

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/33429	50406/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Rua Dra. Assunção Vasconcelos Chaves (lote A3), União das Freguesias de Real, Dume ou 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

João Vasconcelos Barros Rodrigues (1/1)
Presidente da Câmara Municipal
Data: 2026-01-10 10:20:26
HASH: 727a7aee1a2803776c4ee6e9c031f9



DESPACHO

Processo: 1912/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento

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/2026/32945 de 28 de Setembro 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 27/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação da Planta síntese da alteração ao lote A3 do ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 59/2004 nos termos da informação técnica."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO _____ 1912/2024
REGISTO DE ENTRADA _____ 2026-E-RE-14236
REQUERENTE _____ ALEXANDRE BARBOSA BORGES II – IMOBILIÁRIA, SA
LOCAL DA OBRA _____ RUA DR.ª ASSUNÇÃO VASCONCELOS CHAVES, FREGUESIA DE REAL, DUME E SEMELHE
ASSUNTO _____ ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 59/2004 [LOTE A3]

José Vilas Boas, Arqt.º ____25/09/2026

A. APRECIÇÃO

A.1. Enquadramento

A.1.1. **ALEXANDRE BARBOSA BORGES II – IMOBILIÁRIA, SA** entregou elementos adicionais ao aditamento à operação urbanística titulada pelo **ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 59/2004**, sita na **RUA DR.ª ASSUNÇÃO VASCONCELOS CHAVES, FREGUESIA DE REAL, DUME E SEMELHE**.

A.1.2. Pretende alterar o **LOTE A3**.

A.1.3. Propõe o aumento das áreas de implantação, de construção e de edificabilidade, a ampliação da volumetria e a alteração parcial do uso (de armazém/indústria para oficina), bem como nova edificação para galeria técnica.

A.2. Análise

A.2.1. O terreno loteado encontra-se classificado, na **Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)**, como **Espaço de Atividades Económicas (EAE)**.

A.2.2. Foram entregues os elementos indicados na informação datada de 11/06/2026.

A.2.3. Ponderados os valores estabelecidos no PDM vigente, verifica-se que os parâmetros urbanísticos são cumpridos, nomeadamente os índices de edificabilidade, implantação e de ocupação.

A.2.4. No que concerne ao estacionamento, os lugares disponíveis no loteamento comportam as necessidades de aparcamento público resultantes do acréscimo da área de construção pretendida, sendo os lugares privativos supridos pela previsão do uso para garagem no interior do lote.

A.2.5. 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.2.6. As modificações pretendidas implicam as seguintes alterações ao **LOTE A3**:

- Aumento da área de implantação **12,70 m²** (passa de **961,70 m²** para **974,40 m²**);
- Diminuição da área de construção destinada a armazém/indústria em **615,47 m²** (passa de **961,70 m²** para **346,23 m²**);
- Configuração de área de construção para oficina com **615,47 m²**;
- Criação de edifício para galeria técnica com **12,70 m²**;
- Ampliação da área total de construção em **12,70 m²** (passa de **2.199,40 m²** para **2.212,10 m²**);
- Incremento do volume de construção em **114,30 m³** (passa de **8.655,30 m³** para **8.769,60 m³**).

A.2.7. Que resultam nas seguintes mudanças aos valores globais do alvará:

- Aumento da área de implantação **12,70 m²** (passa de **10.060,30 m²** para **10.073,00 m²**);
- Ampliação da área total de construção em **12,70 m²** (passa de **16.201,10 m²** para **16.213,80 m²**);
- Incremento do volume de construção em **114,30 m³** (passa de **77.740,55 m³** para **77.854,85 m³**).

A.2.8. A operação urbanística está isenta da execução de obras de urbanização.

A.2.9. Não estão previstas áreas de cedência para espaços verdes e equipamento, correspondentes a 2,54 m² e 2,03 m², respetivamente, totalizando 4,57 m². Atendendo à dimensão das áreas a ceder e improvável agregação com outras áreas confrontantes, entendo que não se justifica a cedência de áreas para aqueles fins. Contudo, implicará o pagamento da compensação dessas superfícies em numerário e/ou espécie.



A.2.10. Se efetuada em numerário, a compensação das áreas para espaços verdes e equipamento corresponde ao valor de **300,08 €**, assim calculado:

Compensação $C = [(L \cdot K \cdot A(m^2) \cdot V)/2] + (A_{ev} \cdot 10 \text{ €/m}^2)$		Valores
Fator de Localização	L	1,0
Coeficiente Urbanístico	K	0,15
Área a compensar ($A_{ev} + A_{eq}$)	A	4,57 m ²
Valor do preço por metro quadrado de construção	V	801,06 €/m ²
Área não cedida para espaços verdes	C	2,54 m ²
Montante da Compensação		300,08 €

A.2.11. A Taxa Municipal de Urbanização (TMU) equivale ao montante de **40,69 €**, obtido da seguinte forma:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = $i \times l \times u \times A \times C \text{ (€)}$		Galeria técnica
Tipo de operação urbanística	i	0,008
Localização da operação urbanística	l	1
Tipo de utilização das edificações	u	0,50
Área bruta de construção	A	12,70 m ²
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	C	801,06 €/m ²
Valor (TMU)		40,69 €

A.2.12. A planta de síntese está em condições de ser aprovada.

A.2.13. O local está inserido na **Área 1** da tabela de taxas.

A.2.14. 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 10**, foi efetuada a notificação por edital, nos termos previstos no Ponto 4 do artigo B-1/12 do Código Regulamentar do Município de Braga, e na página da internet do município, que foi publicado e afixado nos lugares de estilo (entre os dias 06/06/2025 e 23/06/2025), não havendo referência à entrada de reclamações/exposições sobre a alteração à licença da operação de loteamento.

B. CONCLUSÃO

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.**

