

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/7561	11557/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Comunicação prévia de alteração de loteamento (lote 5) - Bouça das Andorinhas, Lugar de Deães, freguesia de Pedralva		
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



DECISÃO

Processo: 42113/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Comunicação prévia de alteração de loteamento - #G0201#

Assunto do Processo: Comunicação prévia de alteração de loteamento - (1/1999/8077/0 - Processo inicial) - alteração ao lote 5 - Nelson Ricardo Barradas Alves

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, *aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e em Sessão de Assembleia Municipal de 16/01/2026*, 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* nº28/2003, emitido em nome BELARMINO OLIVEIRA DA SILVA.

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 do conteúdo da informação ao requerente.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/5809 de 25 de Fevereiro de 2026.

RESOLUÇÃO

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

Despachos



Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: PROC. 42113 / 2025 (GESTIONA) – 1/1999/8077/0 (S/ MIGRAÇÃO)
REQUERIMENTO(S): 2025-E-RE-29111, DE 17/12/2025
2026-E-RE-778, DE 13/01/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____
LOCAL: BOUÇA DAS ANDORINHAS, LUGAR DE DEÃES, FREGUESIA DE PEDRALVA
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº28/2003

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº28/2003, emitido em nome
ocalizado na Bouça das Andorinhas, Lugar de Deães, freguesia de Pedralva, **para o qual existe UMA alteração**
ao alvará, datada de 21/06/2021.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-0730 de 09/01/2026*, obteve a proposta de resolução *2026-0981 datada de 13/01/2026* do Sr. Diretor da DMGT, a qual mereceu o despacho datado de 28/01/2026 do Sr. Presidente da Câmara.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo efetuada a *audiência dos interessados por escrito*, conforme o previsto no ponto 3 do Artigo B-1/12º (*Alterações a operações de loteamento*), Secção II (*Trâmites Procedimentais*), Capítulo II (Procedimentos de controlo preventivo), Título I (*Urbanização e edificação*), Parte B do Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento nº973/2016), relativo a alterações a operações de loteamento.

Passado o termo do prazo de **dez dias úteis** após a data de notificação por escrito aos titulares de direito nos lotes, considerando o *findo do prazo*, foi comunicado por informação interna: “Após terminar o prazo, foi verificado através do Balcão Único que não deu entrada até esta data 19/02/2026, qualquer reclamação sobre a alteração do alvará de loteamento 28/2003, em relação ao lote nº 5. Segue o processo para dar continuidade a alteração. Duas cartas em papel foram devolvidas pelos CTT, por endereço insuficiente. O endereço que existe foi o fornecido pelo requerente através da CRP.”.

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 III** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que **foi visada** em **09/01/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT, ficou associada ao registo 2025-E-RE-29111, de 17/12/2025*.

Proposta / Conclusão

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, *aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e em Sessão de Assembleia Municipal de 16/01/2026*, 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.



Propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento* nº28/2003, emitido em nome BELARMINO OLIVEIRA DA SILVA.

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

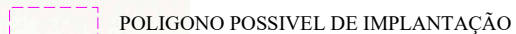
Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





☐ Construções Existentes
☒ " Propostas - Cave R/chão d'

Áreas de utilização coletiva

arruamentos.....	775.00m2
estacionamento...	315.00m2
passeios.....	350.00 m2

TOTAL.....1.440.00m2

Limite do Terreno a Lotear.....6.777,00m2

Área Total Lotes.....5.337,00m2

Área do Terreno Sobrante.....8.223,00m²

Área Total do Terreno.....15.000,00m²

N.º Total de Fogos = 7 (1Fogo por Lote)

DESCRIÇÃO DA CONSERVATÓRIA DO REG. PREDIAL COM O N.º 00646/PEDRALVA
INSCRITO NA MATRZ SOB O ARTIGO N.º 1589

N.º	ÁREAS (m2)							N.º PISOS		COTA SOLEI.	COTA SOLEIRA ANEXO/ GARAGEM	VOLUMET.	CONFRONTA		
LOTE	LOTE	IMPL.	ANEXO	GARAG. abaixo c.s.	GARAG. acima c.s.	HABIT.	CONS.	UTILIZ.				(m3)	NORTE	SUL	N
1	762.03	130.03		130.03		260.00	390.00	1G+2H		47.30		1098.50	Terreno Sobranie	Lote 2	T. S
2	740.00	182.20	52.20 *			260.00	312.20	2H e Anexo/ Garagem		47.25	47.05	936.60	Lote 1	Lote 3	T. S
3	665.00	130.00		130.00		260.00	390.00	1G+2H		50.60		1098.50	Lote 2	Lote 4	T. S
4	770.00	160.00		160.00		290.00	450.00	1G+2H		51.35		1237.00	Lote 3	Passoio	L
5	800.00	250.00			90.00	300.00	390.00	1GH+1H		51.55		1170.00	Terreno Sobranie	Passoio	T. S
6	800.00	130.00		130.00		260.00	390.00	1G+2H		51.75		1098.50	Terreno Sobranie	Passoio	T. S
7	780.00	130.00		130.00		260.00	390.00	1G+2H		51.95		1098.50	Terreno Sobranie	Passoio	T. C.
TOT	5.337.00	1.112.20	52.20	1.112.20	90.00	1890.00	2.712.20					7737.60			

* Nota: Destinado a Geração

lote nº	área do lote	nº de pisos		área de implantação	área de anexo	área de habita.	área de cons. exterior de casa de solista	área de cons. exterior de casa de solista	área de cons. exterior de casa de solista
		acima de casa de solista	abaixo de casa de solista	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2	740.00	2	0	52.20 130.20	52.20	260.00	0	312.20	0
				182.20					

* Nota: Destinado a Garagem

* Nota: Destinado a Garagem

N.º								N.º PISOS UTILIZ.	COTA SOLEI.	COTA SOLEIRA ANEXA GARAGEM	VOLUMET. (m³)	CONFRONTO	
ÁREAS (m²)	LOTE	IMPL.	ANEXO	GARAG. abaixo CS	GARAG. acima CS	HABIT.	CONST.					NORTE	SUL
5	800.00	250.00			90.00	300.00	390.00	1G/H+1H	51.75		1170.00	Terreno Sobranter	Passelo
		1.112.20			680.00	90.00	1890.00						

REQUERENTE:	BELARMINO OLIVEIRA DA SILVA E OUTRO
DATA: MAIO 2020	LUGAR DE DEÃES - PEDRALVA - BRAGA
ESCALA 1/1000	PLANTA SINTESE

PROCESSO: PROC. 42113 / 2025 (GESTIONA) – 1/1999/8077/0 (S/ MIGRAÇÃO)
REQUERIMENTO(S): 2025-E-RE-22714, DE 07/10/2025 – PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
2025-E-RE-25547, DE 31/10/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
2025-E-RE-27219, DE 21/11/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
2025-E-RE-29111, DE 17/12/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____
LOCAL: BOUÇA DAS ANDORINHAS, LUGAR DE DEÃES, FREGUESIA DE PEDRALVA
ASSUNTO: ANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N°28/2003 –

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento n°28/2003, emitido em nome _____, localizado na Bouça das Andorinhas, Lugar de Deães, freguesia de Pedralva, **para o qual existe UMA alteração ao alvará**, datada de 21/06/2021.

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido **BD1 – Espaço Urbano de Baixa Densidade**, cujo o índice máximo de utilização é 0,50m²/m², sendo que acima da cota de soleira é 0,30m²/m². O índice de impermeabilização máximo é 55%. Nada a opor.

No **Plano Diretor Municipal colocado em Discussão Pública**, o qual foi **Aprovado em 29/12/2025 na Reunião de Câmara Municipal, para posterior retificação em Assembleia Municipal** - 3ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, a área **loteada**, encontra-se na totalidade em **solo urbano** com qualificação em **Espaço Urbano de Baixa Densidade** que integram áreas de gênese urbana, com tipologias predominantemente de habitação unifamiliar e funções residenciais, de acordo com o ponto 1 artigo 67º, cujo regime de edificabilidade apresenta um **índice de utilização do solo máximo de 0,60 m²/m²** e **índice de impermeabilização máximo admitido é de 60%**. A alteração solicitada vai no sentido de promover melhoria no contexto da solução urbanística, dando o cumprimento com o previsto no artigo 27º do Plano Diretor Municipal de Braga em segunda discussão pública (3ª revisão).

O pedido de alteração ao alvará do loteamento **incide apenas** sobre os **lotes 5**, sendo proposto a **eliminação de um piso em cave e abaixo da cota de soleira** (Piso -1) com área de 130,00m², alterar tipologia atual 1G+2H e alterada para **1G/H + 1H**, passa a ter **apenas dois pisos acima da cota de soleira**, a **cota de soleira** será **51.55**, a área de implantação de 130,00m² passa a para **área máxima de implantação** com **250,00m²**, no **piso de Rês-do-Chão** terá uso misto (1G/h) sendo destinado ao **uso de Garagem** a **área máxima** de 90,00m², enquanto que a **área máxima destinada ao uso de habitação** com **300,00m²** será distribuída pelo **piso de Rês-do-Chão** e **piso em Andar**, passando a ter a **área máxima da construção** de **390,00m²** e o **volume máximo de construção** de 1.170,00m³. O requerente pretende também incluir no **logradouro posterior do lote** a **implantação de piscina descoberta com área máxima de 50,00m² (5,00m Larg. x 10,00m Comp.)**.

Da alteração proposta para o **Lote nº5** resulta o seguinte:

Área do Lote = 800,00m² → **Mantém**

Área Máxima de Implantação = 250,00m² → **Aumentou 120,00m²**

Nº de Pisos = 2 pisos → **Elimina o piso -1**

Uso/piso → 1G/+2H passa para **1G/H + 1H**

Área de Construção **Abaixo C.S.** ao nível do **Piso -1** destinada a **Garagem** (g) = 0,00m² → **Eliminou 130,00m²**

Área Máxima de Construção **Acima C.S.** ao nível do **piso Rês-do-Chão**

destinada a **Garagem** (G) = 90,00m² → **Introduz 90,00m²**

Área Máxima de Construção **Acima C.S.** ao nível do **piso do Rês-do-Chão** + **piso em Andar**

destinada à **Habitação** (2H) = 300,00m² → **Aumentou 40,00m²**

Área Máxima de Construção (1G/H + 1H) = 390,00m² → **Mantém**

Volume Máximo de Construção = 1.170,00m³



Da alteração proposta para o Loteamento, resulta o seguinte:

Área Total dos Lotes = 5.337,00m² → Mantém

Área Total de Implantação = 1.112,20m² → Aumentou 120,00m²

Área Total de Construção Abaixo C.S., piso -1 (Cave)

destinada a Garagem (G) = 680,00m² → Diminui 130,00m²

Área Total de Construção Acima C.S., Rês-do-chão + Andar

destinada a Habitação (2H) = 1.890,00m² → Aumentou 40,00m²

Área de Construção Acima C.S. destinada a Anexos = 52,20m² → Mantém

Área Total de Construção = 2.712,20m² → Mantém

Volume de Construção = 7.737,60m³

Não há alterações nas áreas cedidas ao domínio público.

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

Área bruta de construção (A) = -30,00m²(*) → Garagem (Abaixo da cota de soleira > 100,00m²)

Área bruta de construção (A) = +90,00m²(*) → Garagem (Acima da cota de soleira)

Área bruta de construção (A) = +40,00m² → 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.

$$TMU (\text{Lote 1}) = 0,008 \times 0,60 \times 1,00 \times (30,00m^2(*) + 90,00m^2(*) + 40,00m^2) \times 801,06 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{384,51 \text{ €}}}$$

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 III da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que **foi visada em 09/01/2026 com o carimbo digital em uso na DAT, ficou associada ao registo 2025-E-RE-29111, de 17/12/2025. Fica condicionada a apresentação de correções gráficas.**

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 apenas é o titular de direito do lote 5, apurado em 14,99% da área total dos lotes, pelo que **será necessário efetuar a notificação por escrito dos restantes titulares de direito de lotes pertencentes ao alvará de loteamento.**



O requerente efetuou a apresentação das certidões da Conservatória do Registo predial dos restantes lotes que compõe o loteamento (lotes nº1, 3, 4, 5 6 e 7), logo deverá ser promovida a audiência de interessados, atendendo ao número ser inferior a 10, **deverá a notificação ser realizada por escrito** nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 1 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar, relativo a alterações a operações de loteamento.

Proposta / Conclusão

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025, 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.

Propõe-se que seja promovida a audiência de interessados, que atendendo ao número ser inferior a 10, deverá a notificação ser realizada por escrito nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 1 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



DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **PLT_SINTESE_Proc.1-1999-8077-0__PROC. 42113-**

2025_VISADA_2026-01-09_Alt. Lote 5__Alv. Lot. nº28-

2003__Pedralva_

IMPRESSÃO: 64e635494b7649a57a5e9da2e54e2e4dfdc1cab0

