

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/8519	12895/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - PEDIDO DE ALTERAÇÃO LOTEAMENTO (LOTE A) - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE), RUA DR. FELICÍSSIMO CAMPOS, 234		
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: 9/2024/2709/0

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Processo de migração

Assunto do Processo: PEDIDO DE ALTERAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO. - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE), RUA DR. FELICÍSSIMO CAMPOS, 234 (TRAMITAÇÃO)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

"Nos termos do despacho do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 5 de março de 2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira — segundo o qual a 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga não poderá ser considerada para efeitos de apreciação urbanística das operações urbanísticas até à respetiva publicação — a reapreciação técnica é feita exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015)."

A alteração à operação de loteamento solicitada cumpre o PDM em vigor e está ultrapassado o procedimento de audiência de interessados previsto no nº3 do artigo 27º do RJUE.

Proponho o deferimento da alteração nº1 ao loteamento titulado pelo alvará nº 41/1995(alteração ao alvará nº38/1993).

Proponho a comunicação da presente informação ao requerente informando-o de que dispõe de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do nº71 do RJUE.

Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deve ser apresentada a planta de síntese retificada em suporte digital e 4 exemplares da mesma planta em papel.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/8363 de 11 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração nº1 ao loteamento titulado pelo alvará nº41/1995 (alteração ao alvará nº 38/1993), nos termos e condições impostas pela informação técnica e despachos que antecedem.

A emissão do respetivo averbamento deve ser requerida no prazo de um ano.

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

Despachos



Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 9/2024/2709/0

REGISTO DE ENTRADA: 2024-E-RE-16491 de 28/07/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: LOTEAMENTO DA QUINTA DE SANTA MARIA – FREGUESIA DE MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE

ASSUNTO: PEDIDO DE ALTERAÇÃO LOTEAMENTO – LOTE A

inf_dat_CC_11/03/2026

1. Apreciação

1.1. Caracterização da Pretensão

- 1.2. O presente processo visa a alteração do loteamento titulado pelo alvará nº 41/1995(alteração ao alvará nº 38/93) emitido em nome de Sociedade de Construções Fernando M. Fernandes, Lda.
- 1.3. A alteração refere-se ao lote A (prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga com o nº 322/19930924 e inscrito na matriz urbana nº 1883, em que estava previsto um edifício com 1 piso abaixo da cota de soleira destinados a garagem e 7 pisos acima da cota de soleira sendo o primeiro para comércio, o segundo para escritórios e os restantes 5 pisos para habitação, com um total de 13 fogos.
- 1.4. Pretende-se que as frações C e G destinadas a escritório passe a destinar-se a habitação, passando o prédio a ser constituído por 1G+1C+1E/H+5H com um total de 15 fogos, mantendo-se as restantes prescrições do alvará de loteamento em vigor.

2. Instrução do Pedido

- 2.1. Para efeitos do previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE, foi feita a notificação aos titulares dos lotes constantes do alvará, para pronúncia pelo prazo de 10 dias, através do Edital 1981/2025 publicado em Diário da República em 19/12/2025.
- 2.2. De acordo com a informação registada no sistema em 15/01/2026 (T/2026/7477), não houve qualquer exposição relativa à presente alteração de loteamento.

3. Análise da Pretensão

- 3.1. "Nos termos do despacho do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 5 de março de 2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira — segundo o qual a 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga não poderá ser considerada para efeitos de apreciação urbanística das operações urbanísticas até à respetiva publicação — procede-se à reapreciação técnica exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015)."
- 3.2. A área onde se insere o loteamento está classificada no PDM em vigor como espaço residencial, ER1.
- 3.3. As modificações pretendidas ao LOTE A implicam:
 - 3.3.1. A redução no loteamento da área total de construção destinada a escritório e o correspondente aumento da mesma área destinada a habitação;
 - 3.4. O aumento de 2 fogos para o lote e o correspondente aumento de 2 fogos para o loteamento;
 - 3.4.1. As restantes prescrições do alvará de loteamento em vigor são mantidas.
 - 3.4.2. As modificações pretendidas ao LOTEAMENTO implicam:
 - 3.4.3. a área total de construção destinada a habitação aumenta em 92,61m² e passa a ser de 4 607,61m²;
 - 3.4.4. a área total de construção destinada a escritório reduz em 92,61m² e passa a ser de 168,32m²;
 - 3.4.5. as restantes prescrições do alvará de loteamento em vigor são mantidas.
 - 3.5. Por despacho do Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas de 26/06/2020 proferido no processo 1976/2019 foi decidido que fosse adotado o entendimento quanto à possibilidade de aplicação do regime de dispensas e isenções em matéria de estacionamento previsto no artigo 107º do Regulamento do PDM em vigor nos casos de alteração do uso urbanístico de frações autónomas que pretendam destinar-se a habitação.
 - 3.6. Face ao mencionado no ponto anterior, a alteração ao loteamento solicitada respeita o PDM em vigor.
 - 3.7. Não se levantam objeções à alteração de loteamento solicitada porque há cumprimento do PDM em vigor e já foi ultrapassado o procedimento de audiência de interessados previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE.
 - 3.8. Não há lugar a pagamento de taxa de urbanização.
 - 3.9. A alteração de uso da área de 92,61m² de escritório para habitação implica a necessidade de cedência para equipamento da área de 8,49m².
 - 3.10. Não é efetuada qualquer cedência, pelo que, há lugar a pagamento de taxa de compensação pela não cedência da referida área.



- 3.11. Não há alteração às obras de urbanização.
- 3.12. A planta de síntese apresentada através do registo 2024-E-RE-16491 de 28/07/2025 não se encontra em condições e terá de ser retificada no que se refere ao nº de pisos destinados unicamente a habitação indicada na mancha de construção do lote que é de 5H e não de 6H conforme consta.

4. Proposta / Conclusão

- 4.1. Proponho o deferimento da alteração nº1 ao loteamento titulado pelo alvará nº 41/1995(alteração ao alvará nº 38/93).
- 4.2. Proponho ainda a comunicação da presente informação ao requerente informando-o de que dispõe de um ano para requerer a emissão da alteração ao loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do nº71 do RJUE. Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deve ser apresentada a planta de síntese em suporte digital retificada e 4 exemplares em papel da mesma planta de síntese.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

