

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/11930	17638/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Alteração ao alvará de loteamento n.º 20/2002 (lote B1 /B2) - Lugar da Quinta da Igreja, União de Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra		
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



DECISÃO

Processo: 30154/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Alteração à licença de loteamento - #G0100#

Assunto do Processo: Alteração à licença de loteamento - Lotes B1, B2, C2, C3, C4, C5 ||
NARUPEAN S.A

Diretor Municipal da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pela Divisão de Avaliação Técnica, a alteração ao loteamento é requerida pela maioria dos titulares da área dos lotes (A=5.082,00m²) que constituem o loteamento (A=7.659,50m²), pelo que, está ultrapassado o procedimento previsto no n.º3 do artigo 27º do RJUE.

Propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo Alvará nº 20/2002, emitido em nome de JOSÉ VELOSO AZEVEDO.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/6184 de 23 de Fevereiro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o pedido de alteração à licença de operação de loteamento nos termos e condições impostas pela informação e despachos que antecederem.

A emissão do respetivo averbamento deve ser requerida no prazo de um ano.

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

Despachos

- A 23/02/2026, Maria Filomena Carvalho Ferreira, na qualidade de Chefe Divisão de Avaliação Técnica: "Subscrevo"

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO: 15/2000/6052/0 (C/ MIGRAÇÃO GESTIONA)
RELACIONADO C/ PROC. 30154/2025 (GESTIONA)
REQUERIMENTO: 2025-E-RE-28539, DE 09/12/2025 – APRESENTAÇÃO DE
ELEMENTOS
REQUERENTE: NARUPEAN S.A. (LOTES B1 E B2)
LOCAL: LUGAR DA QUINTA DA IGREJA, UNIÃO DE FREGUESIAS DE STª LUCRÉCIA
DE ALGERIZ E NAVARRA
ASSUNTO: ANÁLISE DO PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º20/2002– JOSÉ VELOSO DE AZEVEDO

Rosana Ferreira, Arqtª
23/02/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. NARUPEAN S.A., na qualidade de proprietária, realiza através do requerimento 2025-E-RE-21453 a apresentação de elementos referente ao pedido de alteração ao loteamento titulado pelo Alvará n.º 20/2002, emitido em nome de José Veloso Azevedo, localizado no Lugar da Quinta da Igreja, União de Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra, para o qual existe uma alteração.
- 1.2. **A pretensão incide sobre os Lotes B1 E B2.**
- 1.3. 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 identificaram-se os antecedentes processuais:
- 2.2. Processo n.º GU/2000/6052 – Processo de Loteamento
- 2.3. Receção definitiva de obras de urbanização emitida a 16/06/20216.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. A alteração ao loteamento é requerida pela maioria dos titulares da área dos lotes ($A=5.082,00m^2$) que constituem o loteamento ($A=7.659,50m^2$), pelo que, está ultrapassado o procedimento previsto no n.º3 do artigo 27º do RJUE.

4. PARECERES INTERNOS OU EXTERNOS:

- 4.1. Reformulada a pretensão que incidirá apenas sobre os lotes B1 e B2, a pretensão não carece de consultas.



5. **ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2015:**

5.1. **Enquadramento:**

5.1.1. Os prédios encontram-se sobre três classificações de solo, nomeadamente **BD1– Urbanizado – Espaços urbanos de baixa densidade**, **BD2 – Urbanizado – Espaços urbanos de baixa densidade** e em **A- Espaços Agrícolas**.

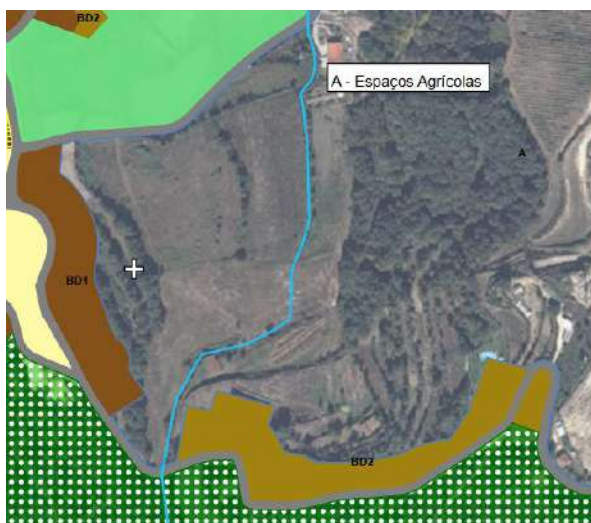


Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo RPD2015 e Indicação Alvará Loteamento n.º20/2002

5.1.2. O requerente pretende sobre os lotes **B1** e **B2**:

- eliminar o polígono da construção e optar por uma mancha de implantação;
- eliminar 1 piso, passando a conter apenas 2 pisos (1H + 1H/G)
- aumento da área de implantação em 39,00m²
- redução da área de garagem em 75,00m²
- aumento da área de construção afeta a habitação em 43,00m²
- redução da área de construção em 32,00m²
- redução da volumetria em 129,00m³

5.2. Da alteração proposta, resulta o seguinte:

Lote B1:

Área do lote = 548,00m² → *Mantém*

Nº de pisos → **2 pisos** → *Reduz*

Tipologia → **1H+1G/H** → *Altera*

Cota de implantação e cota de soleira = 129,60 → *Altera*

Área de Implantação = **164,00m²** → **Aumenta 39,00m²**

Área de construção destinada a **Garagem (G)** = 50,00m² → **Diminuiu 75,00m²**

Área de construção destinada a **Habitação (H)** = 282,00m² → **Aumenta 32,00m²**

Área de construção = 332,00m² → **Diminuiu 43,00m²**

Volumetria = 996,00m³ → **Diminuiu 129,00m³**



Lote B2:

Área do lote = 539,50m² → *Mantém*

Nº de pisos → **2 pisos** → *Reduz*

Tipologia → 1H+1G/H → *Altera*

Cota de implantação e cota de soleira = 129,60 → *Altera*

Área de Implantação = **164,00m²** → **Aumenta 39,00m²**

Área de construção destinada a **Garagem (G)** = 50,00m² → **Aumentou 64,00m²**

Área de construção destinada a **Habitação (H)** = 282,00m² → **Aumenta 32,00m²**

Área de construção = 332,00m² → **Diminuiu 43,00m²**

Volumetria = 996,00m³ → **Diminuiu 129,00m³**

5.3. Da alteração proposta, resulta para o loteamento o seguinte:

Área dos lotes = 7 659,50m² → *Mantém*

Área de Implantação = 2 543,00m² → **Aumenta 78,00m²**

Área de construção destinada a **Garagem (G)** = 1 578,00m² → **Diminuiu 150,00m²**

Área de construção destinada a **Habitação (H)** = 3 870,00m² → **Aumenta 64,00m²**

Área de construção = 5 348,00m² → **Diminuiu 86,00m²**

Volumetria = 16 044,00m³ → **Diminuiu 258,00m³**

5.3.1. Mantêm-se as restantes prescrições do alvará de loteamento.

- 5.4. Ponderados os valores estabelecidos no PDM2015, verifica-se que a proposta não agrava os indicadores estabelecidos no regulamento do PDM.
- 5.5. Não há alteração às obras de urbanização.
- 5.6. Não há alteração nas áreas cedidas ao Domínio Público.
- 5.7. A operação urbanística de loteamento encontra-se dentro do perímetro urbano e na **Área II** da planta anexa à tabela de taxas em vigor.
- 5.8. Não há lugar ao pagamento de TMU, dado que há uma redução da área de construção.



6. ANÁLISE DA PRETENSÃO À LUZ DO PDM 2025:

6.1. Enquadramento:

- 6.1.1. Os prédios encontram-se sobre três classificações de solo, nomeadamente **BD– Espaços urbanos de baixa densidade**.



Figura 2 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de Solo RPDM2025 e Indicação Alvará Loteamento n.º20/2002

- 6.2. Ponderados os valores estabelecidos no PDM2025, verifica-se que a proposta não agrava os indicadores estabelecidos no regulamento do PDM.
- 6.3. Pelo exposto não há nada a opor sobre o pedido de alteração ao alvará de loteamento.
- 6.4. A planta síntese foi verificada e corresponde às alterações em análise, pelo que foi colocado visto em 23/02/2026 com o carimbo digital em uso na DAT, ficou associada ao registo 2025-E-RE-28539, de 09/12/2025.
- 6.5. Foi efetuada a conversão do ficheiro DWFX em formato PDF para que seja possível a consulta em reunião de Câmara.
- 6.6. A alteração ao loteamento é requerida pela maioria dos titulares da área dos lotes ($A=5.082,00m^2$) que constituem o loteamento ($A=7.659,50m^2$), pelo que, está ultrapassado o procedimento previsto no n.º3 do artigo 27º do RJUE.



Proposta / Conclusão

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 Reunião da Assembleia Municipal Extraordinária em 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 06/01/2025.

Propõe-se a aprovação da alteração ao alvará de loteamento nos termos em que foi solicitada, operação urbanística titulada pelo Alvará nº 20/2002, emitido em nome de JOSÉ VELOSO AZEVEDO.

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

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE





As seguintes informações foram obtidas das atas do C.º de debate dos seguintes requisitos:

- as habilitações serão contratuais de acordo com as áreas indicadas no quadro anexo;
- a duração dos cursos será de 12 meses, com o 1.º ano em regime de frequência, e os dois seguintes em regime de aulas presenciais e aulas a distância;
- os custos dos cursos serão suportados pelo projecto de arquitectura e a sua execução, sendo a sua execução feita pelo Gabinete Técnico do Conselho Municipal;
- o afastamento do edifício ao limite do lote é obrigatoriamente de 500 metros, por forma que os afastamentos entre fachadas sejam de 1000 metros;
- o alojamento das fachadas é devolvido ao crescimento sendo de 500 metros de afastamento, não podendo ser alterado;
- o projecto de arquitectura deverá ter em especial atenção a envolvente em que se insere - não só espacialmente, como também socialmente - e a sua integração com o tecido urbano;











Do relato al al 1.º, al 2.º, al 3.º e al 4.º ficou autorizada a executar, dentro do logradouro dos terrenos, os seguintes edifícios, sendo que para os

☒ NORTE - José Avelino Machado
NASCENTE - Requerente
SUL - Requerente
POENTE - Arnuanento

✱ ✱ NORTE - Requerente
NASCENTE - Requerente
SUL - Arruamento
PONTE - José Sousa Duarte

- AREA A CEDER AO DOMINIO PUBLICO	
ZONA DE EQUIPAMENTO -----	367.67 m2
ZONA VERDE PUBLICA -----	451.80 m2
PASSEIOS -----	457.60 m2
ESTACIONAMENTO -----	233.35 m2
ARRUAMENTOS -----	364.92 m2
TOTAL -----	1 875.34 m2

LEGENDA

-  - LIMITE TOTAL DO TERRENO
-  - LIMITE DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO
-  - ZONA DE EQUIPAMENTO
-  - ZONA VERDE PÚBLICA
-  - CONSTRUÇÕES PROPOSTAS
-  - DELIMITAÇÃO DO POLÍGONO DE BASE
-  - PASSEIOS
-  - ESTACIONAMENTO
-  - ARRUMAMENTOS
-  - ALARGAMENTO DA VIA PROPOSTA PELA CAMARA

Prédio rústico descrito na conservatória do registo predial sob o número 97 e inscrito na respectiva matriz rústica sob o artigo 236

REQUERENTE	JOSÉ VELOSO DE AZEVEDO	ARQUITETO	
LOCALIZAÇÃO	LUGAR DA QUINTA DA IGREJA - S.TA LUCRÉCIA DE ALGERIZ	JULIETA AZEVEDO	
DESSINAÇÃO	LOTEAMENTO - PLANTA SÍNTESE	ESCALA	DATA
		1/1 000	DEZ.2005

DOCUMENTOS ANEXOS NÃO CONVERTÍVEIS:

- **PLT SINTESE_PROC. 30154-2025_VISTO 2026-02-**

23_ALV_LOT_20_2002_ALT LOTES B1 E B2_ST LUCRECIA
IMPRESSÃO: 07e828f5f879b57ce9fd0ce747465d680a1da882

