

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2025/35829</b>	<b>15642/2025</b>	<b>Alteração à licença de loteamento - #G0100#</b>
Unidade Administrativa		
<b>DU - DAT [SAIDAS]</b>		
Propósito		
<b>Expediente Geral \ DU - Despacho com proposta de decisão</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação técnica 2025-26539 de 09/10/2025, em anexo.

### PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com início a 02/10/2025 da *segunda discussão pública* da *3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga*, nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, *destinado à formulação de reclamações, observações ou sugestões referentes às alterações operadas ao documento já submetido, anteriormente, a discussão pública e que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de revisão*, pelo prazo de 30 dias úteis, com início no 5.º dia útil posterior à publicação do aviso no Diário da República através do Aviso n.º23709/2025/2, de 25 de Setembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) é **favorável**, conforme explanado no *parecer jurídico* emitido pela *Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço* pelo *Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025*.

Aprova-se a alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento nº3/2008, emitido em nome de EXPOENTIMO – IMOBILIÁRIA, S.A.*

O pedido de emissão da alteração à 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 Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

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



Dar conhecimento ao requerente do conteúdo da presente informação.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**

Código Validação: A2DD1.6J5ZSYCYZ6LKNH06WHAS  
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 2 / 10



PROCESSO(S): \_\_\_\_\_ PROC.. 1 / 12005 / 22369 / 0 ( C/ MIGRAÇÃO GESTIONA )  
RELACIONADO C/ PROC. 15642 / 2025 ( GESTIONA )  
REQUERIMENTO(S): \_\_\_\_\_ 2025-E-RE-19819, DE 09/09/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS  
2025-E-RE-22179, DE 02/10/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS  
REQUERENTE: \_\_\_\_\_ REQUINTE FLORESCENTE – IMOBILIÁRIA, LDA. ( LOTES 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 E 19 )  
LOCAL: \_\_\_\_\_ LUGAR DE LAIÃO, FREGUESIA DE TEBOSA  
ASSUNTO: \_\_\_\_\_ REANÁLISE E PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO  
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º3/2008 – EXPOENTIMO – IMOBILIÁRIA, S.A.

### Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica nº2025-S-RE-42221, datada de 01/08/2025, à qual foi anexada a cópia da informação 2025-19293 datada de 30/07/2025, que mereceu o despacho da Chefe de Divisão de Avaliação Técnica, com competência subdelegada pelo Sr. Diretor da DMGT.

### Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº3/2008, emitido em nome de EXPOENTIMO – IMOBILIÁRIA, S.A., localizado no Lugar de Laião, Freguesia de Tebosa, o qual não apresenta alterações ao alvará, emitido em 11/02/2008.

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em **BD2 – Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Nível 2 – Urbanizado**, com índice de utilização máximo de **0,40m²/m²**, sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de **0,20m²/m²** e o índice de máximo admitido é **55%**. Inclui também área em solo classificado em **FPP – Espaços Florestais de Produção**. A alteração proposta desagrava as desconformidades existentes no índice de utilização máximo e no índice acima da cota de soleira em área loteada com solo BD2.

No Plano Diretor Municipal colocado em discussão pública, a área loteada pertencente ao Alvará de Loteamento e no caso os lotes 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19, encontram-se na totalidade em solo urbano com qualificação em Espaço Urbano de Baixa Densidade (BD), os quais integram áreas de génese urbana, de acordo com os artigos 66º e 67º, cujo regime de edificabilidade apresenta um índice de utilização máximo de 0,60 m²/m² e a percentagem máxima de impermeabilização é 60%.

A alteração solicitada permitirá melhoria significativa no contexto da solução urbanística, dando o cumprimento com o previsto no artigo 67º do Plano Diretor Municipal de Braga em discussão pública (3ª revisão).

O pedido de alteração ao alvará de loteamento incide apenas nos lotes 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19, para os quais o requerente é o titular de direito, ou seja, o atual sujeito ativo, conforme consta nas certidões da 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sendo que para cada um destes lotes o requerente pretende o seguinte:

Os lotes 10 e 10 e 12 e 13, atualmente destinados a moradias Unifamiliares Geminadas passam a quatro lotes de moradias unifamiliares em banda, enquanto que a moradias unifamiliares em banda composta pelos lotes 15 a 19 reduz um lote e passará a ser constituída por apenas quatro lotes designados de lotes 15 a 18.

**Lote 1** – Mantém a área do Lote em 220,80m², manter o numero de três pisos, um abaixo da cota de soleira e dois acima da cota de soleira, manter a tipologia 1G+2H, a cota de soleira passa a ser **62.20**, passa a ter valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria, mantém a área de implantação de 97,50m², abaixo da cota de soleira no piso em cave pretende manter a área com uso de Garagem de 97,50m², nos pisos acima da cota de soleira pretende no piso do Rés-do-Chão alterar de 97,50m² para **84,50m²** e no piso em Andar alterar de 97,50m² para **84,50m²**, passando a atual área de construção de 292,50m² para **266,50m²** e o volume de construção será 799,50m³. Pretende também o requerente incluir piscina descoberta no logradouro do lote com área máxima de 21,00m².



**Lote 2** – Mantém a área do Lote em 220,80m<sup>2</sup>, manter o numero de três pisos, um abaixo da cota de soleira e dois acima da cota de soleira, manter a tipologia 1G+2H, a **cota de soleira** passa a ser **62.20**, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, mantém a área de implantação de 97,50m<sup>2</sup>, abaixo da cota de soleira no **piso em cave** pretende manter a área com **uso de Garagem** de 97,50m<sup>2</sup>, nos pisos acima da cota de soleira pretende no **piso do Rés-do-Chão** alterar de 97,50m<sup>2</sup> para **84,50m<sup>2</sup>** e no **piso em Andar** alterar de 97,50m<sup>2</sup> para **84,50m<sup>2</sup>**, passando a atual **área de construção** de 292,50m<sup>2</sup> para **266,50m<sup>2</sup>** e o volume de construção será 799,50m<sup>3</sup>.

**Lote 3** – Mantém a área do Lote em 335,40m<sup>2</sup>, manter o numero de três pisos, um abaixo da cota de soleira e dois acima da cota de soleira, manter a tipologia 1G+2H, a **cota de soleira** passa a ser **62.20**, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, mantém a área de implantação de 97,50m<sup>2</sup>, abaixo da cota de soleira no **piso em cave** pretende manter a área com **uso de Garagem** de 97,50m<sup>2</sup>, nos pisos acima da cota de soleira pretende no **piso do Rés-do-Chão** alterar de 97,50m<sup>2</sup> para **84,50m<sup>2</sup>** e no **piso em Andar** alterar de 97,50m<sup>2</sup> para **84,50m<sup>2</sup>**, passando a atual **área de construção** de 292,50m<sup>2</sup> para **266,50m<sup>2</sup>** e o volume de construção será 799,50m<sup>3</sup>.

**Lote 10** – Mantém a área do Lote em 444,80m<sup>2</sup>, manter o numero de dois pisos, sendo **um abaixo da cota de soleira e um acima da cota de soleira**, a tipologia passa a ser **1G+1H**, a **cota de soleira** passa a ser **61.90**, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, a **área de implantação** será de **165,20m<sup>2</sup>**, abaixo da cota de soleira no **piso em cave** passa a ter área com **uso de Garagem** de **109,90m<sup>2</sup>** e acima da cota de soleira no piso do **Rés-do-Chão** será destinado ao **uso de Habitação** com **165,20m<sup>2</sup>**, passando a atual **área de construção** de **275,00m<sup>2</sup>** e o volume de construção será 825,00m<sup>3</sup>. Pretende também o requerente incluir **piscina descoberta no logradouro do lote** com **área máxima** de **24,00m<sup>2</sup>**.

**Lote 11** – Mantém a área do Lote em 421,70m<sup>2</sup>, manter o numero de dois pisos, sendo **um abaixo da cota de soleira e um acima da cota de soleira**, a tipologia passa a ser **1G+1H**, a **cota de soleira** passa a ser **61.90**, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, a **área de implantação** será de **165,20m<sup>2</sup>**, abaixo da cota de soleira no **piso em cave** passa a ter área com **uso de Garagem** de **109,90m<sup>2</sup>** e acima da cota de soleira no piso do **Rés-do-Chão** será destinado ao **uso de Habitação** com **165,20m<sup>2</sup>**, passando a atual **área de construção** de **275,00m<sup>2</sup>** e o volume de construção será 825,00m<sup>3</sup>. Pretende também o requerente incluir **piscina descoberta no logradouro do lote** com **área máxima** de **24,00m<sup>2</sup>**.

**Lote 12** – Mantém a área do Lote em 389,20m<sup>2</sup>, manter o numero de dois pisos, sendo **um abaixo da cota de soleira e um acima da cota de soleira**, a tipologia passa a ser **1G+1H**, a **cota de soleira** passa a ser **60.50**, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, a **área de implantação** será de **165,20m<sup>2</sup>**, abaixo da cota de soleira no **piso em cave** passa a ter área com **uso de Garagem** de **109,90m<sup>2</sup>** e acima da cota de soleira no piso do **Rés-do-Chão** será destinado ao **uso de Habitação** com **165,20m<sup>2</sup>**, passando a atual **área de construção** de **275,00m<sup>2</sup>** e o volume de construção será 825,00m<sup>3</sup>. Pretende também o requerente incluir **piscina descoberta no logradouro do lote** com **área máxima** de **24,00m<sup>2</sup>**.

**Lote 13** – Mantém a área do Lote em 407,80m<sup>2</sup>, manter o numero de dois pisos, sendo **um abaixo da cota de soleira e um acima da cota de soleira**, a tipologia passa a ser **1G+1H**, a **cota de soleira** passa a ser **60.50**, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação construção e volumetria**, a **área de implantação** será de **165,20m<sup>2</sup>**, abaixo da cota de soleira no **piso em cave** passa a ter área com **uso de Garagem** de **109,90m<sup>2</sup>** e acima da cota de soleira no piso do **Rés-do-Chão** será destinado ao **uso de Habitação** com **165,20m<sup>2</sup>**, passando a atual **área de construção** de **275,00m<sup>2</sup>** e o volume de construção será 825,00m<sup>3</sup>. Pretende também o requerente incluir **piscina descoberta no logradouro do lote** com **área máxima** de **24,00m<sup>2</sup>**.

**Lote 19** – **É eliminado e distribui a sua área** de **403,70m<sup>2</sup>** pelos **lotes 18, 17 e 16**.



**Lote 15 – Diminui 22,15m<sup>2</sup>** à sua área a favor do lote 16 e passa a ter a área de **252,45m<sup>2</sup>**, passa a ter apenas **dois pisos acima da cota de soleira**, a tipologia será **1G/H + 1H**, mantém a cota de soleira de 58.30, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, a **área de implantação** será **149,50m<sup>2</sup>**, no **piso do Rês-do-Chão** terá a área com **uso de Garagem** de **48,30m<sup>2</sup>** e com uso destinado à **Habitação** com **101,20m<sup>2</sup>**, enquanto que no **piso em Andar** será destinado ao uso de **Habitação** com **110,50m<sup>2</sup>**, passando a ter a **área de construção** de **260,00m<sup>2</sup>** e o volume de construção de 780,00m<sup>3</sup>.

**Lote 16 – Aumenta 87,75m<sup>2</sup>** à custa de **22,15m<sup>2</sup>** do lote 15 e à custa de **65,40m<sup>2</sup>** do lote 17 e passa a ter a área de **252,45m<sup>2</sup>**, passa a ter apenas **dois pisos acima da cota de soleira**, a tipologia será **1G/H + 1H**, a cota de soleira será **58.30**, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, a **área de implantação** será **149,50m<sup>2</sup>**, no **piso do Rês-do-Chão** terá a área com **uso de Garagem** de **48,30m<sup>2</sup>** e com uso destinado à **Habitação** com **101,20m<sup>2</sup>**, enquanto que no **piso em Andar** será destinado ao uso de **Habitação** com **110,50m<sup>2</sup>**, passando a ter a **área de construção** de **260,00m<sup>2</sup>** e o volume de construção de 780,00m<sup>3</sup>.

**Lote 17 – Aumenta 120,20m<sup>2</sup>** à custa de **185,60m<sup>2</sup>** do lote 18 e transfere **65,40m<sup>2</sup>** para o lote 16, passando a ter a área de **285,10m<sup>2</sup>**, passa a ter apenas **dois pisos acima da cota de soleira**, a tipologia será **1G/H + 1H**, mantém a cota de soleira de 57.20, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, a **área de implantação** será **149,50m<sup>2</sup>**, no **piso do Rês-do-Chão** terá a área com **uso de Garagem** de **48,30m<sup>2</sup>** e com uso destinado à **Habitação** com **101,20m<sup>2</sup>**, enquanto que no **piso em Andar** será destinado ao uso de **Habitação** com **110,50m<sup>2</sup>**, passando a ter a **área de construção** de **260,00m<sup>2</sup>** e o volume de construção de 780,00m<sup>3</sup>.

**Lote 18 – Aumenta 218,10m<sup>2</sup>** à custa de **403,70m<sup>2</sup>** do lote 19 e transfere **185,60m<sup>2</sup>** para o lote 17, passando a ter a área de **285,10m<sup>2</sup>**, passa a ter apenas **dois pisos acima da cota de soleira**, a tipologia será **1G/H + 1H**, mantém a cota de soleira de 57.20, passa a ter **valores máximos admissíveis na implantação, construção e volumetria**, a **área de implantação** será **149,50m<sup>2</sup>**, no **piso do Rês-do-Chão** terá a área com **uso de Garagem** de **48,30m<sup>2</sup>** e com uso destinado à **Habitação** com **101,20m<sup>2</sup>**, enquanto que no **piso em Andar** será destinado ao uso de **Habitação** com **110,50m<sup>2</sup>**, passando a ter a **área de construção** de **260,00m<sup>2</sup>** e o volume de construção de 780,00m<sup>3</sup>.

Da alteração proposta para os **lotes 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19**, resulta o seguinte:

**Lote 1**

Área do lote = 220,80m<sup>2</sup> → Mantém

Tipologia → 1G + 2H → Mantém

Nº de Pisos = 3 → Um piso abaixo C.S. + Dois pisos Acima C.S.

Cota de Soleira → altera de 61.60 para **62.20**

**Área Máxima de Implantação** = 220,80m<sup>2</sup> → Mantém

**Área Máxima de Construção** Abaixo C.S. destinada a **Garagem** ( G ) = 97,50m<sup>2</sup> → Mantém

**Área Máxima de Construção** Acima C.S. destinada a **Habitação** ( H ) = 169,00m<sup>2</sup> → **Diminui 26,00m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** = 266,50m<sup>2</sup> → **Diminui 26,00m<sup>2</sup>**

**Volume Máximo de Construção** = 799,50m<sup>3</sup>

**Piscina descoberta no logradouro do lote** com **área máxima de 21,00m<sup>2</sup>**

**Lote 2**

Área do lote = 220,80m<sup>2</sup> → Mantém

Tipologia → 1G + 2H → Mantém

Nº de Pisos = 3 → Um piso abaixo C.S. + Dois pisos Acima C.S.

Cota de Soleira → altera de 61.60 para **62.20**

**Área Máxima de Implantação** = 220,80m<sup>2</sup> → Mantém

**Área Máxima de Construção** Abaixo C.S. destinada a **Garagem** ( G ) = 97,50m<sup>2</sup> → Mantém

**Área Máxima de Construção** Acima C.S. destinada a **Habitação** ( H ) = 169,00m<sup>2</sup> → **Diminui 26,00m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** = 266,50m<sup>2</sup> → **Diminui 26,00m<sup>2</sup>**

**Volume Máximo de Construção** = 799,50m<sup>3</sup>





**Lote 3**

Área do lote = 335,40m<sup>2</sup> → Mantém

Tipologia → 1G + 2H → Mantém

Nº de Pisos = 3 → Um piso abaixo C.S. + Dois pisos Acima C.S.

Cota de Soleira → altera de 61.60 para **62.20**

**Área Máxima de Implantação** = 220,80m<sup>2</sup> → Mantém

**Área Máxima de Construção** Abaixo C.S. destinada a **Garagem** ( G ) = 97,50m<sup>2</sup> → Mantém

**Área Máxima de Construção** Acima C.S. destinada a **Habitação** ( H ) = 169,00m<sup>2</sup> → **Diminui 26,00m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** = 266,50m<sup>2</sup> → **Diminui 26,00m<sup>2</sup>**

**Volume Máximo de Construção** = 799,50m<sup>3</sup>

**Lote 10**

Área do lote = 444,80m<sup>2</sup> → Mantém

Tipologia → 1G + 1H → Mantém

Nº de Pisos = 2 → Um piso abaixo C.S. + Um piso Acima C.S.

Cota de Soleira → altera de 61.30 para **61.90**

**Área Máxima de Implantação** = 165,20m<sup>2</sup> → **Aumentou 67,70m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** Abaixo C.S. destinada a **Garagem** ( G ) = 109,80m<sup>2</sup> → **Aumentou 12,30m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** Acima C.S. destinada a **Habitação** ( H ) = 165,20m<sup>2</sup> → **Diminui 29,80m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** = 275,00m<sup>2</sup> → **Diminui 17,50m<sup>2</sup>**

**Volume Máximo de Construção** = 825,00m<sup>3</sup>

**Piscina descoberta no logradouro do lote** com área máxima de 24,00m<sup>2</sup>

**Lote 11**

Área do lote = 421,70m<sup>2</sup> → Mantém

Tipologia → 1G + 1H → Mantém

Nº de Pisos = 2 → Um piso abaixo C.S. + Um piso Acima C.S.

Cota de Soleira → altera de 61.30 para **61.90**

**Área Máxima de Implantação** = 165,20m<sup>2</sup> → **Aumentou 67,70m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** Abaixo C.S. destinada a **Garagem** ( G ) = 109,80m<sup>2</sup> → **Aumentou 12,30m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** Acima C.S. destinada a **Habitação** ( H ) = 165,20m<sup>2</sup> → **Diminui 29,80m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** = 275,00m<sup>2</sup> → **Diminui 17,50m<sup>2</sup>**

**Volume Máximo de Construção** = 825,00m<sup>3</sup>

**Piscina descoberta no logradouro do lote** com área máxima de 24,00m<sup>2</sup>

**Lote 12**

Área do lote = 389,20m<sup>2</sup> → Mantém

Tipologia → 1G + 1H → Mantém

Nº de Pisos = 2 → Um piso abaixo C.S. + Um piso Acima C.S.

Cota de Soleira → altera de 59.90 para **60.50**

**Área Máxima de Implantação** = 165,20m<sup>2</sup> → **Aumentou 67,70m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** Abaixo C.S. destinada a **Garagem** ( G ) = 109,80m<sup>2</sup> → **Aumentou 12,30m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** Acima C.S. destinada a **Habitação** ( H ) = 165,20m<sup>2</sup> → **Diminui 29,80m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção** = 275,00m<sup>2</sup> → **Diminui 17,50m<sup>2</sup>**

**Volume Máximo de Construção** = 825,00m<sup>3</sup>

**Piscina descoberta no logradouro do lote** com área máxima de 24,00m<sup>2</sup>



**Lote 13**

Área do lote =  $407,80m^2$  → *Mantém*

Tipologia →  $1G + 1H$  → *Mantém*

Nº de Pisos = 2 → Um piso abaixo C.S. + Um piso Acima C.S.

Cota de Soleira → altera de 59.90 para **60.50**

**Área Máxima de Implantação** =  $165,20m^2$  → **Aumentou**  $67,70m^2$

**Área Máxima de Construção** *Abaixo C.S.* destinada a **Garagem** ( G ) =  $109,80m^2$  → **Aumentou**  $12,30m^2$

**Área Máxima de Construção** *Acima C.S.* destinada a **Habitação** ( H ) =  $165,20m^2$  → **Diminui**  $29,80m^2$

**Área Máxima de Construção** =  $275,00m^2$  → **Diminui**  $17,50m^2$

**Volume Máximo de Construção** =  $825,00m^3$

**Piscina descoberta no logradouro do lote** com *área máxima de*  $24,00m^2$

**Lote 15**

Área do lote =  $252,45m^2$  → **Diminui**  $22,15m^2$  a favor do lote 16

Tipologia →  $1G/H + 1H$

Nº de Pisos = 2 → Dois pisos Acima C.S.

Cota de Soleira → **Mantém** 58.30

**Área Máxima de Implantação** =  $149,50m^2$  → **Aumentou**  $52,00m^2$

Área de Construção *Abaixo C.S.* destinada a **Garagem** ( G ) =  $0,00m^2$  → **Eliminou**  $97,50m^2$

**Área Máxima de Construção** *Acima C.S.* destinada a **Garagem** ( G ) =  $48,30m^2$  → **Introduz**

**Área Máxima de Construção** *Acima C.S.* destinada a **Habitação** ( H ) =  $211,70m^2$  → **Aumentou**  $16,70m^2$

**Área Máxima de Construção** =  $260,00m^2$  → **Diminui**  $32,50m^2$

**Volume Máximo de Construção** =  $780,00m^3$

**Lote 16**

Área do lote =  $252,45m^2$  → **Aumentou**  $87,55m^2$ , *recebeu*  $22,15m^2$  do lote 15 e *recebeu*  $65,40m^2$  do lote 17

Tipologia →  $1G/H + 1H$

Nº de Pisos = 2 → Dois pisos Acima C.S.

Cota de Soleira → **Mantém** 58.30

**Área Máxima de Implantação** =  $149,50m^2$  → **Aumentou**  $52,00m^2$

Área de Construção *Abaixo C.S.* destinada a **Garagem** ( G ) =  $0,00m^2$  → **Eliminou**  $97,50m^2$

**Área Máxima de Construção** *Acima C.S.* destinada a **Garagem** ( G ) =  $48,30m^2$  → **Introduz**

**Área Máxima de Construção** *Acima C.S.* destinada a **Habitação** ( H ) =  $211,70m^2$  → **Aumentou**  $16,70m^2$

**Área Máxima de Construção** =  $260,00m^2$  → **Diminui**  $32,50m^2$

**Volume Máximo de Construção** =  $780,00m^3$

**Lote 17**

Área do lote =  $285,10m^2$  → **Aumentou**  $120,20m^2$ , *recebeu*  $185,50m^2$  do lote 18 e *cedeu*  $65,40m^2$  ao lote 17

Tipologia →  $1G/H + 1H$

Nº de Pisos = 2 → Dois pisos Acima C.S.

Cota de Soleira → **Mantém** 57.20

**Área Máxima de Implantação** =  $149,50m^2$  → **Aumentou**  $52,00m^2$

Área de Construção *Abaixo C.S.* destinada a **Garagem** ( G ) =  $0,00m^2$  → **Eliminou**  $97,50m^2$

**Área Máxima de Construção** *Acima C.S.* destinada a **Garagem** ( G ) =  $48,30m^2$  → **Introduz**

**Área Máxima de Construção** *Acima C.S.* destinada a **Habitação** ( H ) =  $211,70m^2$  → **Aumentou**  $16,70m^2$

**Área Máxima de Construção** =  $260,00m^2$  → **Diminui**  $32,50m^2$

**Volume Máximo de Construção** =  $780,00m^3$



**Lote 18**

Área do lote = **414,60m<sup>2</sup>** → **Aumentou 218,10m<sup>2</sup>**, *recebeu 403,70m<sup>2</sup> do lote 19 e cedeu 185,60m<sup>2</sup> ao lote 17*

Tipologia → **1G/H + 1H**

Nº de Pisos = 2 → Dois pisos Acima C.S.

Cota de Soleira → **Mantém 57.20**

**Área Máxima de Implantação = 149,50m<sup>2</sup> → Aumentou 52,00m<sup>2</sup>**

Área de Construção *Abaixo C.S.* destinada a **Garagem (G) = 0,00m<sup>2</sup> → Eliminou 97,50m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção Acima C.S.** destinada a **Garagem (G) = 48,30m<sup>2</sup> → Introduz**

**Área Máxima de Construção Acima C.S.** destinada a **Habitação (H) = 211,70m<sup>2</sup> → Aumentou 16,70m<sup>2</sup>**

**Área Máxima de Construção = 260,00m<sup>2</sup> → Diminui 32,50m<sup>2</sup>**

**Volume Máximo de Construção = 780,00m<sup>3</sup>**

**Lote 19**

É efetuada a *eliminação do lote 19*, sendo distribuída a área de 403,70m<sup>2</sup> pelos lotes 18, 17 e 16, conforme explicado.

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

Área Total dos Lotes = 6.755,90m<sup>2</sup> → **Mantém**

Nº de lotes = **18 lotes → Diminui 1 lote**

Nº de fogos = **18 fogos → Diminui 1 fogo**

Área Total de *Implantação* = **2.241,30m<sup>2</sup> → Aumentou 381,30m<sup>2</sup>**

Área Total de Construção *Abaixo C.S.* destinada a **Garagem (G) = 1.421,70m<sup>2</sup> → Diminui 438,30m<sup>2</sup>**

Área Total de Construção *Acima C.S.* destinada a **Garagem (G) = 193,20m<sup>2</sup> → Introduz**

Área Total de Construção *Acima C.S.* destinada a **Habitação (H) = 3.394,60m<sup>2</sup> → Diminui 325,40m<sup>2</sup>**

Área Total de Construção = **5.009,50m<sup>2</sup> → Diminui 570,50m<sup>2</sup>**

Volume Total de Construção = **15.028,50m<sup>3</sup>**

**Piscina descoberta no logradouro do lote 1** com área máxima de 21,00m<sup>2</sup>

**Piscina descoberta nos logradouros dos lotes 10, 11, 12 e 13** com área máxima de 24,00m<sup>2</sup>

*Todas as restantes prescrições no alvará mantêm-se.*

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

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

Tipo de Utilização (i) = **0,008 → Operação de Loteamento**

Localização da operação urbanística (l) = **0,60 → Fora do perímetro urbano**

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

**Lotes 1, 2 e 3**

Área bruta de construção (A) = **-26,00m<sup>2</sup> → Habitação**

**Lotes 10, 11, 12 e 13**

Área bruta de construção (A) = **9,80m<sup>2</sup>(\*) → Garagem (Abaixo da cota de soleira > 100,00m<sup>2</sup>)**

Área bruta de construção (A) = **-29,80m<sup>2</sup> → Habitação**

**Lotes 15, 16, 17 e 18**

Área bruta de construção (A) = **48,30m<sup>2</sup>(\*) → Garagem (acima da cota de soleira)**

Área bruta de construção (A) = **+16,70m<sup>2</sup> → Habitação**

**Lotes 19**

Área bruta de construção (A) = **-195,00m<sup>2</sup> → Habitação**





Custo correspondente à área do metro quadro de construção

da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada ( C ) = **801,06€/m²** → Despacho n.1/2015

**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.

Verifica-se que entre o aumento, diminuição e eliminação de áreas, cuja a utilização se destinam ao uso de garagem (acima de 100m² quando em cave para habitação unifamiliar e/ou garagem acima da cota de soleira) e uso de habitação, **não dá origem ao pagamento de TMU.**

Não há lugar ao pagamento de Compensação (C).

A alteração não promove a alteração das 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, pelo que ***foi visada em 09/10/2025*** com o com *carimbo digital* da DAT, associada ao registo 2025-E-RE-22179 de 02/10/2025.

Conforme o previsto no nº3 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 que o requerente na qualidade de proprietário dos lotes 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 19 é o titular de direito da maioria da área dos lotes, apurado em 59,75% da área total dos lotes, pelo que ficará dispensada a audiência de interessados.*

### **Proposta / Conclusão**

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com início a 02/10/2025 da segunda discussão pública da 3.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, nos termos do n.º 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, *destinado à formulação de reclamações, observações ou sugestões referentes às alterações operadas ao documento já submetido, anteriormente, a discussão pública e que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de revisão*, pelo prazo de 30 dias úteis, com início no 5.º dia útil posterior à publicação do aviso no Diário da República através do Aviso n.º23709/2025/2, de 25 de Setembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) é **favorável**, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/2025.

Face ao exposto, propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo Alvará de Loteamento nº3/2008, emitido em nome de EXPOENTIMO – IMOBILIÁRIA, S.A.

Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à 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 Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento ao requerente do conteúdo da presente informação.

O Técnico,

**DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**



## DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **PLT\_SINTESE\_Proc. 1-2005-22369-0\_PROC.15642-**

**2025\_VISADA\_2025\_10\_09\_\_Alv. Lot. nº3-2008\_\_Tebosa\_**  
IMPRESSÃO: 1f2ed0d9a46392ac632c3d5d029a43d4f1d9ed04

