

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/32954	49577/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento (lote 6) - Gaveto Rua de D. Manuel de Matos e rua de S. Domingos, freguesia de Braga (S.Vitor)		
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: 2151/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (1/1997/8520/0-inicial) alteração ao lote 6 - ONDÁREAS - IMOBILIÁRIA, LDA

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-27056 de 14/09/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31267 de 24 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 6**, pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº20/90*, emitido em nome de *SEMINÁRIO CONCILIAR DE SÃO PEDRO E SÃO PAULO DA DIOCESE DE BRAGA*.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Comunicar ao interessado 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 24/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a alteração ao lote nº5 do loteamento titulado pelo alvará nº 20/1990."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): _____ 1 / 1997 / 8520 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 2151 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: _____ 2026-E-RE-8617, DE 13/04/2026
REQUERENTE: _____ ONDÁREAS – IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE 6)
LOCAL: _____ GAVETO RUA D. MANUEL DE MATOS E RUA DE SÃO DOMINGOS,
FREGUESIA DE BRAGA (SÃO VITOR)
ASSUNTO: _____ PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º20/1990 – SEMINÁRIO CONCILIAR DE SÃO PEDRO
E SÃO PAULO DA DIOCESE DE BRAGA

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº20/90, emitido em nome de SEMINÁRIO CONCILIAR DE SÃO PEDRO E SÃO PAULO DA DIOCESE DE BRAGA, localizado no Gaveto Rua de D. Manuel de Matos e rua de S. Domingos, freguesia de Braga (S.Vitor), para o qual já foram emitidas até ao momento **CINCO alterações** ao alvará de loteamento, sendo que a ultima foi em 09/03/2021.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-18479 de 26/06/2026* a qual mereceu despacho em 28/06/2026, 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: “ *Findo o prazo de publicação do Edital , afixado nos lugares de estilo e publicitado no site do Município, entre os dias 20/07/2025 e 03/08/2025, 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 nº20/1990. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo para os devidos procedimentos.*”.

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo o valor apurado é **176,87€**.

Não há lugar ao pagamento de compensação (C), de acordo com o artigo H-3/5º do Código Regulamentar do Município de Braga em vigor.

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

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, pelo que foi aplicado **VISTO** em **25/06/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, fica associada ao registo 2026-E-RE-8617 de 13/04/2026.

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao **lote 6**, pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº20/90*, emitido em nome de *SEMINÁRIO CONCILIAR DE SÃO PEDRO E SÃO PAULO DA DIOCESE DE BRAGA*.

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





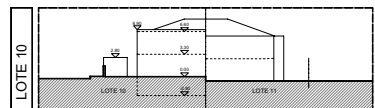
LOTE	ÁREA (m²)			N.º DE PISOS	UTILIZ. DAS CONSTRUÇÕES	CONFRONTAÇÕES			
	LOTE	IMPL.	CONST.			NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
1	487.25	276.75		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	COLEGIO D. DIOGO DE SOUSA	LOTE N.º 2	RUA A	QUINTAIS DOS PREDIOS DA R. STA. MARGARIDA
2	400.95	247.50		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	LOTE N.º 1	LOTE N.º 3	RUA A	QUINTAIS DOS PREDIOS DA R. STA. MARGARIDA
3	433.95	247.50		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	LOTE N.º 2	LOTE N.º 4	RUA A	QUINTAIS DOS PREDIOS DA R. STA. MARGARIDA
4+5	753.60	542.10	2281.65	Cv(G)+R/C(G+H)+3A(H)	16 HAB+GAR	LOTE N.º 3	RUA D. MANUEL VIEIRA DE MATOS	RUA A	ARRUAMENTO PRIVADO DE ACESSO A GARAGENS
6	405.00	158.50	440.60	Cv(G)+R/C(H)+A(H)	1 MORADIA	RUA B	LOTE N.º 10	LOTE N.º 7	RUA A
VOLUME DE CONSTRUÇÃO : 854,00 m³									
7	405.00	H 140.00 G 33.00		R/C(H)+A(H)	1 MORADIA+GAR	RUA B	LOTE N.º 11	LOTE N.º 8	LOTE N.º 6
8	360.00	H 140.00 G 33.00		R/C(H)+A(H)	1 MORADIA+GAR	RUA B	LOTE N.º 12/13	LOTE N.º 9	LOTE N.º 7
9	360.00	165.57	411.14	Dv(G+H)+R/C(H)+A(H)	1 MORADIA	RUA B	LOTE N.º 12/13	RUA C	LOTE N.º 8
ÁREA DE HABITAÇÃO: 245,57 m² - VOLUME DE CONSTRUÇÃO: 1233,42m³									
10	405.00	H 140.00 G 33.00	442.50	Cv(G+H)+R/C(H)+A(H)	1 MORADIA+ANEXO	LOTE N.º 6	RUA D. MANUEL VIEIRA DE MATOS	LOTE N.º 11	RUA A
11	405.00	H 140.00 G 33.00		R/C(H)+A(H)	1 MORADIA+GAR	LOTE N.º 7	RUA D. MANUEL VIEIRA DE MATOS	LOTE N.º 12/13	LOTE N.º 10
12/13	720.00	280.00		Cv(H)+R/C(H)	1 MORADIA+GAR	LOTE N.º 8 e 9	RUA D. MANUEL VIEIRA DE MATOS	RUA C	LOTE N.º 11 e 7
14	329.56	H 112.00 G 80.00	428.20	Cv(H)+R/C(H)+A(H)	1 MORADIA+GAR	COLEGIO D. DIOGO DE SOUSA	LOTE N.º 15	LOTE N.º 20 e 21	RUA C
15	171.20	H 112.00 G 80.00	304.00	Cv(H)+R/C(G+H)+A(H)	1 MORADIA+GAR	LOTE N.º 14	LOTE N.º 16	LOTE N.º 21	RUA C
16	333.84	H 80.00 G 33.00	429.52	Cv(H)+R/C(H)+A(H)	1 MORADIA+GAR	LOTE N.º 15	LOTE N.º 23 e 24	LOTE N.º 21 e 22	RUA C
17	375.36	268.80		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	PREDIO N.º 109, 111 e 113	LOTE N.º 18	RUA DE S. DOMINGOS	COLEGIO D. DIOGO DE SOUSA
18	393.60	268.80		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	LOTE N.º 17	LOTE N.º 19	RUA DE S. DOMINGOS	COLEGIO D. DIOGO DE SOUSA
19	412.80	268.80		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	LOTE N.º 18	LOTE N.º 20	RUA DE S. DOMINGOS	COLEGIO D. DIOGO DE SOUSA
20	432.00	288.00		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	LOTE N.º 19	LOTE N.º 21	RUA DE S. DOMINGOS	COLEGIO D. DIOGO DE SOUSA
21	451.20	288.00		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	LOTE N.º 20	LOTE N.º 22	RUA DE S. DOMINGOS	LOTE N.º 14, 15 e 16
22	406.87	286.77		Cv(G)+R/C(H)+3A(H)	8 HAB+GAR	LOTE N.º 21	RUA D. MANUEL VIEIRA DE MATOS	RUA DE S. DOMINGOS	LOTE N.º 16 e 24
23	258.00	H 12.00 G 24.00	364.32	Cv(H)+R/C(H)+A(H)	1 MORADIA+GAR	LOTE N.º 16	LOTE N.º 24	LOTE N.º 24	RUA C
24	207.00	H 12.00 G 24.00	354.00	Cv(H)+R/C(H)+A(H)	1 MORADIA+GAR	LOTE N.º 16 e 22	RUA D. M. V. MATOS	LOTE N.º 22	LOTE N.º 23

DADOS QUANTITATIVOS GERAIS

ÁREA TOTAL DO TERRENO A LOTEAR	12 150,00 m²
ÁREA TOTAL DOS LOTES	8 907,18 m²
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	5 261,03 m²
ÁREA TOTAL DE ARRUEAMENTOS E DE ESPAÇOS PÚBLICOS	3 242,70 m²
N.º DE LUGARES DE PARQUEAMENTO NAS RUAS	52
N.º TOTAL DE FOGOS	100

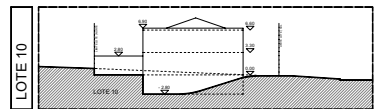
LEGENDA GRÁFICA

	EDIFÍCIOS MULTI-HABITACIONAIS - Cv+R/C+3 Andares
	EDIFÍCIOS MULTI-HABITACIONAIS - Cv+R/C(comércio)+3 Andares
	MORADIAS - (R/C)+Andar
	MORADIAS - Cv+R/C+Andar
	GARAGEM - R/Chão
	LIMITE DO TERRENO
	PASSEIOS
	ARRUEAMENTOS
	LOTES CONSOLIDADOS
	ZONA VERDE
	ZONA VERDE A AMPLIAR 10 m²
	ÁREA DE ACESSO CARRAL LOTE 10 GRELHAS DE ENRELVAMENTO (20 m²)



CORTE TRANSVERSAL A

esc. 1/500

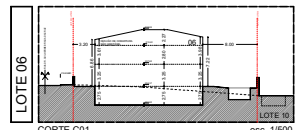


CORTE TRANSVERSAL B

esc. 1/500

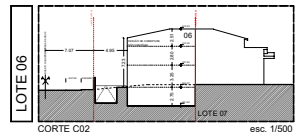
LINHA - TERRENO NATURAL

NOTA:
PREVÊ-SE A CONSTRUÇÃO DE UMA PISCINA NO LOGRADOURO POSTERIOR DO LOTE 10 COM ÁREA DE 21 m² (3,5m x 6m)
PREVÊ-SE A CONSTRUÇÃO DE UMA PISCINA NO LOGRADOURO POSTERIOR DO LOTE 06 COM ÁREA DE 25,60 m² (8,00m x 3,20m)



CORTE C01

esc. 1/500



CORTE C02

esc. 1/500

OBRA DE URBANIZAÇÃO PROPOSTA
Reconfiguração da área de passeios e zona verde

esc. 1/100

PROJETO	SEMINÁRIO CONCILIAR BRAGA
PROJETO	Largo de S. Tiago, n.º 47 - 4705-306 Braga
PROJETO	PROJETO DE LOTEAMENTO - ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 20/90 PLANTA DE SÍNTESE DO LOTEAMENTO - PROPOSTA
LOCAL	SÃO VÍTOR - BRAGA



PROCESSO(S): 1 / 1997 / 8520 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 2151 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-8617, DE 13/04/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: ONDÁREAS – IMOBILIÁRIA, LDA. (LOTE 6)
LOCAL: GAVETO RUA D. MANUEL DE MATOS E RUA DE SÃO DOMINGOS,
FREGUESIA DE BRAGA (SÃO VITOR)
ASSUNTO: REANÁLISE E PROPOSTA PARA A AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º20/1990 – SEMINÁRIO CONCILIAR DE SÃO PEDRO
E SÃO PAULO DA DIOCESE DE BRAGA

Análise

O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica nº2026-S-RE-16839, datada de 13/03/2026, à qual foi anexada a cópia da informação técnica 2026-6902 datada de 11/03/2026, que mereceu o despacho em 13/03/2026, proferido pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao Alvará de Loteamento nº20/90, emitido em nome de SEMINÁRIO CONCILIAR DE SÃO PEDRO E SÃO PAULO DA DIOCESE DE BRAGA, localizado no Gaveto Rua de D. Manuel de Matos e rua de S. Domingos, freguesia de Braga (S.Vitor), para o qual já foram emitidas até ao momento **CINCO alterações** ao alvará de loteamento, sendo que a ultima foi em 09/03/2021.

Análise da Pretensão

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 6, encontra-se na totalidade em solo urbano** com qualificação em **Espaço Central do tipo 1 (EC1)**, corresponde ao **centro histórico da Cidade de Braga**, cujo o regime de edificabilidade se encontra previsto no artigo 59º do PDM.

A alteração proposta incide apenas sobre o **lote 6**, no qual o requerente eliminar o corpo adjacente à construção principal destinado ao uso de Garagem com 33,00m², alterar a mancha de implantação do edifício principal, incrementando o aumento de área que passa de 140,00m² para **área máxima de implantação de 158,50m²**, introduzir um piso abaixo da cota de soleira, a **cota de soleira** será **204.37**, passa a ter **três pisos, um abaixo da cota de soleira e dois acima da cota de soleira**, a tipologia atual Anexo (G) e R/C(H) + Andar(H) passa a ser **1G/H (Cave) + 2H (R/C + Andar)**, no piso em Cave destinado ao uso de Garagem/Habitação com **área máxima** de 158,30m² fica destinado ao uso de Garagem com **área máxima** de **120,23m²** e uso de Habitação com **área máxima** de **38,07m²**, enquanto que os **pisos do Rés-do-Chão e Andar** são destinados ao uso de Habitação com **área máxima** de **282,30m²**, passando a ter a **área máxima de construção** de **440,60m²** e o **volume máximo de construção** 854,00m³. O requerente pretende incluir **piscina descoberta no logradouro do lote** com área **25,60m²** (Comp. 8,00m x Larg. 3,20m).



Indicadores previstos até à alteração nº5 do alvará de loteamento para o lote 6:

Lote	A Lote	A Implantação	A (Garagem)	A Rés-do-Chão (H) (Habitação)	A Andar (H) (Habitação)	A Construção (Anexo (G) + 2H (Hab.))
6	405,00	140,00	33,00	140,00	140,00	313,00
				280,00		

Alteração proposta ao alvará de loteamento para o lote 6:

Lotes	A Lote	A Impl.	A Impl. PISCINA	A (Gar.)	A Cave (Gar.)	A Cave (Hab.)	A R/CHÃO + Andar (Hab.)	A CONST (Gar. + Hab.)
10	405,00	158,50	25,60	0,00	120,23	38,07	282,30	440,60
Varição		+18,50	+ 25,60	-33,00	+120,23	+ 38,07	+2,30	+ 127,60

Da alteração em apreço, para o **lote 6**, resulta:

Área do lote = 405,00m² → Mantém-se

Nº de Pisos → passagem de 2 pisos para 3 pisos → **Introdução do piso -1 (Cave)**

Tipologia → altera de 1G/H+1H para 1G/H+2H

Cota de Soleira = 204.37

Área Máxima de Implantação = 158,50m² → Aumentou 18,50m²

Área Máxima de Constr. em Anexo destinada a **Garagem** = 0,00m² → **Eliminou 33,00m²**

Área Máxima de Constr. no **piso -1** (Cave) destinada a **Garagem** = 120,23m² → **Introduz**

Área Máxima de Constr. no **piso -1** (Cave) destinada a **Habitação** = 38,07m² → **Introduz**

Área Máx. de Constr. no **piso 0 e 1** (R/C+Andar) destinada a **Habitação** = 282,30m² → **Aumentou 2,30m²**

Área Máxima de Construção = 440,60m² → Aumentou em 127,60m²

Piscina descoberta no logradouro do lote

com área de implantação de 25,60m² (Comp. 8,00m x Larg. 3,20m)

Da alteração em apreço, **para o loteamento**, resulta:

Área dos lotes = 8.907,18m² → Mantém-se

Nº total de lotes = 822 lotes → Mantém-se

Área total de implantação = 5.206,83m² → **Aumentou 18,50m²**

Área total de Construção destinada a Anexo = 25,00m² → Mantém

Área total de Construção destinada a **Garagem** = 3.789,46m² → **Aumentou 87,23m²**

Área total de Construção destinada a **Habitação** = 16.114,07m² → **Aumentou 40,37m²**

Área total de Construção = 19.928,53m² → **Aumentou 127,60m²**

Piscina descoberta no logradouro do lote 6

com área de implantação de 25,60m² (Comp. 8,00m x Larg. 3,20m)

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

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

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

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

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

Tipo de utilização das edificações (u) = 1,00 → **Habitação**

Área bruta de construção (A) = 120,23m²(G)(*) - 100,00m²(*) - 33,00m²(Existente Ac. C.S.) = -12,77m²

Área bruta de construção (A) = 40,37m² → **Habitação**

Custo correspondente à área do metro quadro de construção

da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada (C) = 801,06€/m² → Despacho n.1/2015

Nota: (*) Em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos desta taxa, como **aparcamento 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**, o que é o caso em análise.

$$TMU = 0,008 \times 1,00 \times 1,00 \times [-12,77m^2(*) + 40,37m^2(H)] \times 801,06 \text{ €/m}^2 = 176,87\text{€}$$



Não há lugar ao pagamento de compensação (C), de acordo com o artigo H-3/5º do Código Regulamentar do Município de Braga em vigor.

Não há alterações em áreas a ceder ao domínio público, pelo que as mesmas se mantêm.

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, pelo que foi aplicado **VISTO** em **25/06/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, fica associada ao registo 2026-E-RE-8617 de 13/04/2026.

Conforme o previsto no n.º3 do Artigo 27º do RJUE, 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 22 lotes, ou seja com número de interessados superior a 10, logo a notificação é feita por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração 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 10, deverá a notificação ser realizada por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar, relativo a alterações a operações de loteamento.

Dar conhecimento do conteúdo da presente informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

