

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/14077</b>	<b>21091/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, LUGAR DO CRUZEIRO, 000 (TRAMITAÇÃO)</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



DESPACHO

**Processo:** 15/2024/19/0

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Processo de migração

**Assunto do Processo:** ALTERAÇÃO À LICENÇA DE LOTEAMENTO - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES, LUGAR DO CRUZEIRO, 000 (TRAMITAÇÃO)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

**FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS**

Para efeitos de decisão, atendendo à informação do Departamento de Urbanismo anexa e que não se colocam objeções à alteração ao alvará de loteamento, considera-se que a proposta reúne condições para ser viabilizada condicionalmente.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/14071 de 22 de Abril 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.

Os projetos de especialidades referentes às obras de urbanização deverão ser apresentados no prazo de um ano, contado a partir da data de notificação do ato de licenciamento.

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 22/04/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Atendendo a que se trata de área cedida ao domínio público municipal na primitiva configuração do loteamento (Descrição CRP 230/19880720 e matriz 1297, Ferreiros) e revelando-se desnecessária no âmbito da profunda alteração do loteamento, da qual resulta um único lote, a requerente se propõe adquirir 3231,00m2, avaliados em 225.000,00 €, PROPÕE-SE QUE O EXECUTIVO MUNICIPAL DELIBERE APROVAR a alienação da referida parcela de terreno ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devendo a respetiva escritura pública ser celebrada antes da emissão do aditamento ao alvará de loteamento."
- A 22/04/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



PROCESSO \_\_\_\_\_ 19/2024  
REGISTO DE ENTRADA \_\_\_\_\_ 2025-E-RE-2206  
REQUERENTE \_\_\_\_\_ IRMÃDONA SUPERMERCADOS, UNIPessoal, LDA.  
LOCAL DA OBRA \_\_\_\_\_ LUGAR DO CRUZEIRO, FREGUESIA DE FERREIROS E GONDIZALVES  
ASSUNTO \_\_\_\_\_ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 19/1988

\_02/04/2026

**A. APRECIACÃO****A.1. Enquadramento**

A.1.1. **IRMÃDONA SUPERMERCADOS, UNIPessoal, LDA.** entregou elementos complementares ao pedido de aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 19/1988**, sito no **LUGAR DO CRUZEIRO, FREGUESIA DE FERREIROS E GONDIZALVES**.

A.1.2. Pretende reconfigurar a operação de loteamento, suprimindo os lotes originalmente aprovados, propondo a constituição de um só lote, destinado a comércio.

**A.2. Consultas**

A.2.1. Foram consultadas as Divisões de Planeamento (DP) e Mobilidade (DM), que emitiram pareceres favoráveis ao pedido.

A.2.2. A DM tinha alertado para o facto de a solução viária estar dependente da transferência da dominialidade da Rua Padre Cruz para o Município que, entretanto, foi concretizada, conforme ACORDO DE MUTAÇÃO DOMINIAL subscrito pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga em 25/03/2026.

A.2.3. O acordo obtido entre a autarquia e a entidade Infraestruturas de Portugal dispensa a consulta àquele organismo sobre a viabilidade da pretensão.

**A.3. Análise**

A.3.1. O terreno afeto à operação urbanística encontra-se classificado, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM revisão 3)**, como **Espaço Central 2 (EC2)**.

A.3.2. Ponderados os valores estabelecidos naquele instrumento de planeamento, verifica-se que o índice de edificabilidade máximo admissível corresponde a 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A proposta prevê o valor de 0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A.3.3. O índice de impermeabilização corresponde a 52%, inferior ao máximo de 70% estabelecido no PDM vigente.

A.3.4. No que concerne ao estacionamento, a proposta cumpre os parâmetros previstos no regulamento do plano.

A.3.5. 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.

A.3.6. Não obstante, deve a proposta prever, no **quadro sinótico**, que:

- a) as cedências passem a integrar o **domínio municipal** (não o domínio público), como determina o n.º 1 do artigo 44.º do RJUE;
- b) a superfície destinada a estacionamento e arruamentos seja desagregada em áreas destinadas a **faixa de rodagem e estacionamento**.

A.3.7. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao(s) lote(s):

- Supressão dos lotes A1, A2, A3, A4, B1, B2 e B3;
- Constituição do **LOTE CS** com as seguintes características:
  - Destino: **Comércio** (complementado com estacionamento privado);
  - Área do Lote: **7.517,55 m<sup>2</sup>**;
  - Área máxima de implantação: **3.355,00 m<sup>2</sup>**;
  - Área máxima de construção da garagem: **3.215,00 m<sup>2</sup>**;
  - Área máxima de construção destinada a comércio: **3.355,50 m<sup>2</sup>**;
  - Área máxima total de construção: **6.670,50 m<sup>2</sup>**;
  - Volume máximo total de construção: **33.555,00 m<sup>3</sup>**;
  - N.º de pisos: **2** (acima da cota de soleira);
  - Cota de soleira: **151,00**.



A.3.8. As áreas de cedência ao **domínio municipal** correspondem a **5.467,45 m<sup>2</sup>**, assim distribuídas:

Cedências ao domínio municipal	Faixa de rodagem	881,51 m <sup>2</sup>	altera
	Estacionamento		
	Passeio	711,94 m <sup>2</sup>	altera
	Espaços Verdes	353,00 m <sup>2</sup>	altera
	Equipamento (cemitério)	3.521,00 m <sup>2</sup>	mantém
<b>Total</b>		<b>5.467,45 m<sup>2</sup></b>	<b>altera</b>

A.3.9. A operação urbanística está sujeita à cedência de áreas para espaços verdes / equipamentos ou sua compensação, bem como à execução de obras de urbanização e do pagamento de taxa municipal de urbanização.

A.3.10. Relembra-se que o alvará original previa a cedência de **3.231,00 m<sup>2</sup>** para espaços verdes, que são excluídos do domínio público/municipal na atual proposta e essa supressão implica a aquisição dessa superfície por parte da requerente, com o consequente pagamento do valor que lhe foi atribuído em resultado da avaliação, correspondente ao montante de **225.000,00 €**.

A.3.11. A planta de síntese está em condições de ser aprovada, sujeita à retificação do exposto no ponto A.3.6., a apresentar aquando da posterior entrega dos projetos de especialidades.

A.3.12. O local está inserido na **Área 1** da tabela de taxas.

## B. PROPOSTA

B.1. Atendendo ao exposto, considero que **não se colocam objeções ao pedido e proponho o licenciamento da alteração ao alvará de loteamento**.

B.2. Os **projetos de especialidades referentes às obras de urbanização** deverão ser apresentados no **prazo de um ano**, contado a partir da data de notificação do ato de licenciamento.



**Processo nº 15/2024/19/0****Requerente:** Irmãdona Supermercados, Unipessoal, Lda**Local da Obra:** Lugar do Cruzeiro - UF de Ferreiros e Gondizalves**Data:** 04/02/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Mobilidade**Técnico Responsável:**

### Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/16695, à Divisão de Mobilidade, por parte da Divisão de Avaliação Técnica, solicitando “pronúncia sobre eventual evolução do processo de transferência da EN 103 para tutela do município.” O processo consiste na Alteração ao Loteamento titulado pelo Alvará n.º 19/1988, sendo o uso pretendido o de atividades económicas (superfície comercial). No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. Após consulta interna na Divisão de Mobilidade, obteve-se informação acerca do processo de transferência dominial mencionado, listando-se abaixo os diversos momentos de desenvolvimento do mesmo:

- a 26/08/2025, a Sr.ª Vereadora Olga Pereira aceitou as condições propostas pela I.P. a 14/04/2025 para a transferência da via;
- a 17/09/2025, foram enviados à I.P. os elementos relativos ao Acordo de Mutação Dominial, aprovados na reunião do executivo;
- a 04/11/2025, a Divisão de Mobilidade efetuou contacto com a I.P. a solicitar o ponto de situação;
- à data de hoje, 03/02/2026, foi efetuado novo contacto com a I.P., em que se reiterou o pedido de ponto de situação, tendo sido comunicado que a IP aguarda aprovação por parte do IMT, de acordo com o email anexado à presente informação.

2. Tal como mencionado em informações anteriores, não se vê qualquer inconveniente na solução proposta, pelo que, no âmbito da análise que caberá a estes serviços após a transferência dominial prevista a breve prazo, esta reúne condições para deferimento.



**PROCESSO 15/2024/19/0**

**REGISTO DE ENTRADA:** 2025-E-RE-20633  
**REQUERENTE:** Irmãdona Supermercados, Unipessoal, Lda.  
**LOCAL DA OBRA:** Lugar do Cruzeiro – U. F. de Ferreiros e Gondizalves  
**ASSUNTO:** Alteração à licença de loteamento

**1. PRETENSÃO:**

- 1.1. Solicita a Divisão de Apreciação Técnica (DAT), pronúncia sobre a pretensão, considerando a necessidade de conjugar a morfologia urbana, a tipologia da edificação e o uso dominante do solo, em cumprimento do estipulado no artigo 60.º, do Regulamento da 3.ª Revisão do PDM.

**2. ENQUADRAMENTO:**

**PDM 2015 (em vigor)**

- 2.1. Estabelecendo um enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, o prédio da pretensão encontra-se classificado como:

. **Solo Urbanizado – Espaços Residenciais – ER2**, identificada e caracterizada pelo artigo 66.º, do RPDMB;

. **Infraestruturas Territoriais – Infraestruturas Viárias.**

- 2.2. Relativamente à Planta de Zonamento da Sensibilidade ao Ruído, toda a área de intervenção encontra-se classificada como Zonas Mistas.
- 2.3. No que diz respeito às condicionantes inerentes à área de intervenção, na área sul do prédio está prevista uma área classificada como Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias, pelo que deve observar o disposto no artigo 21.º, do RPDMB.

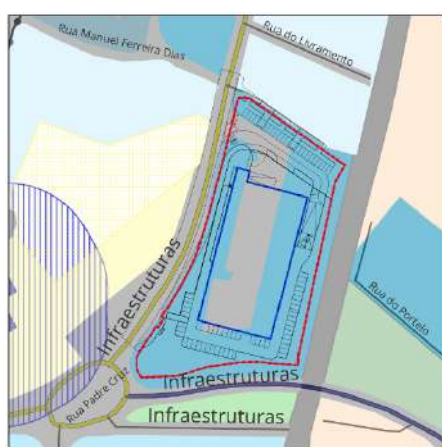
As imagens infra ilustram o supra descrito.



**Legenda:**

- Limite do lote
- Área de implantação proposta

**Fig. 1 - Sobreposição da pretensão com o Ortofotomapa de 2023.**



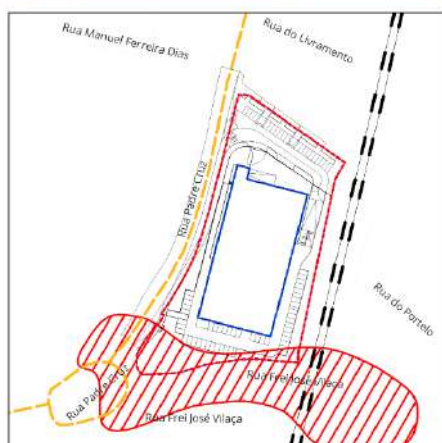
**Legenda:**

- Limite do lote
- Área de implantação proposta

**Planta de Ordenamento**

**Classificação e Qualificação do Solo**

- ER2 - Urbanizado - Espaço Residencial
- Infraestruturas Viárias



**Planta de Condicionantes**

- Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.
- Via Férrea
- Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias

**Figs. 2 e 3 - Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento e com a Planta de Ordenamento do PDM de 2015, em vigor.**

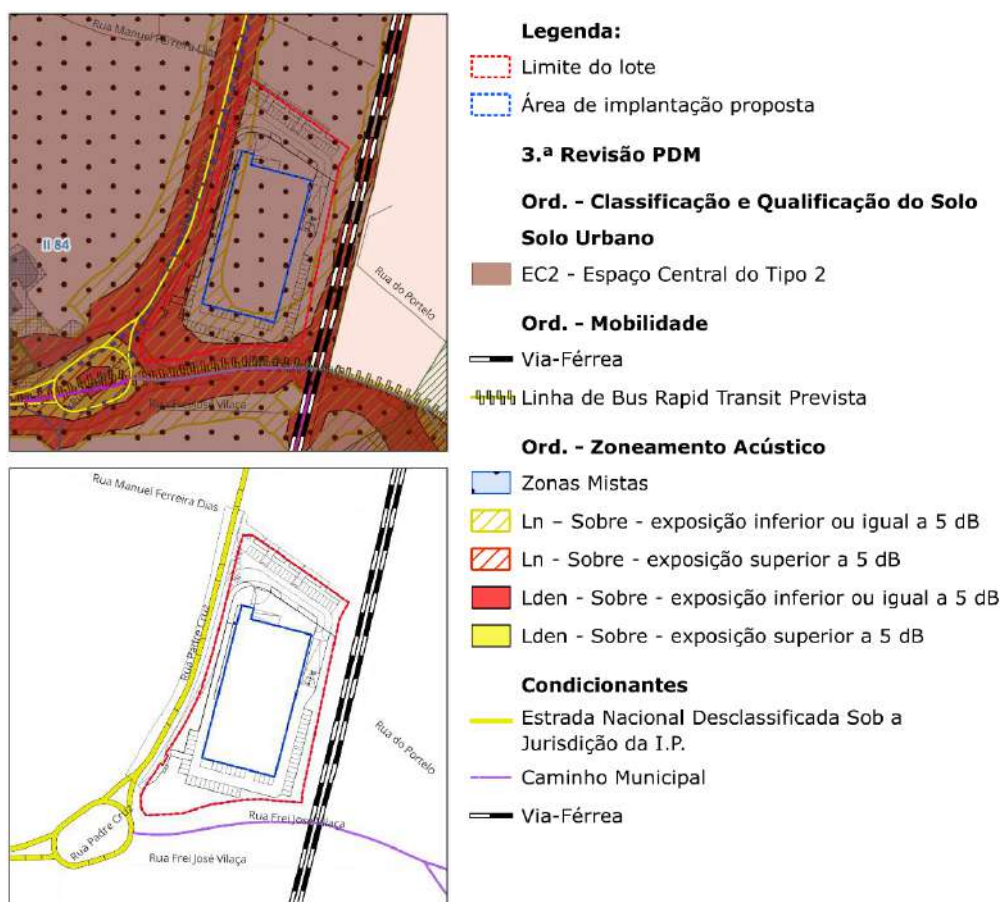
### Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga

- 2.4. Enquadrando a pretensão com a proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, o prédio em questão encontra-se classificado na sua totalidade pela categoria de **Solo Urbano – Espaços Centrais – EC2**, identificada e caracterizada pelo artigo 58.º, do Regulamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga e respetivo regime de edificabilidade previsto no artigo 60.º, do mesmo regulamento.



- 2.5. No que diz respeito à Carta de Zoneamento Acústico, o prédio da pretensão encontra-se na sua totalidade classificado como Zonas Mistas. Existem ainda áreas, adjacentes à E.N.103 (Rua Padre Cruz), à Rua Frei José Vilaça e à Rede Ferroviária, que compreendem zonas limites de exposição estabelecidas legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), definidos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído e previstas no artigo 15.º, do RPDMB.
- 2.6. Não estão previstas condicionantes inerentes à área de intervenção, nem se encontra abrangida por nenhuma área de perigosidade e incêndio.

As imagens infra representam o acima descrito.



**Fig. 4 e 5 - Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento e Condicionantes da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga.**

### 3. ANÁLISE:

- 3.1. A pretensão em questão remete a uma Alteração à Licença de Loteamento, nomeadamente ao Alvará de Loteamento n.º 19/1988, sito no Lugar do Cruzeiro, na U. F. de Ferreiros e Gondizalves.
- 3.2. A alteração em questão propõe uma reestruturação do loteamento aprovado, anulando os lotes originais e estabelecendo a constituição de apenas 1 lote, destinado a comércio e serviços.



### **PDM 2015 (em vigor)**

- 3.3. Relativamente ao enquadramento da pretensão com o PDM 2015, a utilização agora proposta é enquadrável nos usos complementares ao residencial, estabelecidos para a categoria de **Espaços Residenciais – ER2**, prevista no n.º 2, do artigo 66.º, do RPDMB.
- 3.4. A pretensão deve ainda atender às condições estabelecidas pelo artigo 21.º, do RPDMB, relativamente à parte da pretensão que sobrepõe com as áreas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, previstas na Planta de Condicionantes, do RPDMB.

### **Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga**

- 3.5. Relativamente ao enquadramento da pretensão com a proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, os usos propostos enquadram-se com as utilizações admitidas na categoria de **Solo Urbano – Espaços Centrais – EC2**, uma vez que "(...) *são permitidas todas as utilizações, com exceção das que sejam consideradas incompatíveis pelo Artigo 55.º - Utilizações e intervenções interditas e nas condições do Artigo 29.º - Compatibilidade de usos e atividades.*", conforme previsto no n.º 3, do artigo 58.º, do Regulamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga.
- 3.6. O prédio em questão não possui referências morfotipológicas e é limitado em todas as frentes por infraestruturas viárias, sendo que nos limites norte, sul e poente confronta com vias públicas, nomeadamente a Travessa das Casas Novas, a Rua Frei José Vilaça e a Rua Padre Cruz, respetivamente. Por outro lado, o limite nascente do prédio é definido pela via férrea.
- 3.7. Nesse sentido, a edificabilidade deve-se reger pelo índice de utilização do solo previsto no n.º 2, do artigo 60.º, do Regulamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, estando neste caso abaixo do índice definido de 1,20.
- 3.8. Além disso, deve ser tida em atenção a percentagem máxima de impermeabilização, definida no n.º 3, do artigo 60.º, do Regulamento da Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga, sendo que na situação em apreço também se encontra abaixo da percentagem definida de 70%.

## **4. PROPOSTA:**

- 4.1. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, relativamente ao enquadramento com o **PDM 2015 (em vigor)**, o uso proposto é enquadrável nos usos complementares previstos para a respetiva categoria, reunindo condições para obter parecer favorável.
- 4.2. Face ao exposto, e salvo melhor opinião, relativamente ao enquadramento com a **Proposta da 3.ª Revisão do PDM de Braga**, na ausência de referências morfotipológicas, considera-se que a pretensão se encontra dentro dos índices definidos no referido regulamento, reunindo condições para obter parecer favorável.