

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/8150	12357/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de operação de loteamento-Rua da Estrada (Lugar de Gargolão), União de Freguesias de Morreira e Trandeiras		
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: 5694/2024

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de operação de loteamento - #G0194#

Assunto do Processo: Licenciamento de operação de loteamento

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica, propõe-se o deferimento da operação urbanística atendendo que a proposta do projeto de operação de loteamento reúne as condições para aprovação.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/7536 de 5 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro a operação de loteamento apresentada ao abrigo do presente processo, nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecedem.

Deve apresentar comunicação prévia para a realização das respetivas obras de urbanização no prazo de um ano, sob pena de declaração de caducidade do presente deferimento.

O requerente deverá apresentar os projetos de especialidades elencados na informação técnica emitida pela DAT, no prazo de um ano, a contar da data de notificação da aprovação a que se reporta o pedido em apreço.

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

Despachos

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 5694-2024 GESTION.

REQUERIMENTOS: 2025-E-RC-35043, DE 17/12/2025 - APRESENTAÇÃO DE ELEMENTO
2025-E-RE-27497, DE 06/10/2025 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTO

REQUERENTE: _____

LOCAL: GARGOLÃO, RUA DA ESTRADA, N.º1, FREGUESIA DE TRANDEIRA

ASSUNTO: OPERAÇÃO URBANÍSTICA DE LOTEAMENTO

Rosana Ferreira, Arqt

António Ferreira, Eng.

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

sendo um dos proprietários do prédio alvo de intervenção urbanística proposta, vem através do registo 2025-E-RC-35043 de 17/12/2026, efetuar a apresentação de elementos referentes ao pedido de licenciamento de operação urbanística de loteamento, a levar a efeito no prédio sito na Rua da Estrada - Lugar de Gargolão, freguesia de Trandeiras, atual União de Freguesias de Morreira e Trandeiras, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 319/20080526, inscrito na matriz de natureza urbano sob o artigo n.º 343.

- 1.1. Nos termos do disposto no artigo 4º do Decreto-Lei n.º55/99 de 16 de dezembro na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita a controlo prévio.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram antecedentes processuais.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O processo encontra-se instruído de acordo com a informação técnica emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos em 29/12/2025.

4. PARECERES INTERNOS OU EXTERNOS:

- 4.1. Em nova consulta à Divisão de Mobilidade, esta pronunciou-se através da informação técnica emitida em 26/02/2025.
- 4.2. A pretensão foi alvo de pronúncia favorável pela entidade externa *Infraestruturas de Portugal* comunicada através da informação n.º 17799BRG251124, emitida em 26/11/2025.
- 4.3. A Divisão de Jardins e Espaços Verdes, pronunciou-se favoravelmente através da informação com o n.º 5694-2024.

5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM 2015 em vigor:

5.1. Enquadramento:

- 5.1.1. A pretensão incide sobre um terreno com a classificação de solo em **BD1– Urbanizado – Espaço Urbano de Baixa Densidade**, de acordo com a Planta de Classificação e Qualificação de Solo.
- 5.1.2. Não se identificam condicionantes sobre o prédio, de acordo com a Planta de Condicionantes do PDM2015.



Extrato da Planta de Classificação de Solo PDM2015 2015



- 5.2.1. A intervenção incide sobre terreno com área total de 5.275,33m², a área a lotear proposta corresponde a 5.275,33m², distribuídos por 7 lotes com área total de 3.515,65m² e área ceder ao domínio público com 1.759,68m², distribuída por arruamento com 625,25m², passeios com 446,60 m², estacionamento com 203,55m², zona verde pública com 239,13m², área destinada a zona de equipamento público com 245,15m².
- 5.2.2. A tipologia dominante em BD1 é a *habitação unifamiliar (geminada ou isolada)*, pelo que a pretensão se enquadra no previsto no ponto 1 do artigo 78º do RPDM.
- a) O lote designado como lote 1 contém uma área de 457,35m², apresenta um polígono de implantação fixo com 177,35m², prevendo a implantação de um edifício composto por dois pisos de habitação (c.s. 243,55) e um piso adjacente abaixo da cota de soleira (1G) com o uso de garagem, logradouro e piscina com uma área de 26,25m².
 - b) O lote designado como lote 2 contém uma área de 392,50m², apresenta um polígono de implantação fixo com 177,35m², prevendo a implantação de um edifício composto por dois pisos de habitação (c.s. 244,55) e um piso adjacente abaixo da cota de soleira (1G) com o uso de garagem, logradouro e piscina com uma área de 26,25m².
 - c) O lote designado como lote 3 contém uma área de 396,60m², apresenta um polígono de implantação fixo com 177,35m², prevendo a implantação de um edifício composto por dois pisos de habitação (c.s. 245,95) e um piso adjacente abaixo da cota de soleira (1G) com o uso de garagem, logradouro e piscina com uma área de 26,25m².
 - d) O lote designado como lote 4 contém uma área de 400,10m², apresenta um polígono de implantação fixo com 177,35m², prevendo a implantação de um edifício composto por dois pisos de habitação (c.s. 247,15) e um piso adjacente abaixo da cota de soleira (1G) com o uso de garagem, logradouro e piscina com uma área de 26,25m².
 - e) O lote designado como lote 5 contém uma área de 640,30m², apresenta um polígono de implantação fixo com 177,35m², prevendo a implantação de um edifício composto por dois pisos de habitação (c.s. 248,55) e um piso adjacente abaixo da cota de soleira (1G) com o uso de garagem, logradouro e piscina com uma área de 26,25m².
 - f) O lote designado como lote 6 contém uma área de 515,50m², apresenta um polígono de implantação fixo com 186,45m², prevendo a implantação de um edifício composto por dois pisos de habitação (c.s. 245,95) e um piso adjacente abaixo da cota de soleira com o uso de garagem (1G) com o uso de garagem, logradouro e piscina com uma área de 26,75m².
 - g) O lote designado como lote 7 contém uma área de 713,30m², apresenta um polígono de implantação fixo com 186,45m², prevendo a implantação de um edifício composto por dois pisos de habitação (c.s. 247,90) e um piso adjacente abaixo da cota de soleira com o uso de garagem (1G) com o uso de garagem, logradouro e piscina com uma área de 26,25m².
- 5.2.3. Quanto aos parâmetros urbanísticos, verifica-se que nos termos da subalínea i) da alínea b) do ponto 1 do artigo 66º do RPDM, o índice de utilização máximo é de 0.50m²/m² sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.30m²/m², o que resulta numa capacidade construtiva máxima admissível de 2 637,67 m²/m² e acima da cota de soleira de 1 582,60m² /m²; a proposta *cumpr*e os índices admitidos.
- 5.2.4. No que respeita às cedências ao Domínio Público, a proposta salvaguarda o disposto na subalínea i) da alínea a) e subalínea i) da alínea b) do ponto 2 do artigo 104º do RPDM., *pelo que não há lugar ao pagamento da taxa de compensação.*
- 5.2.5. A proposta garante o cumprimento da dotação de estacionamento público, salvaguardando o previsto nos artigos 105º e 106º do RPDM em vigor.



5.2.6. A proposta fica sujeita ao pagamento da TMU:

Taxa Municipal de Urbanização (TMU) = $i \times l \times u \times A \times C$ (€)		Garagem	Habitação	Total
Tipo de operação urbanística	i	0,008	0,008	
Localização da operação urbanística	l	1,0	1,0	
Tipo de utilização das edificações	u	1,00	1,00	
Área bruta de construção	A	434,85 m ² (*)	1 577,45 m ²	
Custo correspondente à área do metro quadrado de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada	C	801,06 €/ m ²	801,06 €/ m ²	
Taxa Municipal de Urbanização		2 786,73 €	10 109,06 €	12 895,78 €

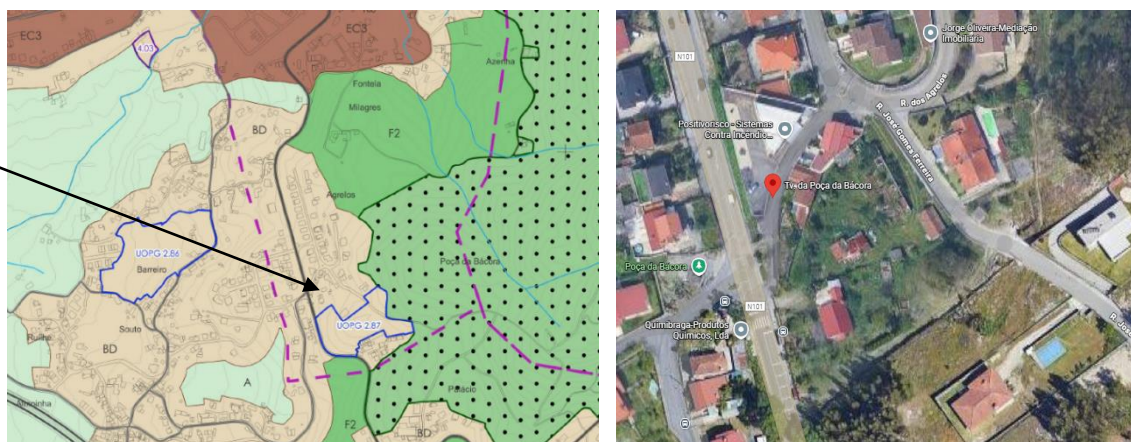
Nota: (*) Em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos desta taxa, como estacionamento coberto privativo não integrante da área bruta de construção A é, quando em cave, de 100,00m², sendo a área restante tributada como área habitacional, o que é o caso em análise.

6. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM - 3ª revisão:

6.1. Enquadramento:

6.1.1. A pretensão incide sobre um terreno com a classificação de solo em **BD– Espaço Urbano de Baixa Densidade**, de acordo com a Planta de Classificação e Qualificação de Solo, segundo o artigo 66º e 67º do RPDM – 3ª revisão.

6.1.2. Não se identificam condicionantes sobre o prédio, de acordo com a Planta de Condicionantes do PDM em vigor.



Extrato da Planta de Classificação de Solo PDM 2025 e ortofoto retirada do Google Maps

6.2. Análise urbanística:

- 6.2.1. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade integram áreas de génese urbana, bem como áreas de génese rural caracterizados por conjuntos edificados coesos com valor patrimonial relevante e funções residenciais e de apoio a atividades processadas em solo rústico.
- 6.2.2. São permitidas de acordo com o ponto 2 do artigo 66º todas as utilizações desde que compatíveis com as condições do artigo 29º do RPDM.
- 6.2.3. A proposta cumpre o índice de edificabilidade do solo máximo admitido na alínea a) do ponto 2 do artigo 67º do RPDM e índice de impermeabilização admitido no ponto 3 do artigo 67º do RPDM.
- 6.2.4. Salvaguarda a altura da fachada prevista na alínea b) do ponto 2 do artigo 67º do RPDM.
- 6.2.5. Cumpre a dotação de estacionamento público prevista no artigo 79º do RPDM.



- 6.2.6. A proposta da operação urbanística supera a cedência média prevista pelo mecanismo perequativo previsto pelo artigo 94º do RPDM – 3ª revisão; a cedência assume o valor global de 0,50m² de área de construção admitida, com o valor de 2.012,30m², ou seja **1.006,15m²**, tendo para o efeito sido cedido para implantação de espaços verdes o valor de 239,13m², para equipamentos públicos 245,15m² e para a via distribuidora principal a integrar no domínio municipal (arruamento, passeios e estacionamento) 1.275,40m².
- 6.2.7. A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que oposto o visto em 03/03/2026 com o carimbo digital da DAT, associada ao registo 2025-E-RE-27497 de 06/10/2025.
- 6.2.8. A operação urbanística não está sujeita a discussão pública dado *não se tratar de uma operação de relevância urbanística*, nos termos do artigo 22º do RJUE na sua redação em vigor.
- 6.2.9. A operação de loteamento promove a realização de obras de urbanização, pelo que após a aprovação da operação urbanística, devem ser apresentados os projetos de especialidades, nomeadamente:
- *Infraestrutura Viária - Arruamento com faixa de rodagem, estacionamento e passeios;*
 - *Infraestrutura de Sinalização Rodoviária;*
 - *Infraestrutura da Rede de Abastecimento de Água;*
 - *Infraestrutura da Rede de Drenagem de Águas Residuais;*
 - *Resíduos sólidos urbanos;*
 - *Infraestrutura da Rede de Drenagem de Águas Pluviais;*
 - *Infraestrutura da Rede de Iluminação Pública e Distribuição de Energia;*
 - *Infraestrutura da Rede de Telecomunicações;*
 - *Arranjos de Espaços Verdes e Rede de Rega;*
 - *Infraestrutura da Rede de Distribuição de Gás.*

7. PROPOSTA DE DECISÃO:

Pese embora se encontrem suspensos os procedimentos urbanísticos com o início a 06/01/2025 do período de discussão pública da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, publicado em Diário da República através do Aviso n.º28273/2024/2, de 16 de Dezembro, em conformidade com o Artigo 145.º do RJIGT e Artigo 12.ºA do RJUE, *aprovado em Reunião de Câmara de 29/12/2025 e em Sessão de Assembleia Municipal de 16/01/2026*, considera-se que poderá ser levantada a suspensão do presente procedimento uma vez que a decisão à luz dos dois planos (em vigor e em discussão pública) é **favorável**, conforme explanado no parecer jurídico emitido pela *Prof.ª Doutora Fernanda Paula Oliveira*, comunicado ao serviço pelo Sr. Diretor Municipal, Dr. Zamith Rosas em 06/01/202

Face ao exposto, propõe-se o deferimento da operação urbanística atendendo que a proposta do projeto de operação de loteamento reúne as condições para aprovação.

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

O requerente deverá apresentar os projetos de especialidades acima elencados no prazo de um ano, a contar da data de notificação da aprovação a que se reporta o pedido em apreço.

Dar conhecimento do conteúdo da informação ao requerente.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE
















- QUADRO SINÓPTICO:

		ÁREAS						VOLUME		FUNÇÕES				CONFRONT		
LOTE Nº	LOTE	IMPLANT.	ABRIGO C.S.	P/CHACO	ACIMA C.S.	ANDAR	CONST.	CONST.	PISO/USO	COTA DE SOLELA	ABRIGO C.S.	ACIMA C.S.	SOLELA	NORTE	SUL	Nº
801	LOTE 01	457,35	177,35	70,55	106,80	105,40	282,75	890,66	1618 + 114	244,55	1 PISO - G	2 PISCOS - H	ARRUAM	B	I	
	LOTE 02	392,50	177,35	70,55	106,80	105,40	282,75	890,66	1618 + 114	243,50	1 PISO - G	2 PISCOS - H	ARRUAM	B	I	
	LOTE 03	396,67	177,35	70,55	106,80	105,40	282,75	890,66	1618 + 114	245,95	1 PISO - G	2 PISCOS - H	ARRUAM	B	I	
	LOTE 04	400,10	177,35	70,55	106,80	105,40	282,75	890,66	1618 + 114	247,15	1 PISO - G	2 PISCOS - H	ARRUAM	B	I	
	LOTE 05	640,50	177,35	70,55	106,80	105,40	282,75	890,66	1618 + 114	248,95	1 PISO - G	2 PISCOS - H	ARRUAM	B	R	
	LOTE 06	515,50	186,45	41,05	145,40	110,25	296,70	934,60	1618 + 114	246,55	1 PISO - G	2 PISCOS - H	A	ARRUAM	I	
	LOTE 07	713,30	186,45	41,05	145,40	115,40	301,75	958,82	1618 + 114	247,90	1 PISO - G	2 PISCOS - H	A	ARRUAM	I	
TOTALS		3515,65	1.259,65	434,85	874,95	827,40	2.012,38	6.335,72								

FUNÇÕES:	CONFRONTAÇÕES:	
G - GARAGEM	EQ. P. - ZONA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO PROPOSTA (EQ.P.)	A - HERDEIROS DE JOSÉ MEIRA
H - HABITAÇÃO	R. J. G. F. - RUA JOSÉ GOMES FERREIRA	B - MANUEL VILAÇÁ FERREIRA
PISCINA	T. P. B. - TRAVESSA DA POÇA DA BÁCORA	ARRUAM - ARRUAAMENTO PROPOSTO
C.S - COTA DE SOLEIRA		

- LEGENDA:

	CONSTRUÇÕES EXISTENTES		GARE DE AUTOCARROS
	CONSTRUÇÕES PROPOSTAS		BAIA DE PARAGEM / AUTOCARROS
	PISCINAS PROPOSTAS		ZONA VERDE PÚBLICA PROPOSTA (Z.V.P.)
	ARRUIAMENTO PROPOSTO		ZONA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO (Z.E.P.)
	PASSEIO PROPOSTO		LIMITES DO TERRENO DO REQUERENTE
	ESTACIONAMENTO PROPOSTO		

Requerente _____

MANUEL FERREIRA GOMES

Projeto _____

Operação de loteamento

LOTEAMENTO DE GARGALO - U.F. DE MORREIRA E TRANDERIAS - BRAGA

Arquitetura _____

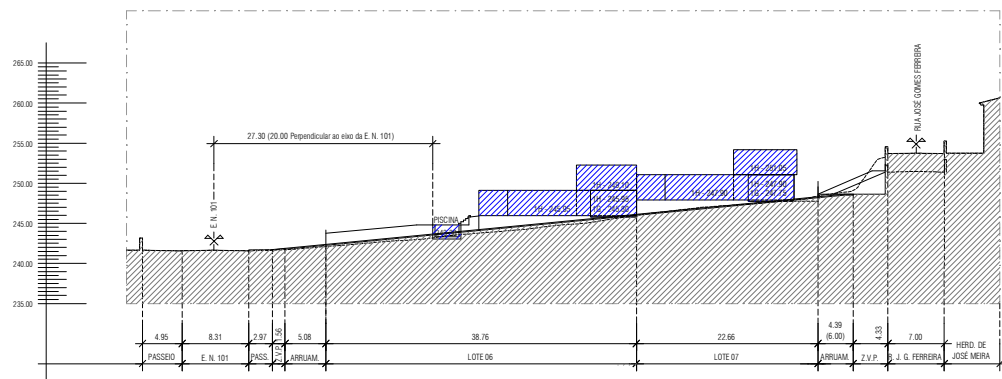
Proposta | Planta de Síntese

Escala: 1/500

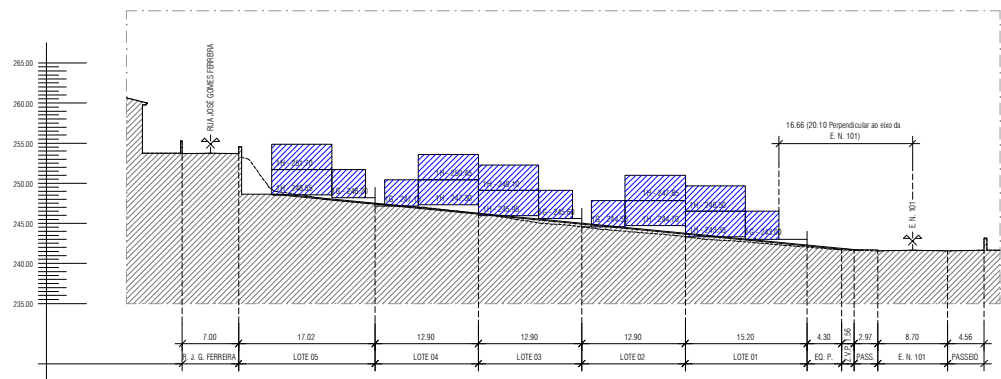
Data: Setembro 2025



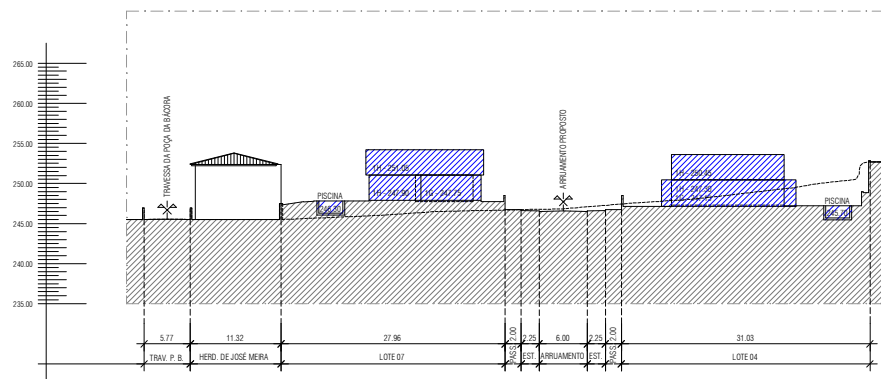
ANTÓNIO ROCHA | Arquiteto



PERFIL 1 - 1



PERFIL 2 - 2



PERFIL 3 - 3

Código Validação: 5F6ZM498Z7285B3K7M9GEM8R3C37M8P
Verificação: <https://braga.balcaceletronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona |Página 8 / 12



Projeto
Operação de loteamento
LOTEAMENTO DE GARGOLÃO - U.F. DE MORREIRA E TRANDERAS - BRAGA
Arquiteto
Proposta | Perfis
Escala: 1/500
Data: Setembro 2025
Autor
ANTÓNIO ROCHA | Arquiteto



Processo nº 5694/2024**Requerente:****Local da Obra:** Rua da Estrada (Lugar de Gargolão) - UF de Morreira e Trandeiras**Data:** 12/02/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Mobilidade**Técnico Responsável:**

Informação Técnica

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/22509 à Divisão de Mobilidade, por parte da Divisão de Avaliação Técnica, com a solicitação de retificação à informação anteriormente prestada, nomeadamente face à planta anexada, já que a mesma não correspondia à última versão do projeto. O processo consiste num Pedido de Licenciamento, relativo a uma Operação de Loteamento destinada ao uso de habitação, em fase de aprovação do Projeto de Arquitetura. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. Confirma-se assim que as alterações introduzidas no projeto que instruiu o processo no Registo de Entrada n.º 2025-E-RC-27497, a 03/10/2025, vieram solucionar as questões expostas nas alíneas b), c) e d) do n.º 2 da informação destes serviços de 11/08/2025. O requerente justifica a impossibilidade de dar resposta ao disposto na alínea a) com a necessidade de efetuar movimentos de terras avultados, o que se entende poder ser aceite.
2. Pelo exposto, considera-se que a pretensão, no que concerne à mobilidade, reúne condições para o deferimento.





Figura 1. Planta de Síntese, integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2025-E-RC-27497, a 03/10/2025.



Processo: 5694/2024

Requerente:

Local da Obra: Rua da Estrada(Lugar de Gargolão), UF de Morreira e Trandeiras

Data: 3 de Março de 2026

Unidade Orgânica: Divisão de Espaços Verdes e Jardins

Técnico:

Informação

Em relação ao Processo acima melhor identificado, cumpre informar que a DJEV não se opõe às áreas propostas para cedência para espaço verde e equipamento.

Gestão Regional Viana do Castelo e Braga

Avenida S. Nicolau, nº 1114
4935-488 Mazarefes – Viana do Castelo – Portugal
T +351 212 879 000 · F +351 258 829 981
grvct@infraestruturasdeportugal.pt

Largo da Estação – Edifício da Estação – Piso 9
4700-223 Maximinos – Braga – Portugal
T +351 212 879 000 · F +351 253 609 629
grbrg@infraestruturasdeportugal.pt

Exmo^o(a) Senhor(a)

Presidente da Câmara Municipal
de Braga

Praça Conde de Agrolongo

4704-514 Braga

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE ANTECEDENTE	NOSSA REFERÊNCIA	SAÍDA /PROCESSO	DATA
BRG3194 2025-11-21	15593BRG251013	17799BRG251124		2025-11-2

Assunto: E.N. 101 ao Km 96+899-LD
Parecer a loteamento habitacional

De acordo com o solicitado, relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, informa-s V.Ex.^a que a implantação de parte dos lotes não respeita a zona de servidão *non aedificand* estabelecida na alínea d), do n.º8, do artigo 32.º, do novo Estatuto da Rede Rodoviári Nacional, aprovado pela Lei n.º34/2015 de 27 de abril, ou seja, 20,00m para cada lado do eix da estrada ou dentro da zona de visibilidade e nunca a menos de 5,00m da zona da estrada. No entanto, nos termos da alínea a) do n.º 1, do artigo 55.ºdo referido Estatuto, fica excluíd a aplicação daquelas limitações, permitindo edificar no alinhamento das construção existentes, desde que essas construções estejam devidamente legalizadas.

Face ao exposto, emite-se **parecer favorável sem condições**, uma vez que os arranjo exteriores já foram objeto de licenciamento na IP (Licença n.º 15593BRG25).

Com os melhores cumprimentos,

A Gestora Regional

(Ao abrigo da Deliberação do CAE08/IP/2025)



DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **PT_SINTESE_Proc.5694-2024_VISTO_2026_03_03_ Op.**

Urbanistica de Loteamento_Trandeiras_

IMPRESSÃO: 4119067c2fe02a033f1b99cbb38bf812a560049d

