

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/31547	47348/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal - Licenciamento de obras de edificação (arquitetura e especialidades) - Rua Bouça da Fonte e Rua de Areias, União das Freguesias de Santa Lucrecia 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



DESPACHO

Processo: 34629/2025

Resolução com número e data apresentados na margem

Procedimento: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura com especialidades - #G0191#

Assunto do Processo: Licenciamento de obras de edificação - Arquitetura com especialidades - Quinta de Fora, Areias Santa Lucrecia de Algeriz

Presidente da Câmara Municipal de Braga.

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Nos termos da informação técnica emitida pelo Departamento de Urbanismo, a pretensão reúne os pressupostos necessários, na medida em que são mantidos os pressupostos e parâmetros urbanísticos considerados na informação técnica emitida em 30/04/2026 constante no requerimento 2025-E-RE-29379 e que se anexa, pelo que se propõe o deferimento final do projeto.

Nos termos do n.º 1, do artigo 74.º da redação em vigor do RJUE, dever-se-á informar o requerente que o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, constitui condição de eficácia da licença.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2026/31105 de 15 de Setembro de 2026.

RESOLUÇÃO

Defiro o licenciamento de obra de edificação

No prazo de um ano, deverá proceder ao pagamento das taxas devidas, solicitando a emissão da licença, sob pena de declaração de caducidade, conforme previsto no n.º 2.º, do artigo 71.º, do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, devendo para esse efeito apresentar os elementos constantes no ponto 21, do Capítulo III, do Anexo I, da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

À reunião de Executivo para deliberação, no âmbito do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 setembro na sua redação atual.

Despachos

- A 15/09/2026, Rita Joaquina Matias da Silva de Sousa Freire, na qualidade de Diretor de Departamento: "Concordo. Propõe-se a aprovação do Projeto de arquitetura. Notifique-se a requerente a apresentar as especialidades incluindo as obras de urbanização na cedência a domínio público."

Município de Braga, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE





PROCESSO: 34629/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2026-E-RE-12087 DE 19/05/2026

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DA BOUÇA DA FONTE E RUA DE AREIAS, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SANTA LUCRÉCIA DE ALGERIZ E NAVARRA

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ARQUITETURA E ESPECIALIDADES

Informação Técnica – Análise Urbanística - DU – Rosana Ferreira, Arqt^a

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

1.1. Pelo registo de entrada 2026-E-RE- 12087 de 19/05/2026, veio a pessoa individual com o NIF em resposta ao Despacho n.º 2026-8801 de 11/05/2026 apresentar:

1.1.1. Memória descritiva e justificativa, Termos de responsabilidade subscritos com data posterior à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal - 3ª REVISÃO – Aviso n.º 8551_2026_2, 2ª Série do Diário da República de 15 de abril;

1.1.2. Apresentar projetos de especialidades.

1.1.3. Trata-se de uma habitação unifamiliar composta por 1 piso abaixo da cota de soleira com o uso de garagem e dois pisos acima da cota de soleira com uso de habitação.

2. LEGITIMIDADE

2.1. A entidade requerente apresentou Certidão Permanente pelo que se constata ter legitimidade no pedido apresentado.

3. INFORMAÇÃO PREDIAL DO TERRENO OBJETO DE PRETENSÃO

3.1. A pretensão incide sobre:

3.1.1. Descrição predial n.º 175/20000801 com uma área registada de 731,25m², e na qual consta a matriz urbana sob o artigo nº. 198



4. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM QUE SE INSERE

4.1. O terreno objeto da pretensão está abrangido pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (Aviso nº. 8551/2026, publicado no Diário da República 2ª Serie, nº. 76/2026, de 15 de abril de 2026).



Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM e Imagem retirada do Google Maps

4.1.1. Plantas de Ordenamento:

Classificação e Qualificação do Solo: Solo Urbano | **BD - espaço urbano de baixa densidade** | de acordo com o artigo 66º do RPDM.

Programação e Execução: Infraestrutura de Água – conduta de distribuição existente

Salvaguardas Gerais:

Sistemas Estruturantes: Não aplicável.

Estrutura Ecológica Municipal: Não aplicável

Salvaguardas Patrimoniais:

Carta de Património Arquitetónico: Não aplicável

Carta de Arqueologia: Não aplicável

Mobilidade: Via de acesso local

Zonamento Acústico: Zonas mistas

4.1.2. Plantas de Condicionantes:

Recursos Naturais: Não aplicável

Recursos Ecológicos: Não aplicável

Infraestruturas: Não aplicável

Reserva Ecológica Nacional (REN): Não aplicável

Proteção ao Risco de Incêndio: Não aplicável

Risco de Cheias e Inundações (PGRI): Não aplicável

5. ANTECEDENTES IDENTIFICADOS

5.1. Não se identificaram antecedentes nos serviços deste município.



6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA OU OUTROS CONDICIONALISMOS

6.1. A pretensão não está abrangida por qualquer servidão e/ou restrição de utilidade pública.

7. PARECERES INTERNOS

7.1. A pretensão não carece de qualquer consulta.

8. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

8.1. De acordo com a Portaria n.º 71-A, de 27 de fevereiro de 2024, o pedido encontra-se devidamente instruído, conforme indicado na informação técnica n.º 2026-14337 de 25/08/2026 emitida pela Divisão de Procedimentos Urbanísticos.

9. Requisitos legais e regulamentares ou específicos a considerar

9.1. Para efeitos da presente apreciação, analisam-se os parâmetros urbanísticos com base no(s) quadro(s) sinótico(s) constante(s) do Requerimento 2026-E-RE-12087 de 19/05/2026 e que anexamos à presente informação:

Parâmetros	Valor	Parâmetros	m ^{2/3}	%
Área total do terreno - registada (m²)	731,25	Área total impermeabilizada	388,75	0,53162
Área total de implantação (m²)	79,32	Área total permeabilizada	342,5	0,46838
Área total de construção (m²)	211,77	Índice de utilização (%)		0,2896
Área de construção acima da cota de soleira (m²)	171,89	Índice de ocupação (%)		0,10847
Área de construção abaixo da cota de soleira (m²)	39,88	Índice de impermeabilização (%)		0,4348
Área de cedência ao domínio público (m²)	68,68	Volume total de construção (m³)	690,65	
Área do terreno - após cedência (m²)	662,57	Índice volumétrico (m³) - (apenas espaço industrial)		

9.2. De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (Aviso n.º 8551/2026/2, de 15 de abril):

9.2.1. São mantidos os pressupostos e parâmetros urbanísticos considerados na informação técnica emitida em 30/04/2026 constante no requerimento 2025-E-RE-29379 e que se anexa à presente informação técnica.



10. PROPOSTA DE DECISÃO

10.1. Face ao atrás exposto, constata-se que a pretensão reúne os pressupostos necessários, pelo que se propõe o **deferimento final do projeto**.

10.2. Nos termos do n.º 1, do artigo 74.º da redação em vigor do RJUE, dever-se-á informar o requerente que o recibo de pagamento das taxas legalmente devidas, constitui condição de eficácia da licença.

CONDICIONAMENTOS DAS OBRAS AS INTERVENÇÕES NO DOMÍNIO PÚBLICO DEVERÃO OBSERVAR AS SEGUINTESS CONDIÇÕES:

Existindo postes/armários de redes de energia elétrica ou de telecomunicações cuja implantação se encontra afetada pelos alinhamentos projetados pela presente operação urbanística, compete ao requerente diligenciar a realocização dos mesmos junto das entidades competentes;

Será responsabilidade do requerente a execução de todas as infraestruturas necessárias para abastecer o edifício, nomeadamente relativas a comunicações, eletricidade, gás, abastecimento de água e águas residuais domésticas e pluviais, salvo se essas infraestruturas forem asseguradas pelas respetivas entidades. Em qualquer dos casos, devem encontrar-se concluídas antes das pavimentações a efetuar. Constitui responsabilidade do titular do alvará a repavimentação arruamentos intervencionados, em conformidade com os regulamentos municipais aplicáveis, caso não seja assegurado pela entidade responsável pela instalação da infraestrutura;

Os trabalhos referidos anteriormente devem encontrar-se concluídos antes do pedido de emissão de autorização de utilização para a construção;

Cumprimento em obra, do disposto no Decreto-Lei 220/08, de 12 de novembro, relativamente à Segurança Contra o Risco de Incêndio, nomeadamente no que respeita às classes de resistência e reação ao fogo dos elementos e materiais de construção;

Cumprimento em obra dos requisitos previstos no Decreto-Lei 46/2008 de 12 de março para a gestão dos resíduos de construção e demolição (RCD), bem como, efetuar e manter o registo de dados dos RCD, conjuntamente com o livro de obra, de acordo com o modelo constante o anexo II do referido diploma.

CONDICIONAMENTOS PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

Aquando da conclusão da obra, deverá efetuar o Pedido de Concessão de Autorização de Utilização de acordo com o modelo de requerimento disponível nos serviços, apresentando os documentos necessários, de acordo com a lei em vigor.



PROCESSO: 3469/2025

REGISTO DE ENTRADA: 2025-E-RE-29379 DE 19/12/2025

REQUERENTE:

LOCAL DA OBRA: RUA DA BOUÇA DA FONTE E RUA DE AREIAS, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA LUCRÉCIA DE ALGERIZ E NAVARRA

ASSUNTO: LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO – ARQUITETURA E ESPECIALIDADES

30/04/2026

1. PRETENSÃO E CONTROLO PRÉVIO APLICÁVEL

- 1.1. através do pedido registado com o n.º 2025-E-RE-29379 apresenta a junção de elementos relativos ao pedido de licenciamento obras de edificação com vista à construção de **habitação unifamiliar**, a levar a efeito no prédio sito na Rua da Bouça da Fonte e Rua de Areias, União das Freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra, que incide sobre o prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 175/20000801, inscrito na matriz de natureza rústica sob o artigo n.º 198.
- 1.2. Nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, a presente operação urbanística está sujeita ao controlo prévio de licenciamento de obras de edificação por se enquadrar na alínea c) obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor.
- 1.3. O requerente pretende construir um edifício destinado a habitação unifamiliar, composto por 1 piso abaixo da cota de soleira com o uso de garagem e dois pisos acima da cota de soleira pelos quais se desenvolve o programa habitacional.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Relativamente ao local da pretensão não se identificaram antecedentes processuais nos serviços deste município.

3. INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- 3.1. O presente pedido de licenciamento de obras de edificação encontra-se instruído de acordo com a informação técnica n.º 2026-2351 emitida pela DPU em 26/01/2026.
- 3.2. Procedeu à submissão dos projetos de especialidades.

4. PARECERES INTERNOS E/OU ENTIDADES EXTERNAS

- 4.1. A proposta não carece de qualquer consulta externa ou interna.



5. ANÁLISE DA PRETENSÃO SEGUNDO O PDM EM VIGOR:

5.1. Enquadramento:

5.1.1. A parcela encontra-se em área classificada, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), como **BD – Espaços urbanos de baixa densidade** – segundo o artigo 66º do RPDM - 3ª REVISÃO – Aviso n.º 8551_2026_2, 2ª Série do Diário da República de 15 de abril.

5.1.2. Não se verificam condicionantes sobre o local da pretensão.



Figura 1 - Extrato Planta de Classificação e Qualificação de solo RPDM e Imagem retirada do Google Maps

5.2. Análise Urbanística:

- 5.2.1. O requerente pretende edificar uma moradia isolada, num terreno com declive acentuado, confrontante com edifícios de habitação maioritariamente compostos por 2 pisos acima da cota de soleira.
- 5.2.2. O uso proposto tem enquadramento nos usos admitidos na classificação de solo, conforme ponto 1 do artigo 66º do RPDM.
- 5.2.3. Verifica-se o cumprimento da altura da fachada nos termos da alínea a) do ponto 1 do artigo 67º do RPDM.
- 5.2.4. Cumpre o afastamento da edificação ao eixo da via conforme alínea a) do ponto 3 do artigo 75º do RPDM.
- 5.2.5. Relativamente ao muro de vedação/ contenção confinante com o arruamento público, prevê-se a sua manutenção integral, assegurando a adequada transição altimétrica entre a via e o terreno adjacente. Será apenas garantido o acesso ao interior da parcela, não se prevendo quaisquer alterações à sua configuração existente.
- 5.2.6. A proposta cumpre a dotação de estacionamento privado conforme os artigos 78º e 79º do RPDM; quanto ao estacionamento público prevê uma cedência de terreno privado ao domínio público para a constituição de 1 lugar (alerta-se que fica o requerente responsável pela regularização e pavimentação da área cedida).
- 5.2.7. Os muros de vedação da parcela, cumprem o disposto no artigo B-1/52º do CRMB.
- 5.2.8. A operação urbanística está sujeita ao cumprimento do disposto no artigo 94º do RPDM (cedência média e pagamento da compensação urbanística correspondente, nos termos legalmente previstos).
- 5.2.9. Pelo exposto não há nada a opor.



6. ANÁLISE REGULAMENTAR COMPLEMENTAR:

- 6.1. A declaração de responsabilidade do autor dos projetos, nos termos do n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, no que diz respeito aos aspetos interiores, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.
- 6.2. O Plano de Acessibilidades, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, está acompanhado de termo de responsabilidade do seu autor a atestar a conformidade da execução da operação urbanística com o Decreto e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o que dispensa a Câmara da sua Apreciação prévia, nos termos do artigo 3º, n.º 2, da redação em vigor do referido diploma.
- 6.3. Conforme previsto na alínea a) do número 5 do Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, a verificação dos requisitos mínimos de desempenho energético relativos às componentes da envolvente opaca e da envolvente envidraçada, definidos no projeto de arquitetura, é assegurada pelo técnico autor do Projeto de Arquitetura.
- 6.4. O coordenador de projeto deverá assegurar os deveres enunciados no Artigo 9.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, alterada pela Lei n.º 40/2015 de 1 de junho, com a especial relevância na compatibilização dos projetos da engenharia das especialidades com a imagem exterior proposta no projeto de arquitetura, quer na utilização de processos construtivos, quer na integração de equipamentos.
- 6.5. Deverá ainda ser cumprido o Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de abril, na sua redação atual, diploma que disciplina o serviço de recetáculos postais e estabelece as normas a observar na sua instalação, utilização e conservação.

7. PROPOSTA DE DECISÃO:

- 7.1. Face ao anteriormente exposto, considera-se que o pedido reúne condições de viabilidade.
- 7.2. Conforme previsto no n.º 2 do artigo 145.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), e cessando a suspensão dos procedimentos nos termos do n.º 1 do mesmo artigo, o procedimento é decidido de acordo com as novas regras urbanísticas em vigor (Plano Diretor Municipal de Braga – 3.ª Revisão, Aviso n.º 8551/2026/2, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 73/2026, de 15 de abril).

Assim, deverá o requerente, proceder à atualização dos seguintes documentos:

- Memória descritiva e justificativa.
 - Termos de responsabilidade, garantindo que os mesmos sejam subscritos em data posterior à entrada em vigor do Plano Diretor Municipal.
- 7.3. Que se comunique ao requerente o teor da presente informação técnica.

DOCUMENTO ASSINADO ELECTRONICAMENTE

