

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7872	11986/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento		
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: 7579/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento

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/2026/7646 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 _____ 7579/2024
REGISTO DE ENTRADA _____ 2024-E-RE-6036
REQUERENTE _____ SASKIA FREDERICA BARRAL SKROL
LOCAL DA OBRA _____ QUINTA DA CACHADA, FREGUESIA DE REAL, DUME E SEMELHE
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 2/1993 [LOTE 17]

_05/02/2026

A. INFORMAÇÃO

- A.1. **SASKIA FREDERICA BARRAL SKROL** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 2/1993**, sito na **QUINTA DA CACHADA, FREGUESIA DE REAL, DUME E SEMELHE**, com o intuito de alterar o **LOTE 17**.
- A.2. O processo foi analisado através da informação técnica datada de **11/12/2025**, 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 12/12/2025.
- 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 43/2026, 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 11/12/2025, 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: 7579/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2024-E-RE-6036

REQUERENTE: SASKIA FREDERICA BARRAL SKROL

LOCAL DA OBRA: QUINTA DA CACHADA, FREGUESIA DE REAL, DUME E SEMELHE

ASSUNTO: ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 2/1993 [LOTE 17]

_11/12/2025

A. APRECIÇÃO**A.1. Enquadramento**

- A.1.1. **SASKIA FREDERICA BARRAL SKROL** complementou o pedido de aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 2/1993**, sito na **QUINTA DA CACHADA, FREGUESIA DE REAL, DUME E SEMELHE**, onde pretende alterar o **LOTE 17**.
- A.1.2. Propõe a ampliação da área de implantação e a redução da área de construção, bem como o decréscimo do n.º de pisos e a construção de alpendre.

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 17 seja tipificado como **Espaço Central 3 (EC3)**.
- A.2.3. 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 máximos	PDM vigente	PDM revisão 3	Proposta	Observações
	(ER5)	(EC3)		
Índice utilização	0,40 m²/m²	1,00 m²/m²	0,70 m²/m²	Não cumpre critério PDM vigente
Índice utilização ↑CS	0,20 m²/m²	-	0,55 m²/m²	Não cumpre critério PDM vigente
Altura fachada principal	-	9,375 m	3 m	Cumprimento critério revisão PDM
N.º máximo de pisos	3	-	2	Cumprimento critério PDM vigente
Percentagem impermeabilização	55%	70%	44%	Cumprimento ambos critérios

- A.2.4. Embora não sejam observados todos os critérios aplicáveis à solução apresentada, nomeadamente os índices de utilização definidos para o PDM em vigor, verifica-se que não há aumento da área de construção, pelo que não resultam agravados aqueles indicadores. Assim, valida-se o cumprimento cumulativo dos indicadores urbanísticos instituídos 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. **Relembra-se que a unidade a utilizar na planta de síntese (formato dwfx) deve ser o metro**, com precisão de duas casas decimais (conforme consta das normas técnicas para entrega de pedidos de operações urbanísticas em formato digital). Essa retificação pode ser entregue quando do pedido de emissão do aditamento ao alvará de loteamento.
- A.2.7. A alteração incide, exclusivamente, sobre o espaço urbano atrás referido e abrange, apenas, o Lote 4. Implica as seguintes modificações:
- A.2.8. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao **LOTE 17**:
- Aumento da área de implantação em **28,10 m²** (passa de **100,00 m²** para **128,10 m²**);
 - Redução da área de construção da garagem em **22,20 m²** (passa de **50,00 m²** para **27,80 m²**), resultante da supressão da garagem abaixo da cota de soleira e introdução de alpendre acima da cota de soleira;
 - Diminuição da área de construção da habitação em **56,50 m²** (passa de **300,00 m²** para **243,50 m²**);
 - Decréscimo da área total de construção em **78,70 m²** (passa de **350,00 m²** para **271,30 m²**);
 - Redução 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);



A.2.9. Que comportam as seguintes mudanças aos valores globais do alvará:

- Aumento da área de implantação em **28,10 m²** (passa de **5.308,11 m²** para **5.336,21 m²**);
- Decréscimo da área total de construção em **78,70 m²** (passa de **17.033,19 m²** para **16.954,49 m²**);

A.2.10. 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.2.11. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

A.2.12. O local está inserido na **Área 2** 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 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.

