

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/11925	17629/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento nº 21/2007 (lote 1) - Lugar da Regueiro, freguesia de Sobreposta		
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: 36412/2025

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

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*.

Aprovar a alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Operação de Loteamento nº21/2007*, emitido em nome de *Câmara Municipal de Braga*.

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

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/4274 de 6 de Fevereiro 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.

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.

Despachos

- A 06/02/2026, Maria Filomena Carvalho Ferreira, na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação Técnica: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.



DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): 1 / 2006 / 146 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 36412 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO(S): 2025-E-RE-27144, DE 20/11/2025
2026-E-RE-162, DE 07/01/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: FOCO CRIATIVO, UNIPESSOAL, LDA. (LOTE 1)
LOCAL: PARQUE INDUSTRIAL DE SOBREPOSTA, FREGUESIA DE SOBREPOSTA
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO N.º21/2007 – CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Análise

O presente pedido visa a alteração ao loteamento titulado pelo *Alvará de Operação de Loteamento n.º21/2007*, emitido em nome de *Câmara Municipal de Braga*, localizado no Lugar da Regueiro, freguesia de Sobreposta, para o qual foram já emitidas até ao momento **SEIS alterações ao alvará de loteamento**, sendo que a última alteração foi emitida em 17/09/2025.

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, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2025-32616 de 09/12/2025* a qual mereceu despacho em 11/12/2025, proferido pelo Sr. Diretor da DMGT.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o *edital* nos lugares de estilo, nos termos do código de procedimento administrativo, tendo em consideração o *ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga*, relativo a alterações a operações de loteamento.

O serviço da DMGT – ALVARÁS E EDITAIS efetuou a forma de notificação por abertura de discussão pública, nos locais de estilo, *Diário da República, Jornal Nacional e no site do Município*.

Passado o termo do prazo de **dez dias úteis** após a data de afixação do edital acima mencionado, considerando o *findo dos prazos de publicação do Edital afixado nos lugares de estilo*, foi comunicado por informação interna: “Foi publicado o Edital N.º 42/2026 , no *Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 20/01/2026 e 03/01/2026, não se verificou em Gestiona, nos ficheiros do presente registo, qualquer referência à entrada de reclamações/exposições sobre a Alteração à Licença da Operação de Loteamento, titulada pelo ao Alvará de Loteamento N.º 28/2004. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos.*”.

O aumento de área solicitado origina o pagamento de *TEU (Parque Industrial de Sobreposta)*, cujo valor apurado foi **6.833,62€**.

Há lugar ao pagamento de Compensação (C), cujo valor apurado foi **8.407,95€**.

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 no ficheiro em formato DWFX entregue no *registo 2026-E-RE-162, de 07/01/2026*, foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi colocado **visto** em **06/02/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT*, tendo ficado associado ao *registo 2025-E-RE-27144 de 16/07/2025*, substitui a que se encontrava com visto de 09/12/2025.

Foi efetuada a conversão do ficheiro DWFX em formato PDF para que seja possível a consulta em reunião de Câmara.



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 Operação de Loteamento nº21/2007, emitido em nome de Câmara Municipal de Braga.

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

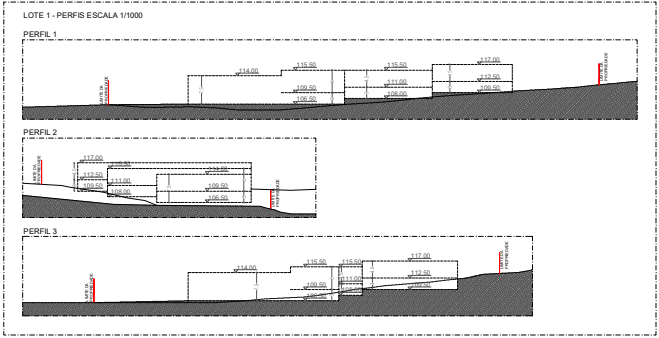
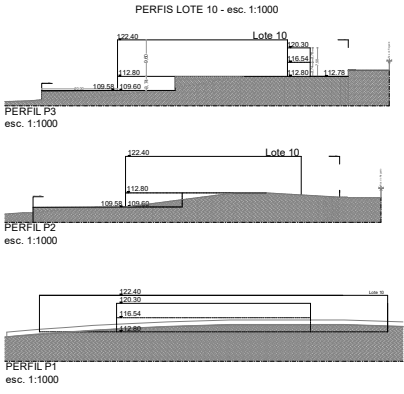
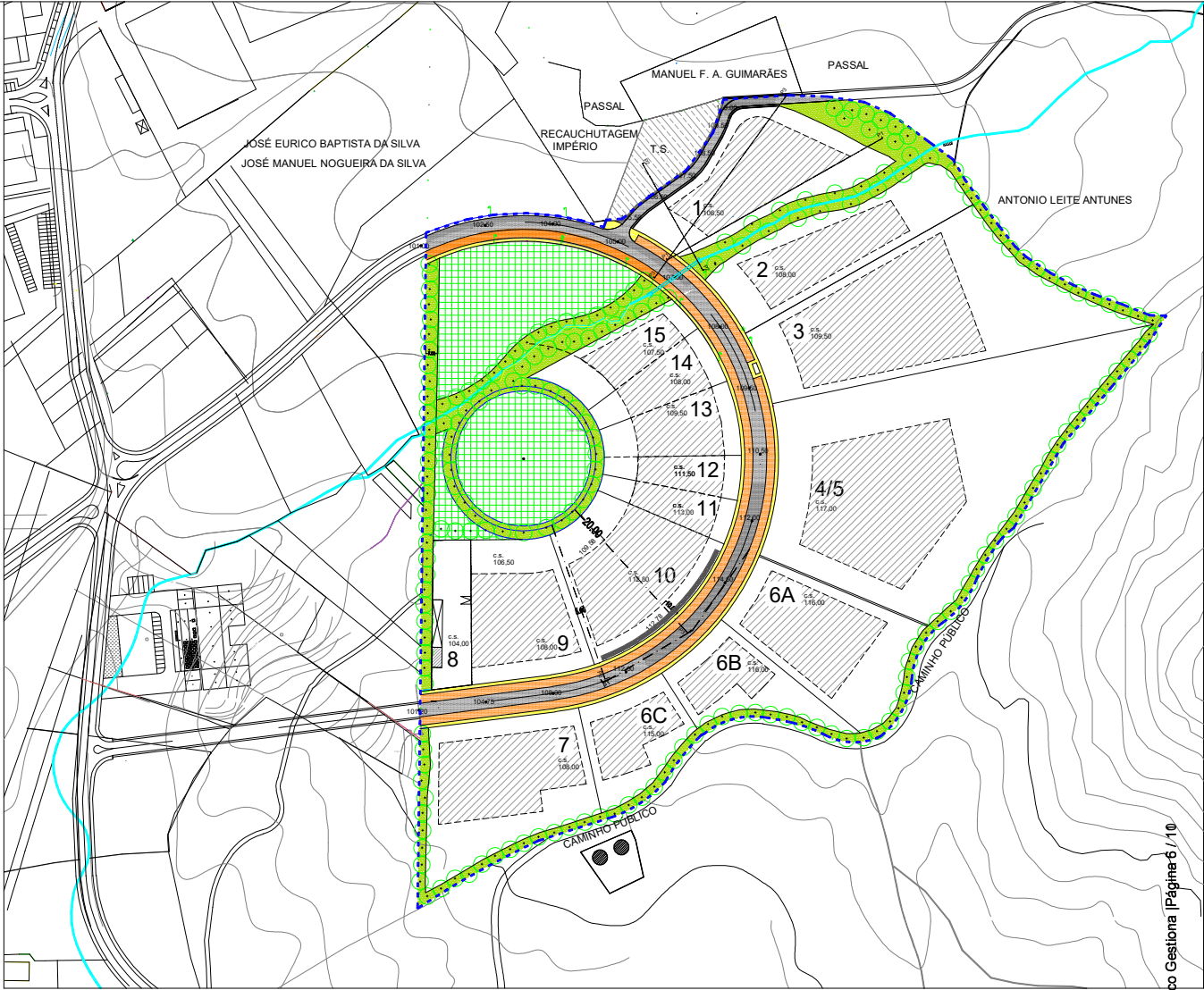
Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





QUADRO SINÓPTICO											CONFRONTAÇÕES			
ÁREAS											NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
lote Nº	lote	perímetro de implantação	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	ARR. PROP.	Z.V.P.	Z.V.P.	ARR. PRINC.
1	6 322.00	3 364.00	3 000.00	800.00	3 800.00	23 700.00	1	106.50	ARR. PRINC.	Z.V.P.	ARR. PRINC.	Z.V.P.	ARR. PRINC.	ARR. PRINC.
2	6 000.00	2 580.00	1 500.00	1 500.00	1 500.00	10 500.00	1	106.00	Z.V.P.	LOTE 3	Z.V.P.	ARR.		
3	12 750.00	6 340.00	3 150.00	3 150.00	3 150.00	23 050.00	1	109.50	LOTE 2	LOTE 4	Z.V.P.	ARR.		
4/5	21 000.00	9 400.00	6 800.00	6 800.00	6 800.00	47 600.00	1	117.00	LOTE 2	LOTE 4	Z.V.P.	ARR.		
6A	6 500.00	4 284.00	2 000.00	2 000.00	2 000.00	14 000.00	1	117.00	LOTE 5	LOTE 6A	Z.V.P.	ARR.		
6B	3 315.00	1 245.00	800.00	800.00	800.00	5 600.00	1	116.00	LOTE 6A	LOTE 6C	Z.V.P.	ARR.		
6C	3 315.00	1 518.00	900.00	900.00	900.00	6 300.00	1	115.00	ARR.	Z.V.P.	LOTE 6B	LOTE 7		
7	7 500.00	3 722.00	2 250.00	2 250.00	2 250.00	15 750.00	1	108.00	ARR.	Z.V.P.	LOTE 6C	LOTE 6C		
8	2 000.00	295.00	295.00	295.00	295.00	885.00	1	104.00	Z.V.P.	ARR.	LOTE 9	Z.V.P.		
9	5 000.00	3 005.00	2 250.00	2 250.00	2 250.00	15 750.00	1	108.00	Z.V.P./Z.V.P.	ARR.	LOTE 10	LOTE 8		
10	6 000.00	3 740.00	1 000.00	3 740.00	200.00	5 000.00	42 636.00	3	112.80	LOTE 11	ARR.	ARR.	Z.V.P.	
11	1 500.00	1 000.00	1 000.00	1 000.00	1 000.00	2 000.00	14 000.00	1 ou 2	113.00	LOTE 12	LOTE 10	ARR.	Z.V.P.	
12	1 500.00	1 000.00	1 000.00	1 000.00	1 000.00	2 000.00	14 000.00	1 ou 2	111.50	LOTE 13	LOTE 11	ARR.	Z.V.P.	
13	2 500.00	1 655.00	1 655.00	1 655.00	1 655.00	3 310.00	23 170.00	1 ou 2	109.50	LOTE 14	LOTE 12	ARR.	Z.V.P.	
14	2 000.00	1 328.00	1 328.00	1 328.00	1 328.00	2 656.00	18 562.00	1 ou 2	108.00	LOTE 15	LOTE 13	ARR.	Z.V.P.	
15	2 500.00	1 205.00	1 205.00	1 205.00	1 205.00	2 410.00	16 870.00	1 ou 2	107.50	Z.V.P.	LOTE 14	ARR.	Z.V.P.	
total	89 702.00	7 188.00	32 873.00	200.00	800.00	41 121.00	291 403.00							

QUADRO COMPLEMENTAR DA ALTERAÇÃO AO LOTE 1											CONFRONTAÇÕES			
ÁREAS											NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
lote Nº	lote	perímetro de implantação	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	area construída/implantada	ARR. PROP.	Z.V.P.	Z.V.P.	ARR. PRINC.
1	6 322.00	3 364.00	3 000.00	800.00	3 800.00	23 700.00	1	106.50	ARR. PRINC.	Z.V.P.	ARR. PRINC.	Z.V.P.	ARR. PRINC.	ARR. PRINC.

* PODER AUTORIZAR-SE ENTRE PISOS FUNCIONAIS DENTRO DO VOLUME DAS EDIFICAÇÕES QUE RESPEITEM A ALTURA MÁXIMA DO EDIFÍCIO REGULAMENTAR DE 7 METROS, ATÉ 10% DA ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

** ACRESCERÁ A ÁREA AUTORIZADA DE ENTRE-PISOS.

Ⓢ MÍNIMO 3 LUGARES DE ESTACIONAMENTO PRIVADO

A - JOSÉ MANUEL BAPTISTA DA SILVA E JOSÉ MANUEL NOGUEIRA DA SILVA	ÁREA DE TERRENO SOBRENTE	1 978.00 m2
B - RECAUCHUTAGEM IMPÉRIO		
C - PASSAL		
D - MANUEL FERNANDES ANTUNES GUIMARÃES	ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO:	38 820.00 m2
E - ANTONIO LEITE ANTUNES	ZONA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO	12 120.00 m2
F - CAMINHO PÚBLICO	ZONA VERDE PÚBLICA	14 000.00 m2
Z.V.P. - ZONA VERDE PÚBLICA	ESTACIONAMENTO	4 979.00 m2
ARR. - ARRUIAMENTO	PASSEIOS	2 278.00 m2
POLIGONO BASE DE IMPLANTAÇÃO	ARRUIAMENTO	5 228.00 m2
LIMITE DA ÁREA DE SUCATAS	VALETAS	215.00 m2
ÁREA TOTAL DO TERRENO	130 500.00 m2	
ÁREA TOTAL DO TERRENO A LOTEAR	128 522.00 m2	
ÁREA TOTAL DOS LOTES	89 702.00 m2	

Arquiteto:	Arquiteto:	CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA	A3
Vitor Ferreira	Arquiteto:	Parque Industrial de Sobreposta	ARQUITECTURA
NOVEMBRO 2025	Arquiteto:	Sobreposta - Braga	ESC
	Arquiteto:	Planta de síntese	1/2000



PROCESSO(S): 1 / 2006 / 146 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 36412 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2025-E-RE-27144, DE 20/11/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: FOCO CRIATIVO, UNIPessoal, LDA. (LOTE 1)
LOCAL: PARQUE INDUSTRIAL DE SOBREPOSTA, FREGUESIA DE SOBREPOSTA
ASSUNTO: REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO N.º21/2007 – CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Análise

O requerente vem efetuar a *Apresentação de Elementos* e assim dar seguimento à *notificação eletrónica nº2025-S-RE-58421, datada de 16/10/2025*, à qual foi anexada a cópia da *informação 2025-27144 datada de 16/10/2025*, 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 a alteração ao loteamento titulado pelo *Alvará de Operação de Loteamento nº21/2007*, emitido em nome de *Câmara Municipal de Braga*, localizado no Lugar da Regueiro, freguesia de Sobreposta, para o qual foram já emitidas até ao momento **SEIS alterações ao alvará de loteamento**, sendo que a última alteração foi emitida em 17/09/2025.

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, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.

Foi apresentado um requerimento por FOCO CRIATIVO, UNIPessoal, LDA., assinado pelo *Sr. Vítor Bruno Machado Ferreira*, na qualidade de representante, o qual apresenta os elementos para apreciação do pedido de alteração à Operação de Loteamento.

Na Certidão da *1ª Conservatória do Registo Predial de Braga* com descrição sob nº1073/20071016, matriz 845-urbana, referente ao **lote 1**, sobre o qual recai o pedido de alteração, a qual comprova que o requerente é à presente data o sujeito passivo do prédio, sendo o sujeito ativo a entidade financeira **BANCO BIC PORTUGUÊS, S.A.**, o qual se encontra com *hipoteca voluntária* a favor da mesma, sobre o qual recai este pedido de alteração ao alvará de loteamento, **tendo sido apresentada a DECLARAÇÃO da financeira**, no qual mencionou que tomou conhecimento do conteúdo do pedido de alteração que incide sob o respetivo lote 1 pertencente ao *Alvará de Operação de Loteamento nº21/2007*, emitido em nome de *Câmara Municipal de Braga*, localizado no Parque Industrial de Sobreposta, Freguesia de Sobreposta, *nos termos em que foi apresentada e que não se opõe ao solicitado no conteúdo do pedido de alteração*.

Com entrada em vigor do atual Regulamento do PDM, a **Operação de Loteamento nº21/2007**, tem a totalidade da sua área inserida em **AE1 – Área predominantemente industrial de grande ou média dimensão**, cujo índice de utilização máximo é 1,40m²/m² e o índice de ocupação máximo admitido é 70%. Insere-se também na **UOPG-18 – Áreas de Atividades Económicas de Espinho e Sobreposta**.

No **Plano Diretor Municipal colocado em discussão pública**, a *área loteada do Alvará de Operação de Loteamento* e no caso o **lote 1**, *encontra-se na totalidade em solo urbano* com qualificação em **Espaço de Atividades Económicas (A.E.)**, o qual se destina à instalação de unidades empresariais com funções industriais, de armazenagem e de logística. Admitindo-se os usos comerciais, de serviços, equipamentos, empreendimentos hoteleiros ou associados à investigação científica e tecnológica, visando fomentar a competitividade do Concelho de Braga nas diversas escalas, que de acordo com o ponto 1 artigo 63º, cujo regime de edificabilidade apresenta um **índice de utilização não pode exceder 1,1m²/m²**, o **índice de ocupação não pode exceder 0,70m²/m²** e o **índice de impermeabilização máximo é de 80%**. A **altura máxima da fachada é de 12 metros**, exceto em situações especiais devidamente justificadas por exigências técnicas.



A alteração solicitada permitirá que a construção proposta tenha melhoria significativa no contexto da solução urbanística para o lote 1 e atendendo às características do local, dando o cumprimento com o previsto no artigo 63º do Plano Diretor Municipal de Braga em discussão pública (3ª revisão).

O requerente apresenta a alteração à Operação de Loteamento apenas para o **lote 1**, do qual é titular, pretendendo manter o polígono base/área de implantação, manter a cota de soleira no valor de 106.50, pretende valores máximos admissíveis nas áreas de construção e volumetria, alterar o número de pisos atual previsto pelo Rês-do-Chão para **Rês-do-Chão + Mezanino**, alterar a tipologia atual de 1A para **1A/I + 1E(Mezanino)**, o piso do Rês-do-Chão mantém a área de 3.000,00m² e encontra-se destinado ao uso de Indústria/Armazém, enquanto que o piso em Mezanino terá 800,00m² e será destinado ao uso de escritórios, passando a área de construção de 3.000,00m² para 3.800,00m², aumento o volume de construção para volume máximo de construção de 23.700,00m³.

O requerente pretende a alteração da altura máxima da edificação de 7,50m para **9,00m**, apenas aplicável na área da construção onde se localize o piso em mezanino destinado ao uso de escritório, mantendo a restante altura máxima de 7,50m na construção.

Pretende ainda o requerente a implantação da construção assente em **3 cotas diferentes** (c.s. = **c.i. 106.50; c.i. 108.00 e c.i. 109.50**), atendendo ao declive acentuado do terreno e às características geotécnicas do solo no local, o que inviabiliza a construção do edifício em plataforma com cota única, pelo que somos de opinião de que poder-se-á aceitar as referidas cotas de implantação da construção, o que origina a diminuição do volume de terras a mobilizar em escavação bem como permitirá uma melhor integração da construção no lote 1 com a envolvente.

O incremento da área de construção destinada ao uso de escritório no lote 1, originou o equacionamento das necessidades de estacionamento, encontrando-se estas asseguradas no domínio público pelos lugares de estacionamento paralelos ao arruamento e apurados em 414 lugares, bem como na área disponível do logradouro do lote1.

Da alteração proposta para o **Lote 1**, resultando o seguinte:

Área do **Lote 1** = 6.322,00m² → Mantém

Perímetro de Implantação = 3.364,00m² → Mantém

Cotas de Implantação → **c.i. = 106.50 = C.S. ; c.i. = 108.00 e c.i. = 109.50 (três níveis diferentes)**

Cota de Soleira = 106.50m → Mantém

Uso / Piso → **1 piso Acima C.S. + Mezanino** → **1A/I + 1E(Mezanino)**

Área de Construção ao nível do Rês-do-Chão destinado à Indústria/Armazém (I/A) = 3.000,00m² → Mantém

Área de Construção ao nível do Piso de Mezanino destinado a Escritório (E) = 800,00m² → Introduz

Área de Construção (I/A) = 3.800,00m² → Aumentou 800,00m²

Volume Máximo de Construção = 23.700,00m³

Da alteração proposta para a **Operação de Loteamento**, resulta o seguinte:

Área Total dos Lotes = 89.702,00m² → Mantém

Nº de Lotes = 16 Lotes → Mantém

Área Total do Perímetro de Implantação = 45.681,00m² → Mantém

Área Total de Construção Abaixo C.S. ao nível piso da Cave
destinada a Armazém/Aparcamento = 7.188,00m² → Mantém

Área Total de Construção Acima C.S. ao nível piso do Rês-do-Chão
destinada a Indústria/Armazém = 32.873,00m² → Mantém

Área Total de Construção Acima C.S. ao nível piso de Mezanino e Andar
destinada a Escritório = 1.060,00m² → Aumentou 800,00m²

Área Total de Construção = 41.121,00m² → Aumentou 800,00m²

Volume de Construção = 291.403,00m³

Em todo o restante mantêm-se as prescrições do alvará.



O aumento de área solicitado origina o pagamento de TEU e compensação.

Atendendo a que se verifica o aumento da área de construção, há lugar ao pagamento de **Taxa Especial de Urbanização (TEU)** para a zona respeitante ao Parque Industrial de Sobreposta – Espinho, de **6.2349(7)€ (1.250\$00)** para cada metro quadrado de construção, cujo valor apurado é o seguinte:

$$\text{TEU (Parque Industria de Sobreposta)} = (A_{\text{Const.}} \text{ m}^2 \times \underline{6,2349(7) \text{ €/m}^2}) + (50\% \times \text{TMU})$$

Cálculo da Taxa Municipal de Urbanização (TMU)

$$\text{TMU} = i \times l \times u \times A \times C$$

Tipo de Utilização (i) = 0,008 → operação de loteamento

Localização da operação urbanística (l) = 0,6 → fora do perímetro urbano

Tipo de utilização das edificações (u) = 1,20 → Escritório

Área bruta de construção destinada à Escritório (E) = 800,00m²

Custo correspondente à área do metro quadro de construção

para efeitos de cálculo da renda condicionada (C) = 801,06€/m² → *Despacho n.1/2015*

$$\text{TMU} = (0,008 \times 0,6 \times 1,20 \times \underline{800,00 \text{ m}^2} \times 801,06 \text{ €/m}^2) = \underline{3.691,28 \text{ €}}$$

$$\text{Cálculo da TEU (Parque Industrial de Sobreposta) Lote 1} = (\underline{800,00 \text{ m}^2} \times \underline{6,2349(7) \text{ €/m}^2}) + (50\% \times \underline{3.691,26 \text{ €}})$$

$$\text{TEU (Parque Industrial de Sobreposta) Lote 1} = \underline{6.833,62 \text{ €}}$$

Cálculo de Compensação (C), cujo valor apurado se demonstra de seguida, considerando o plano em vigor:

$$\text{C} = [(L \times K \times A \times V) / 2] + (A_{\text{ev}} \times 10 \text{ €/m}^2)$$

Fator de localização (L) = 0,75 → fora do perímetro urbano de Braga

$$A_{\text{Total Const.}} = 41.121,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Área do terreno a lotear} = 128.522,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Coeficiente Urbanístico (K) = 0,05} \leftarrow \text{COS} = 0,3199(5) \text{ m}^2/\text{m}^2$$

De acordo com PDM 2001, temos:

$$p/ \text{ Escritório } = \underline{800,00 \text{ m}^2}$$

$$A_{\text{ev}} = 800,00 \text{ m}^2 \times (30,00 \text{ m}^2 / 100,00 \text{ m}^2) = 240,00 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{eq}} = 800,00 \text{ m}^2 \times (20,00 \text{ m}^2 / 100,00 \text{ m}^2) = 160,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor em metros quadrados } (A_{\text{ev}} + A_{\text{eq}}) = A = 240,00 \text{ m}^2 + 160,00 \text{ m}^2 = 400,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Área cedida } A_c = 0,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Compensação de Área ao município } A_{\text{comp}} = 400,00 \text{ m}^2$$

Valor do preço por metro quadrado de construção (V) = 801,06€/m² → *Despacho n.1/2015*

$$\text{C Lotes 7A, 7B, 7C e 7D} = ((0,75 \times 0,05 \times \underline{400,00 \text{ m}^2} \times 801,06 \text{ €/m}^2) / 2) + (\underline{240,00 \text{ m}^2} \times 10 \text{ €/m}^2) = \underline{8.407,95 \text{ €}}$$

$$\text{TEU (Parque Industrial de Sobreposta)} + \text{C} = \underline{6.833,62 \text{ €}} + \underline{8.407,95 \text{ €}} = \underline{12.099,23 \text{ €}}$$

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 **09/12/2025** com o **carimbo digital em uso na DAT**, associado ao registo 2025-E-RE-27144 de 16/07/2025.



Conforme o previsto no n.º3 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, verifica-se nesta situação estar-se perante um loteamento com 16 lotes, ou seja, com número de interessados superior a 10, logo a notificação é feita por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga.

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 que seja promovida a audiência de interessados, atendendo ao número ser superior a 10, deverá a notificação ser realizada por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar, relativo a alterações a operações de loteamento.

Dar conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **PLT_SINTESE_Proc. 1-2006-146-0_PROC. 36412-**

2025__VISTO__2026-02-06_Alt. Lote 1_Alv. Op. Lot. nº21-

2007__Pq Ind. Sobreposta__

IMPRESSÃO: 545ab39b7fb3cdb1b19d71e3954a402bba7f18e9

