

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/19043	28708/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Lugar da Bela Vista ou Batoca, União das Freguesias de Este São Pedro e Este São Mamede		
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: 8426/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (1/1997/12116/0- alv.-73/90) - alteração ao lote 26 -

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-15296 de 28/05/2026,, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/18688 de 28 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 26 pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº73/90*, emitido em nome *MALHEIRO & COMPANHIA LIMITADA*.

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): 15 / 2024 / 82 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 8426 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RC-5162, DE 18/02/2026
REQUERENTE: (LOTE 26),
LOCAL: LUGAR DA BELA VISTA OU BATOCA, FREGUESIA DE ESTE SÃO PEDRO,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ESTE SÃO PEDRO E ESTE SÃO MAMEÃE
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º73/1990 – MALHEIRO & COMPANHIA LIMITADA

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento n.º73/90*, emitido em nome *MALHEIRO & COMPANHIA LIMITADA*, localizado no Lugar da Bela Vista ou Batoca, da extinta freguesia de Este São Pedro, atual União das Freguesias de Este São Pedro e Este São Mamede, para o qual até ao momento já foram emitidas **ONZE alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última datada 19/02/2025.

No **Plano Diretor Municipal em vigor**, publicado em Diário da República 2ª Série n.º73 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 2 (EC2)**, 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 edificabilidade máximo de 1,2 m²/m²** e a **percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%**.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-10935 de 20/04/2026* a qual mereceu despacho em 22/04/2026, proferido pelo Sr. Diretor 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 DMUP / DU – 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 533/2026 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 07/05/2026 e 21/05/2026, 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.º 73/1990. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos.”.

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado é **903,60 €**.

Não há lugar ao pagamento de compensação (C).



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 I** 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 **14/04/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU, está associada ao registo 2026-E-RC-5162 de 18/02/2026, ficando condicionada à apresentação da sua correção no quadro sinótico do valor total de área de construção para 15.603,75m².*

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada *reúne condições para ser aprovada*, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote 26 pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº73/90*, emitido em nome *MALHEIRO & COMPANHIA LIMITADA*.

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





ÁREA TOTAL DO TERRENO A LOTEAR		47 448 m ²
Descrição na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 38 804		
Inscrito na Matriz Predial Rústica sob os artigos 169 e 183		
Inscrito na Matriz Predial Urbana sob os artigos 66 e 70		
ÁREA TOTAL DOS LOTES		42 873 m ²
Área a integrar no Domínio público		6 387 m ²
Área prevista para arruamentos e estacionamento		2 872 m ²
Área prevista para passeios		1 861 m ²
Área prevista para zonas verdes		664 m ²

QUADRO 1		ÁREAS		PISO / FUN	CONFRONTANTES			
Nº	Lote	Implantação	Construção		Norte	Nascente	Sul	Poente
1	967	230	480	1 Cv / 1 H	A	A	Lote 6	Arr. e A
2	1455	96	182	2 H	B	L 3 e Arr.	Lote 11	B
3	954	120	360	1 Cv / 2 H	B	Lote 4	L 2 e Arr.	Lote 2
4	1085	120	240	2 H	B	Lote 5	Arr.	Lote 3
5	864	247.80	447.80	1 Cv / 2 H / Anx	Arr.	Arr.	Arr.	Lote 4
6	669	150	450	1 Cv / 2 H	L 1 e A	Lote 7	Arr.	Arr.
7	603	96	182	2 H	A	Lote 8	Arr.	Lote 6
8	571	96	182	2 H	A	Lote 9	Arr.	Lote 7
9	558	96	182	2 H	A	Lote 10	Arr.	Lote 8
10	653	224	356	2 H	A	A e Z. V.	Arr.	Lote 9
11	947	220	400	1 Cv / 1 H	L 2 e Arr.	Lote 12	B e L 12	B
12	630	110	230	1 Cv / 2 H	Arr. e L 11	Lote 13	Lote 22	Lote 11 e B
13	576	96	182	2 H	Arr.	Lote 22	Lote 12	Lote 12
14	531	96	182	2 H	Arr.	Lote 15	Lote 23	Lote 14
15	540	96	182	2 H	Arr.	Lote 16	Lote 14	Lote 15
16	540	96	182	2 H	Arr.	Lote 17	Lote 24	Lote 16
17	540	112	336	1 Cv / 2 H	Arr.	Lote 18	Lote 25	Lote 17
18	540	112	336	1 Cv / 2 H	Arr.	Lote 19	Lote 26	Lote 18
19	540	112	336	1 Cv / 2 H	Arr.	Lote 20	Lote 27	Lote 19
20	540	112	336	1 Cv / 2 H	Arr.	Lote 21	Lote 28	Lote 20
21	615	112	336	1 Cv / 2 H	Arr.	C	Lote 25	Lote 20
22	880	120	240	1 Cv / 1 H	L 12 e 13	Arr.	L 26 e 29	B
23	664	120	240	1 Cv / 1 H	L 14 e 15	Lote 24	Arr.	Arr.
24	630	120	240	1 Cv / 1 H	L 16 e 18	L 25 e Arr.	Arr.	Lote 23
25	1980	200	600	1/2 Cv / 2 H	L 17 e 21	C	L 33 e Arr.	L 24 e Arr.
26	1803	364*	495 *	1/2 Cv + 10H e Anexo	B	L 27 e Arr.	Lote 34	B
27	600	135	405	1 Cv / 2 H	B	Lote 28	Arr.	Lote 26
28	740	120	240	1 Cv / 1 H	Lote 22	Lote 29	Arr.	Arr. e L 27
29	799	120	240	1 Cv / 1 H	Lote 22	Arr.	Arr.	Lote 28
30	771	120	240	1 Cv / 1 H	Arr.	Lote 31	Lote 37	Arr.
31	665	120	240	1 Cv / 1 H	Arr.	Lote 32	Lote 36	Lote 30
32	700	120	240	1 Cv / 1 H	Arr.	Lote 33	Lote 39	Lote 31
33	1716	200	240	1 Cv / 1 H	Lote 25	C	Lote 40	L 32 e Arr.
34	1530	200	240	1 Cv / 1 H	Lote 26 e Arr.	Lote 35	D	B
35	675	120	240	1 Cv / 1 H	Arr.	Lote 36	D	Lote 34
36	665	213	366	1 Cv / 1 H	Arr.	Arr.	D	Lote 35
37	996	120	240	1 Cv / 1 H	Lote 30	Lote 38	Arr.	Arr.
38	822	135	405	1 Cv / 2 H	Lote 31	L 39 e Arr.	Arr.	Lote 37
39	680	220	480	1/2 Cv / 2 H	Lote 32	Lote 40	Arr.	Lote 38
40	2397	200	600	1/2 Cv / 2 H	Lote 33	C	Lote 43	L 39 e Arr.
41	1002	170	340	1 Cv / 1 H	Arr.	Lote 42	Lote 49	Arr.
42	826	180	476	1 Cv / 2 H	Arr.	Lote 43	Lote 49	L 41 e 49
43	1806	200	600	1/2 Cv / 2 H	L 40 e Arr.	C	L 48 e 60	Lote 42
44	368	110	280	1/2 Cv / 2 H	D	Lote 45	C.P.	C Consort.
45	513	172.95	268.95	2 H / Anx	D	Lote 46	C.P.	Lote 44
46	639	120	240	2 H	D	Lote 47	C.P.	Lote 45
47	774	131	262	2 H	D	Lote 48	C.P.	Lote 46
48	571	160	300	2 H	D	Arr.	C.P.	Lote 47
49	626	212	440	1/2 Cv + 10H + Anexo	L 41 e 42	L 42 e 43	Lote 50	Arr.
50	545	96	182	2 H	Lote 43	C	Arr.	Lote 49

Soma 42073 7368.70 15 603.75
* Nota: valores máximos

QUADRO 2		HABITAÇÃO		Nº de Pisos
Lote 5 - Área do terreno 684.00m ²	IMP.	CONST.		
HABITAÇÃO	161.5	361.5	1Cv / 2	
ANEXOS	86.3	86.3	1 ANX	
TOTAL	247.80	447.80		

QUADRO 3		HABITAÇÃO		Nº de Pisos
Lote 45 - Área do terreno 513.00m ²	IMP.	CONST.		
HABITAÇÃO	98.00	192.00	2H	
ANEXOS	78.95	78.95	1 ANX	
TOTAL	176.95	270.95		

QUADRO 4		HABITAÇÃO		
Lote 36 - Área do terreno 655.00m ²	IMP.	GARAGEM	HABITAÇÃO	CONSTRUÇÃO
HABITAÇÃO	213.00	68.00	310	368
ANEXOS	---	---	---	---
TOTAL	213.00	68.00	310	368

QUADRO 5		HABITAÇÃO		
Lote 10 - Área do terreno 653.00m ²	IMP.	GARAGEM	HABITAÇÃO	CONSTRUÇÃO
HABITAÇÃO	156.00	---	312.00	ANEXO - 15.00 RG - 198.00
ANEXOS	48.00	46.00	---	46.00
PISCINA	20.00	---	---	---
TOTAL	224.00	46.00	312.00	368.00

QUADRO 6		HABITAÇÃO			
Lote 26 - Área do terreno 1803.00m ²	Implantação	Arruam.	Habitacão	Garagem	Construção
HABITAÇÃO	334.00*	141.00*	282.00*	52.00*	475.00*
ANEXOS	20.00*	20.00*	---	---	20.00*
PISCINA	36.00*	---	---	---	---
TOTAL	390.00*	161.00*	282.00*	52.00*	495.00*
* Nota: valores máximos					

QUADRO 7		HABITAÇÃO		
Lote 49 - Área do terreno 628.00m ²	Implantação	Garagem	Habitacão	Arruam. (Comp. res.)
HABITAÇÃO	162.00	---	380.00	---
ANEXOS	60.00	30.00	---	30.00
TOTAL	212.00	30.00	380.00	30.00

- C.V. _____ Cave
R/C _____ Rde de-chão
A _____ Andar
H _____ Habitação
L. nº _____ Lote nº
C. Consort. _____ Caminho de consortes
Z.V. _____ Zona Verde
Arr. _____ Arruamento
C.P. (*) _____ Caminho público (antigo caminho de Chaves)
A _____ Herdeiros de Manuel César Osório
B _____ João Manuel Pires Meleiro
C _____ Herdeiros de Dr. Braga de Cruz
D _____ Manuel Marques Mendes
Anx _____ Anexo
_____ Limite do terreno a lotear

- ☐ PISCINA NA ZONA POSTERIOR DO LOGRADOURO DO LOTE 10 COM A ÁREA DE 20m² (8,08 x 3,3)
- ☒ PISCINA DESCOBERTA NO LOGRADOURO DO LOTE 26, COM A ÁREA MÁXIMA

MALHEIRO E COMPANHIA LDA		Data: Abril 20
Malheiro Plano de loteamento de Quinta de Batocas		
Planta Síntese	Eec 1/1000	

PROCESSO(S): 15 / 2024 / 82 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ **PROC. 8426 / 2026 (GESTIONA)**
REQUERIMENTO: 2026-E-RC-5162, DE 18/02/2026 – PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
REQUERENTE: (LOTE 26),
LOCAL: LUGAR DA BELA VISTA OU BATOCA, FREGUESIA DE ESTE SÃO PEDRO,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ESTE SÃO PEDRO E ESTE SÃO MAMEDE
ASSUNTO: ANÁLISE & PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º73/1990 – MALHEIRO & COMPANHIA LIMITADA

Apreciação

Caracterização da Pretensão

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento n.º73/90, emitido em nome MALHEIRO & COMPANHIA LIMITADA, localizado no Lugar da Bela Vista ou Batoca, da extinta freguesia de Este São Pedro, atual União das Freguesias de Este São Pedro e Este São Mamede, para o qual até ao momento já foram emitidas **ONZE alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última datada 19/02/2025.

Análise da Pretensão

No **Plano Diretor Municipal em vigor**, publicado em Diário da República 2ª Série n.º73 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 2 (EC2)**, 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 edificabilidade máximo de 1,2 m²/m²** e a **percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%**.

O pedido de alteração ao alvará do loteamento **incide apenas** sobre o **lote n.º26**, o requerente pretende **incluir polígono possível de implantação da construção principal dentro do qual se desenvolverá a construção, alterar a tipologia 1G/H e Anexo para 1/2Cv + 1G/H e Anexo, alterar a cota de soleira** atual de 214.50, para **214.00**, altera o numero de pisos que passará para **dois pisos, um piso abaixo da cota de soleira** (meia cave) com **área máxima de 141,00m²** cujo uso será destinado a **Arrumos** (Uso Complementar à habitação) e **um piso acima da cota de soleira** com **área máxima de 334,00m²**, sendo que será destinado **282,00m²** ao uso de **Habitação (H)** e **52,00m²** ao uso de **Garagem (G)**, bem como incluir **Anexo** destinado ao uso de **Arrumos** (Uso Complementar à Habitação) com **área máxima de 20,00m²**, passando a ter a **área máxima de construção** com **495,00m²**. Pretende também incluir previsão de **piscina descoberta no logradouro do lote** com área de **36,00m²** (Larg. 4,00m x 9,00m Comp.).

Da alteração proposta para o **Lote 26**, resulta o seguinte:

Área do Lote = 1.083,00m² → **Mantém**

Nº de Pisos = **dois pisos** → **1 Piso Abaixo da Cota de Soleira + 1 Piso Acima da Cota de Soleira**
e **Anexo Acima da Cota de Soleira**

Cota de Soleira (C.S.) = **214.00** → **Alterou**

Tipologia = **1/2Cv + 1G/1H e Anexo** → **Alterou**

Área Máxima de Implantação = **354,00m²**

Área Máxima de Construção Acima C.S. em **Anexo** destinada à **Arrumos** = **20,00m²**

Área Máxima de Construção Abaixo C.S. ao nível do **piso em Cave**

destinada à **Arrumos** (Uso Complementar Habitação) = **141,00m²**

Área Máxima de Construção Acima C.S. ao nível do **piso de Rés-do-chão** destinado à **Garagem** (G) = **52,00m²**

Área Máxima de Construção Acima C.S. ao nível do **piso de Rés-do-chão** destinado à **Habitação** (H) = **282,00m²**

Área Máxima de Construção 1Cv + G/H e Anexo) = **495,00m²**

Piscina descoberta no logradouro do lote com área de **36,00m²** (Larg. 4,00m x 9,00m Comp.).



Da alteração proposta para o Loteamento, resulta o seguinte:

Área Total dos Lotes = 42.273,00m² (mantem-se)

Área Total de Implantação = 7.338,75m²

Área Total de Construção = 15.603,75m²

Piscina descoberta no logradouro do lote 26 com área de 36,00m² (Larg. 4,00m x 9,00m Comp.).

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

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

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

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

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

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

Área bruta de construção (A) = +141,00m² (uso Complementar à Habitação – Arrumos) (*) → no piso Abaixo 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 n.º1/2015

$$TMU = 0,008 \times 1,00 \times 1,00 \times (+ 141,00m^2 (*)) \times 801,06 \text{ €/m}^2 = 903,60 \text{ €}$$

Não há lugar ao pagamento de compensação (C).

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 I 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 14/04/2026 com o carimbo digital em uso na DMUP / DU, está associada ao registo 2026-E-RC-5162 de 18/02/2026, ficando condicionada à apresentação da sua correção no quadro sinótico do valor total de área de construção para 15.603,75m².

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.

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

Propõe-se que seja promovida a audiência de interessados, atendendo ao número ser superior a 25, 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.

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 ao requerente da presente informação.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

