

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/17824	26924/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Lugar da Póvoa, Freguesia de Palmeira		
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: 53536/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - 1/2001/4889/0 - Alteração aos lotes B3 e B4

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-14497 de 21/05/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/17701 de 21 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente aos lotes B3 e B4 pertencentes ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº12/2007*, emitido em nome de *SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, SA*.

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

Comunica-se ao interessado de que dispõe de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do Decreto Lei nº555/1999 de 16 de dezembro, *na sua redação atual*.

O pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: _____ 1 / 2001 / 4889 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GETSIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 53536 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ 2026-E-RE-6392, DE 18/03/2026 - APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE(S): _____
ALNICOOR . CONSTRUÇÃO E REMODELAÇÕES, LDA. (LOTE B4)
LOCAL: _____ LUGAR DA PÓVOA, FREGUESIA DE PALMEIRA
ASSUNTO: _____ REANÁLISE E PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 12/2007 – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, S.A.

Análise

Os requerentes vêm efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento às notificações eletrónicas nº2026-S-RE-9585, nº2026-S-RE-9584, ambas datadas de 11/02/2026, às quais foi anexada a cópia da informação 2026-3807 datada de 09/02/2026, 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 processo visa a alteração ao loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento nº12/2007, emitido em nome de SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, SA., localizado no Lugar da Póvoa, Freguesia de Palmeira, para o qual existem **SEIS alterações ao Alvará de Loteamento**, sendo a última datada de 07/07/2025.

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** onde se incluem os **lotes B3**, e **B4**, encontram-se na totalidade em **solo urbano** com qualificação em **Espaço Central do tipo 3 (EC3)**, corresponde aos aglomerados com funções específicas no **sistema territorial polinucleado**, de acordo com a alínea c) do ponto 1 artigo 58º, cujo regime de edificabilidade previsto no artigo 60º apresenta um **índice de edificabilidade máximo de 1,0 m²/m²** e a **percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%**. A alteração solicitada **promoverá melhorias no contexto da solução urbanística**, dando o cumprimento com o previsto no artigo 27º e artigo 60º do Plano Diretor Municipal de Braga.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento **incide apenas** sobre os lotes **B3** e **B4**, para os quais os requerentes são os titulares de direito, pretendem o seguinte:

Lote B3 - manter a área do lote, **alterar o polígono possível de implantação da construção**, alterar a **área máxima de implantação** atual de 200,00m² para **240,00m²**, mantém o número de dois pisos, **um abaixo da cota de soleira** e **um acima da cota de soleira**, a **cota de soleira** é **49.75**, **alterar a tipologia** atual 1G+1H para **1A+1G/H**, o **piso em cave (piso -1)** com **área máxima** de **140,00m²** será destinado ao **uso de Arrumos** (uso complementar à habitação), enquanto que o **piso de Rés-do-Chão (piso 0)** com **área máxima** de **35,00m²** será destinado ao **uso de Garagem** e com **área máxima** de **205,00m²** será destinado ao **uso de Habitação**, passando a ter **área máxima de construção** de **380,00m²** e volume máximo de construção será 1.140,00m³. Pretende ainda o requerente **incluir piscina descoberta no logradouro do lote com área máxima de 36,00m²** (Comp. 8,00m x Larg. 4,50m).



Lote B4 - manter a área do lote, alterar o polígono possível de implantação da construção, alterar a área máxima de implantação atual de 235,00m² para 290,00m², elimina piso em cave (piso -1), passa a ter apenas um piso acima da cota de soleira, a cota de soleira é 49.55, alterar a tipologia atual 1G+1H para 1G/H, o piso de Rês-do-Chão (piso 0) terá a área máxima de 300,00m², sendo destinada a área máxima de 50,00m² ao uso de Garagem e destinada a área máxima de 250,00m² ao uso de Habitação, passando a ter área máxima de construção de 300,00m² e volume máximo de construção será 900,00m³. Pretende ainda o requerente incluir piscina descoberta no logradouro do lote com área máxima de 34,00m² (Comp. 8,50m x Larg. 4,00m).

Da alteração proposta para o **Lote B3**, e **Lote B4**, resulta o seguinte:

Lote B3

Área do Lote = 612,50m² → Mantém

Nº de Pisos = 2 Pisos → Mantém

Cota de Soleira (C.S.) = **49.75**

Tipologia altera para **1A + 1G/H**

Área Máxima de Implantação = 240,00m² → Aumentou 40,00m²

Área de Construção no piso em Cave destinado a Garagem → Eliminou 100,00m²

Área Máx. de Constr. no piso -1 (Cave)

destinada a Arrumos = 140,00m² → Introduz

Área Máx. de Constr. no piso 0 (R/C)

destinada a Garagem = 35,00m² → Introduz

Área Máx. de Constr. no piso 0 (R/C)

destinada a Habitação = 205,00m² → Aumentou 5,00m²

Área Máx. de Construção = 380,00m² → Aumentou 80,00m²

Volume Máximo de Construção = 1.140,00m³ → Aumentou 240,00m³

Piscina descoberta no logradouro do lote com área máxima de 36,00m²

(Comp. 8,00m x Larg. 4,50m)

Lote B4

Área do Lote = 652,90m² → Mantém

Nº de Pisos = **1 Piso** → Eliminou Piso -1 (Cave)

Cota de Soleira (C.S.) = **49.55**

Tipologia altera para **1G/H**

Área Máxima de Implantação = 300,00m² → Aumentou 65,00m²

Área de Construção no piso em Cave destinado a Garagem → Eliminou 117,50m²

Área Máx. de Constr. no piso 0 (R/C)

destinada a Garagem = 50,00m² → Introduz

Área Máx. de Constr. no piso 0 (R/C)

destinada a Habitação = 250,00m² → Aumentou 15,00m²

Área Máx. de Construção = 300,00m² → Diminui 52,50m²

Volume Máx. de Construção = 900,00m³ → Diminui 157,50m³

Piscina descoberta no logradouro do lote com área máxima de 34,00m²

(Comp. 8,50m x Larg. 4,00m)



Da alteração proposta para o **loteamento**, temos:

Numero de Lotes = 50 lotes → Mantém

Área dos Lotes = 24.263,50m² → Mantém

Área Total de Implantação (**11.669,80m²** Hab. + 240,00m² Gar. + **1.436,00m²** Piscinas)
= **13.345,80m²** → **Aumentou 175,00m²**

Área de Implantação (Piscinas) = **1.436,00m²** → **Aumentou 70,00m²**

Área em Cave destinada a **Garagem** = **5.325,40m²** → **Diminui 135,00m²**

Área em Cave destinada a **Habitação** = 2.951,00m² → Mantém

Área em Cave destinada a **Arrumos** = **290,00m²** → **Aumentou 140,00m²**

Área em R/C destinada a **Garagem** = **265,00m²** → **Aumentou 85,00m²**

Área em R/C + Andar destinada a **Habitação** = 11.919,80m² → **Aumentou 20,00m²**

Área total de construção = **20.751,20m²** → **Diminui 27,50m²**

Volume de Construção = **62.483,60m³** → **Aumentou 82,50m³**

Piscina descoberta no logradouro do lote B3 com área máxima de 36,00m²

(Comp. 8,00m x Larg. 4,50m)

Piscina descoberta no logradouro do lote B4 com área máxima de 34,00m²

(Comp. 8,50m x Larg. 4,00m)

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

A alteração solicitada origina em ambos os lotes B3 e B4, ao cálculo do valor de TMU, cujo valor apurado é o seguinte:

TMU = i x I x u x A x C

Tipo de Utilização (i) = **0,008** → **operação de loteamento**

Localização da operação urbanística (I) = **1,00** → **Dentro do perímetro urbano**

Tipo de utilização das edificações (u) = **1,00** → **(H) Habitação (ou uso Complementar à Habitação - Arrumos)**

Lote B3

Área bruta de construção (A) = **+140,00m²** (**uso Complementar à Habitação - Arrumos**) → no piso Abaixo da C.S

Área bruta de construção (A) = **+35,00m²** (**Garagem**) (*) → no piso Acima da C.S

Área bruta de construção (A) = **+5,00m²** (**Habitação**) → no piso Acima 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 100,00m², 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€/m²** → Despacho nº1/2015

TMU = 0,008 x 1,00 x 1,00 x (+140,00m² + 35,00m² (*) + 5,00m²) x 801,06 €/m² = 1.153,53€

Lote B4

Área bruta de construção (A) = **+50,00m²** + (100,00m² -117,50m²)

= **32,50m²**(**Garagem**) (*) → no piso Acima da C.S

Área bruta de construção (A) = **+15,00m²** (**Habitação**) → no piso Acima 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 100,00m², 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€/m²** → Despacho nº1/2015

TMU = 0,008 x 1,00 x 1,00 x (32,50m² (*) + 15,00m²) x 801,06 €/m² = 304,40€



Não há lugar ao pagamento de compensação.

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 II** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi aplicado **VISTO** em **21/05/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU*, fica associada ao registo 2026-E-RE-6392 de 18/03/2026.

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(s) **requerente(s)** são os titulares de direito da maioria da área dos lotes, apurado em 78,76% da área total dos lotes, pelo que ficará dispensada a audiência de interessados.*

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente aos lotes B3 e B4 pertencentes ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº12/2007*, emitido em nome de *SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, SA*.

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

Deverá comunicar-se ao interessado de que dispõe de um ano para requerer a emissão da alteração à licença de loteamento, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do Decreto Lei nº555/1999 de 16 de dezembro, *na sua redação atual*.

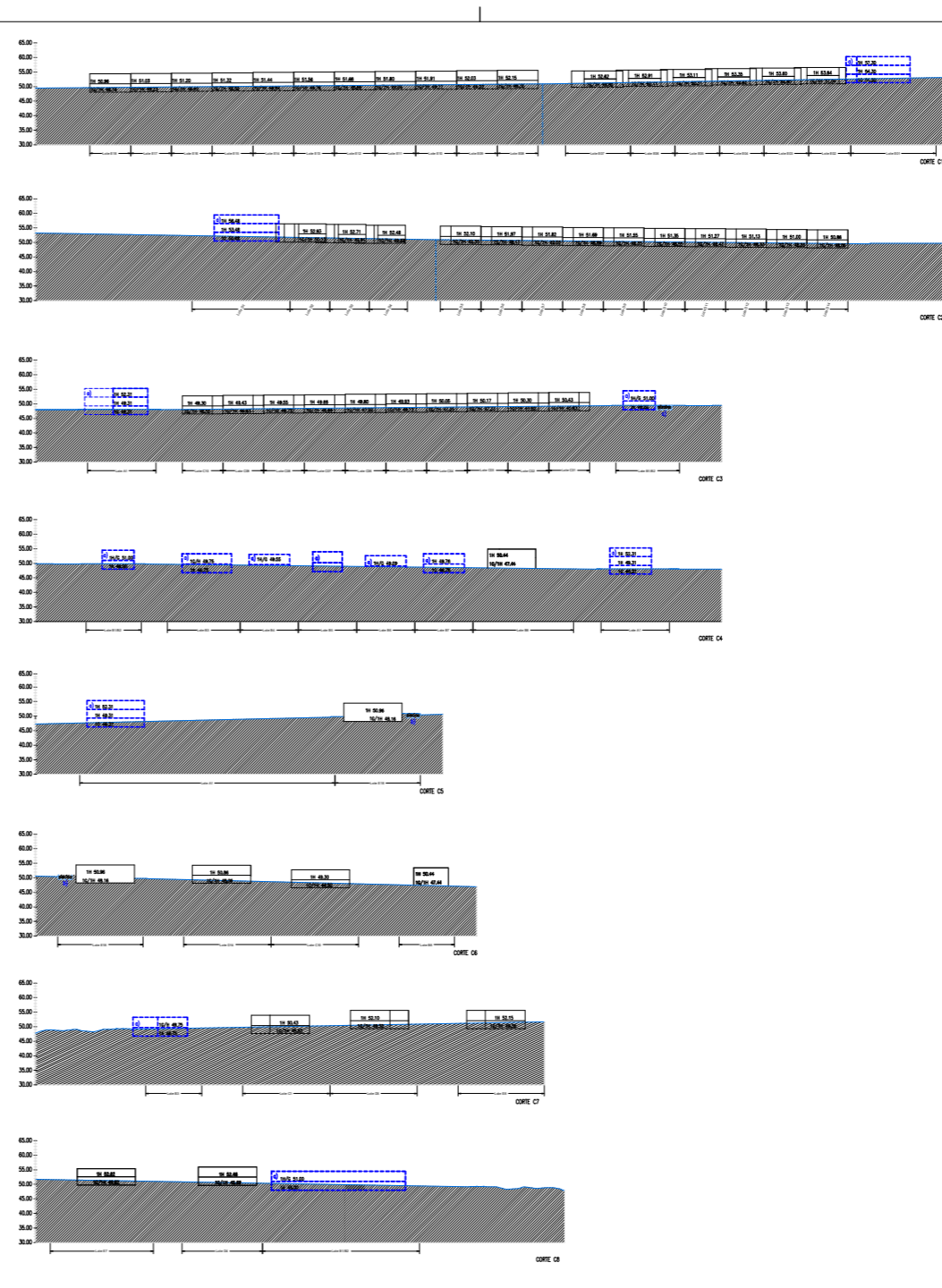
Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





Código Validação: 7JPRWRLT4QPCJDR35DYEQ7M6H
Verificação: <https://braga.balcaoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 7 / 7

