

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/17313	26143/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração ao alvará de loteamento - Lugar do Côvo, freguesia de Mire de Tibães		
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: 1/2001/2481/0

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Processo de migração

Assunto do Processo: 2481/01 - LICENCIAMENTO/COMUNICAÇÃO PRÉVIA-OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO COM OU SEM OBRAS - LUGAR DE MONTE DA FORÇA - ALVARÁ 5/07 OBRA: 0007... - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PAIO), PANOIAS E PARADA DE TIBÃES, LOTEAMENTO MONTE DA FORÇA (TRAMITAÇÃO)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-13485 de 13/05/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/16596 de 18 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprova-se a *alteração ao alvará de loteamento* nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento nº5/2007***,** emitido em nome de ANTÓNIO BORGES DE ARAÚJO.

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 informação ao requerente.

Despachos

- A 16/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se o ADITAMENTO ao Alvará de Loteamento nº5/2007 (lote 9)"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 1 / 2001 / 2481 / 0 (C/MIGRAÇÃO GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-3987, DE 19/02/2026
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DO CÔVO, MIRE DE TIBÃES
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº5/2007 – ANTÓNIO BORGES DE ARAÚJO.

Análise

O presente pedido visa a alteração ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº5/2007*, emitido em nome de ANTÓNIO BORGES DE ARAÚJO, localizado no Lugar do Côvo, freguesia de Mire de Tibães. para o qual existe apenas emitida até ao momento **UMA alteração** ao alvará, datada de 15/06/2012.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-10923 de 20/04/20256* a qual mereceu *despacho em 22/04/2026*, 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 *Comunicação aos Interessados, afixada nos locais de estilo 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: "*Findo o prazo de publicação do Edital , afixado nos lugares de estilo e publicitado no site do Município, entre os dias 22/04/2025 e 11/05/2025, 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 nº28/2004. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo para os devidos procedimentos.*".

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado **269,16 €**.

Não há lugar ao pagamento de compensação (C), de acordo com o artigo H-3/5º do Código Regulamentar do Município de Braga em vigor.

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 colocado o **Visto** em **20/03/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT, está associada ao registo 2026-E-RE-3987 de 19/02/2026, fica CONDICIONADA à apresentação de correção gráfica*.

O requerente *deverá apresentar antes do pedido de emissão da alteração ao alvará novos termos de responsabilidade subscritos pelo Técnico com data posterior à da publicação do PDM em vigor*.



Proposta / Conclusão

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 nº5/2007*, emitido em nome de ANTÓNIO BORGES DE ARAÚJO.

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

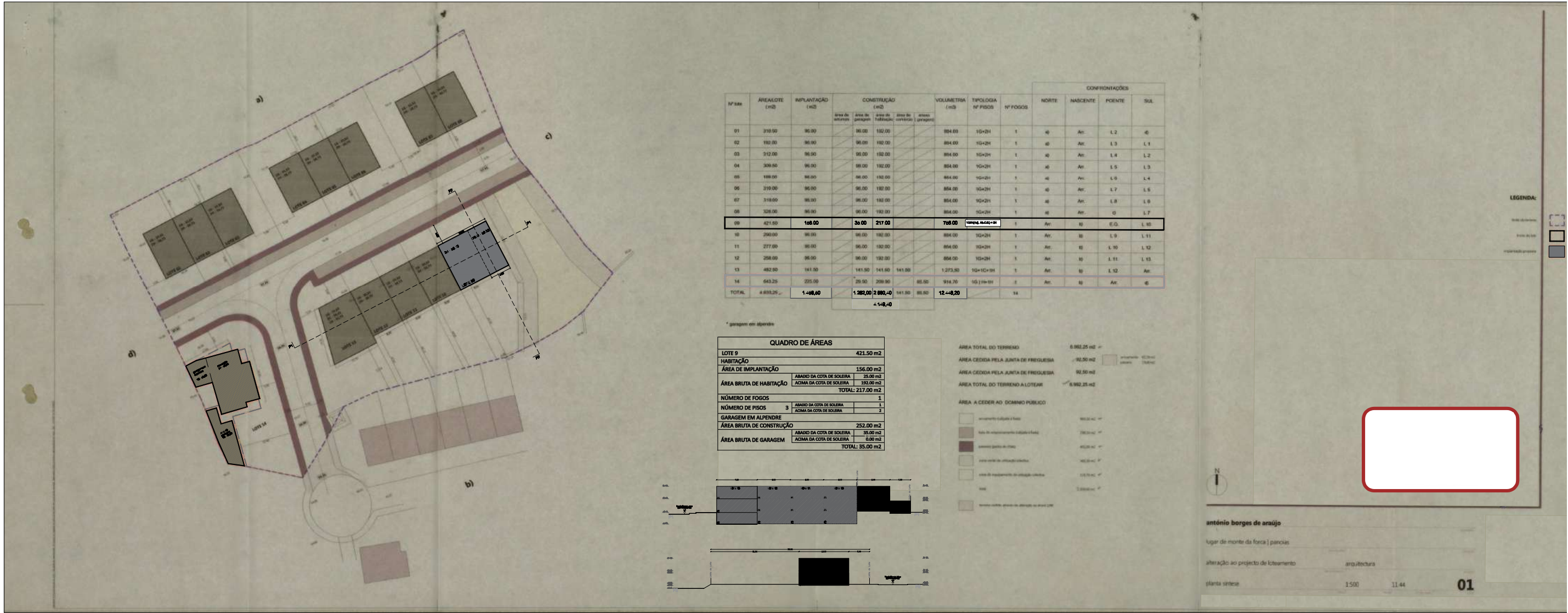
Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta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

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





PROCESSO: 1 / 2001 / 2481 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-3987, DE 19/02/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____
LOCAL DA OBRA: LUGAR DO CÔVO, MIRE DE TIBÃES
ASSUNTO: REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº5/2007 – ANTÓNIO BORGES DE ARAÚJO.

Análise

O requerente vem efetuar a *Apresentação de Elementos* e assim dar seguimento à *notificação eletrónica nº2025-S-RE-31662, datada de 11/06/2025*, à qual foi anexada a cópia da *informação 2025-14195 datada de 10/06/2026*, que mereceu o despacho da *Chefe de Divisão de Apreciação Técnica, com competência subdelegada pelo Sr. Diretor da DMGT.*

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa a alteração ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº5/2007*, emitido em nome de ANTÓNIO BORGES DE ARAÚJO, localizado no Lugar do Côvo, freguesia de Mire de Tibães. para o qual existe apenas emitida até ao momento **UMA alteração ao alvará**, datada de 15/06/2012.

No **Plano Diretor Municipal** em vigor, publicado em Diário da República 2ª Série nº73 através do Aviso n.º8551/2026/2, de 15 de Abril, a área **loteada** e no caso o **lote 9**, encontra-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 apresenta um **índice de edificabilidade máximo de 1,0 m²/m²** e a **percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%**. A alteração solicitada promove melhorias significativas no contexto da solução urbanística no lote.

O pedido de alteração ao alvará do loteamento proposto **incide apenas** sobre o **lote 9**, mantém a área do lote, **diminui o número de pisos** de três para **dois pisos acima da cota de soleira** e **piso adjacente abaixo da cota de soleira**, **altera a tipologia** 1G + 2H para **1G/H (Adj. Ab. C.S.) + 2H**, **mantém a cota de soleira** de 58.73, **altera a área de implantação da construção** de 96,00m² para **156,00m²**, no qual o **piso de Rés-do-Chão** terá 96,00m² e **piso adjacente abaixo da cota de soleira** terá 60,00m², o **piso adjacente abaixo da cota de soleira** terá **35,00m²** destinados ao **uso de Garagem** e **25,00m²** destinados ao **uso de Habitação**, enquanto que do **piso do Rés-do-Chão** e **piso em Andar** mantém cada um 96,00m² destinados ao **uso de Habitação**, passando a ter a **área de construção** de **252,00m²** e a **volume de construção** com 756.00m³. Nada a opor, uma vez que **não é agravada a desconformidade do índice de utilização acima da cota de soleira no PDM em vigor.**

Da alteração proposta para o **Lote 9**, resulta o seguinte:

Área do Lote = 421,50m² → **Mantém**

Cota de Soleira = 58.73 → **Mantém**

Nº de pisos = **1 Piso Adjacente e Abaixo da C.S. + 2 Pisos Acima C.S.**

Tipologia → **1G/H (Adj. Ab. C.S.) + 2H**

Área de Implantação = **156,00m²** → **Aumentou 60,00m²**

Área de Construção **Abaixo da C.S.** no **piso em Cave** destinada ao uso de **Garagem** (G) = **0,00m²** → **Eliminou 96,00m²**

Área de Construção **Abaixo da C.S.** em **piso Adjacente** destinada ao uso de **Garagem** (G) = **35,00m²** → **Introduz**

Área de Construção **Abaixo da C.S.** em **piso Adjacente** destinada ao uso de **Habitação** (H) = **25,00m²** → **Introduz**

Área de Construção Acima da C.S. nos **pisos de R/C + Andar** destinada à **Habitação** (2H) = **192,00m²** → **Mantém**

Área de Construção = **252,00m²** → **Diminui 36,00m²**

Volume de Construção = **756,00m³**



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

Área Total dos Lotes = 4.633,25m² → *Mantém*

Mantém o nº de lotes = 14 lotes

Área Total de Construção destinada a Garagem = 1.262,00m² → Diminui 61,00m²

Área Total de Construção destinada à Habitação (H) = 2.680,40m² → Aumentou 25,00m²

Área Total de Construção = 4.149,40m² → Diminui 71,00m²

Volume Total de Construção = 12.448,20m³

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*

Área bruta de construção destinada à Garagem (G) = 35,00m² (*)

Nota: (*) Dado se verificar não haver área de construção ao nível do piso -1 (Cave), 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.

Área bruta de construção destinada à Habitação (H) = +25,00m²

Custo correspondente à área do metro quadro de construção

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

$$TMU = 0,008 \times 0,60 \times (1,00 \times (35,00m^2 (G) \times 801,06 \text{ €/m}^2))$$

$$+ 0,008 \times 0,60 \times (1,00 \times (+25,00m^2 (H) \times 801,06 \text{ €/m}^2)) = 269,16 \text{ €}$$

Não há lugar ao pagamento de compensação (C), de acordo com o artigo H-3/5º do Código Regulamentar do Município de Braga em vigor.

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 colocado o Visto em 20/03/2026 com o carimbo digital em uso na DAT, está associada ao registo 2026-E-RE-3987 de 19/02/2026, fica CONDICIONADA à apresentação de correção gráfica.

Conforme o previsto no n.º3 do Artigo 27º do RJUE, 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 14 lotes, ou seja, *com número de interessados superior a 10*, logo a notificação é feita por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga.

Conforme previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril).

Assim, o requerente *deverá dentro do prazo de audiência de interessados apresentar novos termos de responsabilidade subscritos com data posterior à da publicação do PDM.*



Proposta / Conclusão

Face ao exposto, propõe-se que seja promovida a audiência de interessados, atendendo ao número ser superior a 10, deverá a notificação ser realizada por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar, relativo a alterações a operações de loteamento.

O requerente *deverá dentro do prazo de audiência de interessados apresentar novos termos de responsabilidade subscritos com data posterior à da publicação do PDM.*

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

