

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31532	47304/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento (lotes A (Fração A e Fração B), I3 (Fração D) e N4) - Lugar de Montélios, União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe		
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: 22279/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (1/1997/15391/0 alv 44/79) alteração aos lotes (Lote A, frações A, B e S) (lote I3 fração D) (lote N4) || PICHELARIA LINO BARBOSA, LDA e outros

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-26834 de 11/09/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31319 de 15 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente aos *lotes A (Fração A e Fração B), I3 (Fração D) e N4*, pertencentes ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº44/1979 e 67/1995*, emitido em nome *José da Silva Gomes*, sito do Lugar de Montélios, freguesias de Real, atual União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe.

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

Comunicar aos interessados de que dispõem 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 deve ser apresentada a certidão da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, *devidamente assinada*.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente

Despachos

- A 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a alteração referente aos lotes A (Fração A e B), I3 (Fração D) e N4 do loteamento titulado pelo alvará nº 44/1979 e 67/1995."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE





PROCESSO(S): 1 / 1997 / 15391 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROCESSO PROC. 22279 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-14921, DE 25/06/2026
REQUERENTE(S): LA RAMPINÃ - IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE A – FRAÇÃO A – R/C DIREITO)
LA RAMPINÃ - IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE A – FRAÇÃO B – R/C CENTRO)
DERRADEIRA MELHORIA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE I3 – FRAÇÃO D – R/C FRENTE)
SÍLABA SOLENE, LDA. (LOTE N4)
LOCAL: LUGAR DE MONTÉLIOS, FREGUESIA DE REAL,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º44/79 E 67/95 – JOSÉ DA SILVA GOMES

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº44/1979 e 67/1995, emitido em nome *José da Silva Gomes*, sito do Lugar de Montélios, freguesias de Real, atual União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe, para o qual existe **TREZE alterações** do alvará de loteamento, sendo a última emitida em 19/01/2026.

Decorre em simultâneo outro(s) pedido(s) de alteração ao alvará de loteamento, pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-22259 de 27/07/2026* a qual mereceu despacho em 28/07/2026, proferido pela Sra. Diretora do Departamento de Urbanismo.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o *edital* nos lugares de estilo e no site do município, 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 publicação de *Edital – Abertura de Discussão Pública*, nos locais de estilo, no site do Município, em *Jornal Nacional* e no *Diário da República*.

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.º1053/2026 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 13/08/2026 e 25/08/2026, 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 referida. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos.*”.

Não há lugar a pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de compensação (C), de acordo com o artigo H-3/5º do Código Regulamentar do Município de Braga em vigor.

Não há alteração às obras de urbanização.



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

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, foi aplicado **VISTO** em **24/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-14921 de 25/06/2026. **Fica condicionada à apresentação de correções no quadro sinótico,** nomeadamente, totais de *área do comércio e área de habitação, caso contrário não será aceite.*

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente aos **lotes A (Fração A e Fração B), 13 (Fração D) e N4**, pertencentes ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº44/1979 e 67/1995*, emitido em nome *José da Silva Gomes*, sito do Lugar de Montélios, freguesias de Real, atual União das Freguesias de Real, Dume e Semelhe.

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 aos interessados de que dispõem 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 deve ser apresentada a certidão da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, **devidamente assinada.**

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





PROCESSO: 1 / 1997 / 15391 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROCESSO PROC. 22279 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-10044, DE 28/04/2026 – PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
2026-E-RE-14921, DE 25/06/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE(S): LA RAMPINÃ - IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE A – FRAÇÃO A – R/C DIREITO)
LA RAMPINÃ - IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE A – FRAÇÃO B – R/C CENTRO)
DERRADEIRA MELHORIA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE I3 – FRAÇÃO D – R/C FRENTE)
SÍLABA SOLENE, LDA. (LOTE N4)
LOCAL: LUGAR DE MONTÉLIOS, FREGUESIA DE REAL,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE REAL, DUME E SEMELHE
ASSUNTO: REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º44/79 E 67/95 – JOSÉ DA SILVA GOMES

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica nº2026-S-RE-40127, datada de 12/06/2026, à qual foi anexado o despacho 2026-3751 [Resolução PR/2026/19933-DU - Despacho com proposta de decisão] de 12/06/2026 e a cópia da informação 2026-16473 datada de 09/06/2026, que mereceu o despacho do Sra. Diretora da DMUP.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº44/1979 e 67/1995, emitido em nome José da Silva Gomes, para o qual existe **TREZE alterações** do alvará de loteamento, sendo a última emitida em 19/01/2026.

Decorre em simultâneo outro(s) pedido(s) de alteração ao alvará de loteamento, pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.

Análise da Pretensão

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** e no caso os **lotes A, I3 e N4**, encontra-se na **totalidade em solo urbano** com qualificação em **Espaço Central do tipo 2 (EC2)**, corresponde aos aglomerados com funções específicas no **espaço urbano que conforma a cidade**, de acordo com a alínea b) do ponto 1 artigo 60º, cujo regime de edificabilidade apresenta um **índice de edificabilidade máximo de 1,2 m²/m²** e a **percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%**.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento **incide apenas** sobre o **Lote A - Frações A e B, Lote I3 - Fração D e Lote N4**.

A alteração de uso solicitada nas frações identificadas, origina a que se **equacione a necessidade de dotação de estacionamento**, de acordo como o previsto no **ponto 1 do artigo 78º** do PDM em vigor, sendo possível aplicar a isenção uma vez que **estamos na presença de fração de comércio localizada em piso térreo das habitações multifamiliares**, cuja alteração para uso habitacional poderia beneficiar da alínea e) porquanto o edifício se localiza em espaço urbano consolidado e não será possível criar áreas de estacionamento.



Quanto à dotação de estacionamento público poderá ser dispensada pela aplicação do *ponto 4 do artigo 80º do PDM em vigor*, ou seja, *ficará sujeita ao pagamento de compensação pecuniária pelos lugares de estacionamento não criados, a definir em regulamento municipal*.

O fim a que uma fração autónoma se destina **constitui uma limitação ao exercício do direito de propriedade de cada condómino sobre a sua fração**, pelo que se um condómino pretender alterar o fim a que se destina a sua fração, para além da autorização de utilização conferida pela Câmara Municipal, **precisaria do consentimento dos demais condóminos**, quando do título constitutivo consta que a fração se destina a um determinado fim, no caso em análise a atual fração é destinada ao uso de **Comércio** e o requerente pretende alterar para o uso de **Habitação**.

Ora, com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº10/2024, publicado em 8 de janeiro, **a alteração do fim ou do uso a que se destina cada fração para habitação não carece de autorização dos condóminos**, conforme o previsto no ponto 1 do Artigo 1422º-B - Alteração de uso de fração para habitação, de Artigo 12º - Aditamento ao Código civil.

A alteração de uso de frações autónomas em edifícios, *terá sempre que ter em atenção o cumprimento do disposto nos Artigos 67º a 73º constantes do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) em vigor*.

Na análise de operações urbanísticas que incidam sobre prédios em regime de propriedade horizontal — designadamente alterações de uso e divisão de frações, **a pretensão implica uma modificação objetiva do respetivo título constitutivo**, pelo que o requerente terá de proceder à competente alteração junto da Conservatória do Registo Predial, mediante a obtenção prévia da referida certidão de alteração ao regime de propriedade horizontal conforme o Artigo B-1/7.º do Código Regulamentar do Município de Braga.

Da alteração proposta no **Lote A**, resulta:

Alteração da utilização (uso) de frações autónomas

Fração "A – R/C Direito" de Comércio (C) com **54,00m²** para uso de **Habitação (H)**

Fração "B - R/C Centro" de Comércio (C) com **65,50m²** para uso de **Habitação (H)**

Área do Lote = 650,00m² → Mantém

Nº Pisos = 8 pisos → **Dois** Abaixo da C.S. e **Seis** Acima da C.S. → Mantém

Tipologia passa da atual 2G / 1C / 5H para **2G / C/H / 5H**

Área de Implantação = 650,00m² → Mantém

Área de Espaço Aéreo de Uso Público (E.U.A.P.) = 307,00m² → Mantém

Área de Constr. Abaixo da C.S. no piso de Sub-Cave e Cave p/**Garagem** = 1.300,00m² → Mantém

Área de Constr. Acima da C.S. no piso do Rês-do-Chão p/ Comércio = **28,50m²** → **Diminui 119,50m²**

Área de Constr. Acima da C.S. no piso do Rês-do-Chão p/ Habitação = **119,50m²** → **Introduz**

Área de Constr. Acima da C.S. ao nível dos 5 Andares p/ Habitação = 1.325,00m² → Mantém

Área de Constr. Acima da C.S. p/ Habitação = **1.444,50m²** → **Aumentou 119,50m²**

Área de Construção = 2.908,00m² → Mantém

Mantem-se todas as restantes prescrições do lote no alvará de loteamento.

Lote I3

Alteração da utilização (uso) de fração autónoma

Fração "D - R/C Frente" de Comércio (C) com **94,55m²** para uso de **Habitação (H)**

Área do Lote = 525,00m² → Mantém

Nº Pisos = 8 pisos → **Dois** Abaixo da C.S. e **Seis** Acima da C.S. → Mantém

Tipologia passa da atual 2G / 1C / 5H (xx) para **2G / C/H / 5H (xx)**

Área de Implantação = 525,00m² → Mantém

Área de Espaço Aéreo de Uso Público (E.U.A.P.) = 60,00m² → Mantém

Área de Constr. Abaixo da C.S. no piso de Sub-Cave e Cave p/**Garagem** = 1.050,00m² → Mantém



Área de Constr. Acima da C.S. no piso do *Rês-do-Chão* p/ **Comércio** = **186,53m²** → **Diminui 94,55m²**

Área de Constr. *Acima da C.S.* no piso do *Rês-do-Chão* p/ **Habitação** = **94,55m²** → **Introduz**

Área de Constr. *Acima da C.S.* ao nível dos *5 Andares* p/ **Habitação** = **2.508,92m²** → **Mantém**

Área de Constr. Acima da C.S. p/ **Habitação** = **2.603,47m²** → **Aumentou 94,55m²**

Área de Construção = **3.900,00m²** → **Mantém**

Mantem-se todas as restantes prescrições do lote no alvará de loteamento.

Lote N4

Alteração da utilização (uso) de piso

Piso o (Rês-do-Chão) de **Comércio (C)** com **306,00m²** para uso de **Habitação (H)**

Área do Lote = **525,00m²** → **Mantém**

Nº Pisos = **8 pisos** → **Dois** Abaixo da C.S. e **Seis** Acima da C.S. → **Mantém**

Tipologia passa da atual **2G / 1C / 5H (xx)** para **2G / 6H**

Área de Implantação = **525,00m²** → **Mantém**

Área de Espaço Aéreo de Uso Público (E.U.A.P.) = **60,00m²** → **Mantém**

Área de Constr. Abaixo da C.S. no piso de *Sub-Cave* e *Cave* p/ **Garagem** = **1.050,00m²** → **Mantém**

Área de Constr. Acima da C.S. no piso do *Rês-do-Chão* p/ **Comércio** = **0,00m²** → **Eliminou 306,00m²**

Área de Constr. *Acima da C.S.* no piso do *Rês-do-Chão* p/ **Habitação** = **306,00m²** → **Introduz**

Área de Constr. *Acima da C.S.* ao nível dos *5 Andares* p/ **Habitação** = **1.530,00m²** → **Mantém**

Área de Constr. Acima da C.S. p/ **Habitação** = **1.836,00m²** → **Aumentou 306,00m²**

Área de Construção = **3.150,00m²** → **Mantém**

Mantem-se todas as restantes prescrições do lote no alvará de loteamento.

Para o **loteamento**, temos:

Nº de Total Lotes = **115 lotes** → **Mantém**

Área Total dos Lotes = **55.527,00m²** → **Mantém**

Área Total de Implantação = **49.262,00m²** → **Mantém**

Área Total de Constr. destinada a **Garagem** = **73.912,00m²** → **Mantém**

Área Total de Constr. *Acima da C.S.* destinada a **Comércio** = **6.493,03m²** → **Diminui 520,05m²**

Área Total de Constr. *Acima da C.S.* destinada a **Comércio/Armazém** = **5.613,00m²** → **Mantém**

Área Total de Constr. *Acima da C.S.* destinada a **Habitação** = **155.984,97m²** → **Aumentou 520,05m²**

Área Total de Construção = **249.583,00m³** → **Mantém**

Volume Total de Construção = **748.749,00m³** → **Mantém**

Mantem-se todas as restantes prescrições do alvará de loteamento.

Não há lugar a pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de compensação (C), de acordo com o artigo H-3/5º do Código Regulamentar do Município de Braga em vigor.

Não há alteração às obras de urbanização.

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

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, foi aplicado **VISTO** em **24/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-14921 de 25/06/2026. **Fica condicionada à apresentação de correções no quadro sinótico**, nomeadamente, totais de *área do comércio* e *área de habitação*, *caso contrário não será aceite*.



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 presente informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

