

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31528	47298/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Rua Cónego Manuel Faria (lote F3), 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: 32411/2025

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

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-27148 de 15/09/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31356 de 15 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao **lote F3** pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº116/1982*, emitido em nome *HABIDEIA – INESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, LDA.*, localizado Lugar na Quinta das Hortas, freguesia de Braga (Sé), atual União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade).

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 aos interessados de que dispõem 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 deve ser apresentada a certidão da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, *devidamente assinada*.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Despachos

- A 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a alteração nº8 referente ao lote nº5 do loteamento titulado pelo alvará nº 14/2003."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): 1 / 1998 / 10547 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 32411 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-13254, DE 03/06/2026
REQUERENTE: MARGEM DEFINITIVA, IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE F3)
LOCAL: QUINTA DAS HORTAS, FREGUESIA DE BRAGA (SÉ)
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º116/1982 – HABIDEIA – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
TURÍSTICOS, LDA.

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº116/1982, emitido em nome HABIDEIA – INESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, LDA., localizado Lugar na Quinta das Hortas, freguesia de Braga (Sé), atual União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade), para o qual até ao momento existem **TRÊS alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última datada de 12/11/2007.

Decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento, pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela informação 2026-19805 de 07/07/2026 a qual mereceu despacho em 08/07/2026, proferido pela Sra. Diretora do Departamento de Urbanismo.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o *edital* nos lugares de estilo e no site do município, 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 publicação de Edital – Abertura de Discussão Pública, nos locais de estilo, no site do Município, em Jornal Nacional e no Diário da República.

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 1037/2026 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 12/08/2026 e 25/08 /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 referida. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos.”.

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de Compensação (C).

A alteração não promove a alteração das 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, foi aplicado **VISTO** em **07/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-13254 de 03/06/2026.

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao **lote F3** pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº116/1982*, emitido em nome *HABIDEIA – INESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, LDA.*, localizado Lugar na Quinta das Hortas, freguesia de Braga (Sé), atual União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade).

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 aos interessados de que dispõem 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*.

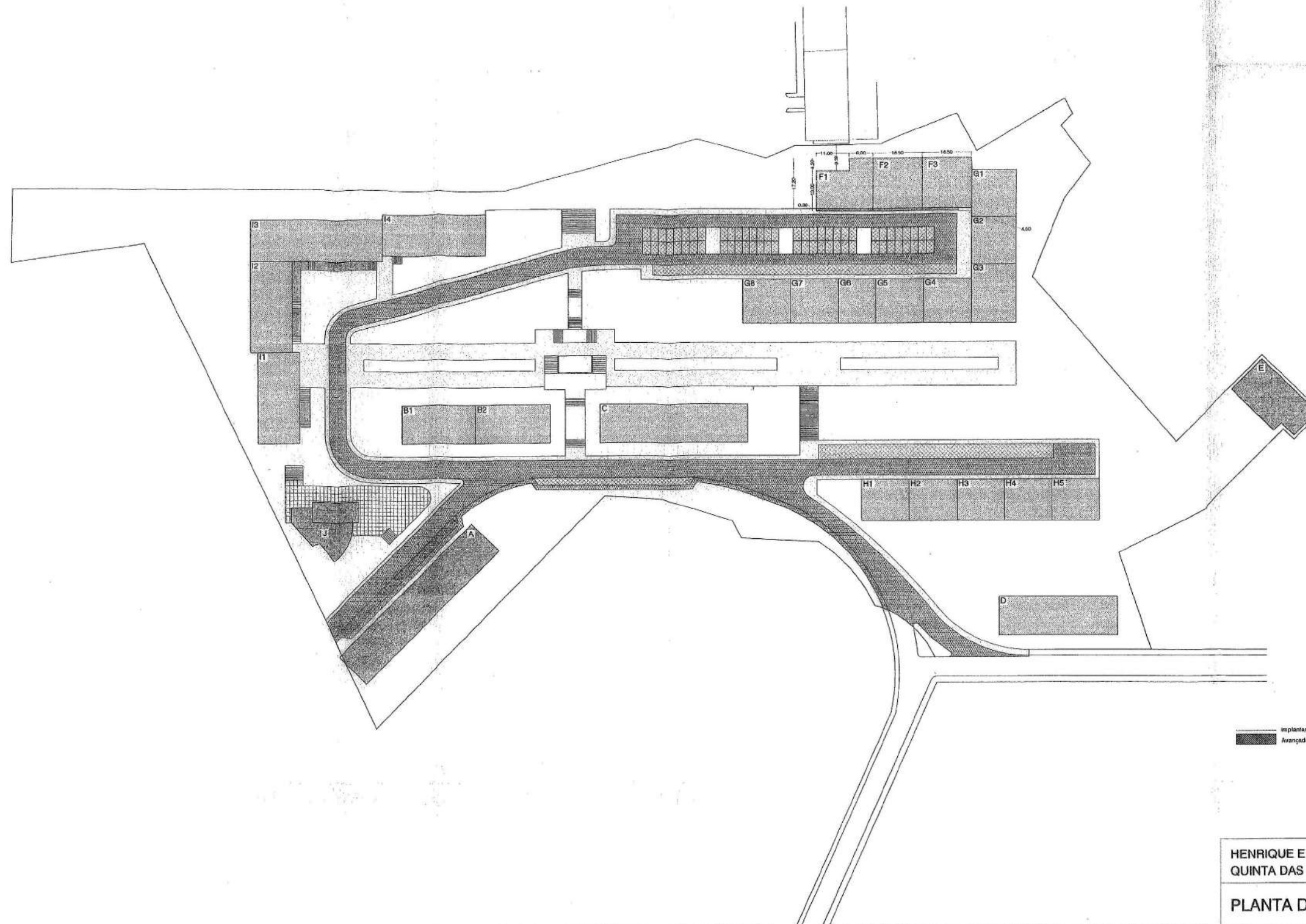
Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deve ser apresentada a certidão da Conservatória do Registo Predial com validade e apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





QUADRO SINÓPTICO ACTUALIZADO:						
LOTE	Dimensões (m)	Implantação (m²)	Nº Pisos	Área de habitação (m²)	Nº Fogos	Área comérc
A	70 x 13,5	945	G + 4H	3 780	52	---
B1	25 x 13	325	G + 4H	975	8	---
B2	25 x 13	325	G + 3H	975	8	---
C	50 x 13	650	G + 3H	1 950	16	---
D	40 x 13	520	G + 4H	2 635	20	---
E	---	---	---	---	---	---
F1	8,0 x 17,20 + 11,0 x 13,00	280,6	2G + 1C + 3H	939,4	6	228
F2	16,50 x 17,20	283,8	2G + 7H	2 085,8	14	---
F3	16,50 x 17,20	283,8	2G + 7H	2 044,2	28	---
G1	16 x 15	240	G + 6H	1 440	12	---
G2	16 x 15	240	G + 6H	1 440	12	---
G3	20 x 15	300	G + 6H	1 800	18	---
G4	16 x 15	240	G + 6H	1 440	12	---
G5	16 x 15	240	G + 6H	1 440	12	---
G6	12,5 x 15	187,5	G + 6H	1 125	12	---
G7	16 x 15	240	G + 6H	1 440	12	---
G8	16 x 15	240	G + 6H	1 440	12	---
H1	16 x 15	240	G + C + 5H	1 200	10	24
H2	16 x 15	240	G + C + 5H	1 200	10	24
H3	16 x 15	240	G + C + 5H	1 200	10	24
H4	16 x 15	240	G + C + 5H	1 200	10	24
H5	16 x 15	240	G + C + 5H	1 200	10	24
I1	31 x 14	434	G + 4H	1 738	16	---
I2	31 x 14	434	G + 4H	1 738	16	---
I3	45 x 14	630	G + 4H	2 520	21	---
I4	35 x 14	490	G + 4H	1 960	16	---
J	---	309	2 C (com)	---	---	30

- Área do loteamento.....4,7 ha
- Nº total de habitações em bloco.....373
- Área Comercial.....1.737,8 m²
- Área de implantação.....8.638,7 m²
- Área de habitação.....40.781,4 m²

1. Área a ceder conforme portaria 676/73 (Lote E):
1.1. Área do lote.....1.760 m²
1.2. Área de construção.....1.100 m²

2. Área a integrar no domínio público:
2.1. arruamentos.....3.340 m²
2.2. estacionamento.....1.890 m²
2.3. passeios.....5.680 m²
2.4. zonas verdes.....26.406,3 m²

Total.....37.310,3m²
- Densidade.....79 fogos / ha

HENRIQUE E DOMINGUES, LDA
QUINTA DAS HORTAS (aditamento ao loteamento)

PLANTA DE APRESENTAÇÃO (SÍNTESE)

Carlos Alves (Eng.)
Lug. da Boucinha
Martim
Barcelos

Proj.:
Data: Janeiro 07
Esc.: 1/1000



PROCESSO(S): 1 / 1998 / 10547 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 32411 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-3498, DE 12/02/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
2026-E-RE-13254, DE 03/06/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: MARGEM DEFINITIVA, IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE F3)
LOCAL: QUINTA DAS HORTAS, FREGUESIA DE BRAGA (SÉ)
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BRAGA (MAXIMINOS, SÉ E CIVIDADE)
ASSUNTO: REANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º116/1982 – HABIDEIA – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
TURÍSTICOS, LDA.

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à *notificação eletrónica 2025-S-RE-50552*, datada de 16/09/2025, à qual foi anexada a cópia da informação datada de 15/09/2025, que mereceu o despacho da Chefe de Divisão de Apreciação Técnica, com competência subdelegada pelo Sr. Diretor da DMGT.

O processo teve posteriormente a *informação 2026-13220 de 11/05/2026* a qual mereceu a *proposta de resolução PR/2026/16741 de 12/05/2026*, tendo merecido o despacho datado de 13/05/2026 proferido pelo Sr. Presidente da Câmara, **contudo houve falha na notificação eletrónica ao requerente**, pelo que se efetua a reanálise ao processo uma vez que se verifica que o requerente veio em momento posterior efetuar a apresentação de elementos.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento nº116/1982*, emitido em nome ABIDEIA – INESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, LDA., localizado Lugar na Quinta das Hortas, freguesia de Braga (Sé), atual União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade), para o qual até ao momento existem **TRÊS alterações** ao alvará de loteamento, sendo a *última datada de 12/11/2007*.

Decorre em simultâneo outro pedido de alteração ao alvará de loteamento, pelo que o pedido de alteração que primeiro obter aprovação e solicitar a respetiva emissão da alteração ao alvará de loteamento, sujeita o pedido que se encontre a decorrer.

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 (EC1)*** e ***Espaço Central (EC2)***.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento *incide apenas sobre o lote F3*, o qual atualmente destina-se à construção de Habitação Multifamiliar com *14 fogos*, tipologia 2G+7H, composta por dois pisos abaixo da cota de soleira destinado ao uso de Garagem com 567,30m², enquanto que acima da cota de soleira tem sete pisos destinados ao uso de Habitação com 2.044,20m², sendo a área de construção de 2.328,00m².

O requerente vem propor para o *lote F3* o **aumento do número de fogos** de 14 para **28 fogos**, mantendo todas as restantes prescrições no lote.

O aumento do número de fogos solicitado origina o equacionamento do número de lugares de estacionamento privado no lote F3, *que de acordo com o artigo 79º do PDM em vigor*, para o uso de habitação o estacionamento privado deve ser assegurado **no mínimo de um lugar por fogo**, no caso da pretensão apresentada *originaria a disponibilidade nos pisos destinados ao uso de Garagem (Subcave e Cave) de mais 14 lugares de estacionamento privado*, o que para a área de



estacionamento disponível nos dois pisos não suporta o aumento do número de lugares de estacionamento em face ao número de fogos solicitado.

Atendendo a que alteração proposta se situa na *Rua Cónego Dr. Manuel Faria - Quinta das Hortas*, freguesia de Braga (Sé), atual União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade), designadamente no lote F3 pertencente ao Alvará de Loteamento nº116/1982, o qual ficará sensivelmente a **380 metros de distância da Estação Ferroviária de Braga**, o requerente vem invocar a alínea g) do artigo 80.º - Dispensas e Isenções do Regulamento do PDM em vigor, o qual se passa a citar: *"Nas situações em que as operações urbanísticas se localizem a menos de 500m de uma estação de BRT ou de comboio admite-se uma redução dos lugares de estacionamento privado em 20%."*, logo para **um edifício de 28 fogos** T1, **será necessário ter pelo menos 23 lugares de estacionamento**, tendo sido demonstrado pelo técnico na planta de estudo que é possível inserir até 26 lugares de estacionamento no seu interior (13 em cada piso, havendo dois pisos destinados o uso de Garagem, Cave e Sub-Cave), sendo assim possível ultrapassar assegurar a necessidades de estacionamento privativo.

Quanto à necessidade de estacionamento público, considerando o atual PDM em vigor, este loteamento necessita de 40% de lugares de estacionamento na via pública relativamente ao estacionamento privado e que com este aumento passa a um total de **373 fogos**, são agora necessários 150 lugares de estacionamento exterior. Uma vez que o loteamento disponibiliza 1.890,00m² para estacionamento no domínio público e isto equivale a 168 lugares de estacionamento (um lugar de estacionamento público conta com 11,25m² de área: 2,25m de largura X 5m de comprimento), **mantém-se o cumprimento desta exigência**.

Da alteração ao **lote F3**, resulta o seguinte:

Área do Lote = 283,80m²

Nº Fogos = **28 fogos** → **Aumentou 14 fogos**

Mantém as restantes prescrições em vigor.

Da alteração ao **loteamento**, resulta o seguinte:

Nº Total de Fogos = **373 fogos** → **Aumentou 14 fogos**

Mantém as restantes prescrições em vigor.

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de Compensação (C).

A alteração não promove a alteração das 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, foi aplicado **VISTO** em **07/07/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-13254 de 03/06/2026.

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

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.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

