

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/25953	38396/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento (lote 2,3,4 e área a lotear) - Rua do Alto do Monte, freguesia de Padim da Graça		
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: 32749/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (GU/1999/1325/0 alv 15/07)
alteração aos lotes nºs 2, 3 e 4 || Carla Maria Dias Coelho

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

A alteração de loteamento reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração nº3 referente aos lotes 2, 3, 4 e área a lotear do loteamento titulado pelo alvará nº 15/2007.

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.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/25851 de 26 de Julho de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração nº3 referente aos lotes 2, 3, 4 e área a lotear do loteamento titulado pelo alvará nº 15/2007, nos termos e condições impostas pela informação técnica e despachos que antecedem.

A emissão do respetivo averbamento deve ser requerida no prazo de um ano.

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

Despachos

- A 26/07/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a alteração nº3 referente aos lotes 2, 3, 4 e área a lotear do loteamento titulado pelo alvará nº 15/2007."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 32749/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-14893 de 25/06/2026

REQUERENTE: CARLA MARIA DIAS COELHO e OUTROS

LOCAL DA OBRA: RUA DO ALTO DO MONTE, FREGUESIA DE PADIM DA GRAÇA

ASSUNTO: PEDIDO DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO – LOTES Nº 2, 3, 4 e área a lotear

Maria da Conceição Gonçalves Concieiro, Eng^a
inf_GLOU_CC_24/07/2026

1. Apreciação

1.1. Caracterização da Pretensão

- 1.2. O presente processo visa a alteração do loteamento titulado pelo alvará nº 15/2007 emitido em nome de José Gonçalves de Sousa, sito no lugar do Alto do Monte (Rua do Alto do Monte), da freguesia de Padim da Graça e para o qual já foram emitidas duas alterações.
- 1.3. A alteração refere-se aos lotes nºs 2, 3, 4, prédios descritos na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga nºs, 609, 610, 611/Freguesia de Padim da Graça e inscritos na matriz de natureza urbana nºs. 903-P, 793 e 794 respetivamente e ao aumento da área a lotear à custa da redução do terreno sobranter do loteamento, prédio descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 612/Freguesia de Padim da Graça e inscritos na matriz de natureza rústica nº 23.

2. Instrução do Pedido

- 2.1. Os requerentes da alteração são titulares da maioria da área dos lotes que constituem o loteamento, pelo que está ultrapassado o procedimento previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE.

3. Análise da Pretensão

- 3.1. O terreno onde se insere o loteamento bem como o aumento da área a lotear proposta encontra-se classificado na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal em vigor, como espaço urbano de baixa densidade, BD, cujo índice de edificabilidade máxima é de 0.6 e a percentagem máxima de impermeabilização é de 60%.





- 3.2. Para o lote 2 estava previsto a construção de uma moradia unifamiliar isolada composta por 2 pisos acima da cota de soleira sendo o 1º piso destinado a garagem e habitação e o segundo piso destinado a habitação.
Para os lotes nº3 e nº4 estava previsto a construção de uma moradia unifamiliar isolada constituída por um piso abaixo da cota de soleira destinado a garagem e 2 pisos acima da cota de soleira destinados a habitação.
- 3.3. Para o lote nº2 é proposto a construção de uma piscina localizada no logradouro posterior do lote com as dimensões de 4,0m x 9,50m e ainda aumentar a área do lote em 101,00m² à custa da redução da mesma área do terreno sobranste.
- 3.4. Para os lotes nº3 e nº4, é intenção dos requerentes manter a tipologia unifamiliar em ambos os lotes, propondo a definição de um polígono possível para a implantação da construção prevendo a possibilidade de considerar as áreas e volumes previstos como sendo valores máximos admitidos, aumentar a área do lote nº3 em 96,50m² e aumentar a área do lote nº4 em 64,50m² à custa da redução das mesmas áreas do terreno sobranste. Prevê-se ainda eliminar o piso em cave destinado a garagem e construir uma piscina no logradouro do lote nº4 com as dimensões de 4,00m x 9,50m. Resulta para os lotes nº 3 e nº4 um aumento da área máxima de implantação, um aumento da área e do volume máximo de construção, a eliminação do piso em cave anteriormente destinado a garagem e que as construções passem a ser constituídas por dois pisos acima da cota de soleira sendo o 1º piso destinado a garagem e habitação e o 2º piso destinado a habitação, mantendo-se a cota de soleira anteriormente prevista mas atualizada ao levantamento atual georreferenciado (1G/H+1H).
- 3.5. Para a área sobranste do loteamento é proposta a sua redução em 262,00m², área essa a integrar na área a lotear para aumento dos lotes nº2, 3 e 4.
- 3.6. Em síntese é proposto:



- 3.6.1. Para o lote nº2 o aumento da área do lote em 101,00m² passando a ter a área de 712,00m² e a construção de uma piscina com a área de 38,00m², mantendo-se as restantes prescrições previstas do alvará aprovado;
- 3.6.2. Para o lote nº3 a definição do polígono possível para a implantação da construção propondo que a área e volume possam ser considerados como sendo valores máximos, prevendo-se o aumento da área de implantação para o máximo de 216,00m², a área de construção para o máximo de 432,00m² (50,00m² destinados a garagem e 382,00m² destinados a habitação) e o volume de construção para o máximo de 1296,00m³ (1G/H+1H).
- 3.6.3. Para o lote nº4 a definição do polígono possível para a implantação da construção propondo que a área e volume possam ser considerados como sendo valores máximos, prevendo-se o aumento da área de implantação para o máximo de 216,00m², a área de construção para o máximo de 432,00m² (50,00m² destinados a garagem e 382,00m² destinados a habitação) e o volume de construção para o máximo de 1296,00m³, propondo-se ainda a construção de uma piscina com a área máxima de 38,00m² (1G/H+1H).
- 3.6.4. Para o terreno sobranete pretende-se a sua redução em 262,00m² passando a ser de 11 531,00m², com o consequente aumento da área a lotear passando a ser de 3 959,00m².
- 3.7. Para o loteamento, com a alteração proposta, a área de terreno a lotear anteriormente prevista de 3697,00m² aumenta e passa a ser de 3959,00m²; a área total de implantação anteriormente prevista de 645,55m² aumenta e passa a ser de 817,55m²; a área total de construção anteriormente prevista de 1581,52m² aumenta e passa a ser de 1665,52m² e o volume total de construção anteriormente previsto de 4744,56m³ aumenta e passa a ser de 4996,56m³.
- 3.8. A alteração de loteamento solicitada respeita o PDM, pelo seguinte:
 - 3.8.1. O índice de edificabilidade proposto é de 0.41, inferior ao permitido pelo PDM para o espaço urbano de baixa densidade;
 - 3.8.2. A proposta prevê um índice de impermeabilização de 31,20%, inferior ao permitido para o espaço urbano de baixa densidade;
 - 3.8.3. A solução urbanística da proposta não altera a morfotipologia do conjunto aprovada no loteamento em vigor.
- 3.9. No que concerne ao estacionamento, os lugares disponíveis no loteamento comportam as necessidades de estacionamento público resultantes da alteração pretendida.
- 3.10. Relativamente ao estacionamento privativo, este continua assegurado pela previsão de garagem no interior dos lotes.
- 3.11. A alteração solicitada implica pagamento de taxa Municipal de Urbanização pela área de construção de 142,00m² referente ao lote 3 e pela área de construção de 142,00m² referente ao lote 4, cuja liquidação continua a reger-se integralmente pelo Código Regulamentar em vigor.
- 3.12. A alteração não implica pagamento de Compensação, nos termos do regime anterior constante do PDM revogado e do Código Regulamentar de 2016, conforme parecer jurídico da Dr.ª Fernanda Paula Oliveira.
- 3.13. Não há alteração aos projetos de obras de urbanização.
- 3.14. A planta de síntese apresentada através do registo 2026-E-RE-14893 de 25/06/2026 encontra-se em condições de ser aprovada, é visada e fica anexa ao registo em GESTIONA.
- 3.15. Não se vê inconveniente na alteração solicitada porque há cumprimento do PDM e está ultrapassado o procedimento de audiência de interessados previsto no nº3 do artigo 27º do RJUE.



4. Proposta / Conclusão

- 4.1. A alteração de loteamento reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração nº3 referente aos lotes 2, 3, 4 e área a lotear do loteamento titulado pelo alvará nº 15/2007.
- 4.2. 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.
- 4.3. Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

