

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/8301	12516/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento [LOTE C3_ FRAÇÃO D] - Rua Fonte do Mundo, 52-B7, freguesia de São Vicente		
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



DECISÃO

Processo: 36746/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica em anexo:

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/3960 de 10 de Fevereiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração à licença de operação de loteamento, nos termos da informação técnica e dos despachos que antecedem.

O pedido de emissão do alvará/título da licença de loteamento deverá ser apresentado no prazo de um ano, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º do RJUE.

Remeta-se à apreciação e deliberação da Reunião de Câmara.

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 36746/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-19532

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA FONTE DO MUNDO, 52 - B7, BRAGA (SÃO VICENTE)

ASSUNTO: ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 117/1983 [LOTE C3_ FRAÇÃO D]

_04/02/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. **INPLAC, LDA** ao abrigo do art.º 27.º do RJUE, solicita aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 117/1983** emitido em nome de Urbaminho – Urbanização do Minho Lda., localizado na Quinta das Fontes, Freguesia de S. Vicente, **para o qual até ao momento existem 4 alterações ao alvará de loteamento**, tendo sido a última emitida em 25/08/2025.
- 1.2. Pretende alterar o LOTE n.º D, fração C3, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 400/19890414, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1540.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
- 2.2. Alvará de Loteamento n.º 117/1983 (Alteração n.º 4) em vigor desde de 25/08/2025;
- 2.3. Processo de Loteamento n.º GU/1996/12549/0;
- 2.4. Receção definitiva 2000-07-05;
- 2.5. Licença de Utilização 285/96.

3. ANÁLISE:

- 3.1. O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela informação técnica da DAT n.º 2025-1747 de 06/11/2025 que mereceu despacho em 06/11/2025, proferido pelo Sr. Diretor da DMUOP.
- 3.2. Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o Edital n.º 1983/2025, no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 22/12/2025 e 09/01/2026 nos termos do ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga, relativo a alterações a operações de loteamento.
- 3.3. Passado o termo do prazo de dez dias úteis após a data de afiação do edital acima mencionado, foi comunicado por informação interna T/2026/6945 não ter havido referência à entrada de reclamações/exposições sobre o aditamento ao alvará de loteamento
- 3.3.1. A operação está isenta do pagamento de Taxa Municipal de Urbanização (TMU) e de obras de urbanização.
- 3.3.2. Há lugar ao pagamento de compensação pela área_não cedida para equipamento_de 7,15 m², calculado da seguinte forma:

$$C = ((L * K * A (m2) * V) / 2)$$

Fator de Localização L= 1,00 | Coeficiente Urbanístico K=0,15 | V€/m² = 801,06 €

$$C = ((1,00 * 0,15 * 7,15 m2 * 801,06) / 2) <=> C = 715,95 €$$

- 3.3.3. Para efeitos do cálculo de taxas devidas à emissão da alteração do alvará, refere-se que a urbanização se situa na “Área I” da planta anexa à tabela de taxas do **PDM em vigor (2015)**.
- 3.3.4. No restante, mantém-se o teor da Informação Técnica que fundamenta a proposta de audiência dos interessados, a qual segue em anexo.



Nota: Encontra-se atualmente em curso um pedido de alteração referente ao mesmo alvará de loteamento. A primeira alteração já aprovada e emitida deverá servir de base e referência para a proposta de alteração subsequente.

Em observância do princípio da simplificação procedimental, consagrado no artigo 5.º do Código do Procedimento Administrativo (Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro), poderá o processo ser submetido a audiência prévia, nos termos legalmente aplicáveis. O técnico responsável deverá proceder à correção da planta-síntese, em conformidade com o ponto 3 da Informação Técnica DAT n.º 2025-1747, de 06/11/2025, aquando do pedido de emissão.

A emissão do alvará ficará condicionada à verificação e validação das referidas correções.

4. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 4.1. Face ao exposto, propõe-se a aprovação da alteração n.º 5 ao **ALVARÁ N.º 11/1983 emitido em nome de Urbaminho – Urbanização do Minho Lda.**
- 4.2. Face ao exposto, propõe-se que o processo seja submetido à apreciação e deliberação da Câmara Municipal.

Remete-se à consideração superior.

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 28273/2024/2, 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, pedido de aditamento ao Alvará de loteamento nos termos do 27.º do RJUE, 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.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 36746/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-19532

REQUERENTE: INPLAC, LDA

LOCAL DA OBRA: PRAÇA DAS FONTAÍNHAS N.º 61, (LOTE C3_LOTEAMENTO ALVARÁ N.º 117/1983),
FREGUESIA DE BRAGA (S. VICENTE)

ASSUNTO: ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 117/1983 [LOTE C3_ FRAÇÃO D]

_15/10/2025

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

1.1. **INPLAC, LDA**, através do requerimento registado com o n.º 2025-E-RE-19532 de 09/09/2025, apresenta um pedido de alteração de loteamento a levar a efeito no lote C3 (fração D), sito no Praça das Fontaínhas n.º 61, do loteamento titulado pelo Alvará n.º 117/1983, freguesia de Braga (S. Vicente), que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 400/19890414, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1540.

1.2. Propõe:

- 1.2.1. Alteração do uso da Fração D (Lote C3) de comércio (C) para habitação (H);
- 1.2.2. Alteração do número total de fogos de 1362 para 1363 fogos;
- 1.2.3. A diminuição da área total afeta a comercial (C);
- 1.2.4. Aumento da área de construção afeta ao uso de habitação;

2. ANTECEDENTES:

2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:

- 2.1.1. Alvará de Loteamento n.º 117/1983 (Alteração n.º 4) em vigor desde de 25/08/2025;
- 2.1.2. Processo de Loteamento n.º GU/1996/12549/0;
- 2.1.3. Receção definitiva 2000-07-05;
- 2.1.4. Licença de Utilização 285/96.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

3.1. O pedido encontra-se instruído de acordo com a informação técnica da DPU Número: 2025-24792 Data: 25/09/2025, contudo:

3.1.1. Os totais indicados na planta síntese deverão ter como base os totais da planta síntese em vigor alteração número 4 emitida a 25/08/25.

G7	12	G+C/G+11H	700,0	700,0	700,0	4400,0	188	44
TOTAL		logradouro	30174,0 4100,0 34274,0	30074,0	16297,89	151000,61		1362
EQUIPAMENTO			A. CONST.	A. TERRENO				
G7	12	G+C/G+11H	700,0	700,0	700,0	4400,0	188	44
TOTAL		logradouro	30173,0 4100,0 34273,0	30073,0	16306,89 16228,89	151060,6 151138,6		1362 1363
EQUIPAMENTO			A. CONST.	A. TERRENO				



- 3.2. Dado tratar-se de um loteamento em que o número de interessados é superior a 25, poderá ser efetuada a notificação por anúncio no Diário da República e publicação em jornal nacional ou local, bem como edital municipal e página da internet da autarquia, nos termos da alínea c) do ponto 3 do artigo n.º 100, artigo n.º 101 e ponto 4 do artigo n.º 112. do Código do Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015 de 07 de janeiro.

4. PARECERES INTERNOS E EXTERNOS:

- 4.1. A pretensão não carece de pareceres internos ou consulta a entidades externas.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO:

5.1. SEGUNDO PDM EM VIGOR (2015)

5.1.1. Enquadramento:

- 5.1.1.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como Espaço residencial (ER1) não estando abrangido por qualquer condicionante estabelecida naquele instrumento de gestão territorial.

5.1.2. Análise Urbanística:

- 5.1.3. Ponderados a classificação de solo em que o pedido se insere verifica-se que não existem índices urbanísticos estabelecidos no PDM vigente, pelo que a proposta mantém inalterados os pressupostos iniciais.
- 5.1.4. Não é proposta qualquer alteração que modifique o índice de impermeabilização.
- 5.1.5. Verifica-se que a classificação de solo ER1 prevê o uso proposto.
- 5.1.6. A alteração proposta implica um acréscimo das necessidades de estacionamento, tanto público como privativo. Contudo, a situação em apreço enquadra-se na isenção prevista no artigo 107.º, atendendo igualmente à orientação interna n.º 20747/2020, de 04 de maio de 2020, emitida pelo Senhor Diretor Municipal.
- 5.1.7. Validado o o cumprimento dos indicadores urbanísticos consagrados naquele instrumento de planeamento territorial e conferido o cumprimento de outras prescrições regulamentares aplicáveis, conclui-se que não se colocam objeções ao pedido.
- 5.1.8. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao **LOTE C**:
- Ampliação da área de construção destinada a habitação em **78,00 m²**;
 - Diminuição da área de construção a comércio em **78,00 m²**;
 - Aumento do número total de fogos de **1362 para 1363**.
- 5.1.9. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao **Loteamento**:
- Aumento da área de construção destinada a habitação em **78,00 m² (de 151 000,61 m² para 151 078,61 m²)**;
 - Diminuição da área de construção de comércio em **78,00 m² (de 16 297,89 m² para 16 219,89 m²)**;
 - Aumento do número total de fogos de **1362 para 1363**.

- 5.1.10. A operação está isenta do pagamento de Taxa Municipal de Urbanização (TMU) e de obras de urbanização.



5.1.11. Há lugar ao pagamento de compensação pela área não cedida para equipamento de 7,15 m², calculado da seguinte forma:

$$C = ((L * K * A \text{ (m}^2\text{)} * V) / 2)$$

Fator de Localização L= 1,00 | Coeficiente Urbanístico K=0,15 | V€/m² = 801,06 €

$$C = ((1,00 * 0,15 * 7,15 \text{ m}^2 * 801,06) / 2) \Leftrightarrow C = 715,95 \text{ €}$$

5.1.12. Para efeitos do cálculo de taxas devidas à emissão da alteração do alvará, refere-se que a urbanização se situa na “Área I” da planta anexa à tabela de taxas do PDM em vigor (2015).

.....

5.2. SEGUNDO PDM EM DISCUSSÃO PÚBLICA (2025)

5.2.1. Enquadramento:

5.2.1.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal em revisão (PDM), como Espaço residencial (EC2) não estando abrangido por qualquer condicionante estabelecida naquele instrumento de gestão territorial.

5.2.2. Análise Urbanística:

5.2.3. Ponderados a classificação de solo em que o pedido se insere verifica-se que a proposta mantém inalterados os pressupostos iniciais.

5.2.4. Não é proposta qualquer alteração que modifique o índice de impermeabilização.

5.2.5. Verifica-se que a classificação de solo EC2 prevê o uso proposto.

5.2.6. A alteração proposta implica um acréscimo das necessidades de estacionamento, tanto público como privativo. Contudo, a situação em apreço enquadra-se na isenção prevista no artigo 107.º, atendendo igualmente à orientação interna n.º 20747/2020, de 04 de maio de 2020, emitida pelo Senhor Diretor Municipal.

5.2.7. Validado o cumprimento dos indicadores urbanísticos consagrados naquele instrumento de planeamento territorial e conferido o cumprimento de outras prescrições regulamentares aplicáveis, conclui-se que não se colocam objeções ao pedido.

Nota: Encontra-se atualmente em curso um pedido de alteração referente ao mesmo alvará de loteamento. A primeira alteração já aprovada e emitida deverá servir de base e referência para a proposta de alteração subsequente.

Tendo em consideração o princípio da simplificação procedimental, consagrado no artigo 5.º do Código do Procedimento Administrativo (Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro), poderá o processo ser submetido a audiência prévia, nos termos legais aplicáveis, devendo o técnico responsável proceder à correção da planta-síntese em conformidade com o ponto 3 da presente informação técnica, no momento do pedido de emissão. A emissão do alvará ficará condicionada à verificação e validação das referidas correções.



6. PROPOSTA DE DECISÃO:

6.1. A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável, pelo que se propõe:

- 6.1.1. A notificação, através de anúncio no Diário da República, publicação em jornal e na página da internet do município, nos termos da alínea c) do ponto 3 do artigo n.º 100, artigo n.º 101 e ponto 4 do artigo n.º 112. do Código do Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015 de 07 de janeiro, para que os titulares dos lotes possam, no **prazo de 15 dias**, consultar e pronunciar-se sobre a alteração pretendida.

Remete-se à consideração superior.

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º 28273/2024/2, 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, pedido de aditamento ao Alvará de loteamento nos termos do 27.º do RJUE, 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.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

