

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/8350</b>	<b>12589/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento- Lugar da Fonte - Parada de Tibães</b>		
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

## 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



## DECISÃO

**Processo:** 46814/2025

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Alteração à licença de loteamento - #G0100#

**Assunto do Processo:** Alteração à licença de loteamento - (1/2002/21885 proc. inicial) alteração ao lote C1 - ANTÓNIO DOMINGUES CORREIA, UNIPESSOAL, LDA

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação 2026-4867 de 19/02/2026, em anexo.

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJGT e Artigo 12.ºA do RJUE, *aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e em Sessão de Assembleia Municipal de 16/01/2026*, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) é **favorável**, conforme explanado no *parecer jurídico* emitido pela *Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025*.

Aprova-se a alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento nº6/2008*, em nome *SOLOFACE – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda*.

O pedido de emissão da alteração à 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 Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/6402 de 25 de Fevereiro de 2026.

### RESOLUÇÃO

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

### Despachos



Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**

Código Validação: C2RJDXSPGLWF3MXJLQMWHLQL  
Verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 3 / 10



**PROCESSO(S)** \_\_\_\_\_ *PROC.. 1 / 2002 / 21885 / 0 ( C/ MIGRAÇÃO GESTIONA )*  
\_\_\_\_\_ *RELACIONADO C/ PROC. 46814 / 2025 ( GESTIONA )*  
**REQUERIMENTO:** \_\_\_\_\_ *2025-E-RE-29079, DE 17/12/2025*  
**REQUERENTE:** \_\_\_\_\_ *ANTÓNIO DOMINGUES CORREIA, UNIPessoal, LDA.( LOTE C1 )*  
**LOCAL:** \_\_\_\_\_ *LUGAR DA FONTE COVA OU SÃO SEBASTIÃO, FREGUESIA DE PARADA DE TIBÃES,*  
\_\_\_\_\_ *ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM SÃO PEDRO, PANOIAS E PARADA DE TIBÃES*  
**ASSUNTO:** \_\_\_\_\_ *PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO*  
\_\_\_\_\_ *ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º6/2008 – SOLOFACE – SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.*

### **Análise**

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento nº6/2008*, em nome *SOLOFACE – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda.*, localizado no Lugar de Fonte da Cova ou S. Sebastião, freguesia de Parada de Tibães, integrada na atual União das freguesias de Merelim (São Pedro), Panoias e Parada de Tibães, para o qual apenas existe **UMA alteração** ao alvará de loteamento, emitida em 29/03/2018.

*Decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento, pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.*

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2025-34219 de 30/12/2025*, obteve a proposta de resolução *2026-0025 datada de 06/01/2026* do Sr. Diretor da DMGT, a qual mereceu o despacho datado de 28/01/2026 do Sr. Presidente da Câmara.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo efetuada a *audiência dos interessados por escrito*, conforme o previsto no ponto 3 do Artigo B-1/12º (*Alterações a operações de loteamento*), Secção II (*Trâmites Procedimentais*), Capítulo II (Procedimentos de controlo preventivo), Título I (*Urbanização e edificação*), Parte B do *Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento nº973/2016)*, relativo a alterações a operações de loteamento.

Passado o termo do prazo de **dez dias úteis** após a data de notificação por escrito aos titulares de direito nos lotes, considerando o *findo do prazo*, foi comunicado por informação interna: *“Após terminar o prazo, foi verificado através do Balcão Único que não deu entrada até esta data 19/02/2026, qualquer reclamação sobre a alteração do alvará de loteamento 06/2008, sobre o lote C1. Segue o processo para dar continuidade a alteração.”*

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de compensação (C).

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

Não há alteração às obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na **Área II** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que **foi visada** em **30/12/2025** com o *carimbo digital em uso na DAT*, está associada ao registo 2025-E-RE-29079 de 17/12/2025.



**Proposta / Conclusão**

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, *aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e em Sessão de Assembleia Municipal de 16/01/2026*, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) é **favorável**, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela *Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço* pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

Propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento n.º6/2008*, em nome SOLOFACE – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à 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 Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**





**VISTO**  
ODAT - 2025/12/30\_  
António Ferreira, Eng.º  
P.º 1/2002/21885/0  
(c/ MIGRAÇÃO Gestiona )  
PROC. 46814/2025  
(GESTIONA)

\* A FORMA, IMPLANTAÇÃO E COTAS DA CONSTRUÇÃO NO LOTE F1, PODERÁ SER ALTERADA NO PROJECTO DE ARQUITECTURA DA CONSTRUÇÃO, DESDE QUE SEJAM RESPEITADAS AS DISTÂNCIAS REGULAMENTARES A VIZINHOS E ARRUAMENTOS

AREA JÁ CEDIDA AO DOMINIO PÚBLICO(PARTE DO CAMINHO EXISTENTE).....936.20 + 44.00 m2 ..... 980.20 m2

AREA TOTAL A CEDER P\ DOMINIO PUBLICO : ..... 1 807.80 m2

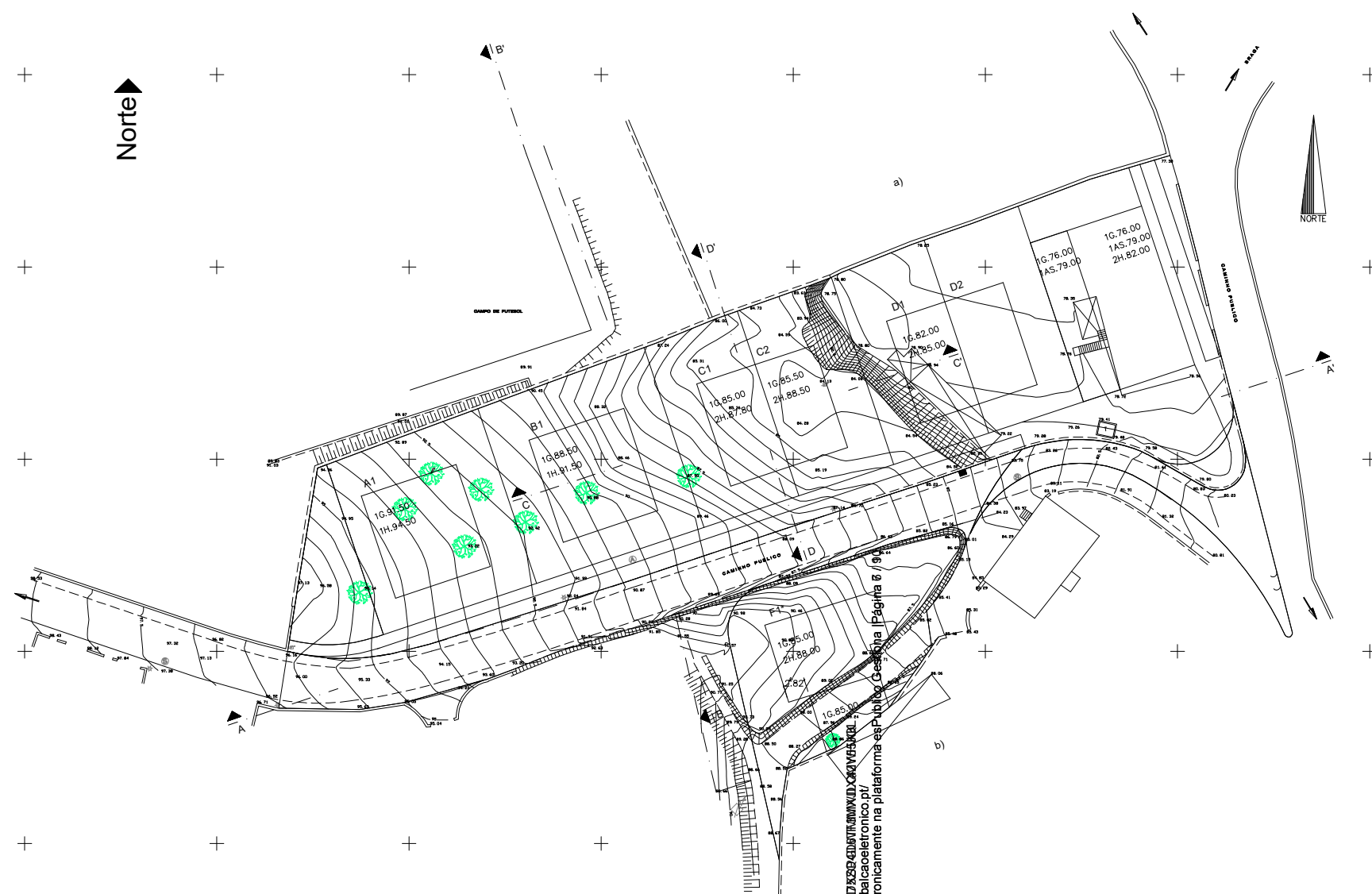
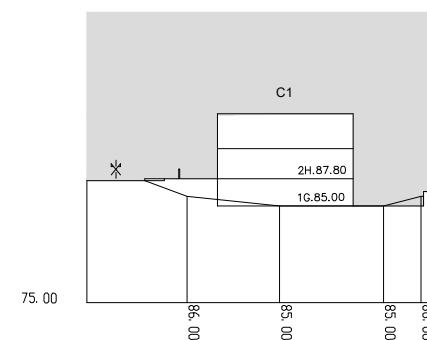
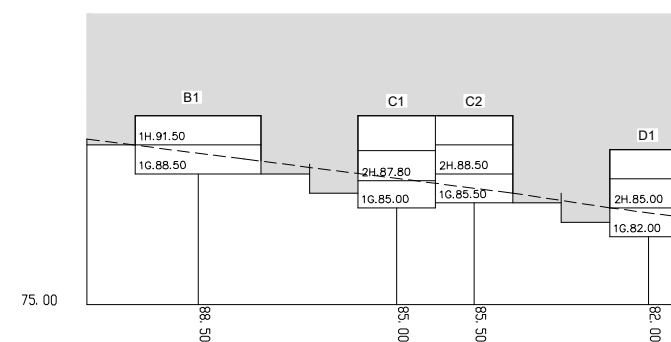
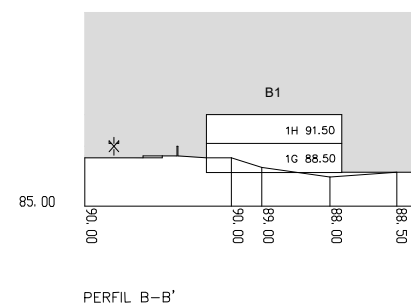
PARTE DO CAMINHO PUBLICO EXISTENTE.....936.20 + 44.00 m2 ..... 980.20 m2

LUGARES DE ESTACIONAMENTO AO AR LIVRE ..... 22

a) VITORINO RODRIGUES  
b) JOSÉ ALVES DE OLIVEIRA

MATRIZ RUSTICA .....	ART.193 e 194
MATRIZ URBANA .....	ART.156
CONSERVATORIA .....	N°00460 e N°00532

ARQUITECTO	SOLOFACE – SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS, LDA	processo:	2
	FONTE COVA – PARADA DE TIBÃES – BRAGA		
	PROJECTO DE LOTEAMENTO – PLANTA DE SINTESE	escala: 1/500	data: OUT.25



Código Validação: 02FHXJ7X3P4D6T43M1XIX2X2V6518B  
/verificação: <https://braga.balcaoeletronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma es



**VISTO**  
0DAT - 2025/12/30\_  
Antônio Ferreira, Eng.º  
P.º 1/2002/21885/0  
(c/ MIGRAÇÃO Gestiona )  
PROC. 46814/2025  
(GESTIONA)

ARQUITECTO	SOLOFACE – SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS, LDA	processo:	
	FONTE COVA – PARADA DE TIBAES – BRAGA		
	PROJECTO DE LOTEAMENTO – PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO E PERFIS	escala: 1/500	do OU



PROCESSO(S) \_\_\_\_\_ PROC.. 1 / 2002 / 21885 / 0 ( C/ MIGRAÇÃO GESTIONA )  
RELACIONADO C/ **PROC. 46814 / 2025 ( GESTIONA )**  
REQUERIMENTO: **2025-E-RE-29079, DE 17/12/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS**  
REQUERENTE: **ANTÓNIO DOMINGUES CORREIA, UNIPESSOAL, LDA.( LOTE C1 )**  
LOCAL: **LUGAR DA FONTE COVA OU SÃO SEBASTIÃO, FREGUESIA DE PARADA DE TIBÃES,  
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM SÃO PEDRO, PANOIAS E PARADA DE TIBÃES**  
ASSUNTO: **REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS  
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO**  
**ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º6/2008 – SOLOFACE – SOCIEDADE DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.**

### **Análise**

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à Notificação Eletrónica 2025-S-RE-71170 de 12/12/2025, à qual foi anexada a cópia da informação 2025-32783 de 11/12/2025, que mereceu o despacho da Chefe de Divisão de Avaliação Técnica, com competência subdelegada pelo Sr. Diretor da DMGT.

### **Recapitulando a Análise da Pretensão:**

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº6/2008, em nome SOLOFACE – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda., localizado no Lugar de Fonte da Cova ou S. Sebastião, freguesia de Parada de Tibães, integrada na atual União das freguesias de Merelim (São Pedro), Panoias e Parada de Tibães, para o qual apenas existe UMA alteração ao alvará de loteamento, emitida em 29/03/2018.

Decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento, pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em **ER5 – Espaço Residencial, nível 5**, cujo o índice máximo de utilização é  $0,60m^2/m^2$ , sendo que acima da cota de soleira é  $0,40m^2/m^2$  e com índice de impermeabilização máximo é 70%.

Observa-se que para o PDM em vigor a área loteada com  $5.270,00m^2$  apresenta **não conformidades no índice de utilização acima da cota de soleira** bem como no **índice máximo de utilização**.

No Plano Diretor Municipal colocado em Discussão Pública, o qual foi **Aprovado em 29/12/2025 na Reunião de Câmara Municipal, para posterior retificação em Assembleia Municipal** - 3ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, a área loteada, encontra-se na totalidade em solo urbano com qualificação em **Espaço Urbano de Baixa Densidade** que integram áreas de génese urbana, com tipologias dominantemente de habitação unifamiliar e funções residenciais, de acordo com o ponto 1 artigo 67º, cujo regime de edificabilidade apresenta um índice de utilização do solo máximo de  $0,60 m^2/m^2$  e índice de impermeabilização máximo admitido é de 60%. A alteração solicitada vai no sentido de promove melhoria no contexto da solução urbanística, dando o cumprimento com o previsto no artigo 67º do Plano Diretor Municipal de Braga em segunda discussão pública (3ª revisão).

O requerente apresenta-se como sendo o proprietário do **lote C1** inscrito na matriz nº1545-Urbana, descrito na 2ªConservatória do Registo Predial de Braga sob o nº567/20080424, válida até 08/04/2026, pertencente ao Alvará de Loteamento nº6/2008, emitido em nome de SOLOFACE – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda.

O requerente vem solicitar para o lote C1 **apenas a alteração da cota de soleira** atual de 88.50 para **87.80** ao nível do piso do Rés-do-Chão destinado ao uso de habitação, **mantendo as restantes prescrições**, nomeadamente a tipologia 1G+2H, a área de implantação, as áreas de construção associadas ao uso/piso, a área de construção e o volume de construção.

O requerente vem também propor a correção em gráfica em planta de síntese no lote C2 das cotas conforme o indicado em quadro sinótico.





*Em todo o restante mantém-se as prescrições do Alvará de Loteamento em vigor.*

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de compensação (C).

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

Não há alteração às obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na Área II da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi visada em **30/12/2025** com o *carimbo digital em uso na DAT*, está associada ao registo 2025-E-RE-29079 de 17/12/2025.

Conforme o previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE, a alteração à licença de loteamento **não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará**. Não foi apresentada nenhuma declaração de não oposição dos titulares de lotes no loteamento, pelo que o pedido de alteração em análise **deve ser notificado aos proprietários dos lotes constantes do alvará de loteamento**, verifica-se nesta situação estar-se perante um loteamento com número de interessados inferior a 10, logo a notificação será efetuada por escrito nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 3 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga.

O requerente efetuou a apresentação das Certidões da 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga dos lotes A1, B1, C2, D1, D2, E1 e F1, com validade, para que possa ser possível notificar por escrito os proprietários dos lotes.

### **Proposta / Conclusão**

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) é **favorável**, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

Face ao exposto, propõe-se a audiência dos interessados através da notificação por escrito do proprietário dos lotes A1, B1, C2, D1, D2, E1 e F1, constante do Alvará de Loteamento nº6/2008, em nome SOLOFACE – Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda., identificados nas Certidões da Conservatória do Registo Predial.

A notificação tem por objeto o projeto de alteração da licença de loteamento, devendo os proprietários apresentar pronuncia escrita sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias, podendo deste prazo, consultar o processo, conforme o previsto no ponto 3 do Artigo B-1/12º (Alterações a operações de loteamento), Secção II (Trâmites Procedimentais), Capítulo II (Procedimentos de controlo preventivo), Título I (Urbanização e edificação), Parte B do Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento nº973/2016).

Propõe-se que seja dado conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

## **DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**



## DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **PLT\_SINTESE\_Proc. 1-2002-21885-0\_PROC. 46814-**

**2025\_\_VISADA\_2025-12-30\_\_Alv. Lot .nº6-2008\_\_Parada**

**de Tibães\_\_**

IMPRESSÃO: 0e4c1166cc0ac0a8652d9c08f262908d52ccdb8f

