

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31764	47644/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Lugar de Ramôa (Lote B - Fração E), União das Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos		
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: 42106/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - Lote B (Fração E)

|| OPERAÇÃO LOTEAMENTO PROCESSO N.º GU/2011/1187/0 (NÃO MIGRADO)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-26616 de 09/09/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31313 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 ao **lote B – Fração E** pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº16/1990 e 20/1993*, emitido em nome *José Veloso de Azevedo*, sito do Lugar de Ramôa, freguesia de Merelim São Pedro, atual União das Freguesias de Merelim São Pedro e Merelim São Paio.

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.

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 ao lote B - Fração E do loteamento titulado pelos alvarás nº 16/1990 e 20/1993."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE





PROCESSO(S): GU / 2011 / 1187 / 0 (S/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO PROC. 42106 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-11965, DE 19/05/2026
REQUERENTE: _____
LOCAL: LUGAR DE RAMÔA, FREGUESIA DE MERELIM SÃO PEDRO,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM SÃO PEDRO E FROSSOS
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º16/1990 E 20/1993 – JOSÉ VELOSO DE AZEVEDO

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento nº16/1990 e 20/1993*, emitido em nome *José Veloso de Azevedo*, sito do Lugar de Ramôa, freguesia de Merelim São Pedro, atual União das Freguesias de Merelim São Pedro e Merelim São Paio, para o qual e **não existem alterações** do alvará de loteamento, emitido em 26/04/1993.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-22379 de 28/07/2026* a qual mereceu *despacho em 30/07/2026*, 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.º1060/2026, no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 17/08/2026 e 01/09/2026, 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 II** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, foi aplicado **VISTO** em **28/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-11965 de 19/05/2026.



Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao **lote B – Fração E** pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº16/1990 e 20/1993*, emitido em nome *José Veloso de Azevedo*, sito do Lugar de Ramôa, freguesia de Merelim São Pedro, atual União das Freguesias de Merelim São Pedro e Merelim São Paio.

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(S): _____ GU / 2011 / 1187 / 0 (S/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO **PROC. 42106 / 2025 (GESTIONA)**
REQUERIMENTO: _____ 2026-E-RE-11965, DE 19/05/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DE RAMÔA, FREGUESIA DE MERELIM SÃO PEDRO,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM SÃO PEDRO E FROSSOS
ASSUNTO: _____ REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º16/1990 E 20/1993 – JOSÉ VELOSO DE AZEVEDO

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica nº2026-S-RE-12939, datada de 26/02/2026, à qual foi anexada a cópia da informação 2026-4382 datada de 13/02/2025, que mereceu o despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº16/1990 e 20/1993, emitido em nome José Veloso de Azevedo, sito do Luar de Ramôa, freguesia de Merelim São Pedro, atual União das Freguesias de Merelim São Pedro e Merelim São Paio, para o qual e **não existem alterações** do alvará de loteamento, emitido em 26/04/1993.

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**, onde se inclui o lote B 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 de alteração ao alvará de loteamento **incide apenas** sobre o **Lote B - Fração E** ao nível do piso do Rês-do-Chão, consiste na alteração da utilização da fração autónoma com área de **86,70m²** que se encontra destinado ao uso de Comércio (C) para uso de **Habitação (H)**, a tipologia atual 1G + 1C + 2H passará a ser **1G + 1C/H + 2H**, no piso em Cave mantém a área de 496,00m² destinada ao uso de Garagem, no piso de Rês-do-Chão passa a ter **uso misto**, sendo destinado ao uso de Comércio 409,30m² e ao uso de Habitação 87,70m², enquanto que os **dois pisos em Andar** mantêm 996,00m² destinados ao uso de Habitação, mantendo a área de construção 1.984,00m².

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 que 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 B, resulta:

Alteração da utilização (uso) de fração autónoma

Fração "E – R/C" de Comércio (C) com 87,70m² para uso de Habitação (H)

Área do Lote = 686,00m² → Mantém

Nº Pisos = 4 pisos → Um Abaixo da C.S. e Três Acima da C.S. → Mantém

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

Área de Implantação = 496,00m² → Mantém

Área de Constr. Abaixo da C.S. no piso de Cave p/Garagem = 496,00m² → Mantém

Área de Constr. Acima da C.S. no piso do Rês-do-Chão p/ Comércio = 409,30m² → **Diminui 87,70m²**

Área de Constr. Acima da C.S. no piso do Rês-do-Chão p/ Habitação = 87,70m² → **Introduz**

Área de Constr. Acima da C.S. ao nível dos 2 Andares p/ Habitação = 992,00m² → Mantém

Área de Constr. Acima da C.S. p/ Habitação = 1.079,70m² → **Aumentou 87,70m²**

Área de Construção = 1.984,00m² → Mantém

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

Para o loteamento, temos:

Nº de Total Lotes = 100 lotes → Mantém

Área Total dos Lotes = 12.474,75m² → Mantém

Nº Total de Fogos = **45 fogos** → **Aumentou 1 fogo**

Área Total de Constr. destinada a Garagem = 2.835,00m² → Mantém

Área Total de Constr. destinada a Comércio = 2.087,30m² → **Diminui 87,70m²**

Área Total de Constr. destinada a Armazém = 2.800,00m² → Mantém

Área Total de Constr. destinada a Habitação = 5.607,70m² → **Aumentou 87,70m²**

Área Total de Construção = 13.330,00m² → 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 II da planta anexa à tabela de taxas.



A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, foi aplicado **VISTO** em **28/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-11965 de 19/05/2026.

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 (45 fogos)**, 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

