

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/12983	19303/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Aprovação do pedido de alteração ao alvará de loteamento - Lugar da Costa do Barreiro ou Bouça, freguesia de Gualtar		
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: 47420/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (1/1995/10322/0 - Processo inicial) alteração ao lote 26 - Paula Alexandra da Silva Jorge

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação 2026-9296 de 02/04/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/11412 de 8 de Abril de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprova-se a alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará nº28/2000*, emitido em nome de *SEIB - SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE BRAGA*.

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

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 presente informação ao requerente.

Despachos

- A 04/04/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo com a proposta. Submete-se à reunião de Câmara para deliberação."
- A 08/04/2026, 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.. 1 / 1995 / 10322 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)

RELACIONADO C/ **PROC. 47420 / 2025 (GESTIONA)**

REQUERIMENTO: _____ **2025-E-RE-31075, DE 05/11/2025**

REQUERENTE: _____

LOCAL: _____ LUGAR DA COSTA DO BARREIRO OU BOUÇA, FREGUESIA DE GUALTAR

ASSUNTO: _____ **PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO**

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º28/2000 – SEIB – SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento n.º28/2000*, emitido em nome de **SEIB - SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE BRAGA**, sito do lugar da Costa do Barreiro ou Bouça, freguesia de Gualtar, para o qual foram emitidas OITO alterações ao alvará de loteamento, sendo a última datada 26/01/2024.

Decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento, pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2025-1053 de 13/01/20256* a qual mereceu despacho em 14/014/2026, proferido pelo Sr. Diretor da DMGT.

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.º72/2026 no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo entre os dias 26/01/2026 e 09/02/2026, não havendo referência à entrada de reclamações/exposições sobre a alteração à Licença da Operação de Loteamento. Atribui-se tarefa ao técnico para os devidos procedimentos.”*.

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de compensação.

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 **13/01/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT*, associado ao registo 2025-E-RE-31075 de 05/11/2025.

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



Proposta / Conclusão

Propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo Alvará nº28/2000, emitido em nome de SEIB - SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE BRAGA.

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

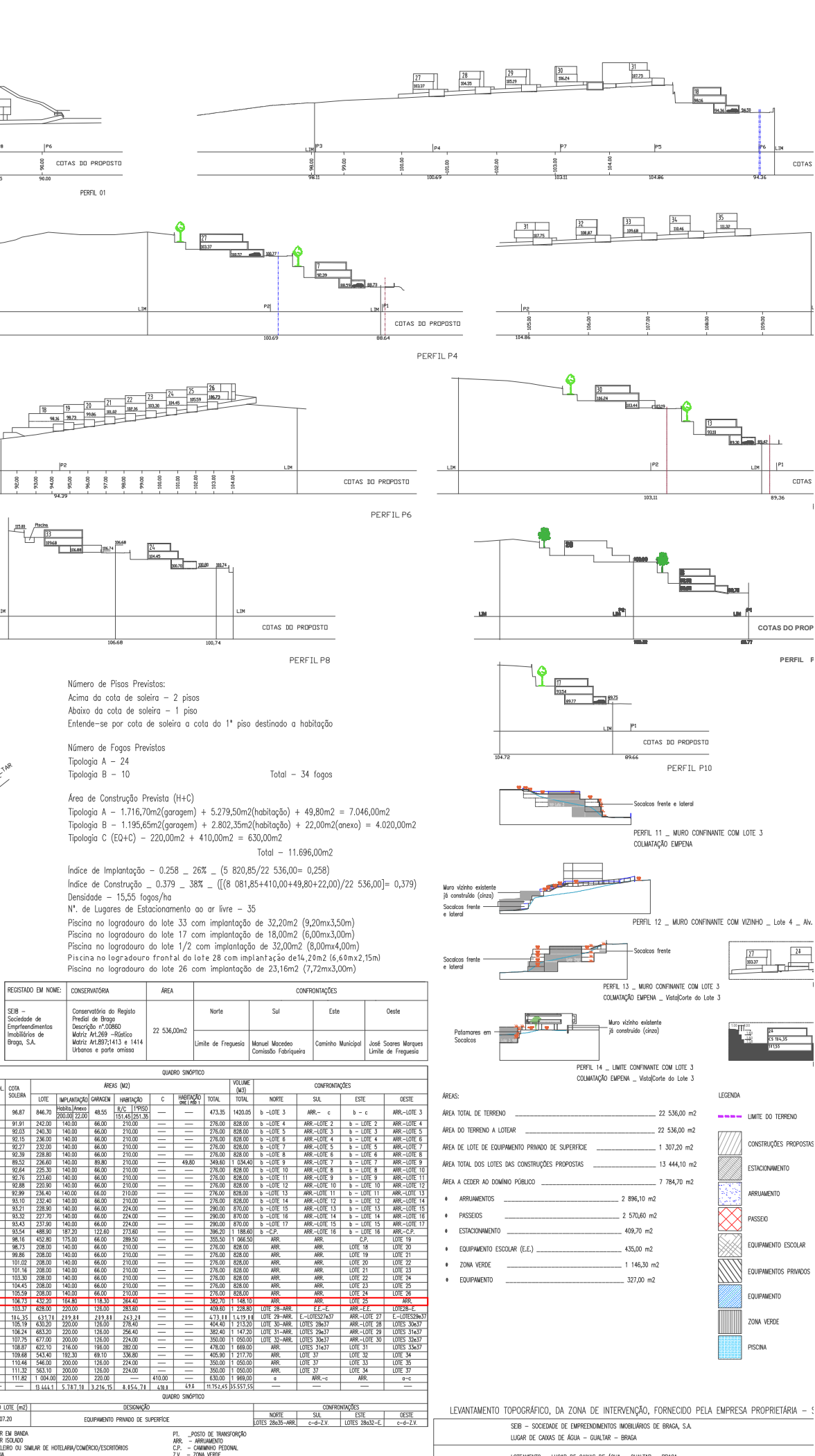
Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta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

Dar conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





Índice de Implantação = $0,258 - 26\% = \left(\frac{5\ 820,85}{22\ 536,00} \times 0,258 \right)$
Índice de Construção = $0,379 - 38\% = \left(\left(\frac{081,85+410,00+49,80+22,00}{22\ 536,00} \right) = 0,379 \right)$
Densidade = 15,55 fogos/ha
Nº. de Lugares de Estacionamento ao ar livre = 35
Piscina no logradouro do lote 33 com implantação de 32,20m2 (9,20mx3,50m)
Piscina no logradouro do lote 17 com implantação de 18,00m2 (6,00mx3,00m)
Piscina no logradouro do lote 1/2 com implantação de 32,00m2 (8,00mx4,00m)
Piscina no logradouro frontal do lote 28 com implantação de 42,20m2 (6,60mx6,40m)
Piscina no logradouro do lote 26 com implantação de 23,16m2 (7,72mx3,00m)

REGISTRO EM NOME:		CONSERVATÓRIO		ÁREA		CONFRONTAÇÕES							
SEB – Sociedade de Empreendimentos Imobiliários de Braga, S.A.		Conservatório do Registo Descrição: 0.0060 Matr. Aut.269.7413 Al.1827-1315 e 1414 Urbanos e parte onísia		22.536,0m ²		Norte		Sul		Este		Oeste	
						Limite de Freguesia		Manuel Macedo Comissário Faltíssimo		Comitê Municipal		José Soares Martins Limite de Freguesia	
QUADRO SINÓPTICO													
COTA SOLERA	ÁREAS (m ²)				TOTAL (m ²)	CONFRONTAÇÕES							
	LITE	INFILTRAÇÃO	GRANIZO	VARCO		LITE	NORTE	SUL	ESTE	OESTE			
96,87	846,76	140,00	85,25	1.072,01	47.135	142.025	ARR.	a	b	c	d	ARR.-LOTE 3	
91,91	242,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	b	-LOTE 6	ARR.-LOTE 3	a	-LOTE 2	ARR.-LOTE 4	
92,38	246,30	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	c	-LOTE 6	ARR.-LOTE 3	a	-LOTE 5	ARR.-LOTE 5	
91,25	236,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	d	-LOTE 6	ARR.-LOTE 4	a	-LOTE 6	ARR.-LOTE 6	
92,27	232,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	e	-LOTE 6	ARR.-LOTE 5	a	-LOTE 7	ARR.-LOTE 7	
92,33	238,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	f	-LOTE 6	ARR.-LOTE 4	a	-LOTE 6	ARR.-LOTE 8	
89,23	226,00	140,00	80,00	210,00	49,80	340,80	1.034,00	-LOTE 9	ARR.-LOTE 7	a	-LOTE 9	ARR.-LOTE 9	
92,64	225,30	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	b	-LOTE 10	ARR.-LOTE 8	a	-LOTE 8	ARR.-LOTE 10	
92,39	228,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	c	-LOTE 10	ARR.-LOTE 9	a	-LOTE 10	ARR.-LOTE 11	
92,38	220,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	d	-LOTE 12	ARR.-LOTE 10	a	-LOTE 12	ARR.-LOTE 12	
92,99	236,40	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	e	-LOTE 13	ARR.-LOTE 11	a	-LOTE 13	ARR.-LOTE 13	
91,31	239,40	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	f	-LOTE 14	ARR.-LOTE 12	a	-LOTE 14	ARR.-LOTE 14	
93,31	228,00	140,00	60,00	210,00	280,00	870,00	b	-LOTE 17	ARR.-LOTE 15	a	-LOTE 15	ARR.-LOTE 15	
93,32	227,00	140,00	60,00	210,00	280,00	870,00	c	-LOTE 16	ARR.-LOTE 14	a	-LOTE 16	ARR.-LOTE 16	
93,34	239,00	140,00	60,00	210,00	280,00	870,00	d	-LOTE 17	ARR.-LOTE 15	a	-LOTE 15	ARR.-LOTE 17	
93,54	488,90	187,20	122,80	214,00	386,20	1.188,60	-C.P.	ARR.-LOTE 16	a	-LOTE 16	ARR.-C.P.		
98,16	432,80	175,00	60,00	289,50	355,50	1.081,50	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	C.P.	LOTE 19	
98,17	438,00	140,00	60,00	280,00	276,00	828,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 18	LOTE 20	
98,98	208,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 19	LOTE 21	
101,02	208,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 20	LOTE 22	
101,16	208,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 21	LOTE 23	
103,30	208,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 22	LOTE 24	
104,25	208,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 23	LOTE 25	
105,29	208,00	140,00	60,00	210,00	276,00	828,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 24	LOTE 26	
106,75	432,20	164,80	118,30	264,40	392,70	1.148,10	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 25	ARR.	
106,77	408,00	220,00	120,00	280,00	408,00	1.216,00	ARR.-LOTE 28	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 27	-LOTE 28	
116,15	672,00	220,00	120,00	280,00	4.311,14	14.919,14	ARR.-LOTE 29	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 28	-LOTE 29	
116,15	630,20	220,00	120,00	278,40	640,40	1.213,00	ARR.-LOTE 29	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 28	ARR.-LOTE 30	
108,24	683,20	220,00	120,00	296,40	302,40	1.140,00	ARR.-LOTE 31	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 30	ARR.-LOTE 32	
108,24	677,60	220,00	120,00	294,00	302,40	1.137,00	ARR.-LOTE 32	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 31	ARR.-LOTE 33	
108,87	622,10	216,00	108,00	258,00	476,00	1.048,00	ARR.-LOTE 33	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 32	ARR.-LOTE 34	
108,88	543,40	192,30	80,10	236,80	456,90	1.072,00	ARR.-LOTE 34	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 33	ARR.-LOTE 35	
110,46	546,00	200,00	100,00	246,00	456,90	1.050,00	ARR.-LOTE 35	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 34	ARR.-LOTE 36	
111,32	587,10	200,00	120,00	278,00	242,00	1.217,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 32	LOTE 34	
111,32	584,10	200,00	120,00	276,00	410,00	1.210,00	ARR.	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 33	LOTE 35	
111,82	4.844,10	5.711,10	3.216,15	8.654,74	4.911,45	11.752,45	ARR.-LOTE 36	a	ARR.-LOTE 36	ARR.	ARR.	ARR.-LOTE 37	
QUADRO SINÓPTICO													
COTA (m ²)	DESIGNAÇÃO		CONFRONTAÇÕES										
	EQUIPAMENTO PISO DE SUPERFÍCIE		NORTE		SUL		ESTE						
			LOTE 28(a)-ARR.		c+d-e-21		LOTE 28(a)-c-2						
EM BANDA DE RISCADO			PT. POSIÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO		ARR. - ARRAJAMENTO		C.P. - CARRAMBA FISCAL						
LOCALIZADO NO Sítio de HOTELARIA/COMERCIO/ESCRITÓRIOS			Z.U. - ZONA URBANA		Z.V. - ZONA VERDE		Z.E. - EQUIPAMENTO ESCOLAR						
LIMITE DE LITE DE FREGUESIA			EQUIPAMENTO		EQUIPAMENTO ESCOLAR		EQUIPAMENTO						
CONSERVATÓRIO FALTSÍSSIMO													
			COTA DE SOLERA - Cotas de solo do 1º piso de habitação superior do arruamento de acesso ao edifício para os Aplicações A e B, e do 1º piso de equipamento para o Aplicação C										

PROCESSO(S) _____ PROC.. 1 / 1995 / 10322 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 47420 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ 2025-E-RE-31075, DE 05/11/2025 – PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DA COSTA DO BARREIRO OU BOUÇA, FREGUESIA DE GUALTAR
ASSUNTO: _____ ANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º28/2000 – SEIB – SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.

Apreciação

Caracterização da Pretensão

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento n.º28/2000, emitido em nome de **SEIB - SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE BRAGA**, sito do lugar da Costa do Barreiro ou Bouça, freguesia de Gualtar, para o qual foram emitidas OITO alterações ao alvará de loteamento, sendo a última datada 26/01/2024.

Decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento, pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o pedido que se encontrem a decorrer.

Análise da Pretensão

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em **ER4 – Urbanizado - Espaço Residencial**, cujo índice máximo de utilização é 0,75m²/m², sendo que acima da cota de soleira é 0,60m²/m². O índice de impermeabilização máximo é 70%.

No Plano Diretor Municipal colocado em discussão pública e aprovado em Reunião de Câmara em 29/12/2025, a área loteada do Alvará de Loteamento e no caso o lote 26, 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 m²/m² e a percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%.

A alteração solicitada permitirá melhor o vai ao encontro das novas preferências habitacionais atualmente no mercado, promovendo melhorias significativas no contexto da solução urbanística no lote, dando o cumprimento com o previsto no artigo 27º e artigo 60º do Plano Diretor Municipal de Braga em discussão pública (3ª revisão).

A pretensão incide apenas no lote 26, no qual o requerente pretende incluir **piscina descoberta no logradouro do lote com área de 23,16m²** (7,72m Comp. x 3,00m Larg.), mantendo as restantes prescrições do lote no alvará de loteamento em vigor. Considerando a área loteada, o solicitado pelo requerente cumpre com o índice de impermeabilização máximo (PDM em vigor) e com a percentagem de impermeabilização (PDM 3ªrevisão).

Da alteração proposta para o Lote 26, resulta o seguinte:

Área do Lote = 631,70m² → Mantém

Inclusão de Piscina descoberta no logradouro do lote com área de **23,16m²** (3,00m Larg. x 7,72m Comp.)

Mantém as restantes prescrições no lote.

Da alteração proposta para o Loteamento, resulta o seguinte:

Área Total dos Lote = 13.444,00m² → Mantém

Inclusão de Piscina descoberta no logradouro do lote 26 com área de **23,16m²** (3,00m Larg. x 7,72m Comp.)

Mantém as restantes prescrições no alvará de loteamento em vigor.



Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de compensação.

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 visada em 13/01/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT*, associado ao registo 2025-E-RE-31075 de 05/11/2025. Foi efetuada a conversão do ficheiro DWFX em formato PDF para que seja possível a consulta em reunião de Câmara.

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, o que tendo em atenção o previsto na alínea e) do ponto 1 e no ponto 4, ambos do Artigo 112º do D.L. n.º4/2015 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

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.

Face ao exposto, propõe-se que seja promovida a audiência de interessados, atendendo ao número ser superior a 10, 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 presente informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

