

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/11884</b>	<b>17590/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento nº 37/1985 - Rua António Brandão Pereira, Lote 30, União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves</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:** 15317/2025

**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/2026/4321 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.

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

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

### 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: 15317/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-7700

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA ANTÓNIO BRANDÃO PEREIRA, LOTE 30, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES

ASSUNTO: ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO

\_04/02/2026

## 1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. ao abrigo do art.º 27.º do RJUE, solicita aditamento ao loteamento titulado pelo ALVARÁ n.º 37/1985, União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves, **para o qual existem até à data 12 alterações**, tendo sido a última emitida a 13/06/2025.
- 1.2. Pretende alterar o **LOTE 30**, que incide sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 53/ Ferreiros, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1338.

## 2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os seguintes antecedentes processuais:
- 2.2. Operação de loteamento n.º 1/1991/3331;
- 2.3. Alvará de Loteamento n.º 37/1985, alteração n.º 12 emitida em 13/06/2025.

## 3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O pedido instruído de acordo com a Divisão de Procedimentos Urbanísticos n.º 2025-15045, contudo deverá proceder às seguintes retificações da planta síntese:
  - 3.1.1. O pedido de alteração ao alvará de loteamento deve ter como base de trabalho a planta de síntese em vigor (atualmente a alteração nº12), não pode ser omitida ou alterada a informação gráfica existente em planta e sobre a qual será oposto apenas e só apenas o pedido solicitado para o lote nº L 30, devendo a representação garantir a legibilidade de todos os elementos, cotas e legendas.

## 4. ANÁLISE DA PRETENSÃO PDM 2015:

- 4.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, como ER5 – Espaço residencial cujo índice de utilização máximo admissível é de 0.60m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.40m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>, e em espaço de equipamento – UI1.
- 4.2. A presente alteração ao Lote n.º 30 tem como objetivo a alteração da mancha de implantação e da área de construção. Propõe-se a diminuição do número de pisos acima da cota de soleira, passando de dois pisos para apenas um piso (rés-do-chão), eliminando-se o piso em andar inicialmente previsto no alvará de loteamento.





## 5. ANÁLISE DA PRETENSÃO PDM 2025:

- 5.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal em revisão (PDM), como Espaço residencial (EC3) não estando abrangido por qualquer condicionante estabelecida naquele instrumento de gestão territorial.
- 5.2. A presente alteração ao Lote n.º 30 tem como objetivo a alteração da mancha de implantação e da área de construção. Propõe-se a diminuição do número de pisos acima da cota de soleira, passando de dois pisos para apenas um piso (rés-do-chão), eliminando-se o piso em andar inicialmente previsto no alvará de loteamento.
- 5.3. A capacidade construtiva do loteamento comporta as alterações apresentadas, pelo que cumpre os índices urbanísticos estabelecidos para a respetiva classificação de solo.
- 5.4. O índice de impermeabilização é de 69%, valor inferior ao máximo de 70% estabelecido no PDM em discussão.
- 5.5. No que concerne ao estacionamento, os lugares disponíveis no loteamento continuam a satisfazer as necessidades de aparcamento público e privado decorrentes da alteração proposta.

## 6. EM SUMA:

- 6.1. O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela informação técnica da DAT n.º 2025-30783 de 19/11/2025 que mereceu despacho a 19/11/2025, proferido pelo Sr. Diretor da DMGT.
- 6.2. O teor da presente informação técnica destina-se à retificação dos pontos 5.6 da Informação Técnica DAT n.º 2025-30783, de 19/11/2025, cujos lapsos foram identificados no decurso da redação do presente parecer técnico.
- 6.3. Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o Edital n.º 1986/2025, no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 19/12/2025 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.
- 6.4. Passado o termo do prazo de dez dias úteis após a data de afixação do edital acima mencionado, foi comunicado por informação interna T/2026/9746 não ter havido referência à entrada de reclamações/exposições sobre o aditamento ao alvará de loteamento.
- 6.5. A operação urbanística em análise dá lugar ao pagamento de **Taxa Municipal de Urbanização** no valor de **998,63 €**, nos termos do regulamento municipal em vigor, em virtude do aumento de **155,83 m²** de área de construção destinada a habitação acima da cota de soleira.

TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO [TMU]					
TAXA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO [TEU]					
Taxa Municipal de Urbanização <b>TMU</b> = $i \times l \times u \times A \times C$					
		Gar+Arrumos	Arm+Ind	Habitação	Com+Ser
Tipo de operação urbanística	i	0,008	0,008	0,008	0,008
Localização da operação urbanística	l	0,00	0,00	1,00	0,00
Tipo de utilização das edificações	u	0,25	0,50	1,00	1,20
Área bruta de construção	A	0,00 m²	0,00 m²	155,83 m²	0,00 m²
Custo / metro quadrado de área de construção	C	801,06 €	801,06 €	801,06 €	801,06 €
Taxa Municipal de Urbanização <b>TMU</b> =		0,00 €	+	0,00 €	+
				998,63 €	+
					0,00 €
					= 998,63 €

- 6.6. A operação urbanística está isenta do pagamento compensação por área não cedida espaços verdes e/ou equipamentos, bem como da execução de obras de urbanização.
- 6.7. Para efeitos do cálculo de taxas devidas à emissão da alteração do alvará, refere-se que a urbanização se situa na "Área II" da planta anexa à tabela de taxas.



NOTA: Encontra-se a decorrer um pedido de alteração no mesmo loteamento, relativo à alteração do lote 43, sendo que a primeira alteração a emitir condicionará a planta de síntese que servirá de base de trabalho para a outra.

## **7. PROPOSTA DE DECISÃO:**

7.1. Face ao exposto, propõe-se a aprovação da **alteração n.º 13 ao ALVARÁ N.º 37/1985** emitido em nome de **Guilherme de Sousa**.

7.2. O processo deverá ser submetido à Reunião de Câmara para apreciação e deliberação.

Remete-se à consideração superior.

NOTA: Encontra-se a decorrer um pedido de alteração no mesmo loteamento, relativo à alteração do lote 43, sendo que a primeira alteração a emitir condicionará a planta de síntese que servirá de base de trabalho para a outra.

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**

