, FREGUESIA DE ESCUDEIROS, PENSO (SANTO ESTEVÃO E S. VICENTE)**, com o intuito de alterar o **LOTE 2**.
- A.2. O processo foi analisado através da informação técnica datada de **28/11/2025**, 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 02/12/2025.
- A.3. Promoveu-se a audiência de interessados. Como consta da citada informação técnica, 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 e promovida a divulgação no site do Município, bem como a afixação nos lugares de estilo, entre os dias 15/12/2025 e 02/01/2026, 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 28/11/2025, que deverá ser comunicada ao requerente**.

B. CONCLUSÃO

- B.1. A alteração ao alvará de loteamento reúne condições para ser aprovada, pelo que proponho o deferimento do aditamento ao respetivo título.
- 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 _____ 15/2024/94/0
REGISTO DE ENTRADA _____ 2025-E-RE-17638
REQUERENTE _____
LOCAL DA OBRA _____ RUA DAS AGRAS, UNIÃO DE FREGUESIAS DE ESCUDEIROS, PENSO (SANTO ESTEVÃO E S. VICENTE)
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 43/1995 [LOTE 2]

_28/11/2025

A. APRECIÇÃO**A.1. Enquadramento**

- A.1.1. _____ solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 43/1995**, sito na **RUA DAS AGRAS, UNIÃO DE FREGUESIAS DE ESCUDEIROS, PENSO (SANTO ESTEVÃO E S. VICENTE)**.
- A.1.2. Pretende alterar o **LOTE 2**.
- A.1.3. Propõe o aumento das áreas de implantação e de construção, a ampliação da volumetria, o decréscimo do n.º de pisos e a construção de piscina exterior descoberta.

A.2. Instrução

- A.2.1. O requerente apresentou autorização escrita do titular do lote 3, que perfaz a maioria da área dos lotes constantes do alvará, mas não apresenta certidão do respetivo lote e alega a impossibilidade de identificação do proprietário do lote 1. Solicita a notificação dos interessados através da notificação por edital e na página da internet do município, que pode ser aceite (cf. ponto 4 do artigo B-1/12 do Código Regulamentar do Município de Braga).

A.3. Análise

- A.3.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **Espaço urbano de baixa densidade (BD1)**.
- A.3.2. A proposta de **revisão 3 do PDM** prevê que o prédio onde se situa a intervenção seja tipificado como **Espaço Urbano de Baixa Densidade (BD)**.
- A.3.3. Ponderados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM vigente e na proposta submetida a nova discussão pública no âmbito da sua revisão 3 (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 3	Proposta	Observações
		(BD1)	(BD)	(Aditamento)	
máximo	Índice utilização	0,50 m²/m²	0,60 m²/m²	0,42 m²/m²	Cumpr ambos critérios
	Índice utilização ↑CS	0,30 m²/m²		0,30 m²/m²	Cumpr critério PDM vigente
	Altura fachada principal	-	9 m	3,25 m	Cumpr critério revisão PDM
	N.º máximo de pisos	2	3	2	Cumpr ambos critérios
	Percentagem impermeabilização	55%	60%	29%	Cumpr ambos critérios

- A.3.4. 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.3.5. No que concerne ao estacionamento, não ocorrem quaisquer alterações.
- A.3.6. Simultaneamente, confirma-se o cumprimento de outras prescrições regulamentares aplicáveis, podendo concluir-se que não se colocam objeções ao pedido.



A.3.7. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao **LOTE 2**:

- Aumento da área de implantação em **166,20 m²** (passa de **108,00 m²** para **274,20 m²**);
- Ampliação da área de construção da garagem e área técnica em **164,67 m²** (passa de **108,00 m²** para **272,67 m²**);
- Redução da área de construção da habitação em **5,35 m²** (passa de **216,00 m²** para **210,65 m²**);
- Ampliação da área total de construção em **159,32 m²** (passa de **324,00 m²** para **483,32 m²**);
- Incremento do volume de construção em **359,51 m³** (passa de **972,00 m³** para **1.331,51 m³**);
- Decréscimo de **1 piso**: passa de **3** (2 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira) para **2** (1 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira);
- Construção de piscina exterior descoberta com a área de **28,50 m²**;

A.3.8. Que comportam as seguintes mudanças aos valores globais do alvará:

- Aumento da área de implantação em **166,20 m²** (passa de **496,00 m²** para **662,20 m²**);
- Ampliação da área total de construção em **159,32 m²** (passa de **1.208,00 m²** para **1.367,32 m²**);
- Incremento do volume de construção em **359,51 m³** (passa de **3.624,00 m³** para **3.983,51 m³**);

A.3.9. A operação urbanística está isenta da cedência de áreas para espaços verdes e equipamento ou qualquer compensação, bem como da execução de obras de urbanização.

A.3.10. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **612,60 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = i x l x u x A x C (€)		Habitação
Tipo de operação urbanística	i	0,008
Localização da operação urbanística	l	0,60
Tipo de utilização das edificações	u	1
Área bruta de construção	A	159,32 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)		612,60€

A.3.11. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

A.3.12. O local está inserido na **Área 3** da tabela de taxas.

A.3.13. 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. Conforme referido no ponto A.2.1, 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.**

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, conjugado com o Ponto 4 do artigo B-1/12 do Código Regulamentar do Município de Braga, para que possam, no **prazo de 15 dias**, consultar o processo e pronunciar-se sobre a alteração pretendida.

