

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/9412	14079/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de operação de loteamento - Travessa da Bouça das Valas, U.F. 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: 13185/2024

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 do despacho do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720 /2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 5 de março de 2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira — segundo o qual a 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga não poderá ser considerada para efeitos de apreciação urbanística das operações urbanísticas até à respetiva publicação — a reapreciação técnica é feita exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015)."

A operação de loteamento solicitada cumpre o PDM em vigor, pelo que, proponho o seu deferimento.

Proponho a comunicação da presente informação ao requerente informando-o de que dispõe de um ano para apresentar os projetos de obras de urbanização, sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do nº71 do RJUE.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/9246 de 18 de Março de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de operação de loteamento, nos termos e condições impostas pela informação técnica e despachos que antecedem. Os projetos de obras de urbanização devem ser apresentados 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

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE





PROCESSO: 13185/2024

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RC-8322 DE 16/03/2026

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: TRAVESSA DA BOUÇA DAS VALAS, FREGUESIA DE MORREIRA E TRANDEIRAS

ASSUNTO: PEDIDO DE LICENCIAMENTO - OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

inf_dat_CC_17/03/2026

1. Apreciação

1.1. Caracterização da Pretensão

- 1.2. O presente processo visa uma operação de loteamento no prédio descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o nº 282/20030130 e inscrito na matriz rústica sob o nº 586, prédio com a área de 7 454,00m².
- 1.3. É pretendida a constituição de 10 lotes de terreno para construção de moradias unifamiliares isoladas.



2. Análise da Pretensão

- 2.1. "Nos termos do despacho do Senhor Diretor Municipal, proferido no âmbito do Processo n.º 11720/2026 (Proposta de Resolução PR/2026/7695, de 5 de março de 2026), e na sequência do entendimento jurídico constante do parecer da Dra. Fernanda Paula Oliveira — segundo o qual a 3.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Braga não poderá ser considerada para efeitos de apreciação urbanística das operações urbanísticas até à respetiva publicação — procede-se à reapreciação técnica exclusivamente à luz do Plano Diretor Municipal de Braga em vigor (PDM 2015)."
- 2.2. O terreno alvo de intervenção está integrado, na categoria de solo urbanizável de baixa densidade - BD1, dentro da UOPG – 30.
- 2.3. Na planta de Condicionantes do PDM em vigor estão previstas vias propostas para o atravessamento do terreno.
- 2.4. É previsto o acesso ao loteamento através da Travessa Bouça das Valas, com um perfil de dimensões irregulares. Consta do processo uma declaração emitida pela Junta de Freguesia com a indicação de que está previsto o alargamento do referido acesso pela Junta de freguesia no plano de atividades para 2025.



- 2.5. No PDM em vigor os Espaços de baixa densidade – BD1 apresentam as seguintes características:
 - 2.5.1. O uso dominante é o habitacional;
 - 2.5.2. A tipologia dominante é a habitação unifamiliar (geminada ou isolada) admitindo -se outras em situações de colmatção ou continuidade urbana, desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata;
 - 2.5.3. Consideram -se como usos complementares à residencial, nesta subcategoria de espaço, desde que verifique a inexistência de impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental e não sejam suscetíveis de gerar condições de incompatibilidade de acordo com o Artigo 11.º e desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata (quarteirão), os equipamentos, comércio, serviços e os estabelecimentos industriais previstos no Anexo V do regulamento do PDM;
 - 2.5.4. O índice de utilização máximo é 0.50 m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.30 m²/m²;
 - 2.5.5. O número máximo de pisos admissível, acima da cota de soleira, nas edificações é 2 pisos;
 - 2.5.6. O índice de impermeabilização máximo admitido é de 55 %..
- 2.6. A área total do terreno corresponde à área a lotear e é de 7 454,00m².
- 2.7. É cedida ao domínio público a área de 1 145,00m² sendo de 600,50m² para arruamento, 127,50m² para estacionamento e 417,00m² para passeios.



- 2.8. A proposta prevê a definição de um polígono possível para a implantação de cada construção propondo que as áreas possam ser consideradas como áreas máximas.
- 2.9. Prevê-se a constituição de 10 lotes de terreno designados por lote 1 a lote 10 com a seguinte constituição:
 - 2.9.1. Lote 1 a Lote 4 compostos por um piso acima da cota de soleira destinado a garagem e habitação, todos com a área de implantação de 239,00m², a área de garagem de 34,00m², a área de habitação de 205,00m², a área total de construção de 239,00m² e o volume de construção de 717,00m³. A cota de soleira prevista é de 249,00.
 - 2.9.2. Lote 5 composto por um piso acima da cota de soleira destinado a garagem e habitação, com a área de implantação de 252,00m², a área de garagem de 47,00m², a área de habitação de 181,00m², a área total de construção de 228,00m² e o volume de construção de 684,00m³. A cota de soleira prevista é de 249,00.
 - 2.9.3. Lote 6 a Lote 10 compostos por dois pisos, um piso abaixo da cota de soleira destinado a garagem e um piso acima da cota de soleira destinado a habitação, todos com a área de implantação de 202,00m², a área de garagem de 67,50m², a área de habitação de 202,00m², a área total de construção de 269,50m² e o volume de construção de 808,50m³. A cota de soleira prevista é de 252,15.
- 2.10. Não é proposto qualquer área de cedência para zonas verdes nem para equipamento, estando a pretensão sujeita a pagamento de taxa de compensação por não cedência de 280,00m² de zonas verdes e por não cedência de 350,00m² de equipamento.
- 2.11. De acordo com a memória descritiva apresentada, a proposta assegura o cumprimento do artigo B-1/52º do Código regulamentar do Município de Braga.
- 2.12. De acordo com a informação da Divisão de Planeamento nº 2026-7461 de 17/03/2026, que se anexa, a pretensão reúne condições para obter o parecer favorável.
- 2.13. De acordo com a informação da Divisão de Mobilidade com despacho de 2026-7257 de 16/03/2026, que se anexa, a pretensão reúne condições para o seu deferimento.
- 2.14. A planta de síntese encontra-se em condições de ser aprovada, é visada e fica anexa ao registo em GESTIONA.
- 2.15. Pelo exposto, propõe-se o deferimento da operação de loteamento solicitada e a comunicação ao requerente de que deverá apresentar os projetos de obras de urbanização no prazo de um ano a partir do ato de deferimento sob pena de declaração de caducidade do processo nos termos do nº71º do RJUE.

3. Proposta / Conclusão

- 3.1. Proponho o deferimento da operação de loteamento solicitada.
- 3.2. Proponho ainda a comunicação ao requerente informando-o de que dispõe de 1 ano para apresentar os projetos de obras de urbanização sob pena de declaração de caducidade do processo, nos termos do nº71 do RJUE.



PROCESSO 2024/13185

REGISTO DE ENTRADA: 2024-E-RC-8474 de 18/12/2024
REQUERENTE:
LOCAL DA OBRA: Travessa das Bouças, UF de Morreira e Trandeiras
ASSUNTO: Licenciamento de operação de loteamento

1. PRETENSÃO:

Solicita-nos a Divisão de Apreciação Técnica (DAT), pronúncia sobre a proposta apresentada, de um licenciamento de operação de loteamento, que pretende levar a cabo na Travessa das Bouças, UF de Morreira e Trandeiras.

2. ENQUADRAMENTO:

2.1. Estabelecendo o enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, a pretensão encontra-se classificada como:

- **BD1 | Urbanizado | Espaço Residencial**, identificada, caracterizada e respetivo regime de edificação previsto no artigo 77.º e 78.º, do RPDMB;
- **BD1 | Urbanizável | Espaço Residencial**, identificada, caracterizada e respetivo regime de edificação previsto no artigo 79.º e 80.º, do RPDMB;
- **UOPG 30 | Consolidação da Polaridade Periférica de Morreira**, identificada e caracterizada pelos artigos 109.º e 110.º do RPDMB;

2.2. No que diz respeito às condicionantes inerentes à área de intervenção, não estão previstas condicionantes para a área em questão.

As imagens infra ilustram o supra descrito.



Legenda:

----- Limite terreno

Figura 1 - Sobreposição da pretensão com o Ortofotomapa de 2023

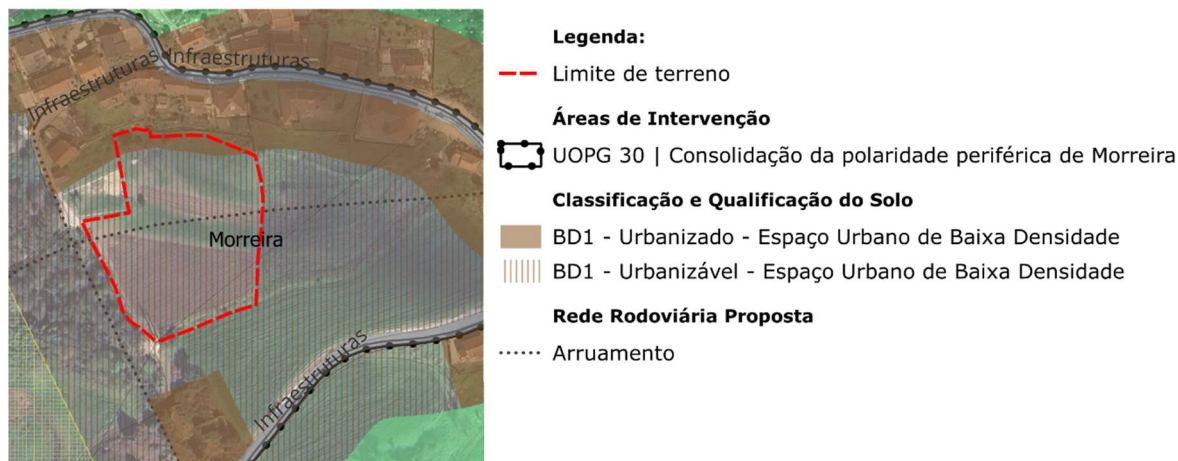


Figura 2 | Sobreposição da pretensão com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor.



Figura 3 | Sobreposição da pretensão com a Planta de Condicionantes do PDM em vigor.

3. ANÁLISE:

3.1. A proposta apresentada, localizada em solo urbanizável, "só poderá ser alvo de operação urbanística prevista no RJUE se cumprir cumulativamente", as situações descritas no art.º99º do PDM em vigor. Assim:

- Segundo a alínea a) do ponto 1, a solução apresentada deverá ser "comprovadamente a solução mais adequada e desde que a mesma não prejudique a integração com a sua envolvente nem comprometa



significativamente uma eventual solução integrada com os terrenos contíguos;”.

A pretensão consiste na construção de um loteamento habitacional, sem as respetivas cedências para espaços verdes e equipamentos, enquadrados com a envolvente próxima.

Considera-se assim, ser enquadrável com a alínea a) do ponto n.º 1, do artigo 99.º, do PDM;

- b) Segundo a alínea b) do ponto 1, “as soluções apresentadas estarem devidamente enquadradas do ponto de vista urbanístico, paisagístico e ambiental;”.

Do ponto de vista urbanístico, mantém-se a intenção expressa no ponto anterior. No que concerne ao aspeto paisagístico e ambiental, a memória descritiva é omissa;

- c) Considera-se que a sua execução não compromete os mecanismos de perequação a aplicar eventualmente aos terrenos contíguos, cumprindo com na alínea c) do ponto 1;
- d) O prédio alvo da operação, não é servido por via pública existente habilitante e infraestruturada com rede de água, não respeitando o descrito na alínea d) do ponto 1.

Não obstante, regista-se a existência de declaração emitida pela Junta de Freguesia de Morreira e Trandeiras, do dia 13/03/2026 com a referência UFMT-1/2026, que refere a intenção de alargamento da Rua Bouça das Valas no decurso do presente mandato.

- e) A via pública mencionada no ponto anterior não apresenta um perfil transversal compatível com a operação urbanística proposta.

Reitera-se o disposto no ponto 3.3 da Informação n.º 70334, de 18/08/2023, relativa ao processo n.º 1/2023/4736/0, localizado a poente da presente intervenção.

O prédio em questão não é servido por via pública que constitua acesso habilitante, nos termos da alínea y) do artigo 5.º do PDM. Adicionalmente, não cumpre o disposto no n.º 3 do artigo 4.º do Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios, no que se refere à largura útil mínima de 3,5 metros exigida para os acessos a veículos de socorro.

Deste modo, a proposta não se encontra em conformidade com a alínea e) do ponto 1 do artigo 99.º do PDM.

Sem prejuízo do exposto, releva-se a existência de declaração da Junta de Freguesia de Morreira e Trandeiras, do dia 13/03/2026 com a

referência UFMT-1/2026, que indica a previsão de alargamento da referida via.

- f) A operação urbanística desenvolve-se numa faixa com 40 m de afastamento máximo ao eixo da via.

3.2. A proposta em análise está integrada na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 30 | Consolidação da Polaridade Periférica de Morreira, sendo os termos de referência os seguintes:

- i) “Assegurar o crescimento ordenado da área de intervenção, a integração das edificações existentes e o estabelecimento de uma adequada articulação com o tecido urbano adjacente e com o solo rural envolvente;”

O projeto em questão ajuda a ordenar a área de intervenção integrando-se com as edificações existentes, contudo não estabelece uma adequada articulação com o tecido urbano adjacente e com o solo rural envolvente;

- ii) “Estabelecimento de ligações entre a malha viária existente e as vias propostas promovendo a sua consolidação;”

Conforme referido anteriormente a proposta não dá cumprimento à alínea e) do ponto 3.1, no que à via habilitante diz respeito.

Ainda assim, deve ser considerada a declaração da Junta de Freguesia de Morreira e Trandeiras, do dia 13/03/2026 com a referência UFMT-1/2026, que aponta para a futura execução de obras de alargamento da Rua Bouça das Valas.

Considera-se que a pretensão se encontra alinhada com os objetivos e orientações definidas nos respetivos termos de referência.

4. PROPOSTA:

4.1. Analisada a presente pretensão, informa-se relativamente à inserção da operação urbanística em solo urbanizado, que se considera aceitável a sua execução desinserida de um Instrumento de Gestão Territorial (IGT);

4.2. Entende-se assim, salvo melhor opinião, que a mesma reúne as condições para ser enquadrada na alínea iii) do n.º 2 do art.º 99 do regulamento do PDM, deixando-se à consideração superior.

À consideração superior

Processo nº 13185/2024**Requerente:****Local da Obra:** Travessa das Bouças, UF de Morreira e Trandeiras**Data:** 16/03/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Mobilidade**Técnico Responsável:**

Informação Técnica

Analisou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/39812, à Divisão de Mobilidade, com a solicitação de parecer por parte da Divisão de Procedimentos Urbanísticos. O processo consiste num Pedido de Licenciamento, relativo a uma Operação de Loteamento destinada ao uso de habitação unifamiliar isolada, em fase de apreciação do Projeto de Arquitetura. No âmbito das competências da Divisão de Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas.

1. A proposta apresentada dá cumprimento ao estabelecido no Plano Diretor Municipal vigente a nível de estacionamento e dimensionamento de passeios e faixa de rodagem. Tal como referido na informação destes serviços que antecede a atual, o remate do passeio norte no limite ponte do arruamento proposto deve assegurar a possibilidade de continuidade ao longo da Travessa Bouças das Valas. Essa questão, não interferindo com a configuração geral do loteamento, pode ser salvaguardada posteriormente, em fase de aprovação das Obras de Urbanização.

2. O Requerente apresenta declaração da Junta de Freguesia que confirma que será levado a cabo a curto prazo o alargamento da via que dá acesso ao terreno da pretensão, o que assegurará o cumprimento da alínea c), do n.º 1, do artigo 10.º do Regulamento do PDM em vigor (RPDMB).

3. Pelo exposto, considera-se que a pretensão, do ponto de vista da mobilidade, reúne condições para o deferimento.

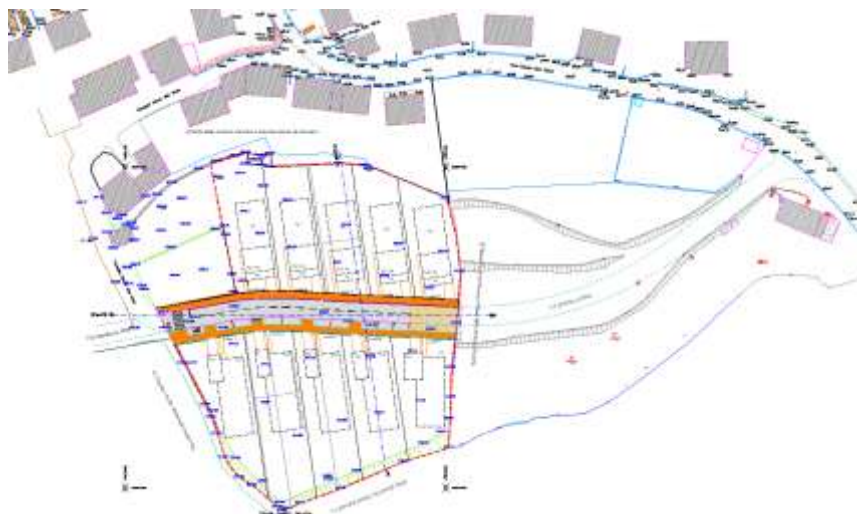


Figura 1. Planta de Síntese, integrante dos Elementos Instrutórios anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2024-E-RC-8474, a 18/12/2024 (última versão do Projeto de Arquitetura).

