

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/11883	17588/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento nº 21/2007 - 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



DESPACHO

Processo: 8372/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - J.P.N. - JOSÉ PEREIRA NOVAIS, LDA (LOTE 7)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação 2026-2077 de 22/01/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/7467 de 5 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

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*.

Aprova-se 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.

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 04/03/2026, Maria Filomena Carvalho Ferreira, na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação Técnica: "Subscrevo"



- A 05/03/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal:
"Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 1 / 2006 / 146 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 8372 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2025-E-RE-29806, DE 29/12/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: J.P.N. – JOSÉ PEREIRA NOVAIS, LDA. (LOTE 7)
LOCAL: PARQUE INDUSTRIAL DE SOBREPOSTA,
FREGUESIA DE SOBREPOSTA
ASSUNTO: REANÁLISE APÓS AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
E PROPOSTA PARA APROVAÇÃO 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 2024-S-RE-73299 de 23/12/2025, à qual foi anexada a cópia da informação 2025-33948 de 22/12/2025, que mereceu o despacho proferido pela 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 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.

De momento 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 de loteamento, sujeita imediatamente o pedido que se encontre a decorrer.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela informação 2025-19933 de 06/08/2025 a qual mereceu despacho em 06/08/2025, 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: “Findo o prazo de publicação do Edital, afixado nos lugares de estilo e publicitado no site do Município, entre os dias 25/08/2025 e 05/09/2025, 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.º21/2007.”.

Uma vez que a base de trabalho foi alteração n.º6, procede-se à correção da alteração proposta para a **Operação de Loteamento**, resultando o seguinte:

Área Total dos Lotes = 89.702,00m² → **Mantém**

Nº de Lotes = **19 Lotes** → **Aumentou 3 lotes**

Área Total do Perímetro de Implantação = **45.959,00m²** → **Aumentou 278,00m²**

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 = 34.623,00m² → Aumentou 1.750,00m²

Área Total de Construção = 42.071,00m² → Aumentou 1.750,00m²

Volume de Construção = 300.953,00m³

Parcela de Terreno Sobrante (T.S.) = 1.978,00m² → Mantém

Não houve alterações em áreas a ceder ao domínio público.

Em todo o restante mantém-se a informação 2025-19933 de 06/08/2025.

Atendendo a que se verifica o aumento da área de construção, há lugar ao pagamento de Taxa Especial de Urbanização (TEU), cujo valor apurado é **12.593,42€**.

Há lugar ao pagamento de compensação (C), de acordo com o artigo H-3/5º do Código Regulamentar do Município de Braga em vigor, cujo valor apurado é **12.962,52€**.

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 colocado o VISTO datado de **22/01/2026** com o carimbo digital em uso na DAT, associado ao registo 2025-E-RE-29806 de 29/12/2025, substitui a planta síntese que se encontra com visto datado de 06/08/2025 com o carimbo digital em uso na DAT, associado ao registo 2025-E-RE-15585 de 16/07/2025.

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.

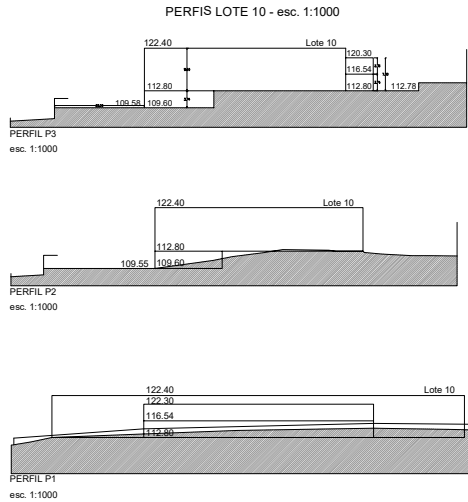
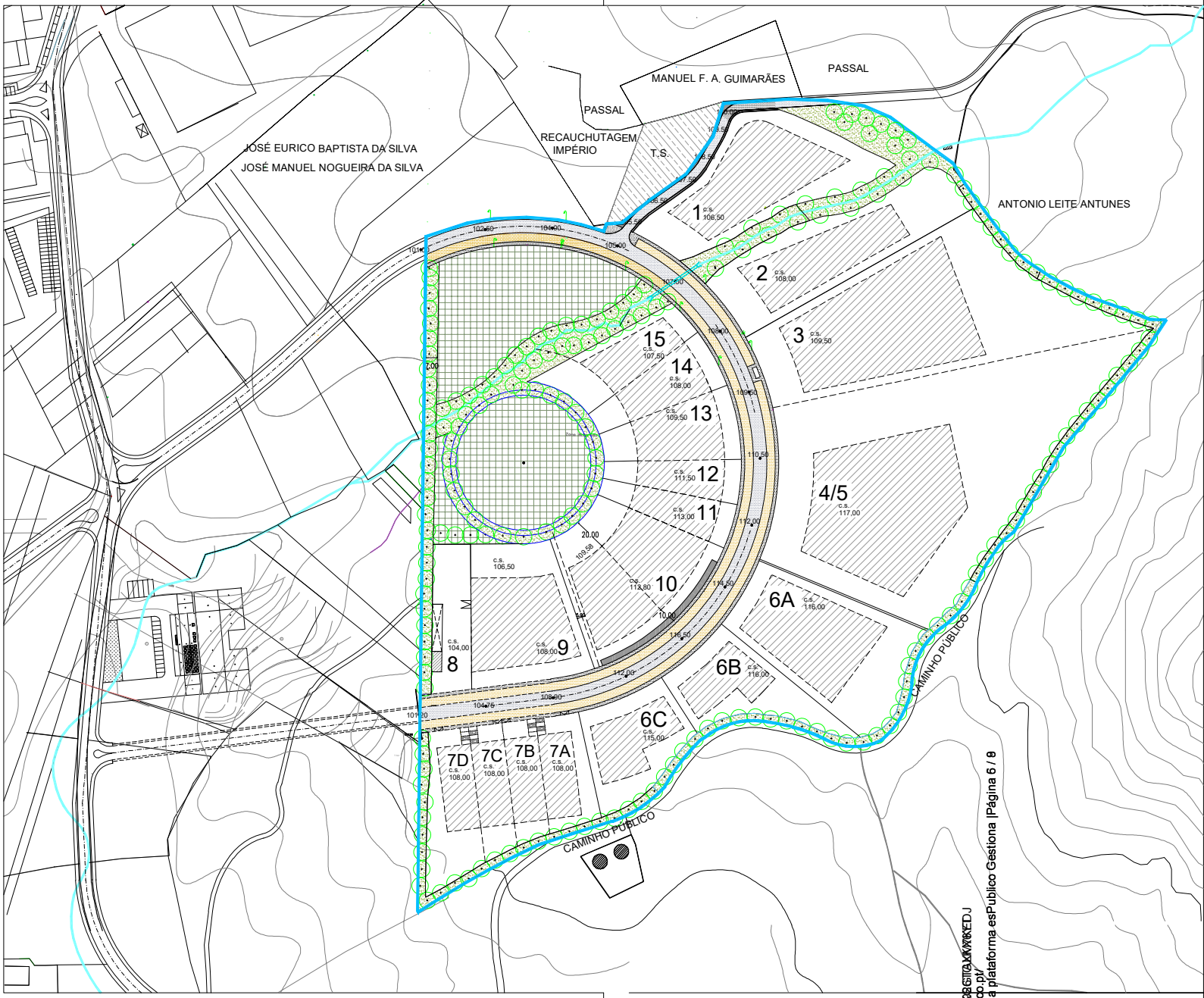
Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta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

Dar conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





QUADRO SINÓPTICO										CONFRONTAÇÕES		
ÁREAS												
lote Nº	lote	perímetro de implantação	cave armazém/loja	ric indust./armazém	andar escritório	total de construção	volume (m³)	N.º de Pisos	cota de soleira	NORTE	SUL	NASC
1	6 322.00	3 364.00	-----	3 000.00	-----	3 000.00	21 000.00	1	106.50	ARR. PROP.	Z.V.P.	Z.V.I.
2	6 000.00	2 580.00	-----	1 500.00	-----	1 500.00	10 500.00	1	108.00	Z.V.P.	LOTE 3	Z.V.I.
3	12 750.00	6 340.00	-----	3 150.00	-----	3 150.00	22 050.00	1	109.50	LOTE 2	LOTE 4	Z.V.I.
4/5	21 000.00	9 400.00	-----	6 800.00	-----	6 800.00	47 600.00	1	117.00	LOTE 3	LOTE 6A	Z.V.I.
6A	6 500.00	4 284.00	-----	2 000.00	-----	2 000.00	14 000.00	1	117.00	LOTE 5	LOTE 6B	Z.V.I.
6B	3 315.00	1 245.00	-----	800.00	-----	800.00	5 600.00	1	116.00	LOTE 6A	LOTE 6C	Z.V.I.
6C	3 315.00	1 518.00	-----	900.00	-----	900.00	6 300.00	1	115.00	ARR.	Z.V.P.	LOTE
7A	1900.00	1 000.00	-----	1 000.00	-----	1 000.00	7 000.00	1	108.00	ARR.	Z.V.P.	LOTE
7B	1417.00	1 000.00	-----	1 000.00	-----	1 000.00	7 000.00	1	108.00	ARR.	Z.V.P.	LOTE
7C	1542.00	1 000.00	-----	1 000.00	-----	1 000.00	7 000.00	1	108.00	ARR.	Z.V.P.	LOTE
7D	2641.00	1 000.00	-----	1 000.00	-----	1 000.00	7 000.00	1	108.00	ARR.	Z.V.P.	LOTE
8	2 000.00	295.00	-----	295.00	-----	295.00	885.00	1	104.00	Z.E.P.	ARR.	LOTE
9	5 000.00	3 005.00	-----	2 250.00	-----	2 250.00	15 750.00	1	108.00	Z.E.P./Z.V.P.	ARR.	LOTE
10	6 000.00	3 740.00	1 000.00	3740.00	260.00	5 000.00	42 636.00	1	112.80	LOTE 11	ARR.	AF
11	1 500.00	1 000.00	1 000.00	1 000.00	-----	2 000.00	14 000.00	1 ou 2	113.00	LOTE 12	LOTE 10	AF
12	1 900.00	1 000.00	1 000.00	1 000.00	-----	2 000.00	14 000.00	1 ou 2	111.50	LOTE 13	LOTE 11	AF
13	2 500.00	1 655.00	1 655.00	1 655.00	-----	3 310.00	23 170.00	1 ou 2	109.50	LOTE 14	LOTE 12	AF
14	2 000.00	1 328.00	1 328.00	1 328.00	-----	2 656.00	18 592.00	1 ou 2	108.00	LOTE 15	LOTE 13	AF
15	2 500.00	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	AF
total	89 702.00	-----	7 188.00	34623	260.00	42 071.00	300 953.00	-----	-----			

* 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

** ACRESCEERÁ À ÁREA AUTORIZADA DE ENTRE-PISOS.

Ⓐ MÍNIMO 3 LUGARES DE ESTACIONAMENTO PRIVADO

A - JOSÉ MANUEL BAPTISTA DA SILVA E JOSÉ MANUEL NOGUEIRA DA SILVA
B - RECAUCHUTAGEM IMPÉRIO
C - PASSAL
D - MANUEL FERNANDES ANTUNES GUIMARÃES
E - ANTONIO LEITE ANTUNES
F - CAMINHO PÚBLICO
Z.V.P. - ZONA VERDE PÚBLICA
ARR. - ARRUIAMENTO

POLIGONO BASE DE IMPLANTAÇÃO
LIMITE DA ÁREA DE SUCATAS

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

ÁREA DE TERRENO SOBRANTE

ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO:

ZONA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO

ZONA VERDE PÚBLICA

ESTACIONAMENTO

PASSEIOS

ARRUIAMENTO

VALETAS

D E P M - DIVISÃO DE ESTUDOS E PROJETOS MUNICIPAIS			
	CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA	ARQ	
02	Parque industrial de Sobreposta		
Jul. 2025	Sobreposta - Braga		
	Planta de síntese	ESC	

Código Validação: 780A031M450XPRK68G3TAKWYKEDJ
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestora | Página 6 / 8



PROCESSO: 1 / 2006 / 146 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 8372 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2025-E-RE-15585, DE 16/07/2025 – JUNÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: J.P.N. – JOSÉ PEREIRA NOVAIS, LDA. (LOTE 7)
LOCAL: PARQUE INDUSTRIAL DE SOBREPOSTA,
FREGUESIA DE SOBREPOSTA
ASSUNTO: REANÁLISE DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
APÓS AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
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.

De momento observa-se no processo do loteamento que já não decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento, ao qual havia sido alertado o requerente, tendo sido emitida em 17/09/2025 a alteração n.º6, logo o pedido de alteração ao alvará de operação de loteamento havia sido apresentado e analisado terá que **efetuar a apresentação da correção à planta de síntese tendo como base de trabalho a alteração n.º6 em vigor** e sobre a qual deve ficar oposta a alteração do requerente.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2025-19933 de 06/08/2025* a qual mereceu despacho em 06/08/2025, 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: *"Findo o prazo de publicação do Edital , afixado nos lugares de estilo e publicitado no site do Município, entre os dias 25/08/2025 e 25/08/2025,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 Alvará de Loteamento n.º21/2007."*

Atendendo a que se verifica o aumento da área de construção, há lugar ao pagamento de **Taxa Especial de Urbanização (TEU)**, cujo valor apurado é 12.593,42 €.

Cálculo de Compensação (C), cujo valor apurado se demonstra de seguida, considerando o plano em vigor, cujo valor apurado é 12.962,52 €.

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 06/08/2025 com o carimbo digital em uso na DAT, associado ao registo 2025-E-RE-15585 de 16/07/2025, com a emissão da alteração n.º6 encontra-se CONDICIONADA à sua correção.***



Proposta / Conclusão

Face ao exposto, conclui-se que o pedido de alteração ao alvará de loteamento não reúne condições de aprovação nos termos acima indicados pelo que se propõe:

- a) Que seja comunicada ao requerente a intenção de indeferir o pedido de licenciamento apresentado;
- b) Deverá apresentar alegações, ou reformulação do pedido de alteração, tendo em conta o indicado na análise urbanística no prazo de **15 dias** sob pena de indeferimento, nos termos da alínea a) do artigo 24 do Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro alterado pelo *Decreto-Lei nº10/2024, de 8 de janeiro*.
- c) Face ao exposto, nos termos dos Artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, comunique-se o teor da presente informação técnica ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **PLT_SINTESE_Proc. 1-2006-146-0_PROC. 8372-**

2025__VISTO__2026-01-22_Alt. Lote 7_Alv. Op. Lot. nº21-

2007__Pq Ind. Sobreposta__

IMPRESSÃO: 148f837a11f9bf936d3595c4c53483db68ae9e3a

