

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/17565	26538/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Lugar da Coutada e Lugar da Varziela ou Monte, União das Freguesias de Lomar e Arcos		
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: 8104/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (15/2000/18391/0-alv. 18/04) alteração ao lote 45

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-14288 de 19/05/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/17466 de 20 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote 45 do loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº18/2004*, emitido em nome *CONSTRUÇÕES TERRAMINHO, LDA*.

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 assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): _____ 15 / 2000 / 18391 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ **PROC. 8104 / 2026 (GESTIONA)**
REQUERIMENTO: _____ **2026-E-RE-3750, DE 16/02/2026**
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DA COUTADA E DA VARZIELA, OU MONTE, FREGUESIA DE LOMAR
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LOMAR E ARCOS
ASSUNTO: _____ **PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO**
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º18/2004 – CONSTRUÇÕES TERRAMINHO, LDA.

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento nº18/2004*, emitido em nome *CONSTRUÇÕES TERRAMINHO, LDA*, localizado no Lugar da Coutada e Lugar da Varziela ou Monte, freguesia de Lomar, integrada na atual União das Freguesias de Lomar e Arcos, para o qual até ao momento foram emitidas **SETE alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última datada 25/08/2025.

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 q7, encontra-se na totalidade em solo urbano*** com qualificação em ***Espaço Central do tipo 2 (EC2)***, corresponde aos aglomerados com funções específicas no ***espaço urbano que conforma a cidade***, de acordo com a alínea b) do ponto 1 artigo 60º, cujo regime de edificabilidade apresenta um ***índice de edificabilidade máximo de 1,2 m²/m²*** e a ***percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%***.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-9555 de 08/04/2026* a qual mereceu *despacho em 08/04/2026*, proferido pelo Sr. *Diretor Municipal*.

Posteriormente, foi promovida a audiência de interessados, tendo sido publicado o *edital* nos lugares de estilo, 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 abertura de discussão pública, nos locais de estilo, Diário da República, Jornal Nacional e no site do Município.

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 494/2026 , no Diário da República, Jornal Nacional, no Site do Município e afixado nos lugares de estilo, entre os dias 29/04/2026 e 13/05 /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 N.º 18/2004. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos.*".

Não há lugar ao pagamento da Taxa Municipal de Urbanização (TMU).

Não há lugar ao pagamento de compensação.

A alteração não promove a realização 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 foi colocado o **VISTO** em **08/04/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP / DU, ficou associada ao registo 2026-E-RE-3750, de 16/02/2026, fica **CONDICIONADA à apresentação de correção da legenda** na trama sólida dos passeios propostos "cor amarela".*

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote 45 do loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº18/2004*, emitido em nome *CONSTRUÇÕES TERRAMINHO, LDA*.

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 assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





QUADRO												
ÁREAS												
TIPO	BANDA	LOTE	LOTE	IMPL.	GARAGEM	HEMO	PM.A.S.	HEMO	HEMO	HEMO	CONDI	
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR ISOLADA	A	1	522.95	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		2	542.50	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		3	684.60	240.00	180.00	---	---	---	---	370.00	540.00	
		4	526.85	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		5	550.00	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		6	550.00	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		7	683.70	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		8	546.15	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		9	577.00	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		10	505.00	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		11	505.00	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		12	505.00	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		13	503.90	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		14	633.80	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		15	633.80	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		16	654.45	245.10	64.00	42.60	---	---	---	300.00	450.00	
		17	784.40	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		18	651.90	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		19	651.90	150.00	150.00	---	---	---	---	300.00	450.00	
		20	589.20	170.30	58.50	---	---	---	---	228.30	386.00	
		21	370.75	112.00	112.00	---	---	---	---	224.00	336.00	
		22	370.85	112.00	112.00	---	---	---	---	224.00	336.00	
		23	370.80	112.00	112.00	---	---	---	---	224.00	336.00	
		24	370.80	112.00	112.00	---	---	---	---	224.00	336.00	
		25	383.20	112.00	112.00	---	---	---	---	224.00	336.00	
		26	325.70	112.00	112.00	---	---	---	---	224.00	336.00	
		27	473.35	130.00	130.00	---	---	---	---	280.00	360.00	
		28	454.00	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		29	506.90	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		30	606.20	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		31	298.10	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		32	298.30	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		33	292.60	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		34	298.80	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		35	297.00	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		36	294.30	100.00	100.00	---	---	---	---	200.00	300.00	
		37/38	587.95	141.10	141.10	---	---	---	---	253.70	394.00	
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR GEMINADA		B	39	425.10	188.70	57.90	---	---	---	---	228.30	386.00
			40	357.80	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			41	446.60	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			42	355.25	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			43	354.45	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			44	355.85	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			45	355.80	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			46	356.10	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			47	356.50	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			48	356.50	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			49	356.70	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			50	701.85	170.30	42.60	---	---	---	---	384.00	564.00
			51	814.80	170.30	42.60	---	---	---	---	384.00	564.00
			52	444.80	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			53	427.55	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			54	413.25	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			55	384.75	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			56	384.75	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			57	546.10	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			58	551.80	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			59	575.50	158.30	47.50	---	---	---	---	228.30	375.00
			60	436.80	112.00	112.00	---	---	---	---	224.00	336.00
HABITAÇÃO COLECTIVA		C	1	433.00	433.00	846.00	---	---	---	---	2 050.00	3 301.00
			2	374.00	374.00	748.00	---	---	---	---	2 050.00	3 301.00
			3	374.00	374.00	748.00	---	---	---	---	2 050.00	3 301.00
			4	433.00	433.00	846.00	---	---	---	---	2 050.00	3 301.00
			5	308.00	308.00	616.00	---	---	---	---	1 540.00	2 566.00
			6	308.00	308.00	616.00	---	---	---	---	1 540.00	2 566.00
			7	308.00	308.00	616.00	---	---	---	---	1 540.00	2 566.00
			8	347.40	347.40	694.80	---	---	---	---	1 580.00	2 585.00
			9	434.00	434.00	868.00	---	---	---	---	1 807.00	3 122.00
			10	347.40	347.40	694.80	---	---	---	---	1 580.00	2 585.00
			11	356.80	356.80	713.60	---	---	---	---	1 580.00	2 585.00
			12	356.80	356.80	713.60	---	---	---	---	1 580.00	2 585.00
			13	356.80	356.80	713.60	---	---	---	---	1 580.00	2 585.00
			14	356.80	356.80	713.60	---	---	---	---	1 580.00	2 585.00
			15	356.80	356.80	713.60	---	---	---	---	1 580.00	2 585.00
			16	356.80	356.80	713.60	---	---	---	---	1 580.00	2 585.00
TOTAL		32	288.85	12 878.80	13 416.30	85.00	1 437.80	34 702.70	48 838.00			

Nota: O ANEXO E A GARAGEM DOS LOTES 15 E 16 FICAM ABAIXO DA COTA DO LOGRADOURO DOS LOTES 15 E 16 SÃO AMPARADOS PISCINA
(*) COTAS DE SOLERA (C.S.) REFERE-SE A COTA DA ENTRADA DO R/C
(**) VALORES MÁXIMOS ADMISSÍVEIS
NO LOGRADOURO DO LOTE 3 E IMPLANTADA UMA PISCINA COM ÁREA:
NO LOGRADOURO DO LOTE 45 E IMPLANTADA UMA PISCINA COM ÁREA DE:

LEGENDA DO QUADRO SINÓPTICO
a) - JOSÉ FERREIRA GONÇALVES
b) - ANTONIO ARAUJO VIEIRA E Dr. NICOLAU JOSÉ GONÇALVES
c) - CAMINHO PÚBLICO
T.S. - TERRENO SOBRIANTE

PREDIO:
INSCRITO NA MATRIZ RÚSTICA SOB OS ARTIGOS N.º 67 E 70, E DESCRITO:
CONSERVATORIA DO REGISTO PREDIAL DE BRAGA SOB OS N.º 9 E 9 598

CONFRONTAÇÕES DO TERRENO
NORTE - ESTRADA NACIONAL 101(BRAGA, GUIMARÃES)
SUL - ANTONIO ARAUJO VIEIRA E Dr. NICOLAU JOSÉ GONÇALVES
NASCENTE - CAMINHO PÚBLICO
POENTE - JOSÉ FERREIRA GONÇALVES E CAMINHO PÚBLICO

ÁREA TOTAL DO TERRENO ----- 60 990.1
ÁREA DE TERRENO A LOTEAR ----- 60 657.1
TERRENO SOBRIANTE ----- 332.1
ÁREA TOTAL DE HABITAÇÃO + COMERCIO/A.S./S.HOT. 36 340.3
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DE SOLO (C.O.S) -----

ÁREAS A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO:
• ESPAÇO DE EQUIPAMENTO (EQ.) ----- 4 802.61
• ZONA VERDE PÚBLICA (Z.V.P.) ----- 6 369.91
• ARRUEamentos PROPOSTOS ----- 7 800.91
• ESTACIONAMENTO PROPOSTOS ----- 3 157.91
• PASSAGENS PROPOSTOS ----- 6 236.41
TOTAL ----- 28 367.1

LEGENDA
[Símbolo] LIMITE DO TERRENO
[Símbolo] ESPAÇO DE EQUIPAMENTO
[Símbolo] ZONA VERDE PÚBLICA OU DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (ZVP)
[Símbolo] CONSTRUÇÕES PROPOSTAS
[Símbolo] POLÍGONO BASE (ÁREA DE POSSÍVEL IMPLANTAÇÃO DAS CONST.)
[Símbolo] COTAS DE PROJECTO
[Símbolo] ARRUEamentos EXISTENTES
[Símbolo] PASSAGENS EXISTENTES
[Símbolo] ARRUEamentos PROPOSTOS
[Símbolo] PASSAGENS PROPOSTOS
[Símbolo] ESTACIONAMENTOS PROPOSTOS
[Símbolo] TERRENO SOBRIANTE

LOTEAMENTO (ALVARÁ)
CONSTRUÇÕES TERRA
ARQUITECTA:
ARQUITECTO PAISAGISTA:
ENGENHEIRO CIVIL:
LUGAR DA COUTADA
PLANTA DE SÍNTESE

DMU
Ante
Proc
(c/ MI
PI

Código Validação: 7APNBM2TJ5DKX5ZQ3RXHN2J
Verificação: <https://braga.balcaoeltronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 5 / 7



PROCESSO(S): _____ 15 / 2000 / 18391 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ **PROC. 8104 / 2026 (GESTIONA)**
REQUERIMENTO: _____ **2026-E-RE-3750, DE 16/02/2026 – PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ**
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DA COUTADA E DA VARZIELA, OU MONTE, FREGUESIA DE LOMAR
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LOMAR E ARCOS
ASSUNTO: _____ **ANÁLISE & PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS**
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º18/2004 – CONSTRUÇÕES TERRAMINHO, LDA.

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento n.º18/2004*, emitido em nome **CONSTRUÇÕES TERRAMINHO, LDA**, localizado no Lugar da Coutada e Lugar da Varziela ou Monte, freguesia de Lomar, integrada na atual União das Freguesias de Lomar e Arcos, para o qual até ao momento foram emitidas **SETE alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última datada 25/08/2025.

Análise da Pretensão

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em **ER5 – Urbanizado - Espaço Residencial**, cujo índice máximo de utilização é 0,60m²/m², sendo que acima da cota de soleira é 0,40m²/m². O índice de impermeabilização máximo é 70%.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento apresentado incide apenas sobre o **lote 45**, sendo pretensão do requerente a inclusão de **piscina descoberta no logradouro posterior do lote** com área de **24,50m²** (Comp. 7,00m x Larg. 3,50m).

O requerente apresentou a planta síntese com a proposta acima mencionada, expõe de forma clara a implantação da piscina, pelo que nada haverá a opor, estando reunidas as condições para a sua aprovação.

Para o **lote n.º45** temos:

Inclusão de piscina descoberta no logradouro posterior do Lote com área de 24,50m² (Comp. 7,00m x 3,50m Larg.).

Mantem-se no lote as restantes prescrições do alvará em vigor.

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

Inclusão de piscina descoberta no logradouro posterior do Lote 45 com área de 24,50m² (Comp. 7,00m x 3,50m Larg.).

Mantem-se no lote as restantes prescrições do alvará em vigor.

Não há lugar ao pagamento da Taxa Municipal de Urbanização (TMU).

Não há lugar ao pagamento de taxa de compensação.

A alteração não promove a realização 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 foi colocado o **VISTO** em **08/04/2026** com o **carimbo digital em uso na DMUP / DU, ficou associada ao registo 2026-E-RE-3750, de 16/02/2026, fica CONDICIONADA à apresentação de correção da legenda** na trama sólida dos passeios propostos “cor amarela”.



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

