

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/11900	17607/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Rua do Espigueiro (Loteamento da Ortiga) - Freguesia de Palmeira		
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: 27178/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - 1/1999/4736/0 - Processo inicial alvará de loteamento 05/2001- alteração aos lotes B64, B65 e B66 - Habitafer, Lda

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão, tendo em consideração a informação da Divisão de Avaliação Técnica anexa e que não se colocam objeções à alteração ao alvará de loteamento, ao que acresce o facto de não haver oposição dos restantes interessados, considera-se que a proposta reúne condições para ser viabilizada.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/9531 de 19 de Março 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 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro, na sua redação atual.

Despachos

- A 19/03/2026, Maria Filomena Carvalho Ferreira, na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação Técnica: "Subscrevo"
- A 19/03/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO _____ 27178/2025
REGISTO DE ENTRADA _____ 2025-E-RE-20499
REQUERENTE _____ HABITAFER, LDA E ZSL - CONSTRUÇÕES, LDA
LOCAL DA OBRA _____ RUA DO ESPIGUEIRO (LOTEAMENTO DA ORTIGA) - FREGUESIA DE PALMEIRA
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 05/2001 [LOTES B64, B65 E B66]

José Vilas Boas, Arqt.º ____19/03/2026

A. INFORMAÇÃO

- A.1. **HABITAFER, LDA E ZSL - CONSTRUÇÕES, LDA** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 05/2001**, sito na **RUA DO ESPIGUEIRO (LOTEAMENTO DA ORTIGA) - FREGUESIA DE PALMEIRA**, com o intuito de alterar o **LOTES B64, B65 E B66**.
- A.2. O processo foi analisado através da informação técnica datada de **16/01/2026**, que incluía a proposta de envio para publicação em edital, posteriormente subscrita pela Chefe de Divisão de Avaliação Técnica (DAT), que mereceu a concordância do Diretor Municipal de Gestão do Território (DMGT) em 21/01/2026.
- A.3. Promoveu-se a audiência de interessados. Dado a maioria dos proprietários da área dos lotes ser superior a 25, a notificação foi efetuada por edital publicado em Diário da República, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, e na página de internet do município, atendendo ao ponto 4 do artigo B-1/11.º do Código Regulamentar do Município de Braga.
- A.4. Foi publicado o edital n.º 151/2026, no Diário da República, e edital municipal, afixado entre os dias 10/02/2026 e 25/02/2025, não havendo referência à entrada de reclamações/exposições sobre o assunto.
- A.5. No demais, mantêm-se o teor da já citada **informação de 16/01/2026, que deverá ser comunicada à requerente.**

B. PROPOSTA

- B.1. A alteração à operação de loteamento reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento do aditamento ao alvará que a titula.
- B.2. O pedido de emissão do alvará / título da 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 n.º 1 do artigo 71.º do RJUE, acompanhado **da planta de síntese, em formato digital, e de 4 exemplares dessa peça desenhada, em papel.**



PROCESSO: 27178/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-20499

REQUERENTE: HABITAFER, LDA E ZSL - CONSTRUÇÕES, LDA

LOCAL DA OBRA: RUA DO ESPIGUEIRO (LOTEAMENTO DA ORTIGA) - FREGUESIA DE PALMEIRA

ASSUNTO: ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 00 [LOTES B64, B65 e B66]

José Vilas Boas, Arqt.º ____ 16/01/2026

A. APRECIÇÃO**A.1. Enquadramento**

A.1.1. **HABITAFER, LDA E ZSL - CONSTRUÇÕES, LDA** apresentaram elementos adicionais ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 00**, sito na **RUA DO ESPIGUEIRO (LOTEAMENTO DA ORTIGA) - FREGUESIA DE PALMEIRA**, onde pretendem alterar os **LOTES B64, B65 E B66**.

A.1.2. Mantêm a proposta de reconfiguração dos polígonos de implantação e a redução das áreas de implantação e de construção, assim como a diminuição da volumetria.

A.2. Análise

A.2.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como **Espaço Residencial (ER5)**.

A.2.2. A proposta de revisão 3 do PDM prevê que o prédio onde se situam os lotes seja tipificado como **Espaço Central 3 (EC3)**.

A.2.3. O quadro sinótico foi corrigido nos somatórios das áreas totais de habitação e de construção, bem como da volumetria.

A.2.4. Ponderados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM vigente e sua proposta de revisão 3 aprovada na reunião de Câmara de 29/12/2025, constata-se o seguinte:

Comparativo PDM Parâmetros		PDM vigente	PDM revisão 3	Proposta	Observações
		(ER5)	(EC3)		
máximo	Índice utilização / edificabilidade	0,60 m²/m²	1,00 m²/m²	0,98 m²/m²	Não cumpre critério PDM vigente
	Índice utilização ↑CS	0,40 m²/m²		0,67 m²/m²	Não cumpre critério PDM vigente
	Altura fachada principal	-	9,75 m	6,00 m	Cumpe critério revisão PDM
	N.º máximo de pisos ↑CS	2		2	Cumpe critério PDM vigente
	Porcentagem impermeabilização	70%	70%	67%	Cumpe ambos critérios

A.2.5. Embora não sejam observados todos os critérios aplicáveis à solução apresentada, nomeadamente os índices de utilização, verifica-se a redução das áreas de construção (global e acima da cota de soleira), pelo que não resultam agravados aqueles indicadores. Assim, valida-se o cumprimento cumulativo dos indicadores urbanísticos instituídos naquele instrumento de planeamento territorial (plano diretor municipal em vigor e sua proposta de revisão).

A.2.6. No que concerne ao estacionamento público, não ocorrem quaisquer alterações.

A.2.7. Foi consultada a Unidade de Arqueologia, cujo parecer se anexa, do qual importa reter o seguinte:

“3. Assim, uma vez que o processo em avaliação, prevê alterações com forte impacto no subsolo (execução de um piso em cota negativa), em terreno isento de qualquer tipo de pré-existência urbanística, propõe-se que, todas as obras, com impacto no mesmo, sejam antecedidas de sondagens arqueológicas, trabalhos estes, devidamente autorizados para o efeito, pelo Património Cultural – I.P.”

A.2.8. Verificado o cumprimento dos indicadores urbanísticos estabelecidos no PDM concelhio, bem como outras prescrições regulamentares aplicáveis, pode concluir-se que não se colocam objeções ao pedido.



A.2.9. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações aos **LOTES B64, B65 E B66**:

LOTE B64 e LOTE B65	<ul style="list-style-type: none">- Ampliação da área de implantação em 0,05 m² (passa de 90,70 m² para 90,75 m²);- Aumento da área de construção da garagem em 0,05 m² (passa de 90,70 m² para 90,75 m²);- Incremento da área de construção da habitação em 2,40 m² (passa de 179,10 m² para 181,50 m²);- Ampliação da área total de construção em 2,45 m² (passa de 269,80 m² para 272,25 m²);- Aumento do volume de construção em 7,35 m³ (passa de 809,40 m³ para 816,75 m³);
LOTE B66	<ul style="list-style-type: none">- Diminuição da área de implantação em 4,30 m² (passa de 90,70 m² para 86,40 m²);- Redução da área de construção da garagem em 4,30 m² (passa de 90,70 m² para 86,40 m²);- Decréscimo da área de construção da habitação em 10,90 m² (passa de 179,10 m² para 168,20 m²);- Diminuição da área total de construção em 15,20 m² (passa de 269,80 m² para 254,60 m²);- Redução do volume de construção em 45,60 m³ (passa de 809,40 m³ para 763,80 m³);

A.2.10. Que resultam nas seguintes mudanças aos valores globais do alvará:

- Diminuição da área de implantação em **4,20 m²** (passa de **9.440,40 m²** para **9.436,20 m²**);
- Decréscimo da área total de construção **10,30 m²** (passa de **28.387,00 m²** para **28.376,70 m²**);
- Redução do volume de construção em **30,90 m³** (passa de **85.161,00 m³** para **85.130,10 m³**);

A.2.11. A operação urbanística está isenta da cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos ou qualquer compensação, bem como da execução de obras de urbanização e do pagamento de taxa municipal de urbanização.

A.2.12. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

A.2.13. O local está inserido na **Área 2** da tabela de taxas.

A.2.14. Conforme previsto no n.º 3 do art. 27.º do RJUE, a alteração à licença não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares dos lotes. Dado tratar-se de um loteamento em que o número de interessados é **superior a 25**, deverá ser efetuada a notificação por anúncio no Diário da República e publicação em jornal em jornal e na página da internet do município, nos termos previstos na alínea e) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

B. CONCLUSÃO

B.1. **A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável.**

B.2. Deve proceder-se à notificação dos restantes titulares dos lotes, através de anúncio no Diário da República, edital e publicação em jornal e na página da internet do município, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, para que possam, no **prazo de 15 dias**, consultar o processo e pronunciar-se sobre a alteração pretendida.

