

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/17316	26149/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração ao Alvará de Loteamento - Lugar de Paulinhos, União das Freguesias de Cabreiros e Passos São Julião		
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: 3795/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-13529 de 13/05/2026,, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/16619 de 18 de Maio de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovar a alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo Alvará de Loteamento nº1/2003, emitido em nome EURO-OLÍMPICA – Sociedade de Construções, Lda.

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

O pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

Despachos

- A 15/05/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se o ADITAMENTO ao Alvará de Loteamento nº1/2003 (lote 8)"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO(S): _____ 1 / 2001 / 8865 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ **PROC. 3795 / 2025 (GESTIONA)**
REQUERIMENTO: _____ **2026-E-RE-3499, DE 12/02/2026**
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ LUGAR DE PAULINHOS, FREGUESIA DE CABREIROS
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CABREIROS E PASSOS SÃO JULIÃO
ASSUNTO: _____ **PROPOSTA PARA APROVAÇÃO DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO**
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º1/2003 – EURO-OLÍMPICA – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, LDA.

Análise

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento nº1/2003*, emitido em nome *EURO-OLÍMPICA – Sociedade de Construções, Lda.*, localizado no Lugar de Paulinhos, freguesia de Cabreiros, atual União das freguesias de Cabreiros e Passos São Julião, para o qual até ao momento **existem NOVE alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última datada de 29/10/2025.

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** 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 artigo 66º, cujo regime de edificabilidade de acordo com o artigo 67º apresenta o **índice de edificabilidade do solo máximo de 0,60 m²/m²** e a **percentagem máxima de impermeabilização admitida é de 60%**. A alteração solicitada promoverá melhorias significativas no contexto da solução urbanística no lote.

O pedido relacionado com o processo foi objeto de análise pela *informação 2026-7250 de 16/03/2026* a qual mereceu *despacho em 18/03/2026*, proferido pelo Sr. Presidente da Câmara 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 DMGT – ALVARÁS E EDITAIS efetuou a forma de notificação por Comunicação aos Interessados, afixada nos locais de estilo 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: *"Findo o prazo de publicação do Edital , afixado nos lugares de estilo e publicitado no site do Município, entre os dias 10/04/2025 e 24/04/2025,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 nº 28/2004. Devolve-se o processo ao técnico responsável pelo processo para os devidos procedimentos."*.

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de Compensação (C).

A alteração não promove a alteração das 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 colocado o **Visto** em **16/03/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT, está associada ao registo 2026-E-RE-3499 de 12/02/2026.*

Em todo o restante mantém-se a *informação 2026-7250 de 16/03/2026.*

Proposta / Conclusão

Face ao exposto, *propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento* nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo *Alvará de Loteamento nº1/2003*, emitido em nome *EURO-OLÍMPICA – Sociedade de Construções, Lda.*

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

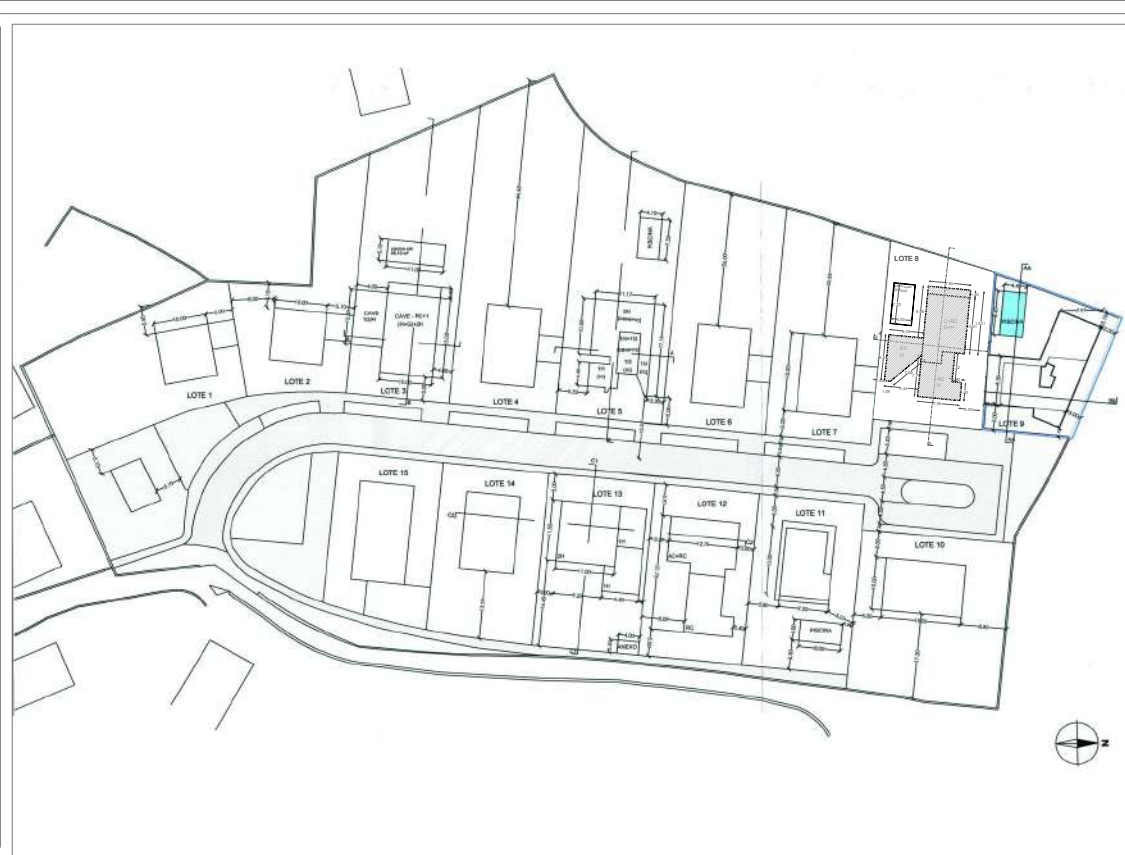
Deverá ainda ser referido que o pedido de emissão da alteração à licença de loteamento deverá ser solicitado no prazo de um ano a contar da data de notificação do ato de licenciamento, nos termos previstos na alínea b/ do Artigo 71º do RJUE em vigor, devendo apresentar 4 exemplares em papel da planta de síntese devidamente assinada.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

O Técnico,

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





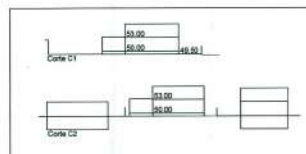
DOMÍNIO PRIVADO																				
ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO																				
QUADRO SÍNTESE																				
LOTES	Área		Área Implantação		Área Casa				Área Gar. (m²)	Área Impl. (m²)	Área Tot. (m²)	Total Constr.	Volum. (m³)	Nº de Pav.	Nº de And.	Cobert.	COMPROVAÇÕES			
	Original (m²)	Atual (m²)	Original (m²)	Atual (m²)	Área Constr.	Área Recreação	Área Habitação	Nota									Art.	Norma	Final.	
1	347,80	100,00	100,00	100,00	100,00						200,00	300,00	800,00	1	CHD-11	46,75	Lote 2	Art. 1º, II, Lei 12.301/06	Art. 251	
2	375,70	100,00	100,00	100,00	100,00						200,00	300,00	800,00	1	CHD-11	46,75	Lote 3	Art. 1º, II, Lei 12.301/06	Art. 251	
3	1087,00	213,50	100,00	100,00	100,00		83,50				300,00	500,00	1330,00	1	IGD-10	46,75	Lote 4	Lote 2	Art. 251	
4	1375,00	100,00	100,00	100,00	100,00						300,00	400,00	1000,00	1	CHD-11	46,75	Lote 5	Lote 4	Art. 251	
5	1022,70	70,00	100,00	100,00	100,00				117,00	29,40	106,80			1	CHD-10	46,75	Lote 6	Lote 4	Art. 251	
6	821,80	100,00	100,00	100,00	100,00						300,00	400,00	1000,00	1	CHD-11	46,75	Lote 7	Lote 5	Art. 251	
7	845,70	100,00	100,00	100,00	100,00						300,00	400,00	1000,00	1	CHD-11	46,75	Lote 8	Lote 5	Art. 251	
8	869,30	192,00	90,00	90,00	90,00					192,00		280,00	850,00	1	CHD-10	46,75	Lote 9	Lote 7	Art. 251	
9	869,30	192,00	90,00	90,00	90,00				192,00			280,00	850,00	1	CHD-10	46,75	Lote 10	Lote 7	Art. 251	
10	869,30	192,00	90,00	90,00	90,00				192,00		280,00	850,00	850,00	1	CHD-11	46,75	Lote 11	Art. 251, II	Art. 251	
11	670,00	107,40	90,00	90,00	90,00						227,00	337,13	1422,00	1	IGD-10	46,40	Lote 12	Carteiro	Art. 251	
12	670,00	220,90	90,00	90,00	90,00						227,00	330,80	1400,40	1	CHD-11	46,40	Lote 13	Lote 12	Carteiro	
13	1070,00	37,40	55,00	55,00	55,00						368,00	36,68	1662,00	1	IGD-10	46,40	Lote 14	Lote 13	Carteiro	
14	1070,00	37,40	55,00	55,00	55,00						368,00	36,68	1662,00	1	IGD-10	46,40	Lote 15	Lote 13	Carteiro	
15	623,00	284,00	80,00	80,00	80,00						400,00	500,00	1300,00	1	CHD-11	46,75	Lote 16	Lote 13	Carteiro	
16	623,00	284,00	80,00	80,00	80,00						400,00	500,00	1300,00	1	CHD-11	46,75	Lote 17	Lote 13	Carteiro	
TOTAL	13698,81	2040,00	100,00	1400,00	96,00		419,90	120,40	401,80		3162,30	5733,70	16007,75	16						

LOTE 1 COM CONSERVA EM LOGRADOURO COM ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DE 32,00m² (0,00m X 0,00m X 8,00m X 8,00m)

* valores máximos admissíveis

<p> LOTE 11 COM PISCINA EM LOGRADOURO COM ÁREA DE IMPLANTÇÃO DE 32.90m² (4,00m Larg. X 8,20m Comp.) LOTE 9 COM PISCINA EM LOGRADOURO COM ÁREA DE IMPLANTÇÃO DE 21,46m² (3,40m Larg. X 6,31m Comp.) LOTE 3 COM PISCINA EM LOGRADOURO COM ÁREA DE IMPLANTÇÃO DE 45,10m² (4,50m Larg. X 10,00m Comp.) LOTE 8 COM PISCINA EM LOGRADOURO COM ÁREA DE IMPLANTÇÃO DE 30,83m² (4,10m Larg. X 7,53m Comp.) LOTE 6 COM PISCINA EM LOGRADOURO COM ÁREA DE IMPLANTÇÃO DE 30,80m² (4,00m Larg. X 7,70m Comp.) </p>	<p> Área do Terreno Terreno Substrato "Lote 6 Caseros" Terreno </p>	<p> 15417,30m² 284,70m² 15437,20m² </p>	<p> DESCRIÇÃO DO PRÉDIO casas construídas no terreno em </p>
---	--	---	---

DOMÍNIO PÚBLICO	
<input type="checkbox"/> Espaço de equipamento (EQ)	308 00m²
<input type="checkbox"/> Zona Verde Pública (Z.V.P.)	414 90m²
<input type="checkbox"/> Aduamento Proprioal (An)	1 430 45m²
<input type="checkbox"/> Alargamento do caminho existente (Caminho)	240 25m²
<input type="checkbox"/> Passadizo	996 40m²
Dom. Privado + Dom. Público	16 433 20m²



DESCRIÇÃO DO PRÉDIO: Prédio misto composto por casas sobrado e terreno de cultura inscritos na matriz sob os artigos 127 (terreno) e 368 (casas), na Conservatória do Registo Predial n.º 00272/200301.

CONFRONTAÇÕES
NORTE: José Lopes Ferreira (A)
SUL: João da Silva Lopes e Maria Luísa de Oliveira Lomar (B)
NASCENTE: Caminho Público (C)
PÚBLICO: Divulgação, Movimento Democrático e Maria Luísa de Oliveira Lomar (D)

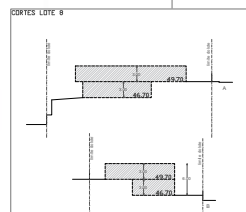
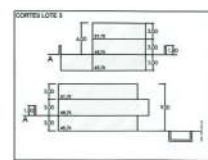
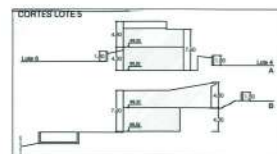
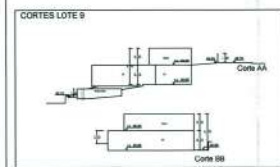
ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO N.º 01/2003, LOTE N.º 9

LEGENDA

 LIMITE DO LOTE 9

 PROPOSTA ALTERAÇÃO ALVARÁ LOTEAMENTO - POLÍGONO DA HABITAÇÃO

 PROPOSTA ALTERAÇÃO ALVARÁ LOTEAMENTO - FICHA, COM 36,66m² - DIMENSÕES 8,40m X 4,40m



PROCESSO(S): _____ 1 / 2001 / 8865 / 0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ **PROC. 3795 / 2025 (GESTIONA)**
REQUERIMENTO: _____ **2026-E-RE-3499, DE 12/02/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS**
REQUERENTE: _____
LOCAL: _____ **LUGAR DE PAULINHOS, FREGUESIA DE CABREIROS**
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CABREIROS E PASSOS SÃO JULIÃO
ASSUNTO: _____ **REANÁLISE & PROPOSTA PARA AUDIÊNCIA DOS INTRESSADOS**
DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º1/2003 – EURO-OLÍMPICA – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, LDA.

Análise

O requerente veio efetuar a *Apresentação de Elementos* e assim dar seguimento à notificação eletrónica nº2025-S-RE-71130, datada de 12/12/2025, à qual foi anexada a cópia da informação 2025-32944 datada de 12/12/2025, que mereceu o despacho da *Chefe de Divisão de Avaliação Técnica, com competência subdelegada pelo Sr. Diretor da DMGT.*

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O presente pedido visa solicitar a alteração ao *Alvará de Loteamento nº1/2003*, emitido em nome *EURO-OLÍMPICA – Sociedade de Construções, Lda.*, localizado no Lugar de Paulinhos, freguesia de Cabreiros, atual União das freguesias de Cabreiros e Passos São Julião, para o qual até ao momento **existem NOVE alterações** ao alvará de loteamento, sendo a última datada de 29/10/2025.

O loteamento alvo do pedido de alteração é analisado tendo em consideração o atual PDM em vigor, está inserido **BD1 – Espaço Urbano de Baixa Densidade**, cujo o índice máximo de utilização é **0,50m²/m²**, sendo que acima da cota de soleira é **0,30m²/m²** e o índice de impermeabilização máximo é **55%**.

O pedido de alteração ao alvará do loteamento *incide apenas* sobre o **lote 8**, sendo proposto *manter a cota de implantação* de 46.70, a **cota de soleira** será **49.70** (cotas absolutas), **eliminar o piso em andar** passando a ter **dois pisos, um piso abaixo da cota de soleira e um piso acima da cota de soleira**, a tipologia atual de 1G+2H passa para **1G+1H**, alterar o polígono de implantação para **polígono possível de implantação dentro do local se desenvolve a construção, aumentar a área de implantação de 100,00m² para área máxima de implantação com 192,00m²**, ao nível do **piso -1 (Cave)** **diminuir a área de Garagem com 100,00m² para área máxima de Garagem com 93,00m²**, enquanto que no piso do **piso 0 (Rês-do-Chão)** é proposto a **área máxima de Habitação de 192,00m²**, passando a atual **área de construção com 300,00m² para área máxima de construção com 285,00m²** e o **volume máximo de construção será 855,00m³**. Pretende ainda o requerente **incluir no logradouro do lote uma piscina descoberta com área de 30,80m² (Comp. 7,70m x Larg. 4,00m)**.

Da alteração proposta para o **Lote 8**, resulta o seguinte:

Área do Lote = 1.031,95m² → *manter*

Cota de Soleira (ao nível do R/C) será **49.70**

Nº de pisos = **2 pisos** → **UM piso Abaixo da Cota de Soleira + UM Piso Acima da Cota de Soleira**

Tipologia → **1G + 21H** → Cave (Gar.) + R/C (Hab.)

Área máxima de Implantação = **360,20m²** → **Aumentou 192,00m²**

Área máxima de Construção ao nível da **Cave** destinado à **Garagem** = **93,00m²**

Área máxima de Construção ao nível do **Rês-do-chão** destinado à **Habitação** = **192,00m²**

Área máxima de Construção = **285,00m²**

Volume de Construção = **855,00m³**

Previsão de Piscina descoberta no logradouro do lote com área de **33,40m²** (Dimensão: Comp. 7,70m x Larg. 4,00m).

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

Área total dos Lotes = 12.068.60m² → *Mantém*

Nº de Lotes = 15 lotes → *Mantém*



Nº de fogos = 15 fogos → Mantém

Área **total de Implantação** = 2.705,20m²

Área total de Construção destinado a Anexos = 100,30m² → Mantém

Área total no Piso -1 (Cave) destinada a Garagem = 1.408,00m²

Área total no Piso -1 (Cave) destinada a Arrumos = 96,00m² → Mantém

Área total no Piso -1 (Cave) destinada a Habitação = 419,90m² → Mantém

Área total no piso de Rés-do-Chão destinada a Garagem (G) = 125,40m² → Mantém

Área total nos pisos de Rés-do-Chão + Andar destinada a Habitação (H) = 3.584,10m²

Área **total de Construção** = 5.733,70m²

Volume **total de Construção** = 17,837,65m³

Previsão de Piscina descoberta no logradouro do lote 8 com área de 30,80m² (Dimensão: Comp. 8,35m c/ Larg. 4,00m).

Em todo o restante mantêm-se as prescrições do alvará de loteamento em vigor.

Não há lugar ao pagamento de TMU.

Não há lugar ao pagamento de Compensação (C).

A alteração não promove a alteração das 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 colocado o **Visto** em **16/03/2026** com o *carimbo digital em uso na DAT, está associada ao registo 2026-E-RE-3499 de 12/02/2026.*

Conforme o previsto no n.º3 do Artigo 27º do RJUE, **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 15 fogos, ou seja, *com número de interessados superior a 10*, logo a notificação é feita por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração o ponto 4 do Artigo B-1/12º do Código Regulamentar do Município de Braga.

Proposta / Conclusão

Considerando a comunicação interna recebida via email em 06/03/2026 do Sr. *Diretor Municipal da DMGT*, a qual anexou parecer jurídico da *Prof.ª Dr.ª Fernanda Paula Oliveira* elaborado em 05/03/2026, dá-se seguimento ao entendimento plasmado no douto parecer com o qual o Sr. *Diretor Municipal da DMGT* concorda.

No douto parecer, é mencionado conforme se transcreve o **ponto 3** da **Conclusão**: «3º A segunda discussão pública não tem a virtualidade de reabrir ou renovar o prazo de suspensão dos procedimentos previstos no artigo 145º do RJIGT, sendo inaplicável para efeitos de suspensão do procedimento em causa.»

Face ao exposto, propõe-se que seja promovida a audiência de interessados, atendendo ao número ser superior a 10, deverá a notificação ser realizada por edital nos termos do código de procedimento administrativo e na página de internet do município, tendo em consideração 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

