

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/13978	20935/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Peão da Meia Laranja, União das Freguesias de Maximinos, Sé e Cidade		
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: 34423/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo, propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento n.º 33/1989.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/13723 de 22 de Abril de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração à licença de operação de loteamento n.º 33/1989, emitido em nome de IRENE AFONSO FERNANDES, nos termos em que foi solicitada.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, 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.

Despachos

- A 22/04/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a emissão do ADITAMENTO ao Alvará de loteamento n.º 33/1989."
- A 22/04/2026, António José Zamith Soares Rosas, na qualidade de Diretor Municipal: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): 1 / 2002 / 15331 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 34423 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2025-E-RE-27122, DE 19/11/2025 – JUNÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: UNIKO – REAL ESTATE INVESTIMENT, LDA (LOTE A1)
LOCAL: PEÃO DA MEIA LARANJA, MONTE DE PENAS, PONTE DOS FALCÕES OU RUA DOS
ORFÃOS, FREGUESIA DE MAXIMINOS,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE
ASSUNTO: ANÁLISE DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º33/1989– IRENE AFONSO FERNANDES

21/04/2026

1. ANÁLISE:

1.1. O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento n.º 33/1989, emitido em nome de IRENE AFONSO FERNANDES, localizado em Peão da Meia Laranja – atual União de Freguesias de Maximinos, para o qual foi emitida **UMA alteração** ao alvará em 23/12/2013.

1.2. O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela informação n.º 2026-1391 de 16/01/2026, a qual mereceu Despacho em 21/01/2026 (Despacho n.º 2026-0113) proferido pelo Senhor Diretor Municipal.

1.3. Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o edital Municipal no site do Município e afixado nos lugares de estilo entre os dias 10/02/2026 e 25/02/2026 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.

1.4. Passado o termo do prazo de dez dias úteis após a data de afixação do edital acima mencionado, foi comunicado por tarefa interna: «Foi publicado o Edital n.º 148/2026 no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo entre os dias 10/02/2026 e 25/02/2026, não havendo referência à entrada de reclamações/exposições sobre a alteração à Licença da Operação de Loteamento.»

1.5. **Não há lugar ao pagamento de TMU (Taxa Municipal de Urbanização)** nos termos do artigo 3º do Capítulo I do Regulamento da Taxa Municipal de Urbanização, o qual prevê que a área bruta de construção «é o valor em metros quadrados constituído pelo somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos) situados acima e abaixo do solo, medidos pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo corpos salientes, mas excluindo sótãos não habitáveis, terraços abertos, alpendres, varandas, **áreas de estacionamento afetas às frações dos prédios**, áreas técnicas (PTs, centrais térmicas ou de bombagem, compartimentos de recolha de lixo, etc), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pelas edificações.» .

1.6. **Não há lugar a pagamento de Compensação (C).**

1.7. Não há alterações em áreas a ceder ao domínio publico.

1.8. Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na Área I da planta anexa à tabela de taxas.

1.9. A planta síntese foi verificada e **vista** em **16/01/2026** com o **carimbo digital** em uso na DAT e associada ao registo 2025-E-RE-27122 de 19/11/2025.

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

1.11. Em todo o restante mantem-se o conteúdo da informação n.º 2026-1391 de 16/01/2026.



2. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 2.1. Propõe-se a aprovação da alteração ao ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 33/1989, emitido em nome de IRENE AFONSO FERNANDES, nos termos em que foi solicitada.
- 2.2. Dar conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

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.



PROCESSO(S): 1 / 2002 / 15331 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 34423 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2025-E-RE-27122, DE 19/11/2025 – JUNCTÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: UNIKO – REAL ESTATE INVESTMENT, LDA (LOTE A1)
LOCAL: PEÃO DA MEIA LARANJA, MONTE DE PENAS, PONTE DOS FALCÕES OU RUA DOS
ORFÃOS, FREGUESIA DE MAXIMINOS,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE
ASSUNTO: ANÁLISE DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º33/1989– IRENE AFONSO FERNANDES

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. UNIKO – REAL ESTATE INVESTMENT, LDA., na qualidade de proprietária, realiza um pedido de alteração ao loteamento titulado pelo Alvará n.º 33/1989. **A pretensão incide sobre o Lote A1**, localizado em Peão de Meia Laranja – Freguesia de Maximinos, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 290/19920714, inscrito na matriz de natureza urbana sob o artigo n.º 1733.
- 1.2. Nos termos do disposto no artigo 4º do Decreto-Lei n.º55/99 de 16 de dezembro na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita a controlo prévio.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão identificaram-se os antecedentes processuais:
- 2.2. Processo n.º GU/2002/15331/0 – Processo de Loteamento
- 2.3. Alvará de loteamento n.º 33/1989 (ALTERAÇÃO nº1 de 23/12/2013).

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O processo encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 09/09/2025.

4. PARECERES INTERNOS OU EXTERNOS:

- 4.1.1. A pretensão encontra-se em Património Inventariado – Proteção ao Património Arquitetónico Inventariado e Proteção ao Património Arqueológico Inventariado – Zona de Proteção Arqueológica pelo que se informa o requerente que na fase da submissão da Comunicação Prévia (arquitetura) *deverá ser consultada a DCHPA-UA*.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:**5.1. Enquadramento:**

- 5.1.1. A pretensão incide sobre um terreno com três classificações de solo, nomeadamente **ER3– Urbanizado – Espaço Residencial**, **EV2 – Espaços Verdes de Enquadramento e Estrutura Verde Complementar** de acordo com a Planta de Classificação e Qualificação de Solo.



Área a lotear= 2.352,00m² / Área sobranter= 135,00m²

- 5.1.2. A pretensão encontra-se em Património Inventariado – Proteção ao Património Arquitetónico Inventariado e Proteção ao Património Arqueológico Inventariado – Zona de Proteção Arqueológica.

5.1. O pedido de alteração ao alvará de loteamento em análise incide apenas sobre o lote A1, pretendendo o requerente a alteração do uso do piso de rés-do-chão destinado ao uso de **comércio** para uso de **garagem**.

5.2. A alteração proposta pelo requerente tem como pretensão reduzir a área de implantação atual de 533,00m² para **506,25m²**, alterar a atual tipologia 1G+1C+5H para **1G+1G_{Mezanino}+5H**, sendo que abaixo da cota de soleira passa a ter área de construção destinada a garagem com **855,50m²** em piso de cave e piso de mezanino e acima da cota de soleira mantém os cinco pisos destinados ao uso de habitação com 1.612,50m², mantendo a área de construção de 2.468,00m², passando a volumetria para 3.262,50m³. A pretensão mantém o número de 15 fogos.

5.3. Análise urbanística:

5.4. O lote a intervir encontra-se abrangido pela classificação de solo **ER3 – Espaços Residenciais**.

5.5. A área a lotear corresponde a **2.352,00m²**, distribuídos por **4** lotes com **2.031,00m²** e domínio público com **317,50m²**.

5.6. Assim, da alteração proposta para o Lote A1 resulta o seguinte:

Área do lote = 601,50m² → *Mantém*

Nº de fogos = **15** → *Mantém*

Tipologia → **1G+1G_{Mezanino}+5H**

Área de Construção destinada a **Garagem** (G) no piso -1 = **506,25m²** → *Reduziu 26,75m²*

Área de Construção destinada a **Garagem** (G) no piso Mezanino = **322,50m²** → *Introduziu*

Área de Construção destinada a **Garagem** (Piso-1 + Mezanino) = **855,50m²** → *Aumentou 322,50m²*

Área de Construção destinada à **Habitação** (H) = 1 612,50m² → *Mantém*

Área de Construção = 2 468,00m² → *Mantém*



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

Área Total dos Lotes = 2 031,00m² → *Mantém*

Mantém o nº de lotes

Nº de fogos = 45 → *Mantém*

Área Total de Construção destinada a Garagem (G) = 1 707,50m² → Aumenta 322,50m²

Área Total de Construção destinada a Habituação (H) = 5 307,75m² → *Mantém*

Área Total de Construção destinada a Comércio (C) = 682,00m² → Diminui 322,50m²

Área Total de Construção = 7 697,25m² → *Mantém*

Todas as restantes prescrições no alvará mantêm-se.

6. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2025:

6.1. Enquadramento:

A pretensão incide sobre um terreno com três classificações de solo, nomeadamente **EC2 – Espaços centrais do tipo 2**, corresponde aos aglomerados com funções específicas no espaço urbano que conforma a cidade, de acordo com a alínea b) do ponto 1 artigo 60º, cujo regime de edificabilidade apresenta um índice de utilização máximo de 1,2 m²/m² e a percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%.

6.1.1. A pretensão encontra-se em Zona de Proteção Arqueológica – Património Arqueológico Inventariado



6.2. Enquadramento:

6.2.1. Analisado o pedido à luz do PDM colocado a discussão pública, verifica-se que não há aumento da capacidade construtiva no lote A1, uma vez que não há variação da sua área total de construção.

6.2.2. Não há lugar ao pagamento da Taxa Municipal de Urbanização (TMU), dado que se exclui da área bruta de construção as áreas de estacionamento afetadas às frações dos prédios, conforme previsto no artigo 3º do Capítulo I do Regulamento da Taxa Municipal de Urbanização.

6.2.3. Não há lugar ao pagamento da Taxa de Compensação.

6.2.4. Não há alteração às obras de urbanização.

6.2.5. A operação urbanística de loteamento encontra-se dentro do perímetro urbano e na **Área I** da planta anexa à tabela de taxas em vigor.

6.2.6. Quanto à alteração de uso do piso de rés do chão de comércio para garagem, não se vê inconveniente no pedido.



6.2.7. O requerente fica obrigado à execução das obras de urbanização referentes à ligação pedonal entre a Rua Padre Cruz (antiga EN103) e a Rua Peão Meia Laranja (antiga EN104), após a execução da construção a implantar no lote A1.

6.2.8. A planta síntese foi verificada e **visada** em **16/01/2026** com o **carimbo digital** em uso na DAT e associada ao registo 2025-E-RE-27122 de 19/11/2025.

7. PROPOSTA DE DECISÃO:

7.1. 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. nº4/2015 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.

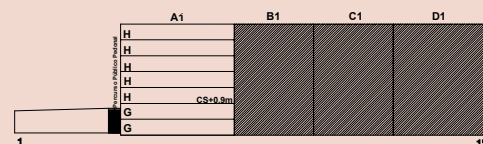
Deverá ser dado conhecimento ao requerente do conteúdo da presente informação.

Os Técnicos,

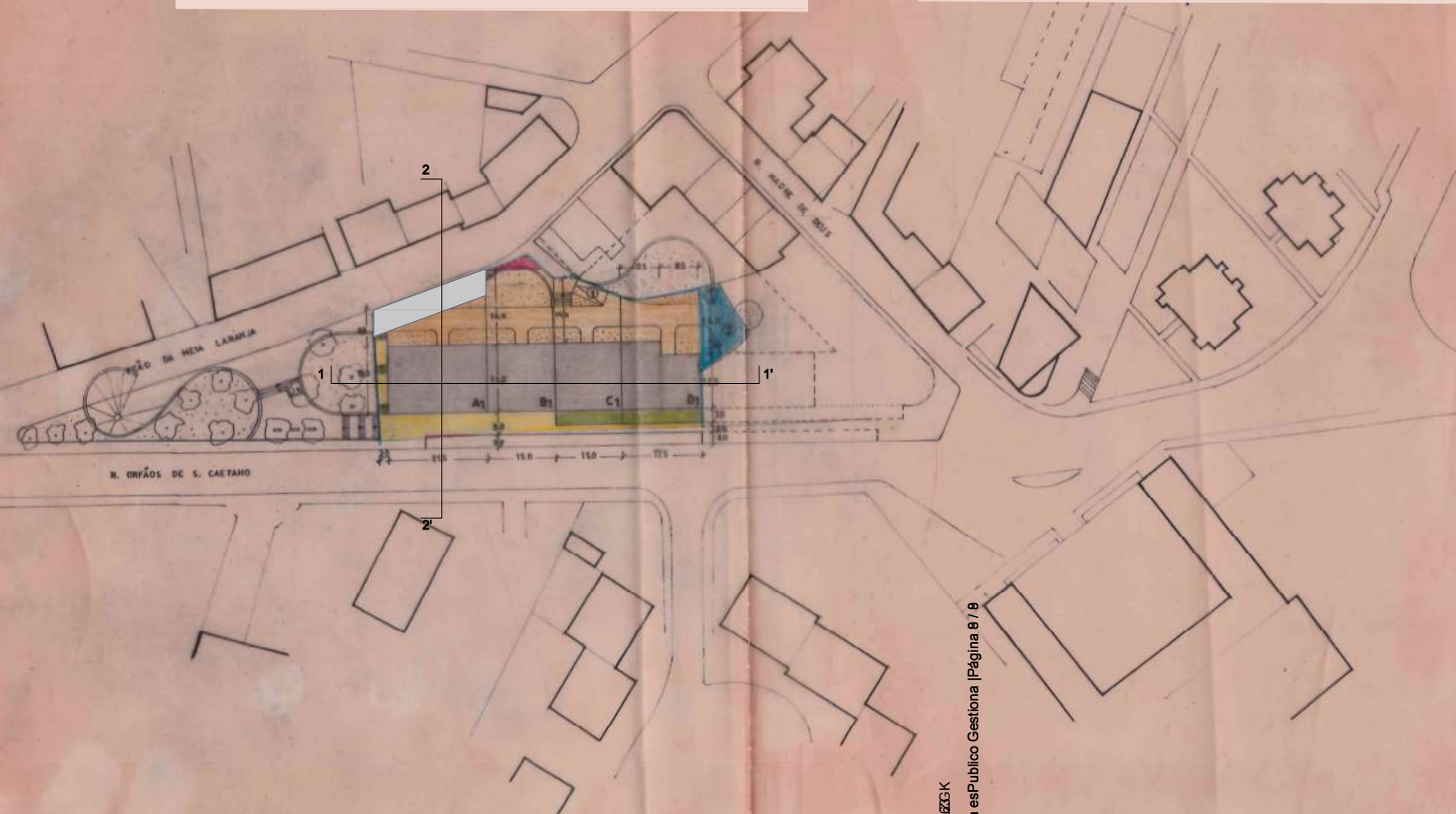
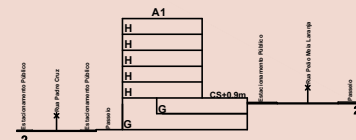




perfil 1-1'



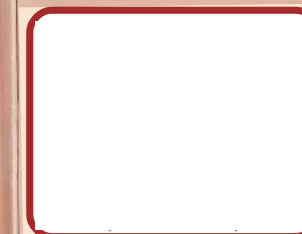
perfil 2-2'



LOTES	A ₁	B ₁	C ₁	D ₁
NÚMERO DE PISOS	6	6	7	5
NÚMERO DE FOGOS	15	10	12	8
ÁREA DO LOTE	601.50	462.00	462.00	505.50
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	506.25*	462.00	462.00	470.50
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	2.468.00*	1.824.00	1.902.00	1.503.25
ÁREA DE HABITAÇÃO	1.612.50	1.125.00	1.485.00	1.085.25
ÁREA DE COMÉRCIO		225.00	225.00	232.00
ÁREA DE GARAGENS	855.50	474.00	192.00	186.00
ÁREA AFECTA AO USO PÚBLICO NA COBERTURA DAS GARAGENS	131.50	237.00	192.00	186.00
ÁREA AFECTA AO USO PÚBLICO EM GALERIA			45.00	52.50

* Valores máximos admissíveis

①	RAMPA DE ACESSO ÀS GARAGENS	
②	ÁREA SOBRANTE	
	LIMITE DO TERRENO A LOTEAR	
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	2.31
	ÁREA TOTAL DOS LOTES	2.0
	ÁREA SOBRANTE	1
	ÁREA TOTAL PARA DOAR AO DOMÍNIO PÚBLICO	1
	ÁREA DE ESTACIONAMENTO PROPOSTO	135.00 m ²
	ÁREA INTEGRANTE NOS LOTES A1 E D1 (SEM CAPACIDADE CONSTRUTIVA)	12.50 m ² + 35.00
	CONSERVATÓRIA SOB O NÚMERO	00065 (MAXIMINO)
	ARTIGOS DA MATRIZ URBANA	266, 267, 268, 269, 292,
	CONFRONTAÇÕES: NORTE	RUA ORFÃOS S. CAETANO
	NASCENTE	LOGRADOURO PÚBLICO
	SUL	PEÃO DA MEIA LARANJA E JOSÉ MOREIRA DA C
	POENTE	ALZIRA REBELO CARNEIRO E OUTRO



LOTEAMENTO NA RUA ORFÃOS DE S. CAETANO — MAXIMINOS — BRAGA	Nover
IRENE AFONSO FERNANDES	2025
PROJECTO DE LOTEAMENTO — PLANTA DE SÍNTESE	ESCAL

Código Validação: 7A300N1Z0P4M10W1E1M1S1H1B1W1A1Z1K
Verificação: <https://braga.balcaoaletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 9 / 9

