

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7867	10653/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Aditamento ao alvará de loteamento n.º 49/96 - Rua do Eirado, Freguesia de Nogueiró e Tenões		
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: 15/2024/36/0

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Processo de migração

Assunto do Processo: ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES, RUA DO VENÂNCIO, 20, RUA (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/2026/7617 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 _____ 36/2024 (PROC. ORIGINAL 15088/1997)
REGISTO DE ENTRADA _____ 2025-E-RE-28111
REQUERENTE _____ AFTERFUSION INVEST, LDA.
LOCAL DA OBRA _____ RUA DO EIRADO, FREGUESIA DE NOGUEIRÓ E TENÕES
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 46/96 [LOTE 18 E EQUIPAMENTO]

_05/02/2026

A. INFORMAÇÃO

- A.1. **AFTERFUSION INVEST, LDA.** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 46/96**, sito na **RUA DO EIRADO, FREGUESIA DE NOGUEIRÓ E TENÕES**, com o intuito de alterar o **LOTE 18 E EQUIPAMENTO**.
- A.2. O processo foi analisado através da informação técnica datada de **19/12/2025**, 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 05/01/2026.
- 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 47/2026, 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 19/12/2025, 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: 36 / 2024 (PROC. ORIGINAL 15088/1997)

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-28111

REQUERENTE: AFTERFUSION INVEST, LDA.

LOCAL DA OBRA: RUA DO EIRADO, FREGUESIA DE NOGUEIRÓ E TENÕES

ASSUNTO: ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 46/96 [LOTE 18 E EQUIPAMENTO]

19/12/2025

A. APRECIÇÃO

A.1. Enquadramento

A.1.1. **AFTERFUSION INVEST, LDA.** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 46/96**, sito na **RUA DO EIRADO, FREGUESIA DE NOGUEIRÓ E TENÕES**.

A.1.2. Pretende alterar o **LOTE 18** e a parcela destinada a **EQUIPAMENTO**.

A.1.3. Propõe, no Lote 18, a ampliação da área de implantação, a redução da área de construção, a diminuição da volumetria a construção de piscina; no equipamento, prevê a edificação de ginásio (destinado a uso doméstico).

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 2 (EC2)**.

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	Proposta	Observações
	ER5	EC2		
Índice utilização	0,60 m²/m²	1,20 m²/m²	0,47 m²/m²	Cumprе ambos critérios
Índice utilização ↑CS	0,40 m²/m²	-	0,35 m²/m²	Cumprе critério PDM vigente
Altura fachada principal	-	9,75 m	6,80 m	Cumprе critério revisão PDM
N.º máximo de pisos	2		3	Cumprе ambos critérios
Porcentagem impermeabilização	55%	70%	34%	Cumprе ambos critérios

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. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações aos **LOTE 18 E EQUIPAMENTO**:

LOTE 18	<ul style="list-style-type: none">- Aumento da área de implantação em 119,71 m² (passa de 300,00 m² para 419,71 m²);- Ampliação da área de construção da garagem em 30,01 m² (passa de 100,00 m² para 130,01 m²);- Redução da área de construção da habitação em 158,85 m² (passa de 600,00 m² para 441,15 m²);- Construção de anexo com 16,92 m²;- Diminuição da área total de construção em 111,92 m² (passa de 700,00 m² para 588,08 m²);- Decréscimo do volume de construção em 682,16 m³ (passa de 2800,00 m³ para 2117,84 m³);- 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);- Previsão de piscina exterior descoberta com a área máxima de 56,19 m².
EQUIPAMENTO	<ul style="list-style-type: none">- Destino: ginásio de uso doméstico;- Área de implantação: 78,00 m²;- Área de construção: 78,00 m²;- Volume de construção: 273,00 m³;- N.º de pisos: 1.



A.2.7. Que comportam as seguintes mudanças aos valores globais do alvará:

- Aumento da área de implantação em **197,71 m²** (passa de **15.022,15 m²** para **15.219,86 m²**);
- Redução da área total de construção em **80,85 m²** (passa de **36.494,54 m²** para **36.413,69 m²**);
- Decréscimo do volume de construção em **409,16 m³** (passa de **133.658,97 m³** para **133.249,81 m³**).

A.2.8. 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.2.9. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

A.2.10. O local está inserido na **Área 1** da tabela de taxas.

A.2.11. 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.

