

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/19702	29683/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração ao alvará de loteamento - Lugar do Monte ou Devesas, freguesia de Escudeiros		
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: 7529/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (GU/2002/18099/0-inicial-alv.22/07)
alteração ao lote 2 -

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-16168 de 05/06/2026,, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/19631 de 5 de Junho de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote 2 pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº2/2007*, emitido em nome de *JOSÉ MARTINS COUTO E OUTROS*, localizado no lugar do Monte ou Devesas, freguesia de Escudeiros.

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 corrigida e assinada*.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): PROC. GU / 2002 / 18099 / 0 (S/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 7529/2026 (GESTIONA)

REQUERIMENTO(S): 2026-E-RE-3503, DE 12/02/2026 – PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
2026-E-RE-4272, DE 05/03/2026 – JUNCTÃO DE ELEMENTOS
2026-E-RE-5370, DE 05/03/2026 - APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
2026-E-RE-6865, DE 23/03/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS

REQUERENTE: _____ (LOTE 2)

LOCAL: _____ LUGAR DO MONTE OU DEVESAS, FREGUESIA DE ESCUDEIROS

ASSUNTO: ANÁLISE E PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º22/2007 – JOSÉ MARTINS COUTO E OUTROS

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento n.º2/2007*, emitido em nome de *JOSÉ MARTINS COUTO E OUTROS*, localizado no lugar do Monte ou Devesas, freguesia de Escudeiros, o qual **não tem alterações ao alvará**, emitido em 30/05/2007.

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 Urbanos de Baixa Densidade (BD)**, que integram áreas de génese urbana, com tipologias predominantemente de habitação unifamiliar e funções residenciais, de acordo com o ponto 1 do artigo 66º, cujo regime de edificabilidade apresenta um **índice de edificabilidade do solo máximo é 0,60 m²/m²** e a **percentagem máxima de impermeabilização é de 60%**. A alteração solicitada promoverá melhorias significativas no contexto da solução urbanística no lote.

Analisada a Certidão Permanente disponibilizada em 04/02/2026 e válida até 04/08/2026, emitida pela 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º626/20070822, observa-se que o requerente é o **sujeito ativo** do lote, encontrando-se a certidão permanente com validade.

A alteração proposta **incide apenas** sobre o **lote 2**, sendo pretensão do requerente **aumentar o numero de pisos** atual de dois para **três pisos**, **um abaixo da cota de soleira e dois acima da cota de soleira**, **alterar a cota de soleira** para **49.50**, **alterar a tipologia** atual de 1G/H+1H para **1G+2H e Anexo**, a área de implantação com 241,50m² passa para **área máxima de implantação com 345,50m²**, **introduzir o piso -1 (Cave)** destinado ao **uso de Garagem** com **área máxima de 104,00m²**, enquanto que os **pisos 0 e 1 (Rês-do-Chão + Andar)** serão destinados ao **uso de Habitação** com **área máxima de 331,00m²**, e **anexo** destinado ao **uso de Arrumos (Uso Complementar à habitação)** que terá a **área máxima de 60,00m²**, passando a atual área de construção e 261,00m² para **área máxima de construção de 495,00m²** e **volume máximo de construção** e 1.557,00m³.

A alteração proposta **conforma-se com as características do local**, o lote 2 apresenta declive acentuado, o solo extramente rochoso, pelo que a solução apresentada procura moldar-se ao terreno existente e com menor impacto possível, respeitando a harmonia e imagem urbana definida para o loteamento.

Da alteração proposta para o **lote 2** temos:

Área do Lote = 1.006,00m² → Mantém

Nº de Pisos = **3 pisos e Anexo**

→ **1G/H +2H (um piso abaixo da cota de soleira e dois pisos acima da Cota de Soleira) e Anexo**



Cota de Soleira = **49.50** → **Alterou**

Área Máxima de Implantação = **319,50m²** → **Aumentou 164,00m²**

Área Máxima de Construção *Abaixo C.S.* destinada a **Garagem** = **104,00m²** → **Introduz**

Área de Construção *Acima C.S.* destinada a **Garagem** = **0,00m²** → **Eliminou 50,00m²**

Área Máxima de Construção *Acima C.S.* destinada a **Habitação** = **331,00m²** → **Aumentou 70,00m²**

Área Máxima de Construção destinada ao Anexo (Uso complementar à Habitação) = **60,00m²** → **Introduz**

Área Máxima de Construção = **495,00m²** → **Aumentou 184,00m²**

Volume Máximo de Construção = **1.557,00m³**

Da alteração proposta para o **Loteamento**, resulta apenas o seguinte:

Nº de Lotes = 2 → **Mantém**

Nº de fogos = 2 fogos → **Mantém**

Área Total dos Lotes = **1.866,00m²** → **Mantém**

Área Total de Implantação = **405,50m²** → **Aumentou 104,00m²**

Área Total de Constr. destinada a **Anexo** = **60,00m²** → **Introduz**

Área Total de Constr. destinada a **Garagem** = **154,00m²** → **Aumentou 54,00m²**

Área Total de Constr. destinada a **Habitação** = **453,00m²** → **Aumentou 70,00m²**

Área Total de Construção = **667,00m²** → **Aumentou 184,00m²**

Volume Total de Construção = **2.073,00m³**

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

TMU = i x I x u x A x C

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

Localização da operação urbanística (I) = **0,60** → **Fora do perímetro urbano**

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

Área bruta de Constr. (A) = **104,00m² - 100,00m² (*) = 4,00m² (Gar.) (*)** → **piso Abaixo C.S.**

Área bruta de Constr. (A) = **60,00m² (Uso Complementar à Habitação em Anexo)**

Área bruta de Constr. (A) = **70,00m² (Hab.)** → **pisos Acima C.S.**

Nota: (*) Quando em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos da TMU, 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.

Custo correspondente à área do metro quadro de construção da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada (C) = **801,06€/m²** → **Despacho nº1/2015**

TMU = 0,008 x 0,60 x 1,00 x [4,00m² (*) + 70,00m² + 60,00m²] x 801,06 €/m² = 515,24€

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, contudo *com entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal, não foi possível aplicar* o previsto no artigo 94.º *para efetuar o cálculo da cedência média por mecanismo perequativo à escala do plano*, uma vez que o Código Regulamentar do Município de Braga ainda não contem a formula de cálculo devidamente corrigida para o efeito.

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 em análise situa-se na **Área III** da planta anexa à tabela de taxas.



A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi aplicado **VISTO** em **05/06/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU*, encontra-se associada ao registo 2026-E-RE-5370 de 05/03/2026, **ficando CONDICIONADA à apresentação das seguintes correções no quadro sinótico:**

- a.) O valor da área máxima de implantação das construções no lote 2 é **319,50m²**;
- b.) O valor da área máxima de construção no lote 2 é **495,00m²**;
- c.) O valor da área total de implantação é **405,50m²**;
- d.) O valor da área total de construção é **667,00m²**.

Conforme o previsto no nº3 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 que o requerente na qualidade de proprietário do lote 2, conjuntamente com o **proprietário do lote 1, o qual assinou a declaração de tomada de conhecimento e não oposição*** ao pedido de alteração ao alvará, *conforme consta no registo 2026-E—RE-6865 de 23/03/2026, são os titulares de direito da **maioria da área dos lotes**, apurado em **100,00%** da **área total dos lotes**, pelo que **ficará dispensada a audiência de interessados.***

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote 2 pertencente ao loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº2/2007*, emitido em nome de **JOSÉ MARTINS COUTO E OUTROS**, localizado no lugar do Monte ou Devesas, freguesia de Escudeiros.

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 corrigida e assinada.**

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE



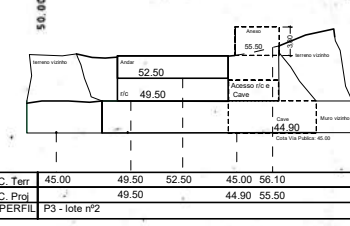
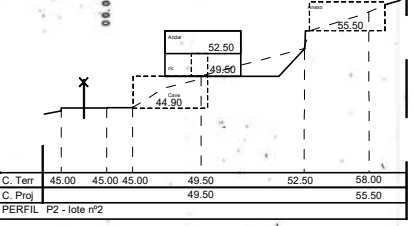
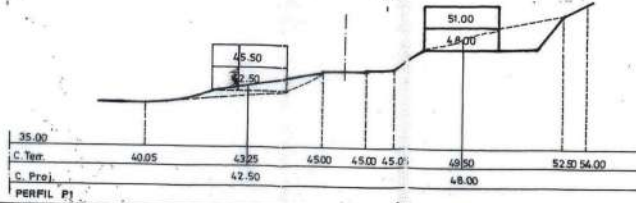
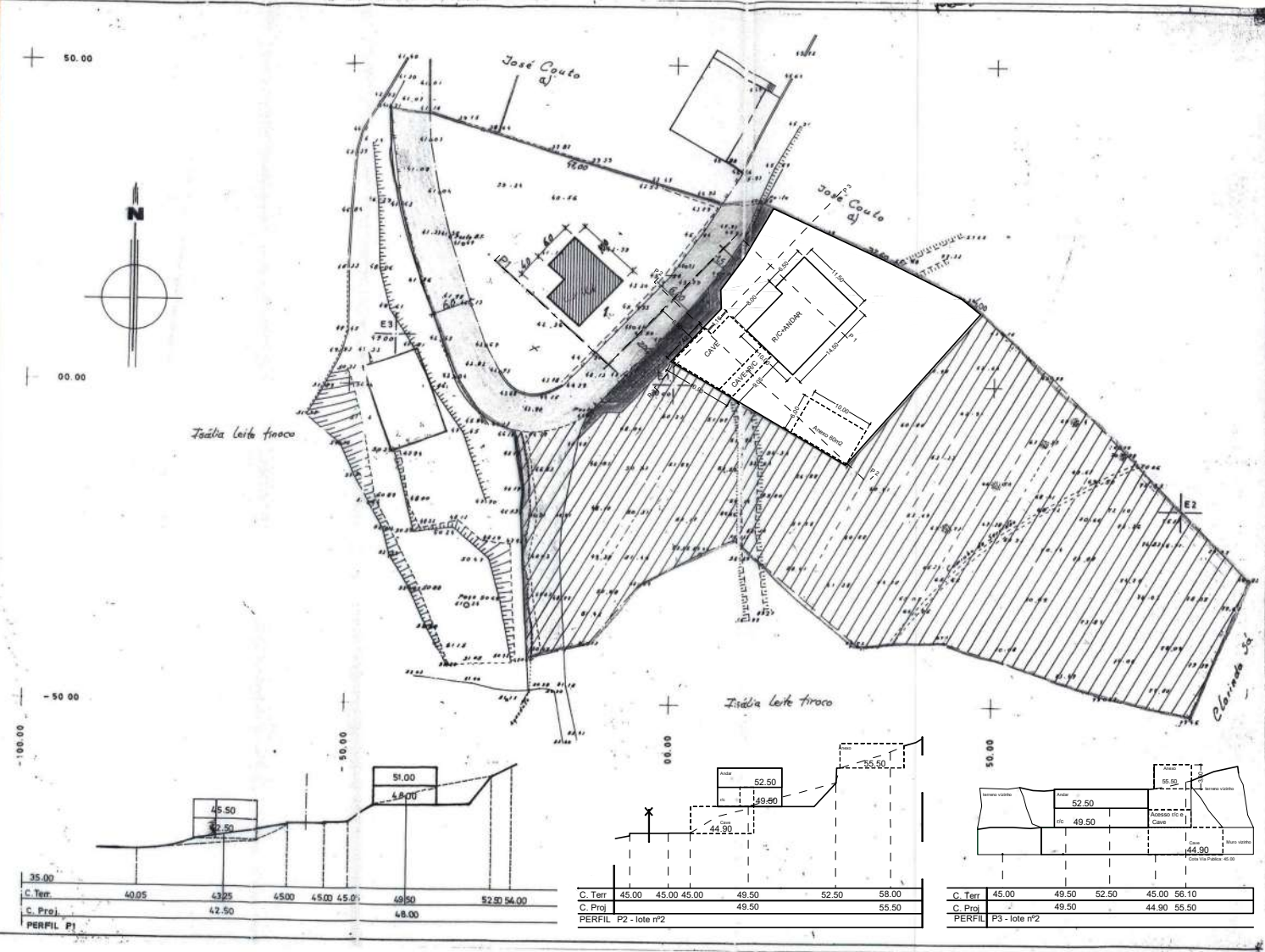
14

QUA Nº 22/07

ESQUELOS



Código Verificador: 4D3X2G5T94JPN4KDK3NA6X4YD
Verificação: https://braga.balcaoetronico.pt/
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 2 / 2



Quadro Sinótico												
Tipo-logia	N.º	Áreas (m2)					Volumetria (m3)	Cota Impl. (m)	Confrontações			
		Lote	Impl.	Constr.	Garag.	Habit.			Anexo	Norte	Sul	Nascente
1	1	860	86	172	50	122	---	45,50	a)	arr.	arr.	arr.
3	2	1.006	310,50	465,00	104	331	60	1.557	arr/a)	ts.	ts.	arr.
Totais		1.866	405,50	637,00	154	453	60	2.073				

Alterações do Lote nº 2
* Polígono possível de implantação da construção d a habitação como máximos admissíveis de 435 m2
* Polígono possível de implantação da construção do Anexo como máximos admissíveis de 60 m2

- TIPOLOGIAS
1-Hab. Unifamiliar Isolada (Cave + R/chão)
2-Hab. Unifamiliar Isolada (R/chão + Andar)
3-Hab. Unifamiliar Isolada (Cave + R/chão + Andar)
- CONFRONTANTES:
a) - José Couto
arr. - Arruamento
ts. - Terreno Sobrante

-Área Total do Terreno.....	6.200,0
-Área Total do Terreno Sobrante.....	3.670,0
-Área Total dos Lotes.....	1.866,0
-Área a Ceder ao Domínio Público:	
-Arruamentos/Estacionamentos.....	594,0
-Passeios.....	70,0
	664,0

DESCRIÇÃO DO TERRENO:
Conservatória sob o n.º00373/Escudeiros - Matriz - art.474

- LEGENDA:
- ☐ Construções existentes
 - ☐ Limite do terreno
 - ☒ Construções propostas
 - ☒ Arruamentos
 - ☒ Estacionamentos
 - ☒ Passeios
 - ☒ Caminho de Servidão
 - ☒ Terreno Sobrante

REQ.: JOSÉ MARTINS GOUTO E OUTROS	ESCALA : 1:500	MÊS : OUTUBRO	Nº 2
OBRA :LUGAR DO MONTE DU DEVASAS - ESCUDEIROS - BRAGA	PROJECTO DE LOTEAMENTO		
	PLANTA DE SÍNTESE		

