

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/25639	37897/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento (lote 29) - Rua Teixeira de Queirós, União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações		
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: 5231/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - 1/1984/4150/0 - alteração ao lote 29
- Domingos Carvalho da Costa

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, 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/2026/24930 de 21 de Julho 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 20/07/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a alteração ao lote n.º29 do loteamento titulado pelo Alvará n.º 22/1985."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO _____ 5231/2026
REGISTO DE ENTRADA _____ 2026-E-RE-2455 E 2026-E-RE-13817
REQUERENTE _____ DOMINGOS CARVALHO DA COSTA
LOCAL DA OBRA _____ RUA TEIXEIRA DE QUEIRÓS, FREGUESIA DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 22/1985 [LOTE 29]

José Vilas Boas, Arqt.º ____20/07/2026

A. INFORMAÇÃO

- A.1. **DOMINGOS CARVALHO DA COSTA** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 22/1985**, sito na **RUA TEIXEIRA DE QUEIRÓS, FREGUESIA DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES**, com o intuito de alterar o **LOTE 29**.
- A.2. O processo foi analisado através da informação técnica datada de **28/05/2026**, que incluía a proposta de envio para publicação em edital, a qual mereceu a concordância da Diretora do Departamento de Urbanismo (DU) e despacho favorável do Presidente da Câmara Municipal, em 05/06/2026.
- 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 815/2026, no Diário da República, e promovida a divulgação em jornal nacional e no site do Município, bem como a afixação nos lugares de estilo, entre os dias 30/06/2026 e 14/07/2026, não se tendo verificado qualquer referência à entrada de reclamações/exposições sobre a alteração à licença da operação de loteamento.
- A.5. No demais, mantêm-se o teor da já citada **informação de 28/05/2026, que deverá ser comunicada ao requerente**.
- A.6. Acresce que, durante o prazo de audiência de interessados, o requerente procedeu à entrega de elementos que retificam a planta de síntese/quadro sinótico, conforme indicado no ponto A.2.10 daquela informação.

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 _____ 5231/2026
REGISTO DE ENTRADA _____ 2026-E-RE-2455
REQUERENTE _____ DOMINGOS CARVALHO DA COSTA
LOCAL DA OBRA _____ RUA TEIXEIRA DE QUEIRÓS, FREGUESIA DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 22/1985 [LOTE 29]

José Vilas Boas, Arqt.º ____28/05/2026

A. APRECIÇÃO

A.1. Enquadramento

A.1.1. **DOMINGOS CARVALHO DA COSTA** solicitou aditamento ao loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 22/1985**, sito em/no **RUA TEIXEIRA DE QUEIRÓS, FREGUESIA DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES**.

A.1.2. Pretende alterar o **LOTE 29**.

A.1.3. Propõe o aumento das áreas de implantação, de construção e de edificabilidade, assim como o acréscimo do n.º de pisos e a ampliação da volumetria.

A.2. Análise

A.2.1. O pedido deu entrada na vigência da 2.ª Revisão do PDM concelhio (PDM 2015).

A.2.2. Com a publicação da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), em 15 de abril (Aviso n.º 8551/2026/2 - 2.ª série do Diário da República n.º 73/2026), e por conjugação com o n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), cessa a suspensão dos procedimentos a que alude o n.º 1 do mesmo artigo, **sendo o pedido decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor**.

A.2.3. Neste contexto, dado tratar-se de um loteamento em que **o número de interessados é superior a 25** e o pedido não inclui autorização escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará, poderá ser efetuada a notificação por anúncio no Diário da República e publicação em jornal nacional ou local, bem como edital municipal e página da internet da autarquia.

A.2.4. O requerente deverá, dentro do prazo de audiência de interessados, apresentar novos termos de responsabilidade subscritos com data posterior à da publicação do PDM, onde o autor ateste a conformidade da proposta com este plano.

A.2.5. Neste contexto, procedeu-se à análise da pretensão enquadrada na 3.ª Revisão do PDM (PDM 2026).

A.2.6. O terreno loteado encontra-se classificado, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **Espaço Central 2 (EC2)**.

A.2.7. Ponderadas as disposições estabelecidas no regulamento daquele plano, entendo que pode aceitar-se a adequabilidade da proposta aos critérios morfotológicos aplicáveis, considerando o recuo e a volumetria pretendidos e compatibilidade do uso (habitação) com EC2.

A.2.8. O índice de impermeabilização corresponde a 45%, inferior ao máximo de 70% estipulado no regulamento do plano.

A.2.9. Validado o cumprimento dos indicadores urbanísticos consagrados naquele instrumento de planeamento territorial e conferido o cumprimento de outras prescrições regulamentares aplicáveis, **pode concluir-se que não se colocam objeções ao pedido**.

A.2.10. Aproveita-se a oportunidade para solicitar a correção, no quadro sinótico, das áreas dos seguintes lotes:

- Lote 17A: retificar para **598,25 m²**
- Lote 20: retificar para **850,00 m²**
- Lote 22: retificar para **840,00 m²**

A.2.11. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao **LOTE 29**:

- Aumento da área de implantação em **145,63 m²** (passa de **96,00 m²** para **241,63 m²**);
- Ampliação da área de construção da habitação (passa para **228,78 m²**);
- Introdução de área de construção para garagem (passa para **174,31 m²**);
- Construção de anexo destinado a arrumos com **17,08 m²**;
- Constituição de alpendre com **29,18 m²**;
- Ampliação da área total de construção para **420,17 m²**;
- Configuração de volume de construção com **1.348,62 m³**;
- Aumento de **1 piso** - passa de **2** (acima da cota de soleira) para **3** (2 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira).



A.2.12. 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.

A.2.13. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **1.008,37 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = $i \times l \times u \times A \times C$ (€)		Habitação
Tipo de operação urbanística	i	0,008
Localização da operação urbanística	l	1
Tipo de utilização das edificações	u	1
Área bruta de construção	A	157,35 m²
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	C	801,06 €/ m²
Valor (TMU)		1.008,37 €

A.2.14. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

A.2.15. O local está inserido na **Área 1** da tabela de taxas.

A.2.16. 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 nacional ou local, nos termos previstos na alínea e) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

A.2.17. Nota: simultaneamente, decorre outro pedido de alteração ao alvará de loteamento, incidente sobre o LOTE 11. O primeiro dos pedidos que solicite a emissão da alteração ao alvará sujeitará o(s) outro(s) pedido(s) à reformulação da proposta de alteração, adequando-a aos termos que vigorarem.

B. CONCLUSÃO

B.1. **A operação urbanística reúne condições para obter parecer favorável**, condicionado à entrega de novos termos de responsabilidade, subscritos com data posterior à da publicação do PDM, conforme expresso no ponto A.2.4. que antecede.

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.

