

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/8017	12175/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento (lote C7) - LUGAR DO AREAL DE CIMA, S. VICTOR		
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: 1123/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de operação de loteamento - #G0194#

Assunto do Processo: Licenciamento de operação de loteamento - Alteração à licença de loteamento

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 ao loteamento titulado pelo alvará nº 49/1993 (alteração ao alvará nº 20/89).

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 devem ser apresentados 4 exemplares da planta de síntese em papel.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/7780 de 9 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração nº8 ao loteamento titulado pelo alvará nº49/1993 (alteração ao alvará nº 20/89), 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: 1123/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-21942 DE 30/09/2025

REQUERENTE: AZUL INDELÉVEL, UNIPESSOAL, LDA., E POWERFUL – SOLUÇÕES GLOBAIS, UNIPESSOAL, LDA.

LOCAL DA OBRA: LUGAR DO AREAL DE CIMA, S. VICTOR

ASSUNTO: PEDIDO DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO – LOTE C7

inf_dat_CC_06/03/2026

1. Avaliação

1.1. Caracterização da Pretensão

- 1.2. O presente processo visa a alteração do loteamento titulado pelo alvará nº 49/1993(alteração ao alvará nº 20/89) emitido em nome de VELOSO – Sociedade de Empreendimentos Urbanísticos, Turísticos e Residenciais, Lda e para o qual já foram emitidas 7 alterações.
- 1.3. A alteração refere-se ao lote nº C7 (prédio descrito na 1ª conservatória do Registo Predial de Braga com o nº 519/19890801 e inscrito na matriz urbana nº 4938, em que estava previsto um edifício com 2 pisos abaixo da cota de soleira destinados a garagem e arrecadação e 7 pisos acima da cota de soleira sendo o primeiro para comércio e os restantes 6 pisos para habitação, com um total de 15 frações autónomas das quais 1 destinada a garagens ou arrecadação, 2 destinadas a comércio e 12 destinadas a habitação.
- 1.4. Pretende-se que a frações B destinada a comércio passe a destinar-se a habitação, passando o prédio a ser constituído por 2G/A+1 C/H+6H com um total de 13 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 restantes lotes do loteamento para pronúncia no prazo de 10 dias, através do Edital nº 1937/2025 publicado em Diário da República em 11/12/2025.
- 2.2. De acordo com a informação registada no GESTIONA em 05/01/2026 (T/2026/1215), não houve qualquer oposição à presente alteração de licença 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 PDMB em vigor como espaço residencial, ER5, cujo índice de utilização máximo admissível é de 0.60m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.40m²/m².
- 3.3. As modificações pretendidas ao LOTE C7 implicam:
 - 3.3.1. A redução no loteamento da área total de construção destinada a comércio e o correspondente aumento da mesma área destinada a habitação;
 - 3.3.2. O aumento de 1 fogo para o lote e o correspondente aumento de 1 fogo no loteamento;
 - 3.3.3. As restantes prescrições do alvará de loteamento em vigor são mantidas.
- 3.4. As modificações pretendidas ao LOTEAMENTO implicam:
 - 3.4.1. aumento de 1 fogo no loteamento;
 - 3.4.2. a área total de construção destinada a habitação aumenta e passa a ser de 22 128,90m²;
 - 3.4.3. a área total de construção destinada a comércio reduz e passa a ser de 588,10m²;
 - 3.4.4. 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 107,50m² de comércio para habitação implica a necessidade de cedência para equipamento da área de 9,85m².
- 3.10. Não é efetuada qualquer cedência, pelo que, há lugar a pagamento de taxa de compensação pela não cedência de 9,85m².
- 3.11. Não há alteração às obras de urbanização.
- 3.12. A planta de síntese apresentada através do registo 2025-E-RE-21942 de 30/09/2025 já se encontra aprovada e anexa ao registo em GESTIONA.

4. Proposta / Conclusão

- 4.1. Proponho o deferimento da alteração nº8 ao loteamento titulado pelo alvará nº 49/1993(alteração ao alvará nº 20/89).
- 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 nº8 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 devem ser apresentados 4 exemplares da planta de síntese em papel.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

