

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31746	47628/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de operação de loteamento - Rua de Larim, União das Freguesias de Vilaça e Fradelos		
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: 55902/2025

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

Para efeitos de decisão e tendo em consideração a informação 2026-24053 de 12/08/2026, em anexo.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31288 de 15 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

Aprovar o pedido de licenciamento da operação urbanística de loteamento nos termos em que foi solicitada, solicitada em nome de *ANTÓNIO CARVALHO FERREIRA, UNIPESSOAL, LDA.*, sito do *Lugar de Larim, Tojal da Boucinha, Boucinha, Aldonça ou Cancela*, freguesia de *Vilaça*, atual União das Freguesias de Vilaça e Fradelos, com área de *7.441,00m2*, com descrição na *2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º23/19860901*, inscrito na *matriz nº353-Rústico*.

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

Dar conhecimento ao requerente da presente informação.

Despachos

- A 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação da planta síntese de operação de loteamento sito Lugar de Larim, Tojal da Boucinha, Boucinha, Aldonça ou Cancela, freguesia de Vilaça. Deverão ser apresentadas as especialidades das obras de urbanização nos termos da informação."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: PROC. 55902 / 2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2026-E-RE-14315, DE 08/07/2026 – APRESENTAÇÃO DE ELEMENTOS
REQUERENTE: ANTÓNIO CARVALHO FERREIRA, UNIPessoal, LDA.
LOCAL: LUGAR DE LARIM, TOJAL DA BOUCINHA, BOUCINHA, ALDONÇA OU CANCELA,
FREGUESIA DE VILAÇA,
ATUAL UNIÃO DAS FREGUESIAS DE VILAÇA E FRADELOS
ASSUNTO: REANÁLISE E PROPOSTA PARA APROVAÇÃO
DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA DE LOTEAMENTO

Análise

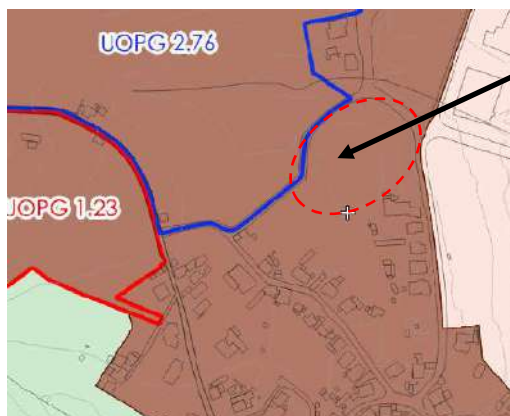
O requerente vem efetuar a Apresentação de Elementos e assim dar seguimento à notificação eletrónica 2026-S-RE-46193, datada de 05/07/2026, à qual foi anexada a informação 2026-18528 datada de 26/06/2026, que mereceu o despacho 2026-4239 [Resolução PR/2026/22014-DU-Despacho com proposta de decisão], proferido pelo Sra. Diretora da DMUP.

Recapitulando a Análise da Pretensão:

O requerente ANTÓNIO CARVALHO FERREIRA UNIPessoal, LDA, na qualidade de proprietário, através do registo 2025-E-RE-29668 de 30/12/2025, havia apresentado o **pedido de licenciamento de operação urbanística de loteamento** a realizar no terreno sito do Lugar de Larim, Tojal da Boucinha, Boucinha, Aldonça ou Cancela, freguesia de Vilaça, atual União das Freguesias de Vilaça e Fradelos, com área de 7.441,00m², com descrição na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º23/19860901, inscrito na matriz nº353-Rústico.

O requerente através do registo 2026-E-RE-14315 de 08/07/2026 vem efetuar a apresentação de novos elementos para a melhoria na proposta de solução urbanística que pretende levar a efeito.

No **Plano Diretor Municipal em Revisão**, 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, a área total do terreno proposto para a **operação urbanística de loteamento**, encontram-se na totalidade em solo urbano com qualificação em **Espaço Central do tipo 3 (EC3)**, corresponde aos aglomerados com funções específicas no **sistema territorial polinucleado**, de acordo com a alínea c) do ponto 1 artigo 58º, cujo regime de edificabilidade previsto no artigo 60º apresenta um índice de edificabilidade máximo de 1,0 m²/m² e a percentagem de máxima de impermeabilização é de 70%.



GeoPortal WebSIG do Município de Braga

Extrato da Planta de Ordenamento – **Classificação e Qualificação do Solo**



O levantamento topográfico georreferenciado apresentado foi efetuado ao terreno e limites dos prédios vizinhos, identificou a existência no prédio de duas árvores de grande porte, sobreiros com diâmetro de 0,60m, sendo uma das espécies arbóreas protegidas por lei, logo a pretensão foi colher o parecer do ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas.

Foi recebido do ICNF – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas a carta com referência S-019994/2026 datada de 18/06/2026, a qual remete para o requerente a indicação de que **o respetivo pedido deverá ser efetuado, pelo interessado, em requerimento próprio, fora do âmbito do RJUE**, através do módulo RUBUS - Proteção do Sobreiro e da Azinheira.

Em planta de síntese observa-se que as árvores identificadas **encontram-se no logradouro dos lotes 1 e 6, não interferindo com implantação das construções** nos respetivos lotes.

O terreno proposto para a operação urbanística de loteamento apresenta a área de **7.441,00m²**, sendo a área a lotear distribuída por **7 lotes**, a área total dos lotes é **6 652,00m²**, cada lote será destinado à construção de **moradias unifamiliares isoladas**, a **área a ceder ao domínio público** de **789,00m²**, sendo para **alargamento do arruamento** **115,36m²**, para passeios **449,00m²**, e para estacionamento **224,64m²** (inclui as caldeiras e acessos aos lotes).

Todos os lotes apresentam **polígono aberto dentro do qual se desenvolve a construção, ou seja, área de implantação e corpos de embelezamento, valores máximos admissíveis** nas áreas de construção e volumetria, **apenas um piso acima da cota de soleira**, sendo que para o **lote 1** a tipologia será **1G/H e Anexo**, enquanto que nos restantes **lotes 2 a 7** a tipologia será **1G/H**.

Na cedência ao domínio público, observa-se que o terreno confronta com caminhos públicos, sendo proposto o **alargamento do Caminho Existente com denominação de Rua de Larim**, área de estacionamento público na qual inclui caldeiras e o acesso aos lotes 1 a 7, bem como passeio em toda a frente dos lotes.

A reformulação da pretensão para a realização da operação urbanística de loteamento foi colher parecer interno à **Divisão de Trânsito e Mobilidade**, tendo merecido a informação 2026-22993 de 03/08/2026 com parecer favorável, a qual fica anexa à presente informação.

Da **operação urbanística de loteamento** proposta, resultam **7 lotes** com as seguintes prescrições:

Lote 1

Área do Lote = **1.325,00m²**

Cota de Soleira = **182.10**

Tipologia → **1G/H + Anexo**

Área Máxima de Implantação = **470,00m²**

Área Máxima de Anexo = **43,60m²**

Área Máxima de Garagem = **50,00m²**

Área Máxima de Habitação = **375,00m²**

Área Máxima de Construção = **468,60m²**

Volume Máximo de Construção = **1.640,10m³**

Confrontações: Norte – Lote 2, Sul – AA, Nascente – BB e Poente – Rua de Larim

Lote 2

Área do Lote = **1.260,00m²**

Cota de Soleira = **181.60**

Tipologia → **1G/H**

Área Máxima de Implantação = **425,00m²**

Área Máxima de Garagem = **50,00m²**

Área Máxima de Habitação = **375,00m²**

Área Máxima de Construção = **425,00m²**

Volume Máximo de Construção = **1.487,50m³**

Confrontações: Norte – Lote 3, Sul – Lote 1, Nascente – BB e Poente – Rua de Larim



Lote 3

Área do Lote = **1.245,00m²**

Cota de Soleira = **180.00**

Tipologia → **1G/H**

Área Máxima de Implantação = 425,00m²

Área Máxima de Garagem = 50,00m²

Área Máxima de Habitação = 375,00m²

Área Máxima de Construção = 425,00m²

Volume Máximo de Construção = 1.487,50m³

Confrontações: Norte – Lote 4, Sul – Lote 2, Nascente – BB e Poente – Rua de Larim

Lote 4

Área do Lote = **1.022,00m²**

Cota de Soleira = **178.00**

Tipologia → **1G/H**

Área Máxima de Implantação = 390,00m²

Área Máxima de Garagem = 50,00m²

Área Máxima de Habitação = 340,00m²

Área Máxima de Construção = 390,00m²

Volume Máximo de Construção = 1.365,00m³

Confrontações: Norte – Lote 5, Sul – Lote 3, Nascente – BB e Poente – Rua de Larim

Lote 5

Área do Lote = **654,00m²**

Cota de Soleira = **176.00**

Tipologia → **1G/H**

Área Máxima de Implantação = 288,00m²

Área Máxima de Garagem = 50,00m²

Área Máxima de Habitação = 238,00m²

Área Máxima de Construção = 288,00m²

Volume Máximo de Construção = 1.008,00m³

Confrontações: Norte – Lote 6, Sul – Lote 4, Nascente – BB e Poente – Rua de Larim

Lote 6

Área do Lote = **598,00m²**

Cota de Soleira = **174.00**

Tipologia → **1G/H**

Área Máxima de Implantação = 325,00m²

Área Máxima de Garagem = 50,00m²

Área Máxima de Habitação = 275,00m²

Área Máxima de Construção = 325,00m²

Volume Máximo de Construção = 1.137,50m³

Confrontações: Norte – Rua Conde De Redondo, Sul – Lote 5, Nascente – 7
e a Poente – Rua de Larim

Lote 7

Área do Lote = **548,00m²**

Cota de Soleira = **174.00**

Tipologia → **1G/H**

Área Máxima de Implantação = 300,00m²

Área Máxima de Garagem = 50,00m²

Área Máxima de Habitação = 250,00m²

Área Máxima de Construção = 300,00m²

Volume Máximo de Construção = 1.050,00m³



Confrontações: Norte – Rua Conde De Redondo, Sul – BB, Nascente – Rua Condes de Redondo e a Poente – Lote 6

Há lugar ao pagamento de TMU, cujo valor apurado é o seguinte:

$$TMU = i \times I \times u \times A \times C$$

Tipo de Utilização (i) = **0,008** → **operação de loteamento**

Localização da operação urbanística (I) = **0,60** → **Fora do perímetro urbano**

Tipo de utilização das edificações (u) = **0,25** → **Arrecadação (Anexo)**

Tipo de utilização das edificações (u) = **1,00** → **Habitação**

Área bruta de construção (A) = **350,00m² (*)**

Área bruta de construção (A) = **43,60m² (Arrecadação)**

Área bruta de construção (A) = **2.228,00m²**

Nota: Quando em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos da TMU, 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.

Custo correspondente à área do metro quadro de construção da habitação para efeitos de cálculo da renda condicionada (C) = **801,06€/m²** → *Despacho n.1/2015*

$$TMU = 0,008 \times 1,00 \times 0,60 \times (350,00m^2(*) + 2.228,00m^2) \times 801,06 \text{ €/m}^2 \\ + 0,008 \times 0,25 \times 0,60 \times (43,60m^2) \times 801,06 \text{ €/m}^2$$

$$TMU = \underline{\underline{9.954,55 \text{ €}}}$$

Há lugar ao pagamento de Compensação (C), cujo valor apurado é o seguinte:

$$C = [(L \times K \times A \times V) / 2] + (A_{ev} \times 10\text{€/m}^2)$$

Fator de localização (L) = **0,75** → Fora do perímetro urbano de Braga

Área do terreno a lotear = 7.441,00m²

A_{Total Const.} = 2.621,60 m²

De acordo com PDM 2001, temos:

Coefficiente Urbanístico (K) = **0,05** ← (0,40/1 a 0,60/1) ← COS = 0,352(3) m²/m²

Espacos Verdes → A_{ev} = 28,00m² / fogo x 7 = **196,00m²**

Equipamento → A_{eq} = 35,00m² / fogo x 7 = **245,00m²**

Valor em metros quadrados (A_{ev} + A_{eq}) = A = 196,00 m² + 245,00m² = 441,00m²

Área cedida A_c = 0,00m²

Compensação de Área ao município A_{comp} = **441,00m²**

Valor do preço por metro quadrado de construção (V) = **801,06€/m²** → *Despacho n.1/2015*

$$C = ((0,75 \times 0,05 \times 441,00m^2 \times 801,06\text{€/m}^2) / 2) + (196,00m^2 \times 10\text{€/m}^2)$$

$$C = \underline{\underline{8.583,76 \text{ €}}}$$

A operação urbanística proposta para a realização de um 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 – Alargamento de Caminho Público, estacionamento e passeios;*
- *Infraestrutura de Sinalização Rodoviária;*
- *Infraestrutura da Rede de Abastecimento de Água;*
- *Infraestrutura da Rede de Drenagem de Águas Residuais;*
- *Infraestrutura da 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;*
- *Infraestrutura da Rede de Distribuição de Gás.*



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, foi aplicado **VISTO** em **12/08/2026** com o *carimbo digital em uso na DMUP/DU*, ficando associada ao registo 2026-E-RE-14315 de 08/07/2026.

Proposta / Conclusão

Propõe-se a aprovação do pedido de licenciamento da operação urbanística de loteamento nos termos em que foi solicitada, solicitada em nome de *ANTÓNIO CARVALHO FERREIRA, UNIPESSOAL, LDA.*, sito do *Lugar de Larim, Tojal da Boucinha, Boucinha, Aldonça ou Cancela*, freguesia de *Vilaça*, atual União das Freguesias de Vilaça e Fradelos, com área de *7.441,00m²*, com descrição na *2.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º23/19860901*, inscrito na *matriz nº353-Rústico*.

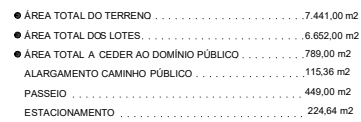
À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Dar conhecimento ao requerente da presente informação.

O Técnico.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





QUADRO SINÓTIPO															
LOTEAMENTO		VALORES MÁXIMOS							CONFRONTAÇÕES						
Nº lote	Área (m²)	Área Implantável (m²)	Área Garagem (m²)	Área Habitação (m²)	Área Anexo (m²)	Área Construção (m²)	Volumetria (m³)	Piso/Úso	Cota de Solaria	Nº de Plots	Nº de Fogos	Critérios	NORTE	SUL	NASCI
1	1.325,00	470,00	50,00	375,00	43,60	466,60	1.640,10	1GH e Anexo	182,10	1 e Anexo	1	3,50	LOTE 2	AA	BE
2	1.260,00	425,00	50,00	375,00	-----	425,00	1.487,50	1GH	181,60	1	1	3,50	LOTE 3	LOTE 1	BE
3	1.245,00	425,00	50,00	375,00	-----	425,00	1.487,50	1GH	180,00	1	1	3,50	LOTE 4	LOTE 2	BE
4	1.822,00	390,00	50,00	340,00	-----	390,00	1.365,00	1GH	178,00	1	1	3,50	LOTE 5	LOTE 3	BE
5	654,00	288,00	50,00	238,00	-----	288,00	1.008,00	1GH	176,00	1	1	3,50	LOTE 6	LOTE 4	BE
6	596,00	325,00	50,00	275,00	-----	325,00	1.137,50	1GH	174,00	1	1	3,50	RUA CONDÉS DE RECONDO	LOTE 5	LOTI
7	548,00	300,00	50,00	250,00	-----	300,00	1.050,00	1GH	174,00	1	1	3,50	RUA CONDÉS DE RECONDO	BB	RUA CONDÉS DE RECONDO
TOTALS	6.652,00	2.363,00	350,00	2.228,00	43,60	2.621,60	9.175,60				7				

FUNÇÕES
H - HABITAÇÃO
G - GARAGEM
A - ANEXO

LEGENDA:

ÁREA A LOTEAR: 7441,00 m²

☐ CEDÊNCIA PARA ALARGA-
DA VIA (ARRUAMENTO)

 PASSEIO

 ESTACIONAMENTO

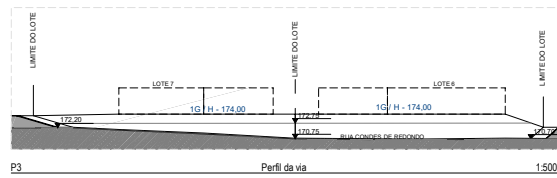
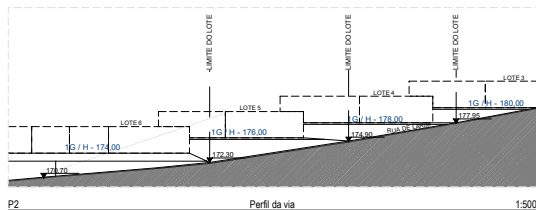
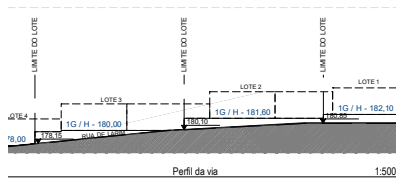
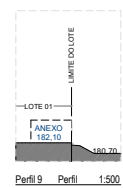
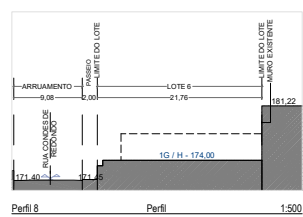
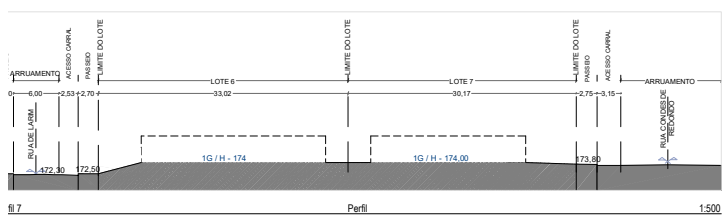
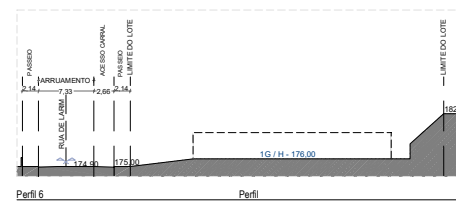
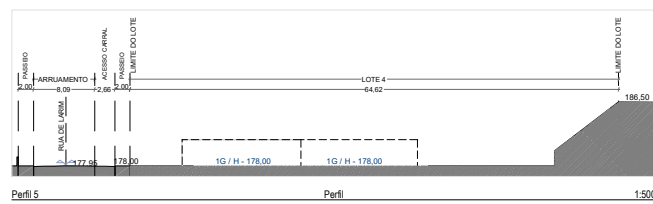
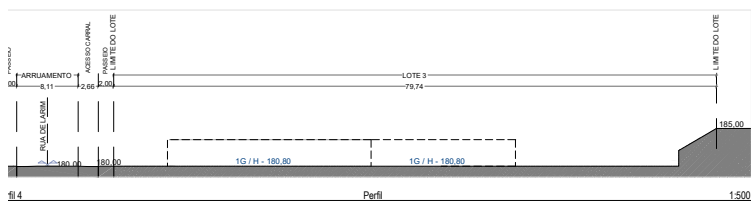
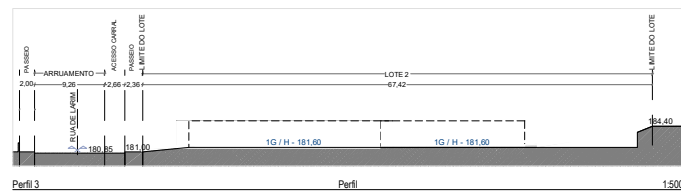
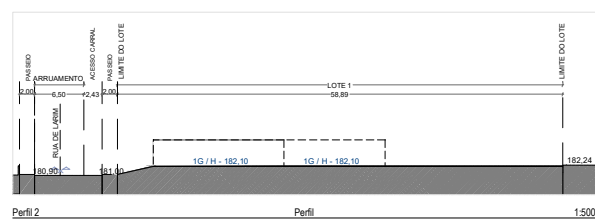
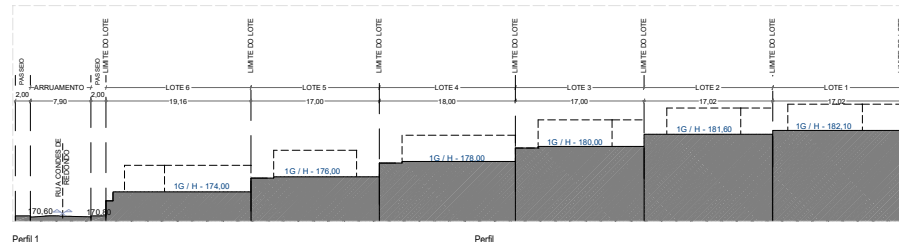
ESTACIONAMENTO

CONSTRUÇÕES PROPOSTAS

— LIMITES DO TERRENO DO REQUERENTE



Descrição na conservatória do registo predial de Braga sob nº2
e na respetiva matriz rústica sob o artº 353



REQUERENTE:

António Carvalho Ferreira unipessoal, Lda.

PROJETO:

Operação de Loteamento

Loteamento de Larim

DESCRICAÇÃO:

Localização:

Planta Síntese e Perfil Rua de Larim, Freguesia de Vilaça, Braga

ARQUITETURA:

Escala: 1:500, 1:128,10

Data: 11/08/2026

Desenho: 3



Processo nº 55902/2025**Requerente:** António Carvalho Ferreira Unipessoal, Lda.**Local:** Rua de Larim, União de Freguesias de Vilaça e Fradelos**Assunto:** Licenciamento de operação urbanística de loteamento**Data:** 31/07/2026**Unidade Orgânica:** Divisão de Trânsito e Mobilidade**Técnico Responsável:** Vânia Sofia Ferreira Carvalho**Informação Técnica**

Analizou-se o presente processo no seguimento da atribuição da tarefa T/2026/103954, à Divisão de Trânsito e Mobilidade, com a solicitação de parecer por parte do Departamento de Urbanismo. O processo refere-se a um pedido de Licenciamento de Operação Urbanística de Loteamento.

No âmbito das competências da Divisão de Trânsito e Mobilidade, entende-se pertinente efetuar as observações abaixo listadas:

1. As alterações apresentadas visam dar resposta a uma Informação Técnica da DTM antecedente, datada de 28/05/2026.
2. Verifica-se que as alterações introduzidas dão cumprimento às questões identificadas na referida Informação Técnica.
3. Não obstante, importa salientar que as passadeiras em locais onde não existam passeios em ambos os lados da via, não deverão ser demarcadas no âmbito da presente operação de loteamento.
4. No que diz respeito à mobilidade, considera-se que a pretensão reúne condições para o deferimento.





Figura 1. Planta de Acessibilidade e Pormenores, integrante da Junção de Elementos anexos ao presente processo através do Registo de Entrada n.º 2026-E-RE-14315.

