

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31735	47620/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Lugar da Fonte ou Espírito Santo (LOTES D9, D10, D11 e D12), União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações		
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: 29463/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (1/2005/5357/0 alv 17/2006) alteração aos lotes D9, lote D10, D11 e D12 || QUADRANTEFINAL - ENGENHARIA, UNIPESSOAL LDA.

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 nº10, referente aos lotes D9, D10, D11 e D12, do loteamento titulado pelo alvará nº 17/2006.

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/2026/30424 de 16 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração nº10 referente aos lotes D9, D10, D11 e D12 do loteamento titulado pelo alvará nº 17/2006, 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 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a alteração referente ao lote D9, D10, D11 e D12 do loteamento titulado pelo alvará nº17/2006."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 29463/2026

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RC-17646 DE 06/06/2026, 2026-E-RC-21821 DE 14/07/2026

REQUERENTE: QUADRANTEFINAL, UNIPessoal, LDA e OUTRO

LOCAL DA OBRA: LUGAR DA FONTE OU ESPIRITO SANTO, FREGUESIA DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES.

ASSUNTO: PEDIDO DE ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO – LOTES D9, D10, D11 e D12

inf_GLOU_CC_07/09/2026

1. Apreciação

1.1. Caracterização da Pretensão

- 1.2. O presente processo visa a alteração do loteamento titulado pelo alvará nº 17/2006 em nome de RAITE – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LA e para o qual já foram emitidas 9 alterações.
- 1.3. A alteração refere-se aos lotes D9, prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga nº 2348/Nogueira e inscrito na matriz urbana nº 4147, freguesia de Nogueira, Fraião e Lamações; D10 prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga nº 2349/Nogueira e inscrito na matriz urbana nº 4148-P, freguesia de Nogueira, Fraião e Lamações; D11 prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga nº 2350/Nogueira e inscrito na matriz urbana nº 4149, freguesia de Nogueira, Fraião e Lamações; D12 prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga nº 2351/Nogueira e inscrito na matriz urbana nº 4150-P, freguesia de Nogueira, Fraião e Lamações, em que para cada lote estava previsto a construção de um edifício de habitação coletiva composto por um piso abaixo da cota de soleira destinado a garagens e 2 pisos acima da cota de soleira destinados a habitação com um total de 4 fogos (1G+2H).
- 1.4. Prevê-se para cada lote a introdução de mais um piso destinado a habitação passando a construção a ser constituída por um piso abaixo da cota de soleira destinado a garagem e 3 pisos acima da cota de soleira destinados a habitação com um total de 6 fogos (1G+3H).
- 1.5. Pretende-se assim para todos os lotes manter a área de implantação, aumentar a área e o volume de construção, aumentar o nº de pisos e de fogos anteriormente previsto.

2. Instrução do Pedido

- 2.1. Para efeitos do previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE, foi feita a notificação aos titulares dos restantes lotes do loteamento para pronúncia no prazo de 10 dias, através do Edital nº 1000/2026 publicado em Diário da República em 03/08/2026.
- 2.2. De acordo com a informação registada no GESTIONA em 02/09/2026 através da tarefa (T/2026/134019), não houve qualquer oposição à presente alteração de licença de loteamento.

3. Análise da Pretensão

- 3.1. No PDM que se encontra em vigor, o loteamento insere-se em espaço central, EC3, cujo índice de edificabilidade máximo é de 1,0 e a percentagem máxima de impermeabilização é de 70%.



- 3.2. Com a alteração proposta, a área total de implantação anteriormente prevista de 10103,67m² mantém-se; a área total de construção anteriormente prevista para garagem de 8 937,27m² mantém-se; a área total de construção anteriormente prevista para serviços de 180,50m² mantém-se; a área total de construção anteriormente prevista para habitação de 22 749,39m² aumenta e passa a ser de 23 709,39m²; a área total de construção anteriormente prevista de 31 867,16m² aumenta e passa a ser de 32 827,16m²; o volume total de construção anteriormente previsto de 92 025,86m³ aumenta e passa a ser de 94 905,86m³; o nº de fogos anteriormente previsto de 137 aumenta e passa a ser de 145 fogos.
- 3.3. A proposta para a alteração de loteamento solicitada respeita o regime de edificabilidade previsto no Artigo 60º do Regulamento do PDM, pelo seguinte:
- 3.3.1. Com a alteração proposta, o índice de edificabilidade é inferior ao permitido pelo PDM para o espaço central EC3;
- 3.3.2. A proposta apresentada não altera o índice de impermeabilização anteriormente previsto, índice que é inferior ao permitido para o espaço central, EC3;
- 3.3.3. Integra-se na morfotipologia da frente urbana onde se insere, conforme demonstrado no perfil apresentado e que faz parte das peças desenhadas da alteração proposta.
- 3.4. No que concerne ao estacionamento, os lugares disponíveis no loteamento comportam as necessidades de estacionamento público resultantes do aumento da área de construção pretendida.
- 3.5. Relativamente ao aumento das necessidades de estacionamento privativo face ao aumento da área de construção proposta, este será suprido pela previsão do uso de garagem no piso localizado abaixo da cota de soleira.
- 3.6. A alteração solicitada implica pagamento de taxa municipal de Urbanização pelo aumento da área de construção proposto.
- 3.7. O aumento de área de construção proposto implica o pagamento de compensação por não cedência de áreas destinadas a equipamento e zonas verdes.
- 3.8. As infraestruturas existentes no arruamento comportam a alteração proposta para os lotes não havendo lugar a alteração aos projetos de obras de urbanização do loteamento.
- 3.9. A planta de síntese apresentada com o aperfeiçoamento efetuado através do registo 2026-E-RC-21821 de 14/07/2026 encontra-se em condições de ser aprovada, é visada e fica anexa ao registo em GESTIONA.
- 3.10. Não se vê inconveniente na alteração solicitada porque há cumprimento do PDM e já foi ultrapassado o procedimento de audiência de interessados previsto no nº3 do Artigo 27º do RJUE.

4. Proposta / Conclusão

- 4.1. Proponho o deferimento da alteração nº10, referente aos lotes D9, D10, D11 e D12, do loteamento titulado pelo alvará nº 17/2006.
- 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

