

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/19039	28703/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Proposta à Câmara Municipal - Alteração ao alvará de loteamento - Lugar do Sobreiro, União das Freguesias de Ferreiros e Gondizalves		
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: 34085/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - GU/2005/19331/0 (processo não migrado)

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-15309 de 28/05/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/18703 de 29 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote A pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº16/2007*, em nome *Manuel Gomes Antunes*, o qual foi *AVERBADO* em nome de *Conceição Maria Ferreira da Costa Teixeira*.

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(S) _____ PROC. GU / 2005 / 19331 / 0 (S/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 34085 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ 2026-E-RE-10420, DE 05/05/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____ (LOTE A)
LOCAL: _____ LUGAR DO SOBREIRO, FREGUESIA DE FERREIROS.
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES
ASSUNTO: _____ REANÁLISE E PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º16/2007 – MANUEL GOMES ANTUNES
AVERBADO EM NOME DE CONCEIÇÃO MARIA FERREIRA DA COSTA TEIXEIRA

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica 2025-S-RE-54764 de 01/10/2025, ao qual foi anexada a cópia da informação 2025-25512 de 01/10/2025, 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 nº16/2007, em nome Manuel Gomes Antunes, o qual foi AVERBADO em nome de Conceição Maria Ferreira da Costa Teixeira, localizado no Lugar do Sobreiro, freguesia de Ferreiros, atual União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves, o qual **não apresenta alterações** ao alvará de loteamento, emitido em 18/04/2007.

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**, 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%.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento incide apenas sobre o **lote A** com área de 388,50m², apresenta a tipologia 1G/H+1H, com dois pisos acima da cota de soleira, mantém o valor da cota de soleira de 80.20, o requerente pretende aumentar a atual **área de implantação** de 110,86m² para **153,30m²**, aumentar a **área de construção** de 186,12m² para **302,65m²**, distribuída pelo piso de Rês-do-Chão com 139,80m², sendo destinados **69,50m²** ao **uso de Garagem** e destinados **70,30m²** ao **uso de Habitação** com e pelo piso em Andar com 162,85m² destinado ao **uso de habitação**, passando a **área de construção** de 186,12m² para **302,65m²** e o volume de construção será 907,95m³.

Da alteração proposta para o **lote A**, resulta o seguinte:

Área do Lote = 338,50m² → Mantêm

Cota de Implantação (piso 0) = 80.20 → Mantêm

Cota de Soleira (ao nível do piso de R/C) = **80.20** → Mantêm

Nº de pisos / Uso → **1G/H + 1H**

Área de Implantação = **153,30m²** → **Aumentou 42,44m²**

Área de Construção ao nível do **piso 0** (Rês-do-Chão)

destinada à **Garagem** (1G) = **69,50m²** → **Aumentou 33,90m²**



Área de Construção ao nível do **piso 0** (Rês-do-Chão)

destinada ao uso de **Habitação** (H) = **70,30m²** → **Diminui 4,96m²**

Área de Construção ao nível do **piso 1** (1º Andar)

destinada ao uso de **Habitação** (H) = **162,85m²** → **Aumentou 87,59m²**

Área de Construção (1G/H+1H) = **302,65m²** → **Aumentou 116,53m²**

Volume de Construção = **907,95m³**

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

Área total dos Lotes = 338,50m² → *Mantêm*

Nº de Lotes = 1 lote → *Mantêm*

Nº fogs = 1 fogo → *Mantêm*

Área total de Implantação = **153,30m²**

Área total de Construção = **302,65m²**

Volume total de Construção = **907,95m³**

Todas as restantes prescrições do alvará de loteamento mantêm-se.

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado é o seguinte:

$$TMU = i \times I \times u \times A \times C$$

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**

Área bruta de construção (A) = **+33,90m²** (**Garagem**) (*) → no *piso Acima da C.S*

Área bruta de construção (A) = **(-4,96m² + 87,59m²)** (**Habitação**) → no *piso Acima da C.S*

Nota: (*) Quando em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos da TMU, como aparcamento 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*

$$TMU = 0,008 \times 1,00 \times 1,00 \times (+33,90m^2 (*) + 82,63m^2) \times 801,06 \text{ €/m}^2 = 746,78\text{€}$$

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, contudo *com entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal, não foi possível aplicar o previsto no artigo 94.º para efetuar o cálculo da cedência média por mecanismo perequativo à escala do plano*, uma vez que o Código Regulamentar do Município de Braga ainda não contém a formula de cálculo devidamente corrigida para o efeito.

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 **26/05/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-10420 de 05/05/2026.



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 **requerente é o titular de direito da maioria da área dos lotes**, apurado em **100,00%** 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 ao lote A pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº16/2007*, em nome *Manuel Gomes Antunes*, o qual foi **AVERBADO** em nome de *Conceição Maria Ferreira da Costa Teixeira*.

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*.

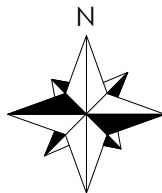
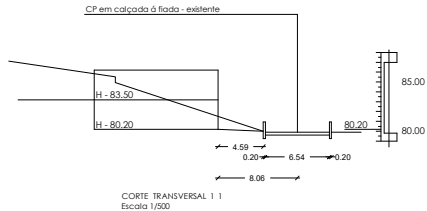
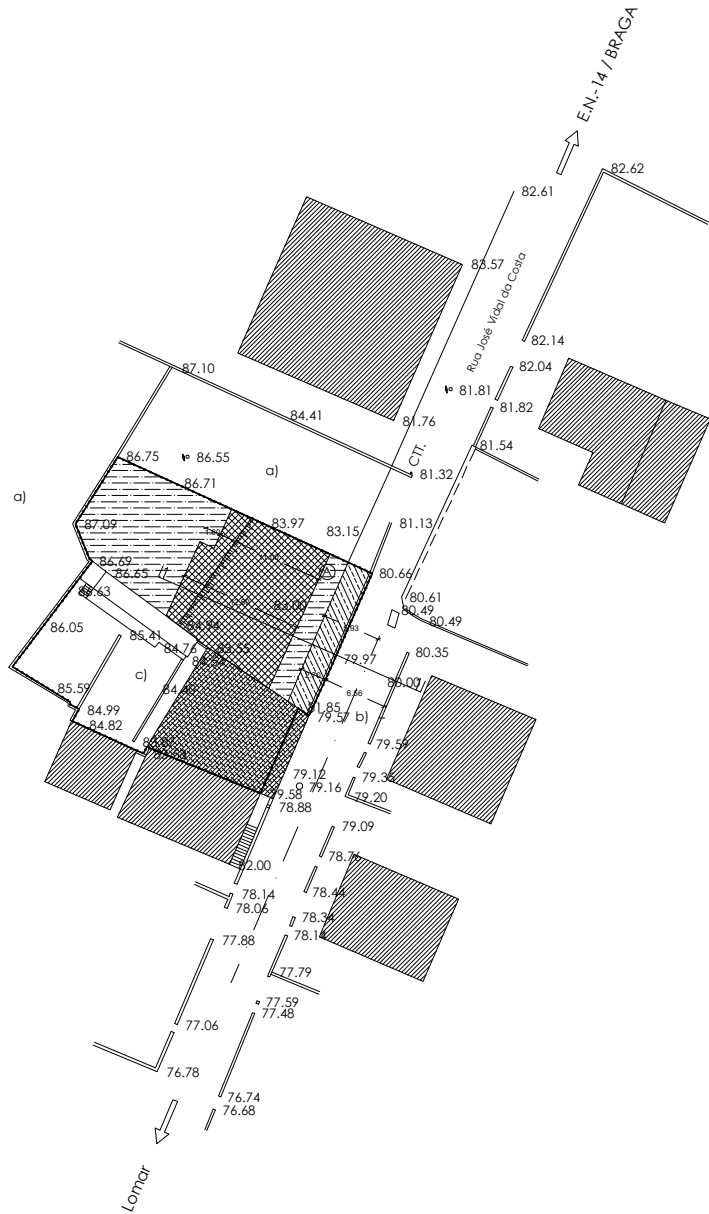
Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





CARACTERÍSTICAS DO LOTE												
TIPOLOG.	LOTE	ÁREAS (m2)					VOLUMETR. (m3)	COTA de IMPLANT.	CONFRONTAÇÕES			
		LOTE	IMPLANTAÇÃO	PISO RC		PISO 1			NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
				HABIT.	GARAG.	HABITAÇÃO						
1	A	338.50	153.30	70.30	69.50	162.85	907.95	80.20	a)	c)	b)	a)
TOTAIS		338.50	153.30	302.65			907.95					

- CONFRONTAÇÕES
- a) - Domingos Gomes
 - b) - C.P. (Caminho Público existente, em calçada á fiac
 - c) - (Terreno do Requerente)
 - d) - Conceição Maria Ferreira da Costa

TIPOLOGIA:

1 - Construção unifamiliar, de rés do chão e andar

ÁREAS:

Área total do terreno 709.37m2

Área total do terreno a urbanizar 378.70m2

Área a ceder ao domínio público pelo requerente, para alargamento do C.P. 40.20m2

Área total do terreno sobrannte 330.67m2

DESCRIÇÃO PREDIAL DO TERRENO:

Descrito na Conservatória do Registo Predial, com o nº 00221 (da Freguesia de Ferreiros)

Inscrito na matriz urbana sob o artigo n.º756

- LEGENDA:
- Limites do terreno - área = 709.37m2
 - Construção existente de rés do chão e andar, pertencente ao requerente
 - Construção proposta - moradia de rés do chão e andar
 - Limites do lote pretendido - área = 338.50m2
 - Construções existentes, não pertencentes ao requerente
 - Anexo existente, pertencente ao requerente
 - Área a ceder pelo requerente ao domínio público, para alargamento do Caminho Público - 40.20m2

CONCEIÇÃO MARIA FERREIRA DA COSTA TEIXEIRA	2	Esc. 1/500
Lugar do Sobreiro - Freguesia de Ferreiros - BRAGA		Data, 12/2004
- PROJECTO DE LOTEAMENTO		
- PLANTA DE SÍNTESE		