

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/13500	20158/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Pedido de alteração ao Alvará de Loteamento nº 9/2000 - Quinta de Santa Bárbara, União das Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto		
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: 49166/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Comunicação prévia de alteração de loteamento - #G0201#

Assunto do Processo: Comunicação prévia de alteração de loteamento - (15/1998/15837/0 - Inicial) alteração ao lote A1 - José Maria Silva Moreira - Arquitectura e Construção, Lda.

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação 2026-10413 de 15/04/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/12738 de 20 de Abril de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovar a alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento nº9/2000*, emitido em nome de *EQUATOS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA*.

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 19/04/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do ADITAMENTO ao Alvará de loteamento n.º9/2000."
- A 19/04/2026, 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 / 1998 / 15837 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 49166 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ 2026-E-RE-2387, DE 30/01/2026
REQUERENTE: _____ ARQUITECTURA E CONSTRUÇÃO, LDA. (LOTE A1)
LOCAL: _____ QUINTA DE SANTA BÁRBARA, FREGUESIA DE SÃO JOÃO DO SOUTO
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO
ASSUNTO: _____ PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º9/2000 – EQUATOS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento n.º9/2000, emitido em nome de EQUATOS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA., localizado na Quinta de Santa Bárbara, freguesia de São João do Souto, atual União de freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, para o qual foram emitidas até ao momento **DEZ alterações ao alvará**, sendo que a última é datada de 20/02/2025.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela informação 2026-3370 de 04/02/2026 a qual mereceu despacho em 05/02/2026, 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 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.º 328/2026 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 24/03/2026 e 09/04/2026, 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 n.º9/2000.”.

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Há lugar ao pagamento de compensação (C), cujo valor apurado é o seguinte:

Há alterações em áreas a ceder ao domínio público em zona verde e acessos a, pelo que as mesmas se mantêm.

Há alteração às obras de urbanização, contudo encontra-se assegurado o valor para a sua execução

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 04/02/2026 com o carimbo digital em uso na DAT, tendo ficado associado ao registo 2026-E-RE-2387 de 30/01/2026.

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 de Loteamento nº9/2000*, emitido em nome de *EQUATOS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA*.

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





<p>1. DIREITO DE PASSAGEM EM GALERIA ENTRE O LOTE B1 E B2 *** ÁREA DESTINADA A GARAGEM ACIMA DA COTA DE SOLERA *** ÁREA MÁXIMA DESTINADA A HABITAÇÃO COM 221,00m², DISTRIBUÍDA PELO R/01 COM MÁX. 14,94m²E C/AVE COM MÁX. 226,70m²</p>		<p>a) JORGE REZENDE DE ARAUJO PEREIRA DE SOUZA DOLCE ALVARA DE OLIVEIRA HOVA BARREIRO MARIO ALBERTO DA NOVA OLIVEIRA DOS SANTOS BARREI MARIA JOSÉ HOVA SANTOS BARREIRO DE MEIRA RAMOS</p>	
<p>Nº MATRIZ R/01CART.2 S/JOÃO DE SOUTO00151 DESCRIÇÃO DA CONSERVATORIA</p>		<p>b) LOTAMENTO PEDRO MANOEL M. PEDOTO</p>	
<p>Nº MATRIZART.76 RUSTICO - S/VICENTE00234 DESCRIÇÃO DA CONSERVATORIA</p>		<p>c) PEDRO MANOEL MANUEIRO PEREIRO E IRMÃOS d) BARRIO DE S. MARTINHO e) I.S.P.A.E.</p>	
<p>(1) ACIMA DA COTA Cp (2) VALORES MÁXIMOS (3) ÁREA PARA HABITAÇÃO</p>		<p>NÚMERO DE ESTACIONAMENTO DE USO PRIVADO E PÚBLICO NO ASESTABELECIMENTO COMERCIALCp (.....) SILVA DE HOLTEIRACp (.....) ESPORTELOSCp (.....) HEALTH CLUB</p>	
<p>(4) ÁREA PARA HABITAÇÃO</p>		<p>LOTES 11 – B2 LUGARES DE ESTACIONAMENTO PRIVADO E DE USO PÚBLICO, SENDO 7 PARA DEPENDÊNCIAS, MAIS 3 LUGARES PÚBLICOS P/ TODOS OS LOGRADOUROS, CIRCULAÇÕES E ESTACIONAMENTOS, SÃO PRIVADOS DE USO PÚBLICO PARA TODO O EDIFÍCIO.</p>	
<p>ÁREA TOTAL DO TERRENO51125,00m² ÁREA TOTAL A LOTEAR51125,00m² ÁREA TOTAL DOS LOTES23053,00m² ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO0,25m²/m²</p>		<p>ÁREA A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO (.....) ARRUIAMENTO66 (.....) ESTACIONAMENTO23 (.....) PASSADEIOS50 (.....) ZONA VERDE133 (.....) ACESSOS GERÁVEIS7</p>	
<p>LEGENDA:  ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DE CONSTRUÇÃO  ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO (moradias isoladas)  ÁREA DE ARBORIZAÇÃO A MANTER</p>		<p> USO PÚBLICO EM GALERIA</p>	

Código de validação: 6FED24F5204D42X5E2BY5APNMR2E7GM
Verificação: <https://braga.dai.co/electronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma eSfPúblico Gestão. Página 5 / 8



① NÚMERO DO LOTE | HABITAÇÕES UNIFAMILIARES

N NÚMERO DE PISOS DE CONSTRUÇÃO (a contar de Co ou Cp para cima)

EQUATUS, INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA

QUINTA DE STA. BÁRBARA - BRAGA

PROJECTO DE LOTEAMENTO \ PLANTA DE SÍNTESE E PERFIS

PROCESSO(S) _____ PROC. 1 / 1998 / 15837 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 49166 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ 2026-E-RE-2387, DE 30/01/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ QUINTA DE SANTA BÁRBARA, FREGUESIA DE SÃO JOÃO DO SOUTO
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO E SÃO JOÃO DO SOUTO
ASSUNTO: _____ REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º9/2000 – EQUATOS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica nº2026-S-RE-5879, datada de 27/01/2026, à qual foi anexada a cópia da informação 2026-2360 datada de 26/01/2026, 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 pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº9/2000, emitido em nome de EQUATOS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA., localizado na Quinta de Santa Bárbara, freguesia de São João do Souto, atual União de freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, para o qual foram emitidas até ao momento DEZ alterações ao alvará, sendo que a última é datada de 20/02/2025.

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em **ER2 – Urbanizado – Espaço Residencial** (lotes A1, B1, B2, C1, D1, E1, F1, F2, F3, G1, G2, G3, H1, H2, H3, J1, L1 e L2) e em AE3 – Urbanizado – Comercial de Média ou Pequena Dimensão (apenas o lote I1), sendo que os restantes lotes 1 a 25 estão inseridos em ER4 – Urbanizado – Espaço Residencial.

O pedido de alteração proposto incide apenas sobre o **lote A1**, inseridos em **ER2 – Urbanizado – Espaço Residencial**, cujo índice máximo de utilização é $1,40m^2/m^2$, sendo que acima da cota de soleira é $1,00m^2/m^2$ e o índice de impermeabilização máximo é 60%.

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 A1**, 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 $1,2 m^2/m^2$ e a percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%.

O requerente pretende manter a área de implantação, área de construção e volumetria lote A1.

Efetuada a análise da memória descritiva e da planta de síntese apresentada pelo requerente a pretensão apresentada incide apenas sobre o seguinte:

- 1.) Pedido de reconfiguração do polígono que identifica o limite da área de construção no piso -2 destinado ao **uso de Garagem**, mantendo a área de garagem no mesmo piso;
- 2.) Redução da área destinada ao acesso a Garagens no lote A1, sendo proposta uma redução da largura de 5,00m para 4,50m e redução do seu comprimento de 19,24m para 9,42m, sendo mencionado que é assegurada a distância mínima de 3,00m ao limite da varanda existentes no prédio do lote B2.
- 3.) No domínio público verifica-se a diminuição da área destinada ao acesso a garagens de 775,41m² para **721,67m²** e aumento da área destinada a zona verde de 13.273,15m² para **13.326,89m²**, mantendo-se a área cedida ao domínio público de 28.072,00m².

Todas as restantes prescrições no lote A1 mantêm-se.



Da alteração proposta para o **Lote A1** resulta as seguintes características:

Área do Lote = 860,00m² → Mantém

Uso Público no Lote A1 de 148,74m²

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

Para o **loteamento** temos o seguinte:

Área Total dos Lotes = 23.053,00m² → Mantém

Nº de fogos = 356 fogos → Mantém

Área Total de Implantação = 12.743,00m² → Mantém

Área Total destinada a Garagem = 14.427,00m² → Mantém

Área Total destinada a A.S. Abaixo C.S. = 200,00m² → Mantém

Área Total destinada a A.S. Acima C.S. = 4.962,00m² → Mantém

Área Total destinada à Habitação + Cond. = 47.187,00m² → Mantém

Área Total de Construção = 67.326,00m² → Mantém

Volume Total de Construção = 205.178,00m³ → Mantém

Área Total Cedida ao Domínio Público = 28.072,00m² → Mantém

Área de **Arruamentos** = 6.664,00m² → Mantém

Área de **Estacionamento** = 2.348,50m² → Mantém

Área de **Passeios** = 5.010,94m² → Mantém

Área de **Zona Verde** = 13.326,89m² → **Aumentou 53,74m²**

Área de **Acessos a Garagens** = 721,67m² → **Diminui 53,74m²**

Uso Público no Lote A1 de 148,74m²

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Há lugar ao pagamento de compensação (C), cujo valor apurado é o seguinte:

Há alterações em áreas a ceder ao domínio público em zona verde e acessos a, pelo que as mesmas se mantêm.

Há alteração às obras de urbanização, contudo encontra-se assegurado o valor para a sua execução

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 **04/02/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT*, tendo ficado associado ao registo 2026-E-RE-2387 de 30/01/2026. 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 e em Sessão de Assembleia Municipal de 16/01/2026*, 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.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

