

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/17574	26554/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração à licença de loteamento - Lugar da Igreja ou Agrinha (Quinta da Angra), União das Freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro		
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: 1925/2026

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - (15/2001/16752/0-inicial) alteração ao lote 10 - Latitude Peculiar, Lda.

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-14291 de 19/05/2026,, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/17467 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 10 do loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº4/2003*, emitido em nome SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, S.A.; CELEIGESTE – GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.; FERNANDO MANUEL GUIMARÃES SALGADO; MARTA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO e SANDRA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO.

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): PROC. 15 / 2001 / 16752 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 1925 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-911, DE 14/01/2026
2026-E-RE-8484, DE 10/04/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: LATITUDE PECULIAR, LDA. (LOTE 10)
LOCAL: LUGAR DA AGRINHA, FREGUESIA DE CELEIRÓS,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CELEIRÓS, AVELEDA E VIMIEIRO
ASSUNTO: PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º4/2003 - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, S.A.;
CELEIGESTE – GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.; FERNANDO MANUEL GUIMARÃES SALGADO; MARTA
DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO e SANDRA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento n.º4/2003*, emitido em nome SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, S.A.; CELEIGESTE – GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.; FERNANDO MANUEL GUIMARÃES SALGADO; MARTA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO e SANDRA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO, localizado no Lugar da Igreja ou Agrinha (Quinta da Angra), freguesia de Celeirós, atual União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro, o qual apresenta **DUAS alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última emitida em 20/03/2025.

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** e no caso o **lote 10**, 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 2026-9699 de 08/04/2026* a qual mereceu *despacho em 09/04/2026*, 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 492/2026, 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 4/2003. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo, via Gestiona, para os devidos procedimentos."*

Não há lugar ao pagamento de TMU, considerando a mudança de uso de A.I. para habitação.

Há lugar ao pagamento de Compensação (C).



Não há alteração às obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na **Área II** da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi aplicado **VISTO** em **08/04/2026** com o *carimbo digital em uso na GLOU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-911 de 14/01/2026.

Proposta / Conclusão

A alteração de loteamento solicitada reúne condições para ser aprovada, pelo que se propõe o deferimento da alteração referente ao lote 10 do loteamento titulado pelo *Alvará de Loteamento nº4/2003*, emitido em nome SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, S.A.; CELEIGESTE – GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.; FERNANDO MANUEL GUIMARÃES SALGADO; MARTA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO e SANDRA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO.

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.

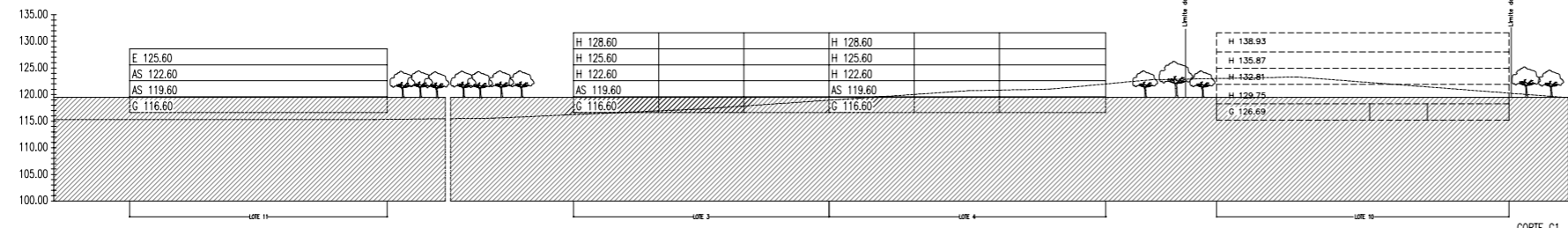
Com o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento devem ser apresentados 4 exemplares em papel da planta de síntese, devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

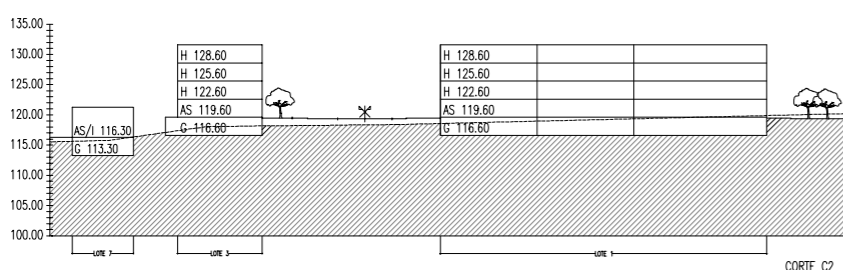
O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

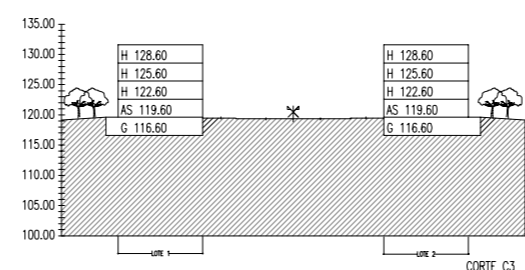
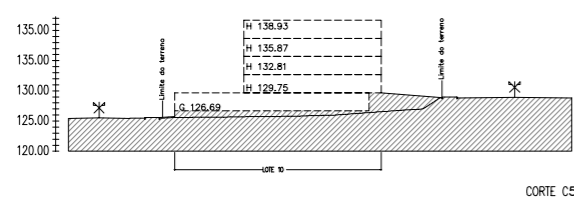
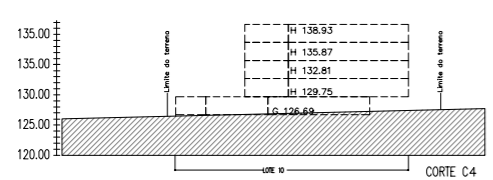




LEGENDA
----- Perfil do terreno existente
—— Perfil do terreno proposto



LEGENDA
----- Perfil do terreno existente
—— Perfil do terreno proposto



CORTE C3

AREA TOTAL DO TERRENO A LOTEAR	34 575,50m²
AREA TOTAL DOS LOTES	13 465,40m²
VOLUME TOTAL DE CONSTRUÇÃO	90 722,23m³
AREA A INTEGRAR NO DOMINIO PUBLICO	21 110,10m²
AREA PREVISTA PARA ARBUMENTOS	4 676,20m²
AREA PREVISTA PARA PASSADOS	4 854,00m²
AREA PREVISTA PARA ESTACIONAMENTOS	2 910,10m²
AREA PREVISTA PARA ZONA VERDE	5 055,21m²
AREA PREVISTA PARA EQUIPAMENTO	3 614,39m²

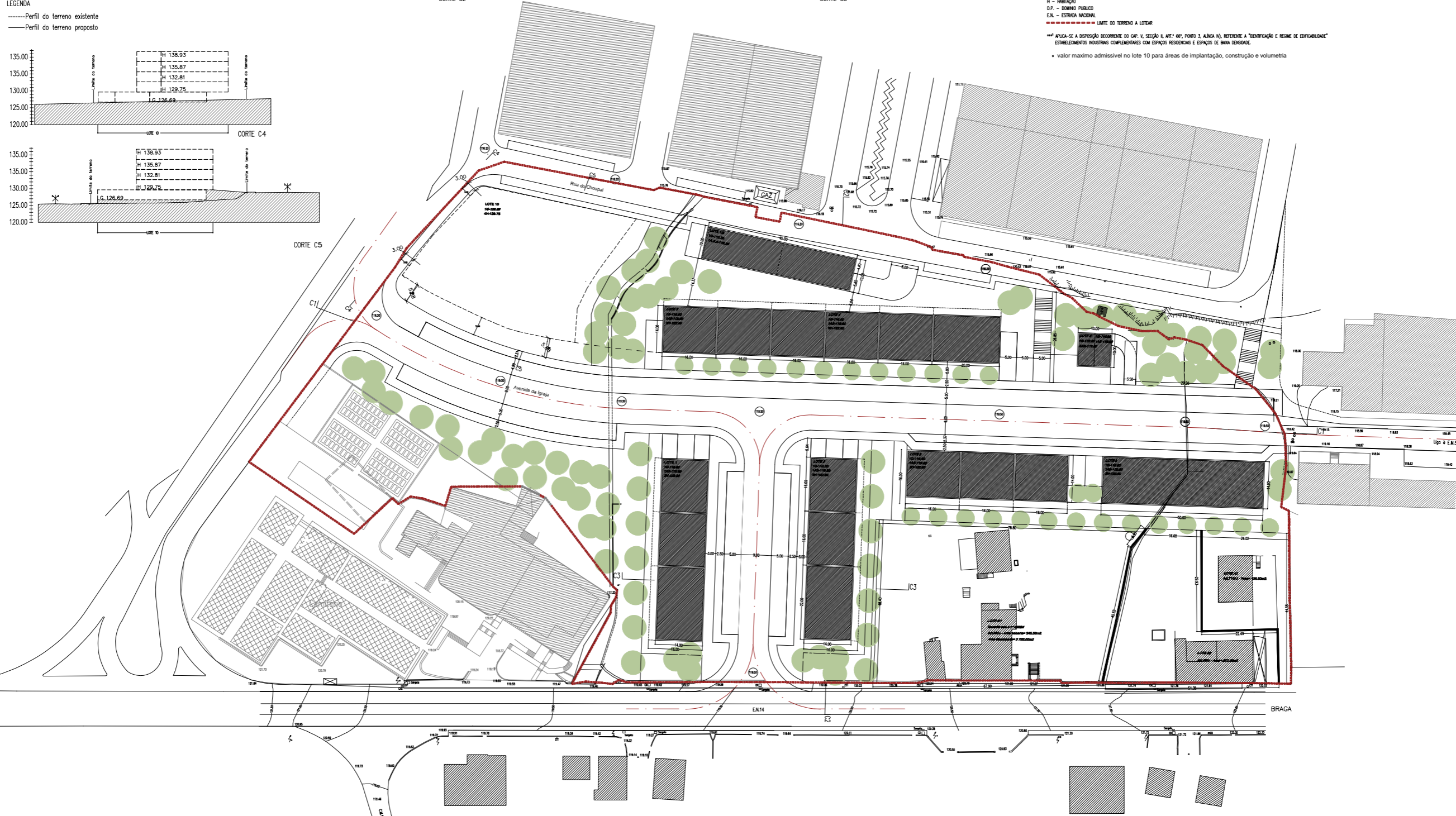
Lote nº	Area (m²)	Implantação	Construção	Anos	A.S.	A.S./l	Habitagem	Construção	Nº fogos	Fluxo/Funções	Construções Norte	Nascente	Sul	Ponto
A1	4 000,00	245,00	245,00	245,00	A.S.	A.S./l	245,00	490,00	1	11+14m	D.P.	D.P.	E.N.	Lote A1
A2	1 429,40	272,00	272,00	272,00	A.S.	A.S./l	272,00	544,00	1	11+14m	D.P./Lote A3	D.P./Lote A3	E.N.	Lote A2
A3	821,00	136,00	136,00	136,00	A.S.	A.S./l	136,00	272,00	1	11+14m	D.P.	D.P.	D.P./Lote A2	Lote A3
1	756,00	864,00	864,00	864,00	A.S.	A.S./l	864,00	1 728,00	28	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
2	756,00	864,00	864,00	864,00	A.S.	A.S./l	864,00	1 728,00	28	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
3	672,00	768,00	768,00	768,00	A.S.	A.S./l	768,00	1 536,00	24	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
4	728,00	832,00	832,00	832,00	A.S.	A.S./l	832,00	1 664,00	28	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
5	672,00	768,00	768,00	768,00	A.S.	A.S./l	768,00	1 536,00	24	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
6	672,00	768,00	768,00	768,00	A.S.	A.S./l	768,00	1 536,00	24	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
7/8	450,00	450,00	450,00	450,00	A.S.	A.S./l	450,00	900,00	3	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
9	100,00	100,00	100,00	100,00	A.S.	A.S./l	100,00	200,00	1	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
10	2 408,00	1 685,00	1 685,00	1 685,00	A.S.	A.S./l	1 685,00	3 370,00	16	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.
Total	13 465,40	7 752,00	6 914,00	6 914,00	A.S.	A.S./l	6 914,00	13 828,00	29	10+14m	D.P.	D.P.	D.P.	D.P.

OTIS	
Lote A1	Construção existente - Descrição no 2º conservatório do Registo Predial sob o nº 00024 e inscrito na Matriz sob o artigo 44/Urban, com 245,00m² de área coberta e 3 750,00m² de área descoberta
Lote A2	Construção existente - inscrito na Matriz sob o artigo 45/Urban
Lote A3	Construção existente - inscrito na Matriz sob o artigo 710/Urban

Descrição no 2º conservatório do Registo Predial sob o nº 00052 e inscrito na Matriz sob o artigo 370/Realiz
Descrição no 2º conservatório do Registo Predial sob o nº 00024 e inscrito na Matriz sob o artigo 44/Urban, com 245,00m² de área coberta e 3 750,00m² de área descoberta
Descrição no 2º conservatório do Registo Predial sob o nº 00052 e inscrito na Matriz sob o artigo 1003/Urban
Descrição no 2º conservatório do Registo Predial sob o nº 00897 e inscrito na Matriz sob os artigos 45/Urban e 710/Urban
Descrição no 2º conservatório do Registo Predial sob o nº 00477 e inscrito na Matriz sob os artigos 42/Urban e 371/Realiz

A.S./l - AREA DE SERVIÇOS PARA COMERCIO OU ESCRITORIOS OU SIMILARES DE HOTELARIA OU INDUSTRIA**
A.S. - AREA DE SERVIÇOS PARA COMERCIO OU ESCRITORIOS OU SIMILARES DE HOTELARIA
G - GARAGEM
H - HABITAGAO
D.P. - DOMINIO PUBLICO
E.N. - ESTRADA NACIONAL

*** APLICA-SE A DISPOSIÇÃO DECRETADA DO CAP. V, SECÇÃO II, ART.º 69º, PONTO 3, ALÍNEA IV), REFERENTE A "IDENTIFICAÇÃO E RESUMO DE EDIFICABILIDADE"
ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS COMPLEMENTARES COM ESPAÇOS RESIDENCIAIS E ESPAÇOS DE BOM-BEIM
* valor maximo admissivel no lote 10 para áreas de implantação, construção e volumetria



PROCESSO(S): PROC. 15 / 2001 / 16752 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 1925 / 2026 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-911, DE 14/01/2026 – PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO ALVARÁ
REQUERENTE: LATITUDE PECULIAR, LDA. (LOTE 10)
LOCAL: LUGAR DA AGRINHA, FREGUESIA DE CELEIRÓS,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CELEIRÓS, AVELEDA E VIMIEIRO
ASSUNTO: ANÁLISE E PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º4/2003 - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, S.A.;
CELEIGESTE – GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.; FERNANDO MANUEL GUIMARÃES SALGADO; MARTA
DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO e SANDRA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO

Apreciação

Caracterização da Pretensão

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento n.º4/2003*, emitido em nome SOCIEDADE IMOBILIÁRIA EUROPA AR-LINDO, S.A.; CELEIGESTE – GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.; FERNANDO MANUEL GUIMARÃES SALGADO; MARTA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO e SANDRA DANIEL PINTO DE SOUSA SALGADO, localizado no Lugar da Igreja ou Agrinha (Quinta da Angra), freguesia de Celeirós, atual União das freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro, o qual apresenta **DUAS alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última emitida em 20/03/2025.

Análise da Pretensão

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido em **ER3 – Urbanizado - Espaço Residencial**, cujo índice máximo de utilização é $1,10m^2/m^2$, sendo que acima da cota de soleira é $0,75m^2/m^2$ e o índice de impermeabilização máximo é 70%. A área total loteada de $34.575,50m^2$ apresenta no atual PDM em vigor uma área de solo classificado em EV4 – Espaços Verdes de Proteção (linhas de água ou REN) e uma outra área de solo classificada em UI1 – Equipamentos.

O pedido de alteração ao alvará de loteamento incide apenas sobre o **lote 10**, no qual se pretende **valores máximos admissíveis** para área de implantação, construção e volumetria, manter a cota de soleira de 129.75, manter a área máxima de implantação de 1.685,00m², eliminar o piso em subcave que se encontra destinado ao uso de garagem, passando a atual tipologia 2G+4H para **1G+4H**, o piso em cave destinado ao **uso de garagem** terá a área máxima de **1.500,0m²**, mantendo-se acima da cota de soleira os quatro pisos destinados ao uso de habitação com área máxima de 3.938,00m², a área máxima de construção de 5.348,00m² e o volume máxima de construção será 19.314,00m³.

Da alteração proposta para o **lote 10**, resulta o seguinte:

Área do Lote = $2.409,00m^2$ → Mantém

Cota de Implantação (piso -1) = **Altera para 126.69**

Cota de Soleira (ao nível do piso de R/C) = **129.75** → Mantém

Nº de pisos / Uso → 2G + 4H passa para **1G + 4H** (**1 piso** abaixo da C.S. e **4 pisos** acima C.S.) → **Eliminou o piso -2**

Área Máxima de Implantação = $1.685,00m^2$ → Mantém

Área Máxima de Construção ao nível do piso -1 destinada à **Garagem** (1G) = **1.500,00m²** → **Eliminou piso -2**

Área Máxima de Constr. ao nível do **Rês-do-chão + 3 Andares** destinados à **Habitação** (4H) = $3.938,00m^2$ → Mantém

Área Máxima de Construção (1G+4H) = $5.348,00m^2$ → Mantém

Volume Máximo de Construção = $16.640,28m^3$ → **Diminui**

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

Área total dos Lotes = $13.465,40m^2$ → Mantém

Nº de Lotes = 13 lotes → Mantém



Nº fogs = 199 fogos → *Mantêm*

Área total de Implantação = 7.752,00m² → *Mantêm*

Área total em Cave destinada a Garagem (G) = 6.914,00m² → *Mantêm*

Área total destinada a Anexos = 653,00m² → *Mantêm*

Área total destinada a Serviços,p/ Comércio ou Escritório
ou Similares de Hotelaria (A.S.) = 4.406,00m² → *Mantêm*

Área total em Rês-do-Chão destinada a A.S. / I = 450,00m² → *Mantêm*

Área total destinada a Habitação (H) = 17.359,00m² → *Mantêm*

Área total de Construção = 29.882,00m² → *Mantêm*

Volume total de Construção = 90.722,28m³

Todas as restantes prescrições do alvará de loteamento mantêm-se.

Não há lugar ao pagamento de TMU, considerando a mudança de uso de A.I. para habitação.

Há lugar ao pagamento de Compensação (C).

Não há alteração às obras de urbanização.

Para efeitos de cálculo de taxas, o loteamento situa-se na Área II da planta anexa à tabela de taxas.

A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi aplicado **VISTO** em **08/04/2026** com o carimbo digital em uso na GLOU, ficando associada ao registo 2026-E-RE-911 de 14/01/2026. Fica condicionada a correções gráficas.

Atendendo à alínea b) do Artigo 22º - Consulta Pública, do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação em vigor, dado que se trata de uma alteração ao alvará de loteamento em que o número de fogos é superior a 100 fogos, deverá ser efetuada a consulta pública para prévia sujeição a discussão pública por publicação em Diário da República, uma vez que se está perante uma alteração ao alvará de loteamento com significativa relevância urbanística, por edital nos termos do código do Procedimento Administrativo e na página da internet do Município, conforme o previsto no ponto 4) do Artigo B-1/12 do Código Regulamentar do Município de Braga.

Proposta / Conclusão

Face ao exposto, proponho que seja efetuada a consulta pública para prévia sujeição a discussão pública por publicação em Diário da República, uma vez que se está perante uma alteração ao alvará de loteamento com significativa relevância urbanística, por edital nos termos do código do Procedimento Administrativo e na página da internet do Município, conforme o previsto no ponto 4) do Artigo B-1/12 do Código Regulamentar do Município de Braga.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

