

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/17561	26527/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Lugar do Souto, União das Freguesias de Merelim (São Paio), Panóias e Parada de Tibães		
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: 1710/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (15/2000/2504000/0-inicial)
alteração ao lote 7

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-14293 de 19/05/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/17469 de 20 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote 7 do loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº41/2001*, emitido em nome de *João Fernandes da Silva, S.A.*

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

Comunica-se ao interessado de que dispõe de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do Decreto Lei nº555/1999 de 16 de dezembro, *na sua redação atual*.

O pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): _____ 15 / 2000 / 2504000 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 1710 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ 2026-E-RC-7942, DE 12/03/2026
REQUERENTE: _____)
LOCAL: _____ LUGAR DO SOUTO, FREGUESIA DE PARADA DE TIBÃES,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PAIO), PANÓIAS E PARADA DE TIBÃES
ASSUNTO: _____ PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º41/2001 – JOÃO FERNANDES DA SILVA, S.A.

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração à *Alvará de Loteamento n.º41/2001*, emitido em nome de *João Fernandes da Silva, S.A.*, localizado no Lugar do Souto, freguesia de Parada de Tibães, atual União das Freguesias de Merelim (São Paio), Panóias e Parada de Tibães, para o qual foram emitidas apenas **DUAS alterações ao alvará** em vigor, sendo a última datada de 29/11/2024.

Decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento (PROC. 23802/2025 – Lotes 12 e 15), pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o(s) pedido que se encontre a decorrer.

No **Plano Diretor Municipal** em vigor, publicado em Diário da República 2ª Série nº73 através do Aviso n.º8551/2026/2, de 15 de Abril, a área **loteada**, encontra-se na totalidade em **solo urbano** com qualificação em **Espaço Central do tipo 3 (EC3)**, corresponde aos aglomerados com funções específicas no **sistema territorial polinucleado**, de acordo com a alínea c) do ponto 1 artigo 58º, cujo regime de edificabilidade apresenta um **índice de edificabilidade máximo de 1,0 m²/m²** e a **percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%**.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-9647 de 08/04/2026* a qual mereceu *despacho em 09/04/2026*, proferido pelo Sr. *Diretor Municipal*.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o *edita*l 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 DMUP / DU – 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 495/2026 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 29/04 /2026 e 13/05/2026, 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.º41/2001. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos.*”.



Não há lugar ao pagamento da Taxa Municipal de Urbanização (TMU).

Não há lugar ao pagamento de compensação.

A alteração não promove a realização das 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** em **08/04/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU, ficou associada ao registo 2026-E-RC-7492, de 12/03/2026. Fica **CONDICIONADA à apresentação pelo requerente da correção da identificação das confrontações** no quadro sinótico entre os lotes 21 e 40, de acordo com o mencionado no quadro sinótico da alteração nº2 em vigor.*

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote 7 do loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº41/2001*, emitido em nome de *João Fernandes da Silva, S.A.*

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

Deverá comunicar-se ao interessado de que dispõe de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do Decreto Lei nº555/1999 de 16 de dezembro, *na sua redação atual.*

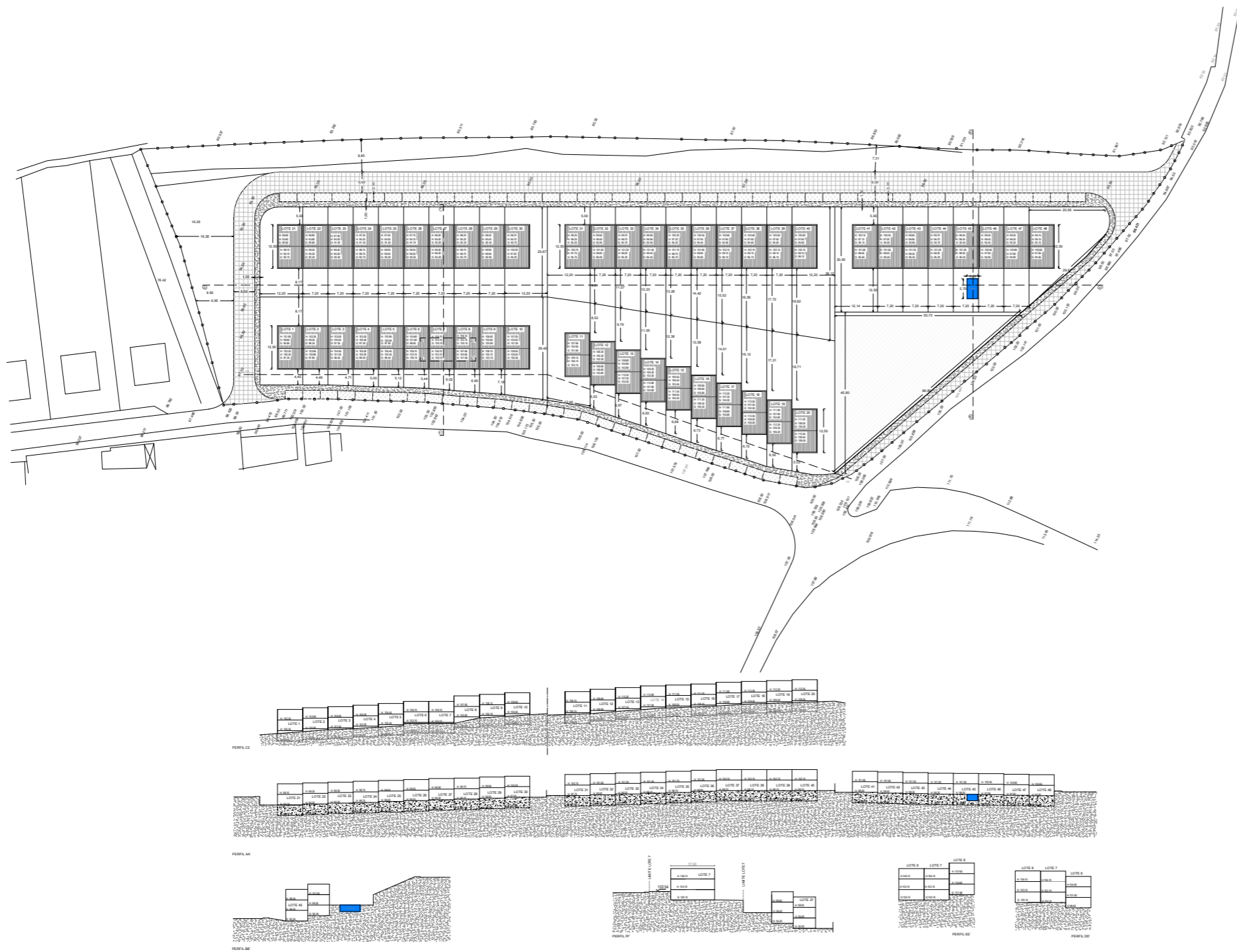
Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





Área total do terreno a lotar	21.640,00 m²
Área total dos lotes	11.777,00 m²
Área total de construção	38.880,00 m²
Área a ceder ao domínio público	9.883,00 m²
Área a ceder para equipamento	1.209,50 m²
Área a ceder para estacionamento	2.559,50 m²
Área a ceder para arborização	2.559,50 m²
Área a ceder para edificação	982,00 m²
Área a ceder para passagens	1.212,00 m²

CARACTERÍSTICAS DOS LOTES

Lote nº	Área Lote	Implantação	Garagem	Habituação	Construção	Volume m³	Nº pass	Funções	Nota	Nascente	Sul	Porta
1	308,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	D.P.	Lote 21	Lote 2	D.P.
2	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 1	Lote 22	Lote 3	D.P.
3	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 2	Lote 23	Lote 4	D.P.
4	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 3	Lote 24	Lote 5	D.P.
5	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 4	Lote 25	Lote 6	D.P.
6	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 5	Lote 26	Lote 7	D.P.
7	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 6	Lote 27	Lote 8	D.P.
8	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 7	Lote 28	Lote 9	D.P.
9	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 8	Lote 29	Lote 10	D.P.
10	347,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 9	Lote 30	Lote 11	D.P.
11	308,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 10	Lote 31	Lote 12	D.P.
12	220,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 11	Lote 32	Lote 13	D.P.
13	220,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 12	Lote 33	Lote 14	D.P.
14	220,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 13	Lote 34	Lote 15	D.P.
15	248,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 14	Lote 35	Lote 16	D.P.
16	288,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 15	Lote 36	Lote 17	D.P.
17	287,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 16	Lote 37	Lote 18	D.P.
18	275,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 17	Lote 38	Lote 19	D.P.
19	280,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 18	Lote 39	Lote 20	D.P.
20	474,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 19	Lote 40	D.P.	D.P.
21	305,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	D.P.	D.P.	Lote 22	Lote 1
22	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 21	D.P.	Lote 23	Lote 2
23	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 22	D.P.	Lote 24	Lote 3
24	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 23	D.P.	Lote 25	Lote 4
25	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 24	D.P.	Lote 26	Lote 5
26	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 25	D.P.	Lote 27	Lote 6
27	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 26	D.P.	Lote 28	Lote 7
28	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 27	D.P.	Lote 29	Lote 8
29	180,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 28	D.P.	Lote 30	Lote 9
30	313,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 29	D.P.	Lote 31	Lote 10
31	324,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 30	D.P.	Lote 32	Lote 11
32	202,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 31	D.P.	Lote 33	Lote 12
33	210,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 32	D.P.	Lote 34	Lote 13
34	218,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 33	D.P.	Lote 35	Lote 14
35	226,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 34	D.P.	Lote 36	Lote 15
36	234,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 35	D.P.	Lote 37	Lote 16
37	242,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 36	D.P.	Lote 38	Lote 17
38	249,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 37	D.P.	Lote 39	Lote 18
39	257,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 38	D.P.	Lote 40	Lote 19
40	454,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 39	D.P.	Lote 41	Lote 20
41	368,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 40	D.P.	Lote 42	D.P.
42	216,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 41	D.P.	Lote 43	D.P.
43	216,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 42	D.P.	Lote 44	D.P.
44	216,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 43	D.P.	Lote 45	D.P.
45	216,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 44	D.P.	Lote 46	D.P.
46	216,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 45	D.P.	Lote 47	D.P.
47	213,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 46	D.P.	Lote 48	D.P.
48	384,00	90,00	90,00	180,00	270,00	810,00	3	10-QH	Lote 47	D.P.	D.P.	D.P.
TOTAL	11.777,00	4.320,00	4.320,00	8.640,00	12.960,00	38.880,00						

* Lote 45 prevê a construção de piscina retangular no lagradouro com a área de 17,19m²

LEGENDA

D.P. - Domínio público
G. - Garagem
H. - Habitação

— Limite

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA		DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E ORDENAMENTO - DPA	
PROJ. JOSÉ FERNANDES DA SILVA SA			
DET. FREGUESIA DE PARADA DE TIBRES			
DATA: 2024		PLANTA DE ENTRE	
		M. 5	
		ESC. 1:500	



PROCESSO(S): _____ 15 / 2000 / 2504000 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ **PROC. 1710 / 2025** (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ **2026-E-RC-7942**, DE 12/03/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DO SOUTO, FREGUESIA DE PARADA DE TIBÃES,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PAIO), PANÓIAS E PARADA DE TIBÃES
ASSUNTO: _____ **REANÁLISE & PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS**
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º41/2001 – JOÃO FERNANDES DA SILVA, S.A.

Análise

O requerente vem efetuar a *Apresentação de Elementos* e assim dar seguimento à *notificação eletrónica nº2025-S-RE-13768*, datada de 02/03/2026, à qual foi anexada a cópia da *informação 2026-5713* datada de 27/02/2026, que mereceu o despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração à *Alvará de Loteamento nº41/2001*, emitido em nome de *João Fernandes da Silva, S.A.*, localizado no Lugar do Souto, freguesia de Parada de Tibães, atual União das Freguesias de Merelim (São Paio), Panóias e Parada de Tibães, para o qual foram emitidas apenas **DUAS alterações ao alvará** em vigor, sendo a última datada de 29/11/2024.

Decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento (PROC. 23802/2025 – Lotes 12 e 15), pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o(s) pedido que se encontre a decorrer.

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em solo com área de **17.528,47m²** (apurado no Geoportal webSIG) classificado em **BD1 – Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Urbanizado**, com índice de utilização máximo de **0,50m²/m²**, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de **0,30m²/m²** e o índice de máximo admitido é **55%**. Apresenta também uma pequena parte apurada em **1.438,18m²** em solo classificado em **EV2 – Espaços Verdes de Enquadramento** e uma outra pequena parte apurada em **2.673,35m²** em solo com classificação em **A- Espaços Agrícolas**.

O pedido de alteração ao alvará do loteamento proposto incide apenas sobre o **lote 7**, encontram-se incorporado numa banda composta pelos lotes 1 a 10, o requerente pretende apenas **alterar a cota de implantação atual** da construção **com entre-piso** (G-99.50, G-101.00) para a **cota de implantação** com valor de **100.10 em único piso**, alterar a **atual cota de soleira** de H-104.00 para **H-103.10 em piso único** (Rê-do-Chão), e alterar a cota do **piso em Andar** para **H-106.10 em piso único**, **mantendo todas as prescrições do lote**, nomeadamente, área do lote, área de implantação, tipologia 1G+2H, nº de pisos, áreas de construção afetas aos usos, área de construção e volume de construção.

A alteração pretendida pretende ainda alterar a **cota no terreno do logradouro posterior no lote 7**, ou seja, o requerente pretende elevar a cota do terreno natural existente e com isso origina a que tenha que efetuar a contenção do mesmo em relação aos terrenos vizinhos. Observa-se que o solicitado no perfil FF' cumpre com o ponto 1 do artigo B-1/52º do Código Regulamentar do Município de Braga, ou seja, admite-se o máximo de 3,50m para integração com muros já existentes.

No loteamento mantêm-se todas as restantes prescrições em vigor.

Não há lugar ao pagamento da Taxa Municipal de Urbanização (TMU).

Não há lugar ao pagamento de taxa de compensação.



A alteração não promove a realização das 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 foi colocado o **VISTO** em **08/04/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU, ficou associada ao registo 2026-E-RC-7492, de 12/03/2026.*

Conforme o previsto no n.º3 do Artigo 27º do RJUE em vigor, 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 número de interessados superior a 25, o que tendo em atenção o previsto na alínea e) do ponto 1 e no ponto 4, ambos do Artigo 112º do D.L. nº4/2015 de 07/01/2015, referente ao Código do Procedimento Administrativo, a notificação é feita por anúncio publicado em Diário da República, para jornal nacional, em edital e na página de internet do município, considerando o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga.

Proposta / Conclusão

Propõe-se que seja promovida a audiência de interessados, atendendo ao número ser superior a 25, deverá a notificação é feita por anúncio publicado em Diário da República, para jornal nacional, em edital e na página de internet do município, considerando o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar, relativo a alterações a operações de loteamento.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

