

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31651	47514/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de operação de loteamento - Avenida Monte, União das Freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estevão e São Vicente)		
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: 5521/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de operação de loteamento - #G0194#

Assunto do Processo: Licenciamento de operação de loteamento - 1/2021/3215

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica em anexo, propõe-se a **aprovação das obras de urbanização**.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/30402 de 16 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de licenciamento das obra de urbanização apresentado ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

No prazo de um ano, deve proceder ao pagamento das taxas devidas, solicitando a emissão da licença, sob pena de declaração de caducidade, conforme previsto no n.º 2 do artigo 71.º do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, devendo para esse efeito apresentar os elementos constantes no ponto ponto 35 da portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho.

Despachos

- A 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação das obras de urbanização nos termos da informação."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO_____ 5521/2024
REGISTO DE ENTRADA_____ 2026-E-RE-17809
REQUERENTE_____ CERAMUR-SOC. IMOBILIARIA LDª
LOCAL DA OBRA_____ LUGAR DO OUTEIRO, FREGUESIA DE ESCUDEIROS E PENSO (SANTO ESTÊVÃO E
SÃO VICENTE)
ASSUNTO_____ APROVAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

_07/09/2026

A. APRECIAÇÃO**A.1. Enquadramento**

- A.1.1. Na sequência do licenciamento da operação de loteamento sita no **LUGAR DO OUTEIRO, FREGUESIA DE ESCUDEIROS E PENSO (SANTO ESTÊVÃO E SÃO VICENTE)**, CERAMUR-SOC. IMOBILIARIA LDª apresentou os projetos de especialidades relativos às obras de urbanização.
- A.1.2. A operação de loteamento foi deferida por despacho proferido pelo Vereador do Pelouro do Urbanismo, datado de 24/08/2023, nas condições que constam da informação do Diretor Municipal de Ordenamento do Território, com o seguinte teor:
- “Propõe-se o DEFERIMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO nos termos e condições que se encontram explicitados na informação técnica, NÃO DEVENDO SER ACEITE A ÁREA DE CEDÊNCIA designada na planta por ZP pelas razões indicadas pelo próprio autor da informação. Proferido o despacho, notifique-se a requerente para apresentar os projetos de especialidades das obras de urbanização no prazo de 1 ano e RETIFICAR a planta da proposta excluindo a área ZP por não haver qualquer interesse na respetiva cedência ao domínio público municipal.”*
- A.1.3. A requerente apresentou planta de síntese devidamente alterada, na qual a área de proteção da linha de água corresponde a terreno sobranter.

A.2. Análise

- A.2.1. A área do prédio equivale a **15.476,00 m²**, dos quais 14.119,75 m² correspondem à área a lotear. Os restantes 1.365,25 m² são área sobranter. A solução prevê 8.602,78 m² de superfície afeta aos lotes e 1.875,00 m² para implantação das construções. A área total de construção perfaz 5.625,00 m² e o volume 16.875,00 m³. O loteamento é composto por 20 lotes, numerados de 1 a 20, todos destinados a moradias unifamiliares geminadas, compostas por 1 piso abaixo da cota de soleira (destinado a garagem) e 2 pisos acima da cota de soleira (para habitação).
- A.2.2. Ao domínio público é cedida a área total de 5.516,97 m², destinados a faixa de rodagem (1.690,11 m²), alargamento da via existente (122,53 m²), estacionamento (571,29 m²), passeios (1.313,34 m²) e espaços verdes (1.819,70 m²).
- A.2.3. Considerou-se dispensável a cedência de superfícies para equipamento, a que corresponderiam 700 m². Obteve-se o valor de 10.513,91 € para compensação dessas áreas.
- A.2.4. Foram apresentados os seguintes projetos de especialidades e respetivos orçamentos:
- a) **Projetos de estabilidade e contenção periférica, infraestruturas viárias e de drenagem de águas pluviais**, que mereceram aprovação da Divisão de Vias e Passeios (DVP).
 - b) **Projeto de sinalização rodoviária**, viabilizado pela Divisão Transportes e Mobilidade (DTM).
 - c) **Projetos de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e de resíduos sólidos**, que foram aprovados pela AGERE, tendo sido recebida a carta com o ofício n.º S05140-202504-DE, datado de 03/04/2025.
 - d) **Projeto de infraestruturas elétricas**, que mereceu aprovação da E-REDES, conforme comunicado através da Carta com data de 19/02/2024.
 - e) **Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITUR)**, o qual foi elaborado de acordo com a legislação em vigor.
 - f) **Projeto da rede de gás**, que dispõe de informação da Portgás (ofício n.º DTS 00567_2024, de 24/01/2024), na qual se considera que a rede projetada poderá ser integrada na rede de distribuição de gás natural prevista para o concelho de BRAGA.
 - g) **Projeto de arranjos exteriores**, que obteve parecer favorável da Divisão de Jardins e Espaços Verdes (DJEV).



A.2.5. Foi apurado o seguinte valor para as obras de urbanização:

Especialidades	Entidade	Orçamento
Estabilidade e contenção periférica	DVP	36.626,00 €
Infraestruturas Viárias	DVP	197.954,30 €
Águas Pluviais	DVP	73.759,56 €
Sinalização Rodoviária	DTM	8.980,00 €
Arranjos Exteriores	DJEV	34.893,25 €
Abastecimento de Água	AGERE	33.857,97 €
Drenagem Águas Residuais	AGERE	48.264,76 €
Resíduos Sólidos Urbanos	AGERE	1.143,90 €
Infraestruturas elétricas	E-REDES	101.003,96 €
Rede distribuição gás	PORTGÁS	20.520,00 €
Telecomunicações - ITUR		7.191,40 €
Orçamento global		527.569,10 €

A.2.6. Nos termos do n.º 3 do Artigo 54.º do RJUE em vigor, ao valor acima determinado será acrescido de 5%, **sendo o montante total da caução apurado de 553.947,56 €.**

A.2.7. A operação urbanística está sujeita ao pagamento de **Taxa Municipal de Urbanização (TMU), no valor de 14.419,08€, e à compensação da área de equipamento em falta, no montante de 10.513,91 €.**

A.2.8. Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na **Área 3** da planta anexa à tabela de taxas.

A.2.9. A planta de síntese apresentada foi verificada, encontra-se em condições de ser aprovada.

A.2.10. Deverá ser fixado o prazo de **12 meses** para a conclusão das obras de urbanização.

A.2.11. Considerando a dimensão das áreas cedidas (**5.516,97 m²**), destinados a faixa de rodagem (1.690,11 m²), alargamento da via existente (122,53 m²), estacionamento (571,29 m²), passeios (1.313,34 m²) e espaços verdes (1.819,70 m²), o montante fixado para a caução (**553.947,56 €**) e que o loteamento se situa fora do perímetro urbano da cidade de Braga, os valores apurados para a inventariação de bens públicos são os seguintes:

- **Infraestruturas viárias** (faixa de rodagem já executado)

- **Infraestruturas viárias** (faixa de rodagem + alargamento da via + estacionamento + passeio)

= $50\% \times 553.947,56 \text{ €} + 10,00 \text{ €} \times (1.690,11 \text{ m}^2 + 122,53 \text{ m}^2 + 571,29 \text{ m}^2 + 1.313,34 \text{ m}^2) = 313.946,48 \text{ €}$ [equivalente a 84,91 €/m²]

- **Espaços Verdes**

= $15\% \times 553.947,56 \text{ €} + 10,00 \text{ €} \times 1.819,70 \text{ m}^2 = 101.289,13 \text{ €}$ [equivalente a 55,66 €/m²].

B. CONCLUSÃO

B.1. Face ao exposto, proponho a aceitação da planta de síntese, com a alteração da área de proteção à linha de água (que passa para terreno sobranceiro), e a **aprovação das obras de urbanização.**

B.2. O pedido de emissão do alvará de loteamento deverá ser solicitado no **prazo de um ano**, a contar da data de notificação do ato de licenciamento/aprovação, **instruído com os elementos elencados no ponto 35 da portaria n.º 320/2026/1, de 321 de julho, acompanhados da planta de síntese, em formato digital, e de 4 exemplares dessa peça desenhada, em papel.**

