

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31567	47370/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento (lote 40/41) - Lugar da Boavista e Espírito Santo, 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: 30873/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (1/2000/9072/0 alv 11/07) alteração aos lotes lotes: 40 e 41 || SCRAPs – Sociedade Imobiliária, S.A.

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-26425 de 08/09/2026, em anexo

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31289 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 40 e 41** pertencentes ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº11/2007*, emitido em nome de *Ângulos da Cidade, Lda.*, localizado no Lugar da Boavista e Espírito Santo, freguesia de Fraião, atual União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações.

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 devem ser apresentadas as certidões da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, *devidamente corrigida e 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 referentes aos lotes nº40 e 41 do loteamento titulado pelo alvará nº 11/2007."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 1 / 2000 / 9072 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 30873 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-14048, DE 15/06/2026 - PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
REQUERENTE: SCRAPS – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A. (LOTES 40 E 41)
LOCAL: LUGAR DA BOAVISTA E ESPIRITO SANTO, FREGUESIA DE FRAIÃO,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º11/2007- ÂNGULOS DA CIDADE

Apreciação

Caracterização da Pretensão

O presente pedido visa solicitar a alteração à *Alvará de Loteamento nº11/2007*, emitido em nome de *Ângulos da Cidade, Lda.*, localizado no Lugar da Boavista e Espírito Santo, freguesia de Fraião, atual União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, para o qual existe **SETE alterações** ao alvará de loteamento em vigor, sendo a última datada de 20/03/2025.

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 2026-21413 de 20/07/2026* a qual mereceu despacho em 21/07/2026, proferido pelo 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.º 1040/2026 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 12/08/2026 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.”.*

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado é o seguinte:

TMU (Lote 40) = 0,008 x 1,00 x 1,00 x (+93,95m²) x 801,06 €/m² TMU = 602,08€

TMU (Lote 41) = 0,008 x 1,00 x 1,00 x (+93,95m²) x 801,06 €/m² TMU = 602,08€

Não há lugar ao pagamento de compensação (C).

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

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, pelo que foi aplicado **VISTO** em **20/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU*, fica associada ao registo 2026-E-RE-14048 de 15/06/2026. **Fica condicionada à apresentação de correção nos valores da proposta de alteração ao lote 41, conforme o mencionado nesta informação e correspondente correção nos valores totais do quadro sinótico, caso contrário não será aceite a planta de síntese.**

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente aos **lotes 40 e 41** pertencentes ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº11/2007*, emitido em nome de *Ângulos da Cidade, Lda.*, localizado no Lugar da Boavista e Espírito Santo, freguesia de Fraião, atual União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações.

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*.

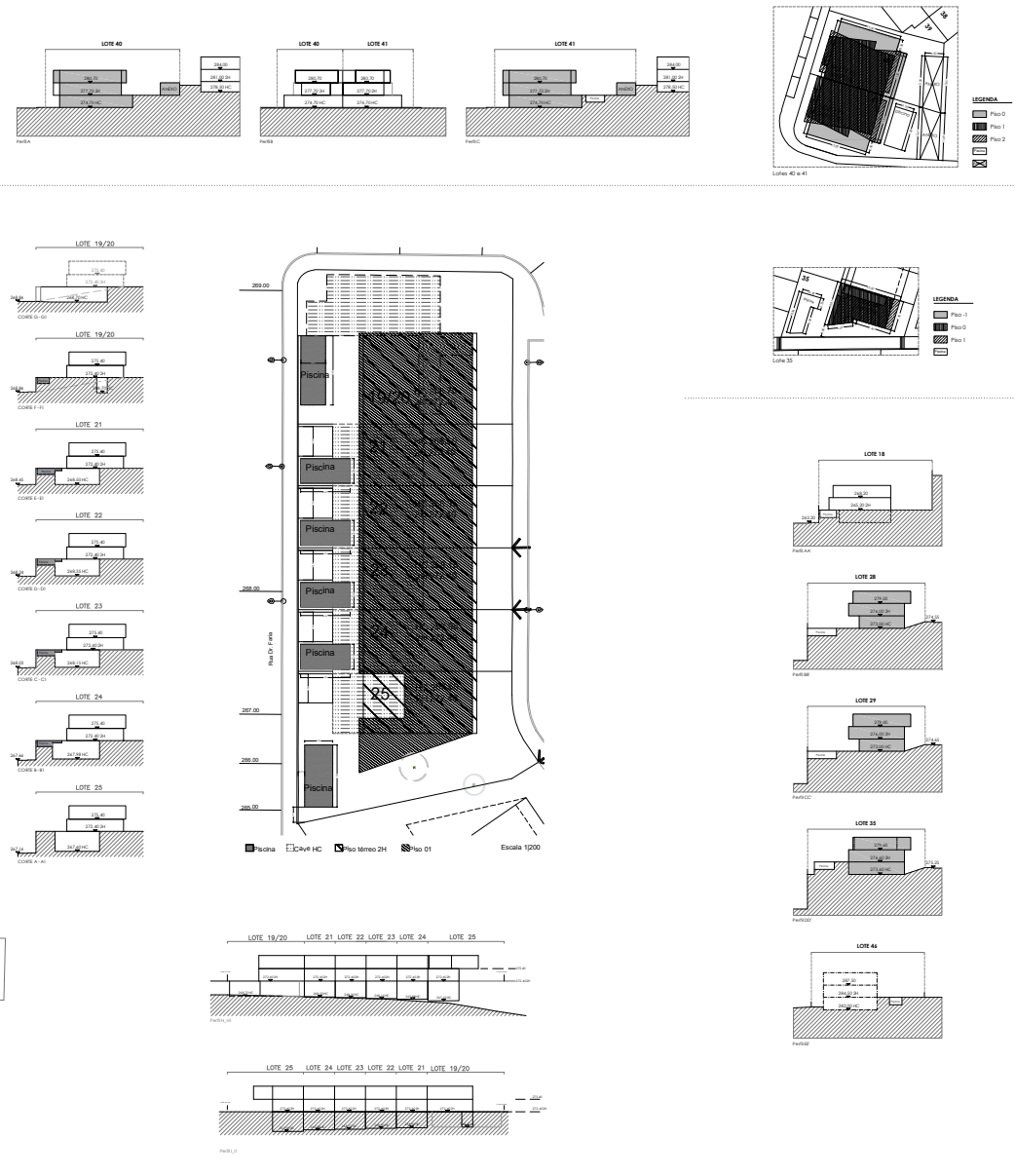
Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentadas as certidões da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, **devidamente corrigida e assinada**.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



[illegible]

PROCESSO: 1 / 2000 / 9072 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 30873 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-14048, DE 15/06/2026 - PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
REQUERENTE: SCRAPS – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A. (LOTES 40 E 41)
LOCAL: LUGAR DA BOAVISTA E ESPIRITO SANTO, FREGUESIA DE FRAIÃO,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES
ASSUNTO: ANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º11/2007- ÂNGULOS DA CIDADE

Apreciação

Caracterização da Pretensão

O presente pedido visa solicitar a alteração à *Alvará de Loteamento n.º11/2007*, emitido em nome de *Ângulos da Cidade, Lda.*, localizado no Lugar da Boavista e Espírito Santo, freguesia de Fraião, atual União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, para o qual existe **SETE alterações** ao alvará de loteamento em vigor, sendo a última datada de 20/03/2025.

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

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 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%**.

Analisados os documentos entregues quanto a legitimidade do requerente sobre os lotes que recai o pedido de alteração ao alvará de loteamento, observa-se que o requerente é o titular de direito de ambos os lotes.

A alteração proposta incide apenas sobre os **lotes 40 e 41**, nomeadamente o seguinte:

Lote 40

Mantém a área de 448,65m² do lote, mantém a previsão de construção de habitação unifamiliar e anexo, mantém três pisos, mantém **três pisos acima da cota de soleira**, mantém a **cota de soleira** de 274.70, mantém a tipologia será **1G/H+2H e Anexo**, a **atual área de implantação** com 208,70m² passa para **302,65m²**, no **piso 0** (Rês-do-Chão) destinado ao **uso de Garagem/Habitação** terá a área de **243,95m²**, sendo destinado **121,70m²** ao **uso de Garagem** e destinado **122,25m²** ao **uso de Habitação**, enquanto que nos **pisos 1 e 2** (1º Andar e 2º Andar) serão destinados ao **uso de Habitação** com área de **359,00m²**, mantém a área de 58,70m² destinada ao **anexo que serve de apoio complementar à Habitação**, passando a **área de construção** de 567,70m² para **661,65m²** e o **volume de construção** será 1.984,95m³. **É eliminada a piscina prevista** com área de 32,00m² no logradouro do lote.



Lote 41

Mantém a área de 558,10m² do lote, mantém a previsão de construção de habitação unifamiliar e anexo, mantém três pisos, mantém **três pisos acima da cota de soleira**, mantém a **cota de soleira** de 274.70, mantém a tipologia será **1G/H+2H e Anexo**, a atual **área de implantação** com 208,70m² passa para **298,10m²**, no **piso 0** (Rês-do-Chão) destinado ao **uso de Garagem/Habitação** terá a área de **243,95m²**, sendo destinado **121,70m²** ao **uso de Garagem** e destinado **122,25m²** ao **uso de Habitação**, enquanto que nos **pisos 1 e 2** (1º Andar e 2º Andar) serão destinados ao **uso de Habitação** com área de **360,55m²**, mantém a área de 54,15m² destinada ao **anexo que serve de apoio complementar à Habitação**, passando a **área de construção** de 564,70m² para **658,65m²** e o **volume de construção** será 1.975,95m³. Mantém a **piscina descoberta no logradouro do lote** que passa a ter a área de **43,90m²**.

Da alteração proposta aos **lotes 40 e 41**, resulta o seguinte:

Lote 40

Área do lote = 448,65m² → Mantém

Nº de Pisos = 3 pisos → Mantém

Tipologia = 1G/H+2H e Anexo → Mantém

Cota de Soleira → 274.70 → Mantém

Área de Implantação = 302,65m² → **Aumentou 93,75m²**

Área em Anexo de **uso de Complementar à Habitação** = 58,70m² → Mantém

Área destinada ao **uso de Garagem (Piso 0)** = 121,70m² → **Diminui 28,30m²**

Área destinada ao **uso de Habitação (Piso 0)** = 122,25m² → **Introduz**

Área destinada ao **uso de Habitação (Piso 1 e Piso 2)** = 359,00m² → Mantém

Área de Construção = 661,65m² → **Aumentou 93,75m²**

Volume de Construção = 1.984,95m³

É eliminada a piscina prevista com área de 32,00m² no logradouro do lote.

Lote 41

Área do lote = 558,10m² → Mantém

Nº de Pisos = 3 pisos → Mantém

Tipologia = 1G/H +2H e Anexo → Mantém

Cota de Soleira → 274.70 → Mantém

Área de Implantação = 302,65m² → **Aumentou 93,75m²**

Área em Anexo de **uso de Complementar à Habitação** = 54,15m² → Mantém

Área destinada ao **uso de Garagem (Piso 0)** = 121,70m² → **Diminui 28,30m²**

Área destinada ao **uso de Habitação (Piso 0)** = 122,25m² → **Introduz**

Área destinada ao **uso de Habitação (Piso 1 e Piso 2)** = 360,55m² → Mantém

Área de Construção = 658,65m² → **Aumentou 93,95m²**

Volume de Construção = 1.975,95m³

Mantém a **piscina descoberta no logradouro do lote** que passa a ter a área de **43,90m²**

Da alteração proposta para o **Loteamento**, resulta apenas o seguinte:

Área Total dos Lotes = 16.154,25m² → Mantem

Nº Total de lotes = 51 lotes → Mantem

Nº Total de fogos = 51 fogos → Mantem

Área Total em Anexos de **uso de Complementar à Habitação** = 112,85m² → Mantém

Área total destinada ao **uso de Garagem** = 4.494,26m² → **Diminui 56,60m²**

Área total destinada ao **uso de Habitação** = 11.870,10m² → **Aumentou 244,50m²**

Área total de Construção = 16.477,21m² → **Aumentou 187,90m²**



Volume total de Construção = 50.777,12m³

Piscina descoberta no logradouro do lote 41 que passa a ter a área de **43,90m²**

Em todo o restante matem-se as prescrições em vigor.

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado é o seguinte:

$$TMU = i \times I \times u \times A \times C$$

Tipo de Utilização (i) = **0,008** → **operação de loteamento**

Localização da operação urbanística (I) = **1,00** → **Dentro do perímetro urbano**

Tipo de utilização das edificações (u) = **1,00** → **(H) Habitação**

Área bruta de Constr. (A) = **+93,95m²** → **Lote 40**

Área bruta de Constr. (A) = **+93,95m²** → **Lote 41**

Nota: (*) Quando em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos da TMU, como estacionamento coberto privativo não integrante da área bruta de construção A é, quando em cave, de 100,00m², sendo a área restante tributada como área habitacional.

Custo correspondente à área do metro quadro de construção da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada (C) = **801,06€/m²** → **Despacho nº1/2015**

$$TMU \text{ (Lote 40)} = 0,008 \times 1,00 \times 1,00 \times (+93,95m^2) \times 801,06 \text{ €/m}^2 \text{ TMU} = 602,08\text{€}$$

$$TMU \text{ (Lote 41)} = 0,008 \times 1,00 \times 1,00 \times (+93,95m^2) \times 801,06 \text{ €/m}^2 \text{ TMU} = 602,08\text{€}$$

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, contudo *com entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal, não foi possível aplicar* o previsto no artigo 94.º *para efetuar o cálculo da cedência média por mecanismo perequativo à escala do plano*, uma vez que o Código Regulamentar do Município de Braga ainda não contem a formula de cálculo devidamente corrigida para o efeito.

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

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, pelo que foi aplicado **VISTO** em **20/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU*, fica associada ao registo 2026-E-RE-14048 de 15/06/2026. **Fica condicionada à apresentação de correção** nos valores da proposta de alteração ao lote 41, conforme o mencionado nesta informação e correspondente correção nos valores totais do quadro sinótico, **caso contrário não será aceite a planta de síntese**.

Conforme o previsto no n.º3 do Artigo 27º do RJUE, **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 **51 fogos constituídos**, ou seja, **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 10, deverá a notificação ser realizada por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração 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

