

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/30896	46243/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração ao alvará de loteamento e aprovação de auto de vistoria (lote F1) - Rua do Cruzeiro, 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



DECISÃO

Processo: 23338/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (1/1997/9508/0 alv 39/2000) alteração ao lote F1 || Freitas Costa & Filhos S.A.

Diretora do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-24854 de 21/08/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/30337 de 7 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento proposta reúne condições considerando o atual PDM em vigor, pelo que se *propõe a aprovação do Auto de Vistoria a Imóvel Existente no lote F1* pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº39/2000*, emitido em nome *Freitas Costa & Filhos, Limitada.*, localizado lugar do Veia, Naia ou Cruzeiro, freguesia de Ferreiros, atual União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

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 *após tomada de conhecimento da deliberação de Reunião de Câmara, e caso esta seja lhe seja favorável, deverá solicitar para que o processo possa prosseguir para a fase seguinte de audiência dos interessados.*

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S) PROC. 1 / 1997 / 9508 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 23338 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-10446, DE 05/05/2026 – PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
2026-E-RE-18420, DE 11/08/2026 - APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: FREITAS COSTA & FILHOS, S.A. (LOTE F1)
LOCAL: LUGAR DA VEIGA, PERIRAS, NAIA OU CRUZEIRO, FREGUESIA DE FERREIROS,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE FERREIROS E GONDIZALVES
ASSUNTO: REANÁLISE DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
E PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DE AUTO DE VISTORIA A IMÓVEL EXISTENTE
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º39/2000 – FREITAS COSTA & FILHOS, LIMITADA

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos por sua iniciativa, pretendendo dar seguimento ao pedido que havia formulado através do registo 2026-E-RE-10446, de 05/05/2026, o qual já havia merecido a informação 2026-13861 de 15/05/2026, a qual teve o despacho datado de 06/07/2026 proferido pela Sra. Diretora da DU.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº39/2000, emitido em nome Freitas Costa & Filhos, Limitada., localizado lugar do Veia, Naia ou Cruzeiro, freguesia de Ferreiros, atual União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves, para o qual existem **SEIS alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última emitida em 07/06/2023.

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 A5**, 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%.

Analisada a Certidão Permanente disponibilizada em 17/04/2026 e válida até 17/10/2026, emitida pela 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o nº925/20010205, observa-se que o requerente é o sujeito ativo do lote F1, encontrando-se a certidão permanente com validade.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento incide apenas sobre o **lote F1**, o qual possui uma moradia unifamiliar composta por Rês-do-Chão e Andar, onde existe a casa da quinta que se loteou.



Extrato da Planta de Ordenamento – Salvaguardas Patrimoniais – Carta de Património Arquitetónico



Observa-se que a totalidade da área do lote F1 encontra-se com **Património Inventariado em Área de Salvaguarda Arquitetónica**, conforme o previsto nos pontos 1., 2., 3. e 4. do artigo 21º do PDM em vigor.

Na alínea 2.1 – Património Imóvel e Áreas de Salvaguarda Arquitetónica, ponto 2 – Património Inventariado do Anexo III – Património, o imóvel inventariado é o nº II 123, com designação de **Casa Brasileira da Naia de Cima**, situada na União das Freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade).

O requerente apresenta a proposta de alteração ao lote F1, no qual **pretende demolir a casa existente, os muros e criar uma remodelação viária na zona**, para que possa encontrar uma solução urbanística de consenso.

A intervenção proposta incide na totalidade sobre a **área de salvaguarda arquitetónica para o imóvel inventariado de interesse concelhio**, a qual tem por objetivo garantir que qualquer operação urbanística a desenvolver nessa área promova a salvaguarda dos valores paisagísticos, arquitetónicos ou urbanísticos, conforme o previsto no ponto 4 do artigo 21º do PDM em vigor, pelo foi colher parecer técnico ao Gabinete de Licenciamento de Edificações (GLE), para que se pronunciasse acerca da pretensão do requerente sobre o lote F1, nomeadamente quanto a eventual possibilidade de poder ou não efetuar **demolição da casa existente** e dos **muros**.

Em 09/07/2026 foi efetuada a vistoria ao imóvel acima identificado, de acordo com orientação recebida internamente para constituir a Comissão de Vistoria composta por um membro da GLOU, dois membros da GLE e o Técnico Representante do Proprietário do Lote F1, na qual resultou a elaboração de **AUTO DE VISTORIA A IMÓVEL NÃO CLASSIFICADO E INVENTARIADO** (PDM em vigor), ficando anexo à presente informação.

Atento ao mencionado no ponto 14.) do auto de vistoria, o qual se passa a citar: **“A eventual demolição do imóvel, poderá ser admissível considerando-se, exclusivamente, o interesse público decorrente da intervenção de beneficiação e requalificação do espaço público proposta pelo promotor para o local. A concretização dessa intervenção, permitirá melhorar as condições de acessibilidade, segurança, funcionalidade e qualificar significativamente a área urbana envolvente, nomeadamente através do reperfilamento da via designada de rua do Cruzeiro, prolongamento do passeio localizado a poente e a sua ligação com a operação urbanística titulada pelo Alvará de Loteamento nº 39/2000, alargamento de passeio a nascente, execução de baias de estacionamento.”**, pelo que observa-se que poder-se-á efetuar a análise ao conteúdo do pedido de alteração apresentado pelo proprietário para o lote F1.

O lote onde recai o pedido de alteração tem atribuída uma área onde existe a casa da quinta que se loteou, tendo ficado com a área de construção existente incorporada e atribuída a um lote, encontrando-se completamente murada e deteriorada. Observa-se que se trata de uma área final do loteamento onde já estão todos os lotes construídos, **estando na interceção de duas ruas com um trânsito intenso**, com autocarros constantes nos dois sentidos dado confrontar com escolas públicas, situação muito complicada para a mobilidade da zona com vários pedidos da Junta de Freguesia, para se **arranjar uma solução urbanística e de consenso com o proprietário do lote**, de forma a demolir a casa, os muros e criar uma remodelação viária na zona, com um reperfilamento da mesma.

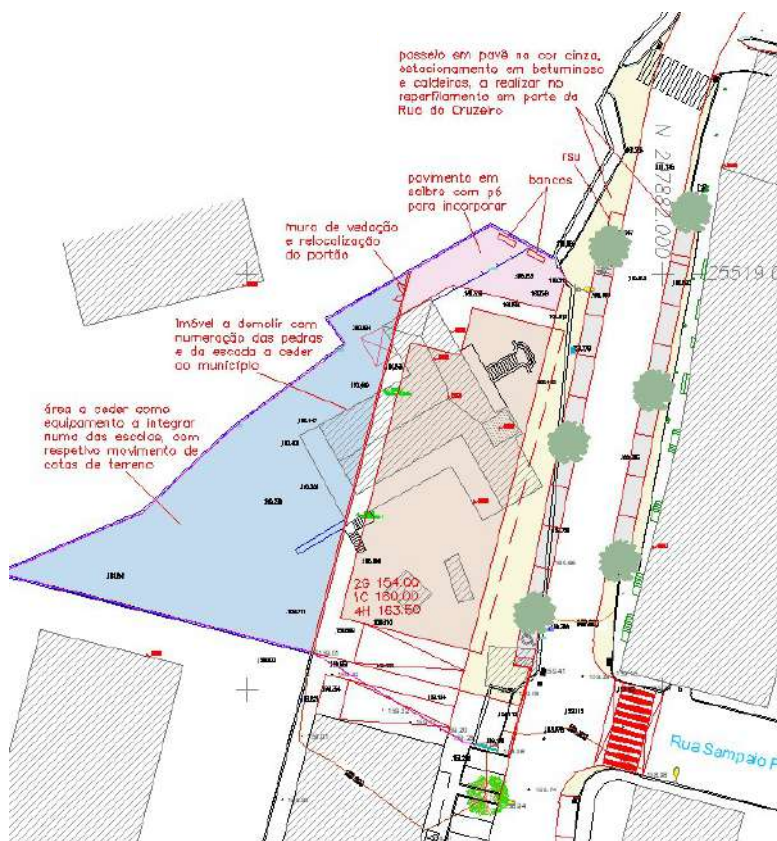


Com a publicação do novo PDM, é proposto a **integração do edificado na morfotipologia do tecido urbano envolvente**, tal facto leva a propor a alteração ao lote, que *passa pela demolição integral da edificação existente, assim como os muros envolventes, permitindo uma reestruturação das infraestruturas viárias na interceção dos arruamentos confrontantes, permite a cedência de uma área considerável para equipamento (aumento da área das escolas contíguas), adotando-se para o efeito os alinhamentos tanto dos prédios em construção nos lotes A1 e A2, como o alinhamento da área a ceder para a escola, que se situa a uma distancia de 2,00m das traseiras do edifício proposto, mas tratando-se do alinhamento dos lotes existentes contíguos, sendo assegurado um acesso lateral de enquadramento e de afastamento do edifício proposto.*

De realçar que ao nível de estrutura viária **é proposto efetuar um recuo considerável**, sendo criada uma baía de estacionamento paralela, com uma interceção entre a baía existente perpendicular e a proposta de forma a desafogar a curva / viragem dos autocarros.

É também proposto um **reperfilamento da rua do Cruzeiro**, com a criação da baía de estacionamento e passeio à face do lote F1 (poente), o aumento do passeio e organização da baía de estacionamento do lado contrário da rua (nascente), correção da curva de interceção com a rua Sampaio Pimentel, com a criação de uma passadeira.

Fica também assumido o compromisso de caso seja autorizada a demolição do imóvel, será efetuada a numeração das pedras da fachada da frente, escada e muro, cedendo ao Município, para futura realocação por parte deste, é transferido o portão lateral do muro para dar entrada para o terreno a ceder para a escola, ficando integrado com o muro de vedação deste, com acesso pela área a norte, pavimentada a saibro com pó para incorporar, levando dois bancos para enquadramento dessa área de transição entre o edifício proposto e a área da escola a norte.



Levantamento Topográfico com solução proposta



Salienta-se ainda que haverá uma intervenção de pavimentações apurada em 346,50m² de área de domínio público, assinalada no levantamento e planta de síntese anexos.

Assim, para o lote F1 é proposto diminuir a área atual do lote com 1.724,00m² para **796,00m²**, o qual apresenta área de logradouro com 192,80m² que inclui a rampa de acesso às garagens e área de implantação da construção com **603,20m²**, a tipologia será **2G+1A.S.+4H**, terá **30 fogos**, sendo composta por dois pisos abaixo da cota de soleira (2G) e cinco pisos acima da cota de soleira (1A.S.+4H), a cota de soleira será **160.50**, nos pisos -2 e -1 (Sub-Cave e Cave) e abaixo da cota de soleira destinados ao uso de Garagem com **1.206,40m²**, no piso 0 (Rês-do-Chão) será destinado ao uso de Área de Serviços com 603,20m², enquanto que os pisos 1 a 4 (1º Andar até 4º Andar) serão destinados ao uso de Habitação com **2.412,50m²**, passando a ter a área de construção de **4.222,40m²** e volume de construção de 129.968,80m³.

O solicitado cumpre com o índice de edificabilidade máximo e a percentagem máxima de impermeabilização, conforme o previsto no artigo 60º do PDM em vigor.

Da alteração proposta para o Lote F1, resulta o seguinte:

Área do Lote = 796,00m² → Diminui 928,00m²

Nº de fogos = 30 fogos → Aumentou 29 fogos

Área do Logradouro do Lote = 192,80m²

Cota de Soleira (ao nível do R/C destinado a A.S.) é 160.50

Nº de pisos = **7 pisos** → **2 pisos** abaixo da C.S. e **5 pisos** Acima da C.S.

→ **Pisos -2 e -1** destinados a Garagem, **Piso 0** destinado a A.S. e **4 Andares** destinados a Habitação

Tipologia → **2G+1A.S.+4H**

Área de Implantação = 603,20m²

Área de Constr. Abaixo C.S. ao nível do **Piso -2 e -1** destinados a Garagem (2G) = **1.206,40m²**

Área de Constr. Abaixo C.S. ao nível do **Piso 0** destinado a A.S. (1A.S.) = **603,20m²**

Área de Constr. Acima C. S. ao nível do **1º Andar** até **4º Andar** (4 pisos)

destinada ao uso de Habitação (4H) = **2.412,80m²**

Área Total de Construção (2G + 1A.S. + 4H) = 4.222,40m²

Volume de Construção = 12.968,80m³

Confrontações: **Norte:** Escola Secundária; **Sul:** Passeio, Zona Verde e Equipamento;

Nascente: Rua; **Poente:** Escola Secundária

Da alteração proposta para o Loteamento, resulta o seguinte:

Nº de lotes = 21 lotes → Mantém

Área total dos Lotes = 7.410,40m² → Diminui 928,00m²

Nº total de fogos = 309 fogos → Aumentou 29 fogos

Área Total de Implantação = 7.127,60m² → Aumentou 273,20m²

Área Total de Construção destinada ao uso de Garagem = 14.435,20m² → Aumentou 546,40m²

Área Total de Construção destinada ao uso de A.S.

e Acima da Cota de Soleira = 1.719,20m² → Aumentou 603,20m²

Área Total de Construção destinado ao uso de Habitação = 34.368,80m² → Aumentou 2.082,80m²

Área Total de Construção = 50.731,20m² → Aumentou 3.232,40m²

Volume Total de Construção = 152.858,40m³

Área Total Cedida ao Domínio Público = 27.963,60m² → Aumentou 928,00m²

Área de Arruamentos = 6.618,800m² → Aumentou 19,80m²

Área de Estacionamento = 3.027,20m² → Aumentou 37,20m²

Área de Passeios = 2.669,12m² → Aumentou 247,12m²

Área de Espaço Verde = 8.891,32m² → Aumentou 3,32m²

Área de Equipamento = 6.082,91m² → Aumentou 471,91m²



Área de Acesso a Garagens = $525,60m^2 \rightarrow$ Mantém

Área Cedida à Escola = $40,00m^2 \rightarrow$ Introduz

Área Pavimentada em Saibro = $108,65m^2 \rightarrow$ Introduz

Há lugar ao pagamento de TMU, resultado do aumento de área de construção destinada ao uso de A.S. e ao uso de habitação, cujo valor apurado é o seguinte:

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

Tipo de Utilização (i) = **0,008** $\rightarrow$ operação de loteamento

Localização da operação urbanística (I) = **1,00** $\rightarrow$ Dentro do perímetro urbano

Tipo de utilização das edificações (u) = **1,20** $\rightarrow$ A.S., Comércio, Serviços,...

Área bruta de construção (A) = **603,20m²**

Tipo de utilização das edificações (u) = **1,00** $\rightarrow$ Habitação

Área bruta de construção (A) = **2.082,80m²**

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 o metro quadro de construção da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada (C) = **801,06€/m²** $\rightarrow$ Despacho n.1/2015

$$TMU = [0,008 \times 1,00 \times 1,20 \times 603,20m^2 (A.S.) \times 801,06 \text{ €/m}^2] \\ + [0,008 \times 1,00 \times 1,00 \times 2.082,80m^2 (H) \times 801,06 \text{ €/m}^2]$$

$$TMU = 17.986,30\text{€}$$

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

$$C = [(L \times K \times A \times V) / 2] + (A_{ev} \times 10\text{€/m}^2)$$

Fator de localização (L) = **1,00** $\rightarrow$ Dentro do perímetro urbano de Braga

Área do terreno a lotear = $35.265,25m^2$

$A_{Total Const.} = 36.296,00 m^2 \rightarrow (50.731,20m^2 - 14.435,20m^2 (G))$

De acordo com PDM 2001, temos:

Coefficiente Urbanístico (K) = **0,25** $\leftarrow$ (superior a 1/1) $\leftarrow$ $COS = 1,0292(2) m^2/m^2$

Espacos Verdes $\rightarrow$ A_{ev}

$28,00m^2 / 120m^2 \times 2.082,80m^2 (Hab. Coletiva) = 485,99m^2$

$30,00m^2 / 100m^2 \times 603,20m^2 (A.S.) = 180,96m^2$

Equipamento $\rightarrow$ A_{eq}

$35,00m^2 / 120m^2 \times 2.082,80m^2 (Hab. Coletiva) = 607,48m^2$

$20,00m^2 / 100m^2 \times 603,20m^2 (A.S.) = 120,64m^2$

Valor em metros quadrados ($A_{ev} + A_{eq}$) = A

$A = 485,99m^2 + 180,96m^2 + 607,48m^2 + 120,64m^2 = 1.395,07m^2$

Área cedida A_c = $471,91m^2$ (Equipamento) + $3,32m^2$ (Espaço verde) = $475,23m^2$

Compensação de Área ao município A_{comp} = $1.395,07m^2 - 475,23m^2 = 919,84m^2$

Valor do preço por metro quadrado de construção (V) = **801,06€/m²** $\rightarrow$ Despacho n.1/2015

$$C = ((1,00 \times 0,25 \times 919,84m^2 \times 801,06\text{€/m}^2) / 2) + (666,95m^2 - 3,32m^2) \times 10\text{€/m}^2)$$

$$C = 92.742,15 \text{ €}$$



No que diz respeito ao estacionamento, o estacionamento privado é assegurado pela área de garagem com 1.206,40m² (distribuída por dois pisos), sendo cumpridas as exigências do novo PDM, sendo que é solicitada a dispensa e isenção prevista nas alíneas a) e e) do ponto 1 e ponto 2 do artigo 80º, e no ponto 4 do mesmo artigo, ou seja, **a dispensa total ou parcial dos lugares públicos está sujeita ao pagamento de compensação pecuniária pelos lugares de estacionamento não criados**, tendo sido apurado 2 lugares para viaturas ligeiras e 8 lugares para bicicletas, a **definir em regulamento municipal**.

Estacionamento Privado				Estacionamento Público			
Viaturas Ligeiras				Viaturas Ligeiras			
	Hab. Col	1 lugar/100m ² a.c.	min. 1Lugar/lugar			40% dos lugares privados para veículos ligeiros	
	2 082,80 m ²		21			8	
	A.S.	1 lugar/80m ² a.c.				40% dos lugares privados de veículos ligeiros	
	603,20 m ²		8			3	
095,20	30m ² /lugar				11	Criados 9 Lugares	--> Defice de 2 lugares
Bicicletas				Bicicletas			
	Hab. Col	1 lugar bicicleta/80m ² a.c.				15% dos lugares privados para bicicletas	
	2 082,80 m ²		26			10	
	A.S.	1 lugar de bicicleta/200m ² a.c.				20% dos lugares privados para bicicletas	
	603,20 m ²		3			1	
68,00	0,80m x 2,50m /lugar				12	Criados 4 Lugares	--> Defice de 8 lugares
164,20							

Há alteração às obras de urbanização, cujas as especialidades são:

- ADITAMENTO ao Projeto de Infraestrutura Viária;
- ADITAMENTO ao Projeto de Sinalização;
- ADITAMENTO ao Projeto de Abastecimento de Água e Drenagem de Águas Residuais;
- Projeto de Infraestrutura de Resíduos Sólidos Urbanos;
- ADITAMENTO ao Projeto de Drenagem de Águas Pluviais;
- ADITAMENTO ao Projeto de Arranjos Exteriores e Espaços Verdes;
- ADITAMENTO ao Projeto de Infraestrutura de Eléctrica;
- ADITAMENTO ao Projeto de Infraestrutura de Infraestrutura de Gás.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, foi aplicado **VISTO** em **21/08/2026** com o carimbo digital em uso na DMUP/DU, ficando associada ao registo 2026-E-RE-18420 de 11/08/2026.

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento proposta reúne condições considerando o atual PDM em vigor, pelo que se propõe a aprovação do **Auto de Vistoria a Imóvel Existente** no **lote F1** pertencente ao loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento nº39/2000, emitido em nome Freitas Costa & Filhos, Limitada., localizado lugar do Veia, Naia ou Cruzeiro, freguesia de Ferreiros, atual União das freguesias de Ferreiros e Gondizalves.

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 após tomada de conhecimento da deliberação de Reunião de Câmara, e caso esta seja lhe seja favorável, deverá solicitar para que o processo possa prosseguir para a fase seguinte de audiência dos interessados.

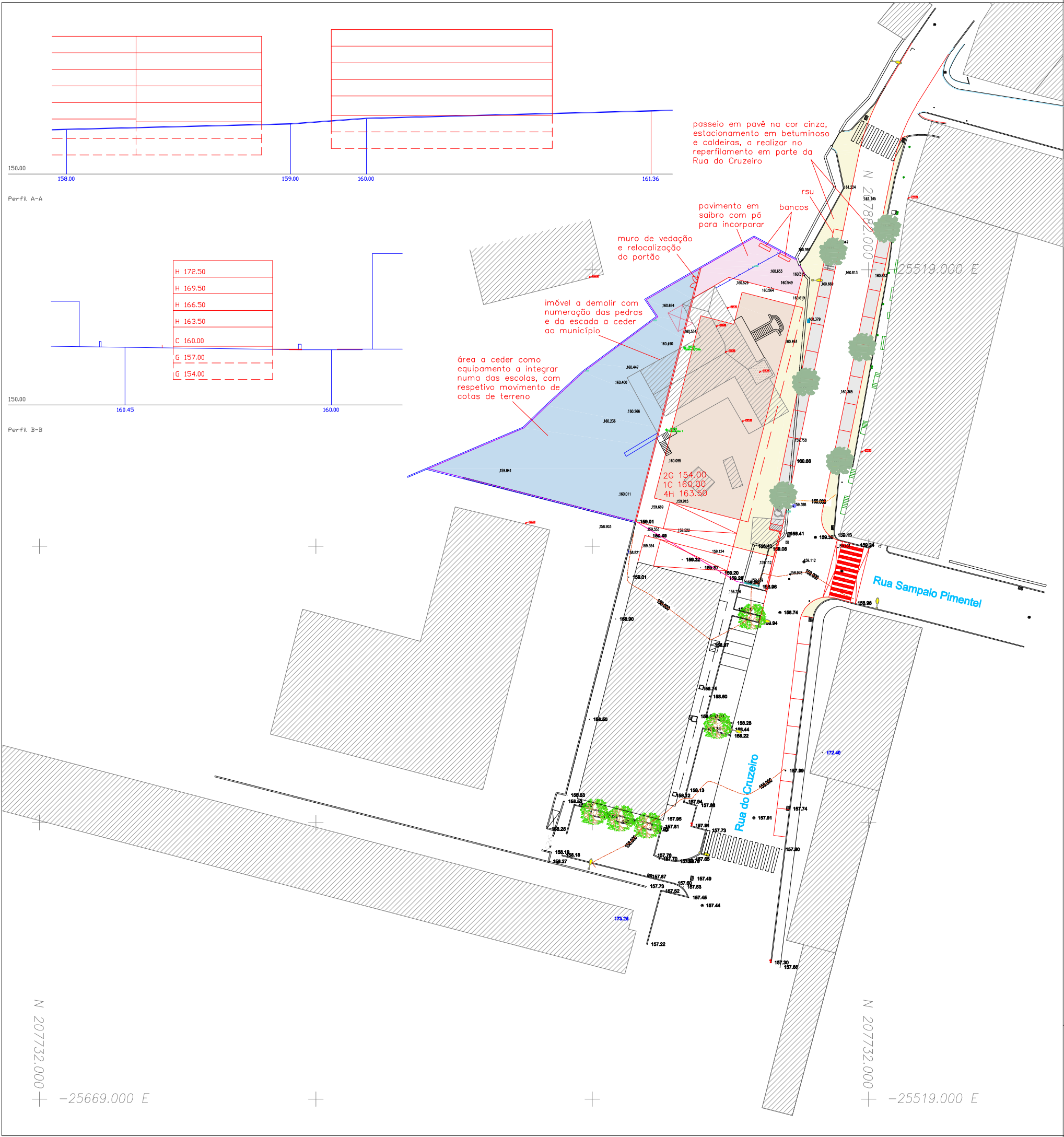


Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico.

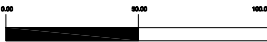
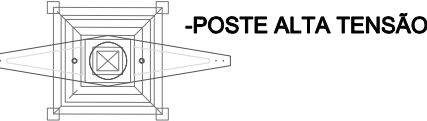
DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





Legenda :

- Construções Existentes
- Anexos
- Coberturas
- Muros
- Vedação
- Curva de Nivel Maior
- Curva de Nivel Menor
- Base de Talude
- Crista de Talude
- Limite do Terreno
- Ponto Cotado
- CotaCume
- Cota Soleira
- Apoio Topográfico
- Caixa de Electricidade
- Caixa de Águas Residuais
- Caixa de Águas Pluviais
- Válvula de Gás
- Válvula de abastecimento de Águas
- Caixas P.T.
- Sargeta
- Marco de Incêndio
- Candeeiro de Iluminação
- Poste de Iluminação
- Poste de Telefone \ Eléctrico
- Caixas Portugal Telecom
- Caixas Não Identificadas
- Caixas de Telecomunicações



Hugo Candeias Téc.Top Nº 1462 / Contacto : 960150106
Ligação à rede Geodésica Nacional - PT-TM06 / ETRS89

		Data : JANEIRO 2025	Escala : 1/500
Requerente : Freitas Costa & Filhos, Lda	Folha : 01		
Local : Rua do Cruzeiro -Maximinos-Braga			
Designação: Levantamento Topográfico			