

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
<b>PR/2026/12863</b>	<b>19173/2026</b>	<b>Proposta à Câmara Municipal</b>
Assunto do Processo		
<b>Proposta à Câmara Municipal - Alteração ao Alvará de Loteamento nº25/2009 - Lugar de Castro ou Pica - "Quinta da Eira", União das freguesias de Nogueiró e Tenões</b>		
Unidade Administrativa		
<b>DU - [INTERNO]</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

### 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:** 50097/2025

**Resolução com número e data apresentados na margem**

**Procedimento:** Alteração à licença de loteamento - #G0100#

**Assunto do Processo:** Alteração à licença de loteamento - Alteração ao lote 12 - Pedro Gaspar Fernandes Silva Costa

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

**FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS**

Nos termos da informação 2026-9179 de 01/04/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/11300 de 2 de Abril de 2026.

**RESOLUÇÃO**

Aprova-se a alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento nº25/2009*, emitido em nome *CONSTRUBRAGA – IMOBILIÁRIA LIMITADA*.

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.

**Despachos**

- A 02/04/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo com a proposta. Submete-se a reunião de câmara para deliberação."
- A 02/04/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

**DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE**



**PROCESSO(S)** PROC. GU / 2007 / 12326 / 0 ( S/ MIGRAÇÃO GESTIONA )  
RELACIONADO C/ PROC. 50097 / 2025 (GESTIONA)  
**REQUERIMENTO:** 2026-E-RE-2545, DE 02/02/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS  
**REQUERENTE:** \_\_\_\_\_  
**LOCAL:** LUGAR DE CASTRO OU PICA – “QUINTA DA EIRA”, FREGUESIA DE TENÕES  
ATUAL UNIÃO DE FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES  
**ASSUNTO:** PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO  
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º25/2009 – CONSTROBRAGA IMOBILIÁRIA, LIMITADA

### Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento n.º25/2009*, emitido em nome *CONSTRUBRAGA – IMOBILIÁRIA LIMITADA*, localizado lugar de castro ou Pica – “Quinta da Eira”, freguesia de Tenões, atual União das freguesias de Nogueiró e Tenões, para o qual **existe UMA alteração** ao alvará de loteamento, emitida em 09/07/2013.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-4022 de 10/02/2026* a qual mereceu despacho em 11/02/2026, proferido pelo Sr. Presidente da Câmara. Municipal.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o *edital* nos lugares de estilo, 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 DMGT – ALVARÁS E EDITAIS efetuou a forma de notificação por abertura de discussão pública, nos locais de estilo, *Diário da República, Jornal Nacional e no site do Município*.

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 239/2026, no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 02/03/2026 e 16/03/2026, 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 N.º 25/2009. 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 **372,97 €**.

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 no ficheiro em formato DWFX foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi colocado **visto em 10/02/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT*, tendo ficado associado ao registo 2026-E-RE-2545 de 02/02/2026.

*Foi efetuada a conversão do ficheiro DWFX em formato PDF para que seja possível a consulta em reunião de Câmara.*

*Em todo o restante mantém-se a informação 2026-4022 de 10/02/2026.*



**Proposta / Conclusão**

Propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento nº25/2009*, emitido em nome *CONSTRUBRAGA – IMOBILIÁRIA LIMITADA*.

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**





LEGENDA:  
C. P. CAMINHO PÚBLICO  
Z. V. ZONA VERDE  
T. S. TERRENO SOBRIANTE

CONFRONTAÇÕES

- (A) JOÃO VIEIRA  
(B) AMÉLIA DE OLIVEIRA FARIAS FREITAS  
(C) LOTE 3 – ALVARÁ DE LOTEAMENTO 17/91  
(D) LOTE 4 – ALVARÁ DE LOTEAMENTO 17/91  
(E) LOTE 11 – ALVARÁ DE LOTEAMENTO 17/91

Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial com o n.º 477 / Tenções e inscrito na respectiva matriz rústica sob o art.º 79



QUADRO SINÓPTICO

LOTE	AREA (m2)	IMPLANTAÇÃO (m2-ÁREAS)	GARAGEM (m2)	HABITAÇÃO (m2)	AREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	VOLUME (m3)	N.º DE FOGOS	COTA DE SOLERA	P I S O S				NºPOS DESTINO	CONFRONTAÇÕES			
									*MÁXIMO DA COTA SOLERA	*MÁXIMO DA COTA SOLERA	CERCEA	NORTE		SUL	NASCENTE	POENTE	
1	530,92	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	100,89	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 2	(A)	
2	336,49	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	100,64	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 3	LOTE 1	
3	339,25	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	100,39	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 4	LOTE 2	
4	345,85	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	100,14	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 5	LOTE 3	
5	360,35	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	100,39	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 6	LOTE 4	
6	379,46	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	100,64	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 7	LOTE 5	
7	381,75	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	100,89	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 8	LOTE 6	
8	361,87	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	101,14	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 9	LOTE 7	
9	400,06	175,40	*36,42	241,56	277,98	775,47	1	101,39	0	2	16/1H H	6,30m. ARRUAJ.	(A)	(A)	LOTE 12	LOTE 8	
12	478,00	192,00	102,00	280,00	382,00	1241,00	1	104,39	1	1	16/1H H	6,5 m. ARRUAJ. C. P.	(A)	(A)	C. P.	LOTE 9	

TOTAL	3.914,00	1.770,60	429,78	2.454,04	2.883,82	8.220,23	10										
-------	----------	----------	--------	----------	----------	----------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

\* GARAGEM EM ANEXO

ALTERAÇÃO N.º 12  
QUADRO SINÓPTICO

LOTE n.º	ÁREA (m²)	Área Máx. de Implantação (m²)	Área Máx. de construção (m²)		N.º	N.º PSOS	VOLUME (m³)	Cota de Solera
			Piso -1	Piso 1				
12	478,00	192,00	102,00	90,00	190,00	382,00	1	104,39

Nota 12: A ÁREA DE IMPLANTAÇÃO E DE CONSTRUÇÃO SÃO MÁXIMAS. SÃO ADMITIDAS ÁREAS INFERIORES. O POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO DA PISCINA É DE 24,50m.

QUADRO RESUMO

ÁREA TOTAL DO TERRENO	5.938,03 m²	– Arruamento	886,70 m²
ÁREA TOTAL A LOTEAR	5.938,03 m²	– Alargamento do caminho público	16,50 m²
ÁREA TOTAL DOS LOTES	3.914,00 m²	– Baía de estacionamento	150,00 m²
ÁREA TOTAL A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO	2.024,03 m²	– Passeio	474,40 m²
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	1.770,60 m²	– Zona Verde	496,43 m²
ÁREA TOTAL DE HABITAÇÃO	2.454,04 m²	T O T A L	2.024,03 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	2.883,82 m²		
VOLUME TOTAL A EDIFICAR	8.220,23 m³		
NÚMERO TOTAL DE LOTES	10		

ALTERAÇÕES

O Técnico	Requerente: CONSTRUBRAGA IMOBILIÁRIA, LIMITADA LUGAR DE CRASTO OU PICA – "QUINTA DA EIRA"	LOTEAMENTO HABITACIONAL	N.º Desenho
Data: JANEIRO DE 2026	TENÇÕES	PLANTA DE SÍNTESE	05
	B R A G A	Escala 1:500	



PROCESSO(S) PROC. GU / 2007 / 12326 / 0 ( S/ MIGRAÇÃO GESTIONA )  
RELACIONADO C/ PROC. 50097 / 2025 (GESTIONA)  
REQUERIMENTO): 2026-E-RE-2545, DE 02/02/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS  
REQUERENTE: \_\_\_\_\_  
LOCAL: LUGAR DE CASTRO OU PICA – “QUINTA DA EIRA”, FREGUESIA DE TENÕES  
ATUAL UNIÃO DE FREGUESIAS DE NOGUEIRÓ E TENÕES  
ASSUNTO: REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS  
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO  
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º25/2009 – CONSTROBRAGA IMOBILIÁRIA, LIMITADA

### **Análise**

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à Notificação Eletrónica 2026-S-RE-6250 de 28/01/2026, à qual foi anexada a cópia da informação 2026-2596 de 28/01/2026, que mereceu o despacho proferido pela 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 n.º25/2009, emitido em nome CONSTRUBRAGA – IMOBILIÁRIA LIMITADA, localizado lugar de castro ou Pica – “Quinta da Eira”, freguesia de Tenões, atual União das freguesias de Nogueiró e Tenões, para o qual existe UMA alteração ao alvará de loteamento, emitida em 09/07/2013.

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em **ER5 – Espaços Residenciais, subcategoria 5**, cujo índice máximo de utilização é  $0,60\text{m}^2/\text{m}^2$ , sendo que acima da cota de soleira é  $0,40\text{m}^2/\text{m}^2$ . O índice de impermeabilização máximo admitido é 70%.

Em face do PDM em vigor o atual alvará de loteamento apresenta conformidade no índice máximo de utilização e desconformidade no índice de utilização acima da cota de soleira é  $(0,4533(2)\text{m}^2/\text{m}^2)$ , pelo que qualquer alteração que seja proposta não poderá agravar essa mesma desconformidade, o que se verifica não haver o agravamento da desconformidade.

No Plano Diretor Municipal em Revisão, 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, a área loteada pertencente ao Alvará de Loteamento n.º25/2009 e no caso o lote 12, 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 a) do ponto 2 artigo 60º, cujo regime de edificabilidade apresenta um índice de edificabilidade máximo de  $1,2\text{m}^2/\text{m}^2$  e a percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento incide apenas sobre o lote 12, no qual o requerente vem propor o polígono possível de implantação da construção dentro do qual se encontra a área máxima de implantação da construção com  $192,00\text{m}^2$  e todos os corpos de embelezamento da construção, a cota de implantação proposta será 101.39, acima da cota de soleira pretende eliminar o piso em Andar, alterar de 3 pisos para apenas 2 pisos, alterar a cota de soleira atual de 102.94 para 104.39, sendo proposto um piso abaixo da cota de soleira (piso -1) destinado ao uso de Garagem/Habitação com área máxima de  $192,00\text{m}^2$ , sendo destinada a área máxima de  $102,00\text{m}^2$  ao uso de Garagem e a área máxima de  $90,00\text{m}^2$  ao uso de Habitação, enquanto que o piso acima da cota de soleira (Piso de Rés-do-Chão) será destinado ao uso de Habitação com área máxima de  $190,00\text{m}^2$ , passando a atual área de construção de  $285,00\text{m}^2$  para área máxima de construção de  $382,00\text{m}^2$  e volume máximo de construção será  $1.241,00\text{m}^3$ . Pretende ainda o requerente incluir piscina descoberta no logradouro do lote com área máxima de  $24,50\text{m}^2$  (Comp. 7,00m x Larg. 3,50m).





Da alteração proposta para o **Lote 12**, resultando o seguinte:

Área do Lote = 478,00m<sup>2</sup> → Mantém

Uso / Piso → altera o atual 1G + 2H para **1G/H + 1H → 2 pisos = 1 piso abaixo da cota de soleira + 1 piso acima cota de soleira**

Cota de Soleira = **104.39**

**Área Máxima de Implantação** = 192,00m<sup>2</sup> → Aumentou 97,00m<sup>2</sup>

**Área Máxima de Construção** ao nível do Piso -1 e Abaixo de C.S. destinada a **Garagem** (G) = 102,00m<sup>2</sup> → Aumentou 7,00m<sup>2</sup>

**Área Máxima de Construção** ao nível do Piso -1 e Abaixo de C.S. destinada ao **Habitação** (H) = 90,00m<sup>2</sup> → Introduz

**Área Máxima de Construção** ao nível do Piso 0 e Acima de C.S. destinada ao **Habitação** (H) = 190,00m<sup>2</sup>

**Área Máxima de Construção** = 382,00m<sup>2</sup> → Aumentou 97,00m<sup>2</sup>

**Volume Máximo de Construção** = 1.241,00m<sup>3</sup>

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

Área Total dos Lotes = 3.914,00m<sup>2</sup> → Mantém

Nº de Lotes = 10 Lotes → Mantém

Área Total de Implantação = 1.770,60m<sup>2</sup> → Mantém

Área Total de Construção destinada a **Garagem** = 429,78m<sup>2</sup> → Aumentou 7,00m<sup>2</sup>

Área Total de Construção destinada a **Habitação** = 2.454,04m<sup>2</sup> → Aumentou 90,00m<sup>2</sup>

Área Total de Construção = 2.883,82m<sup>2</sup> → Aumentou 97,00m<sup>2</sup>

Volume de Construção = 8.220,23m<sup>3</sup>

Em todo o restante mantêm-se as prescrições do alvará.

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 → Dentro do perímetro urbano

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

Área bruta de construção (A) = +7,00m<sup>2</sup> (G) (\*) → no piso Abaixo da C.S

Área bruta de construção (A) = + 90,00m<sup>2</sup> (H) → no piso Abaixo da C.S

**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 100,00m<sup>2</sup>**, 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€/m<sup>2</sup> → Despacho nº1/2015

$$TMU = 0,008 \times 1,00 \times 0,60 \times [ + 7,00m^2 (G) * + 90,00m^2 (H) ] \times 801,06 \text{ €/m}^2 = 372,97 \text{ €}$$

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 I** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese no ficheiro em formato DWFX foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi colocado **visto** em **10/02/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT*, tendo ficado associado ao registo 2026-E-RE-2545 de 02/02/2026.

Foi efetuada a conversão do ficheiro DWFX em formato PDF para que seja possível a consulta em reunião de Câmara.



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 12, apurado em **12,21%** 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 no registo 2025-E-RE-28636 de 11/12/2025, dos restantes lotes que compõe o loteamento (lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9), 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 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 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 informação ao requerente.

O Técnico,

## **DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE**

