

Proposta para aprovação pela Câmara Municipal
relativa à
Unidade de Execução U7 Sete Fontes

Câmara Municipal de Braga

dezembro 2024



UNIDADE DE EXECUÇÃO U7 DO PU DAS SETE FONTES

A Câmara Municipal de Braga (CMB) aprovou, em 28/10/2024, delimitação preliminar da U7 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), dando sequência ao que o Plano prevê para o local: ocupação urbanística e consequente processo executório.

Em conformidade com tal deliberação foram estabelecidos contactos diretos com todos e cada um dos proprietários dos prédios abrangidos nessa delimitação, a qual se traduziu em:

- Declaração de SweeTropic - Imobiliária, Lda (parcela 20), na qual declara “disponibilidade e interesse” em participação na parceria, sem prescindir de direito que lhe possa vir a ser reconhecido no quadro da ação administrativa em curso.
- Declaração de Aliança Azul - Promoções Imobiliária, Lda (parcela 18), na qual declara “disponibilidade e interesse” em participação na parceria.
- Declaração de Bernardete Pereira (parcela 26), na qual declara “disponibilidade e interesse” em participação na parceria, sem prescindir de direito que lhe possa vir a ser reconhecido no quadro da ação administrativa em curso.
- Constatação de que a Infraestruturas de Portugal (parcela K) não poderá participar na operação e necessidade de acautelar reservas técnico/administrativas relativas à proteção à via.

A presente proposta dá sequência ao processo, incluindo:

- Delimitação definitiva da U7 do PUSF, a qual, relativamente à anterior, reduz significativamente a parcela da Infraestruturas de Portugal a integrar na operação, para ultrapassar eventuais reservas relativas à proteção à via.
- Decisão de aquisição pelo Município da parcela (reduzida) de Infraestruturas de Portugal.

Para uma maior transparência e eficácia do processo, este texto decisório inclui ainda:

- Estudo urbanístico preliminar, de caráter não vinculativo, que ilustra uma possível solução, conforme normativa do PUSF.
- Enumeração dos atos subsequentes e regras básicas sobre os procedimentos a adotar entre parceiros investidores na concretização da operação urbanística.

O presente texto inclui:

1. Enquadramento

2. Deliberação

2A. Delimitação e cadastro da U7 do PUSF

3. Anexos

3A. Programa urbanístico

3B. Avaliação do solo

3C. Encargos urbanísticos e compensações

1. Enquadramento

A área delimitada - Unidade de Execução U7 Sete Fontes – tem a localização assinalada na Figura 1. Esta delimitação é coincidente com a subunidade para efeitos executórios U7 identificada na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF, o qual perspetiva para este local a “delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação”.

Figura 1. Localização da unidade de execução

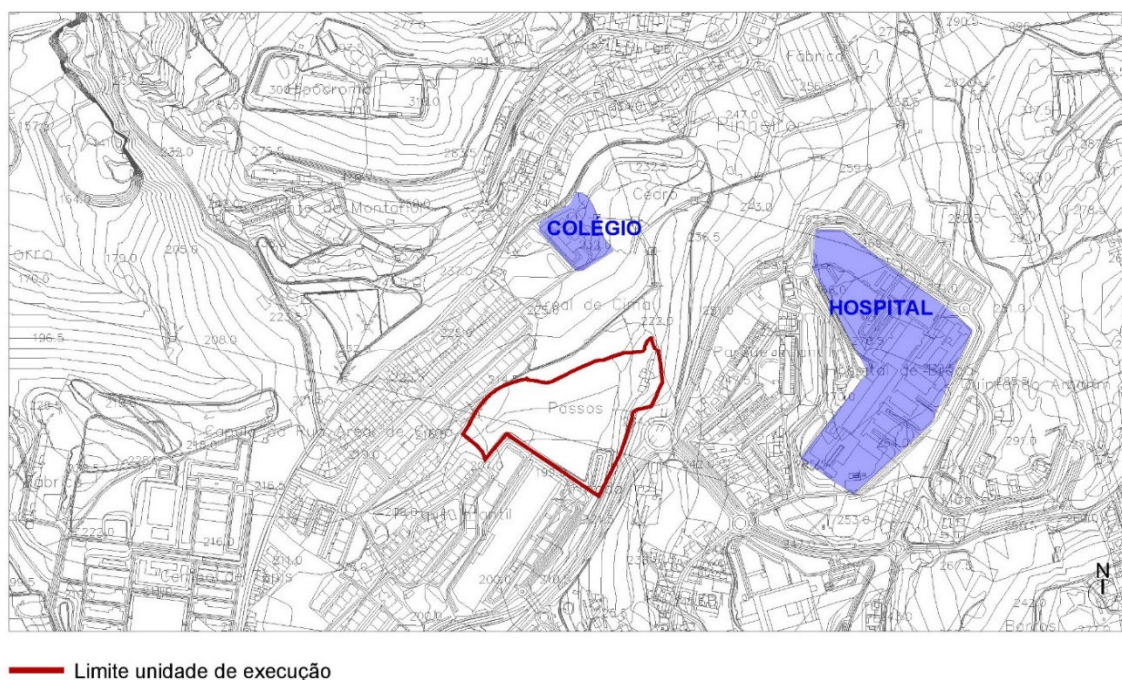


Figura 2. Zonamento do PUSF

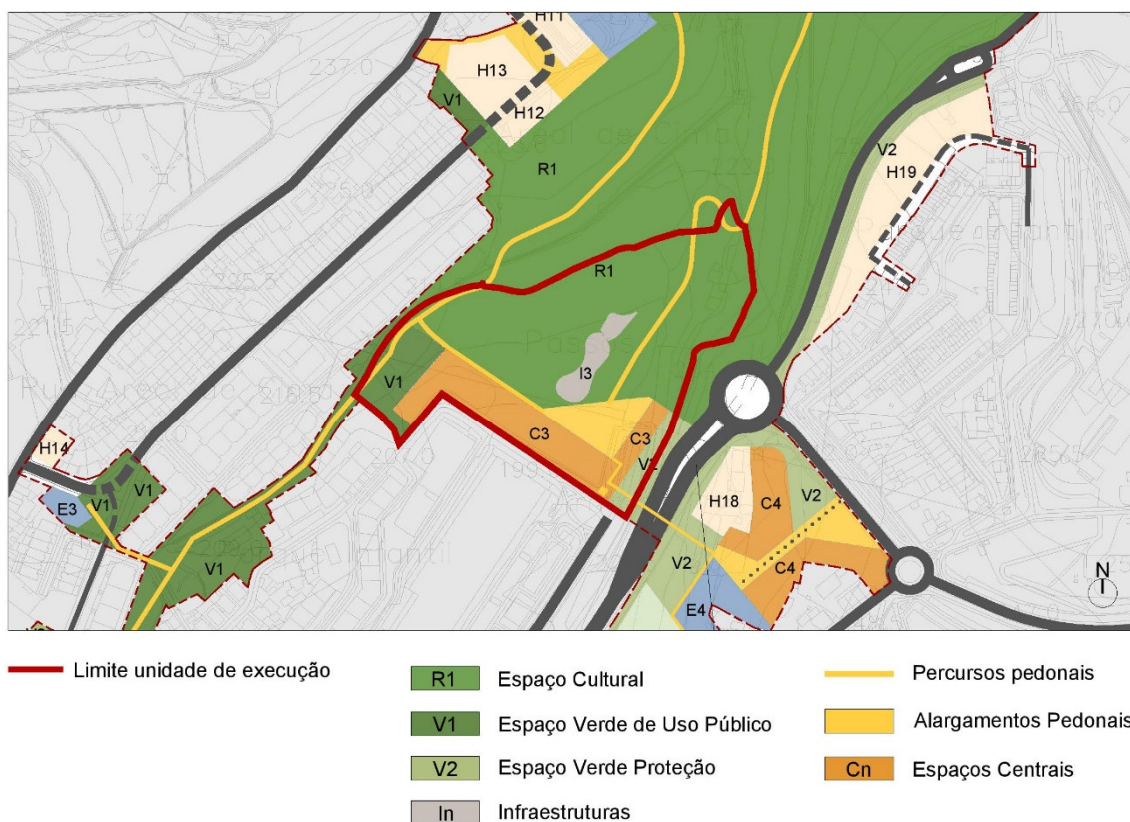


Figura 3. Planta de Condicionantes



A delimitação desta unidade considera o cadastro existente e resulta de um critério global aplicado em toda a área do PUSF, em que se perspetiva que cada unidade deve ter a área mínima para que as respetivas operações urbanísticas sejam exequíveis e assegurem uma suficiente coerência urbanística e económica.

A área delimitada respeita a Planta de Zonamento do PUSF - ver Figura 2 - e inclui:

- Uma área de dimensão significativa que irá integrar o Parque das Sete Fontes (R1) e que irá ser cedida à CMB; remata com bacia de retenção de águas.
- Uma área central que organizará uma das entradas no Parque.

O **programa urbanístico** a concretizar nesta operação corresponde a essa área central, incluindo a edificação C3, alargamento de espaço público concebido como remate do Parque e um percurso de ligação ao Bairro da Alegria (espaço C4), de livre utilização, assegurado por elevador e viaduto pedonal.

As regras de tal ocupação constam no Regulamento do PUSF e serão à frente explicitadas.

2. Deliberação

Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

1. Seja executada a operação urbanística U7 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), sendo que:
 - a) Esta decisão é tomada com base nos artigos 146º, 147º, 150º, 159º, 164º, 165º e 170º do Decreto-lei 80/2015, de 14 de maio;
 - b) Esta decisão conforma-se com as disposições do PUSF;
 - c) A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada em Desenho 2A, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos;
 - d) É adotado, para esta Unidade de Execução, o sistema de execução por cooperação.
2. A operação urbanística se concretize através de reparcelamento, acompanhado por contrato de urbanização entre os proprietários e eventuais outros investidores, conforme estabelecido no Artigo 82.º do Regulamento do PUSF.

Complementarmente, delibera ainda a Câmara Municipal:

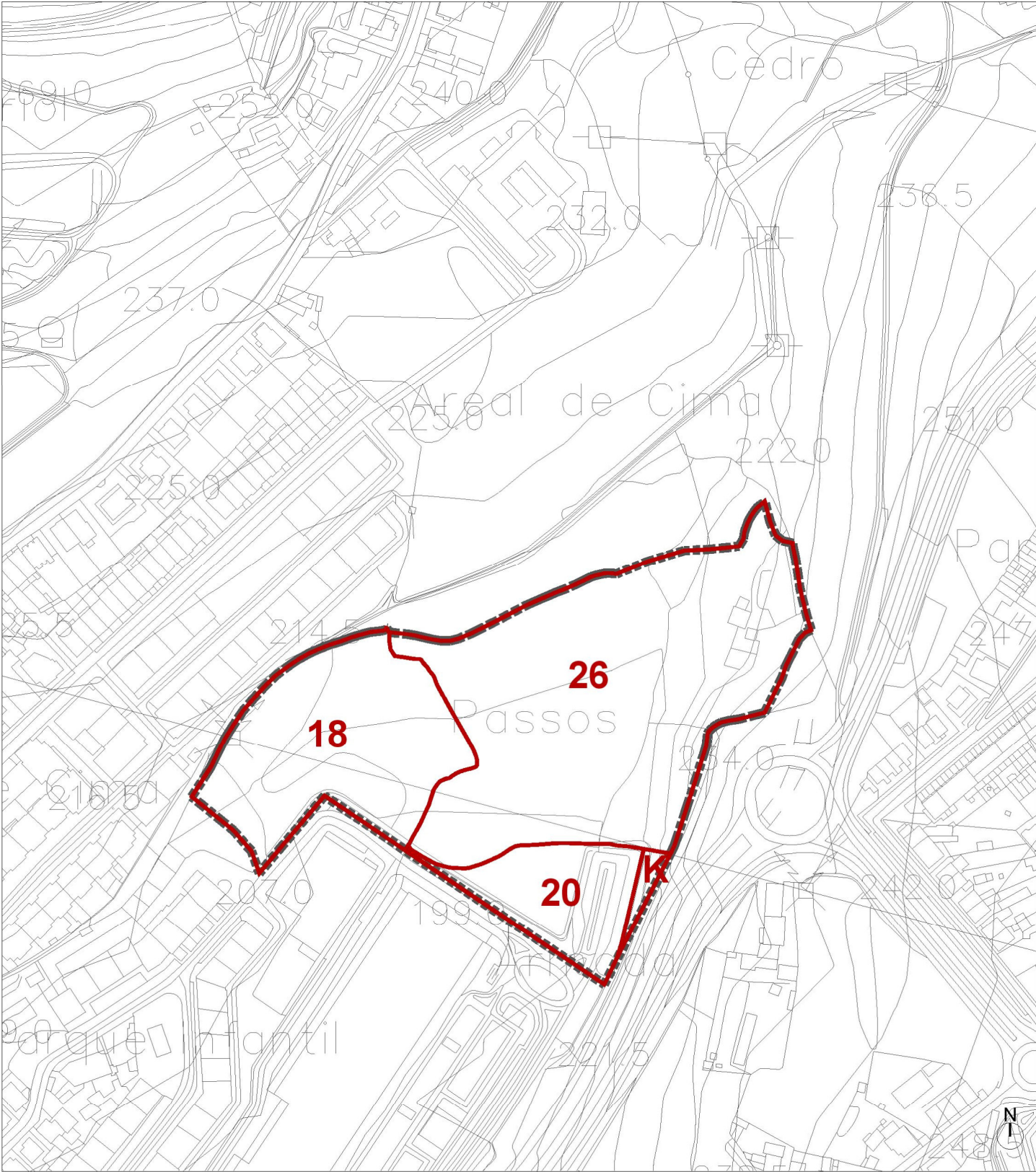
3. Adquirir a parcela de Infraestruturas de Portugal, o que se traduzirá em proposta de compra amigável pelos valores constantes no anexo 3B e em iniciar processo de expropriação por utilidade pública, com caráter urgente, se essa proposta não for aceite.
4. Dar a conhecer as presentes deliberações aos demais proprietários e convocá-los para que decidam sobre o processo organizativo que irão adotar para desenvolvimento da operação e sobre o apoio ou acompanhamento municipal que pretendem.

E, sendo que a execução da operação urbanística decorrente da unidade de execução exige uma parceria entre investidores, esclarece a CMB que esta ocorrerá de acordo com os seguintes procedimentos:

5. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a CMB e/ou outros promotores.
6. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:
 - a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no PUSF, conforme por este estabelecida;
 - b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.
7. A execução do reparcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:
 - a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações, Artigos 74.º e 77º e Anexo 9 do PUSF;
 - b) Se algum dos proprietários que já declarou disponibilidade para participar quiser desistir, ou recusar consenso com os demais, será expropriado por utilidade pública pela CMB, a qual participará na parceria como entidade proprietária;
 - c) Os encargos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;

- d) Estes encargos são, em princípio, da responsabilidade dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo de poderem decidir participar no processo associativo apenas com o prédio, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá o encargo de urbanizar;
- e) A CMB pode aceitar assumir este encargo, se tal for da vontade dos proprietários.
- f) Os imóveis (lotes ou edifícios) produzidos na operação são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
- g) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis produzidos pelos parceiros na exata proporção do respetivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
- h) Esta unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.

2A. Delimitação e cadastro – Unidade de Execução U7 Sete Fontes



Prédios	
Nº	Proprietários
18	Aliança Azul - Promoções Imobiliária, Lda
20	SweeTropic - Imobiliária, Lda
26	Bernardete Pereira
K	Infraestruturas de Portugal

■■■■■ Unidade de execução
— Cadastro

3. Anexos

3A. Programa urbanístico

- Normas Urbanísticas
- Edificabilidade

3B. Avaliação do solo

3C. Encargos urbanísticos e compensações

- Obras de urbanização
- Taxas urbanísticas
- Cedência para infraestrutura geral

3A. Programa urbanístico

O PUSF estabelece com bastante detalhe orientações relativas à operação a desenvolver.

Aqui se reproduzem os artigos aplicáveis do Regulamento e também o Anexo 3, na qual surge já uma solução urbanística preliminar.

Condicionantes decorrentes Rede elétrica (Artigo 8.º, nº3)

As linhas de alta e média tensão aéreas existentes dentro do perímetro do PUSF devem ser progressivamente substituídas por linhas subterrâneas.

Passagens superiores (Artigo 27.º)

1 - Estão previstas passagens superiores:

a) Na ligação entre as centralidades C3 e C4, atravessando a via de acesso ao Hospital;

2 - Estes percursos devem:

a) Associar-se à construção dos edifícios;

b) Adotar largura de referência de 2,5 metros.

Espaço Central C3 (Artigo 37.º)

1 - O Espaço Central C3 constitui uma das entradas no Parque das Sete Fontes e um polo de vivência urbana.

2 - A solução urbanística a adotar para o local considera o desenho urbano constante no Anexo 3 (o qual inclui alargamento pedonal e relação com Espaço Central C4) e respeita o estabelecido nos pontos seguintes.

3 - Os usos admitidos são: habitação e funções centrais, estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamento de espaço público.

4 - A morfotipologia a adotar integra três bandas edificadas rodeadas por espaço público, sendo que:

a) A banda a nascente, com 10 a 12 pisos (incluindo 2 pisos para estacionamento na base), associa-se à construção de passagem pedonal superior, integrando percurso de livre utilização (com elevador e espaços de receção no topo e no piso que estabelece a relação com o alargamento de espaço público);

b) A banda central, com 2/3 pisos, paralela à Rua Quinta de Passos, organiza articulação topográfica com o Parque das Sete Fontes;

c) A banda a poente com 2/3 pisos, dá continuidade a edifícios preexistentes;

d) Os acessos ao Parque das Sete Fontes ocorrem entre os edifícios, com: escadaria entre a banda nascente e a central; com acesso universal entre a central e a poente.

5 - A edificabilidade é de 21.000 m² de ac.

Alargamentos pedonais (Artigo 48.º)

1 - Os alargamentos pedonais são espaços afetos à estadia pedonal e consequente vivência urbana, articulados com as funções centrais dos edifícios marginantes.

2 - Nestes espaços deve ser assegurado pavimento confortável para os peões e condições de acessibilidade universal, presença arbórea e mobiliário urbano.

Espaço Verde de Uso Público V1 (Artigo 49.º)

1 - O verde de uso público tem funções ambientais e lúdicas, suscitando a estadia e o atravessamento pedonal.

2 - Este Espaço deve ser arborizado, podendo incluir instalações de apoio e/ou animação, sendo que a superfície a impermeabilizar não pode ultrapassar 5 %.

3 - O Verde de Uso Público deve integrar o domínio público.

Espaço Verde de Proteção V2 (Artigo 50.º)

1 - O Verde de Proteção tem funções ambientais, de proteção de encostas e de infraestruturas.

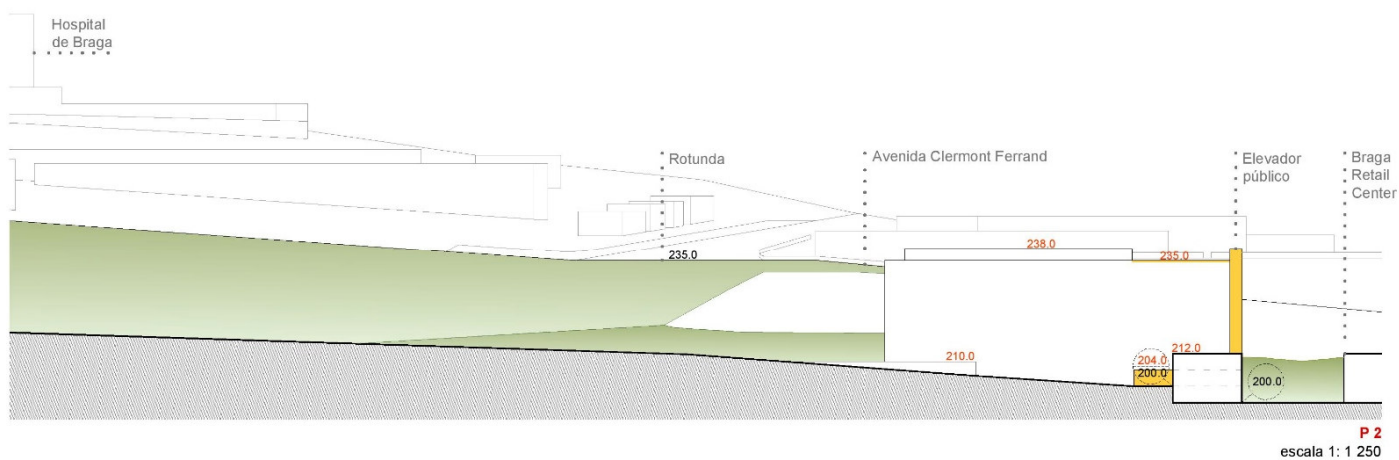
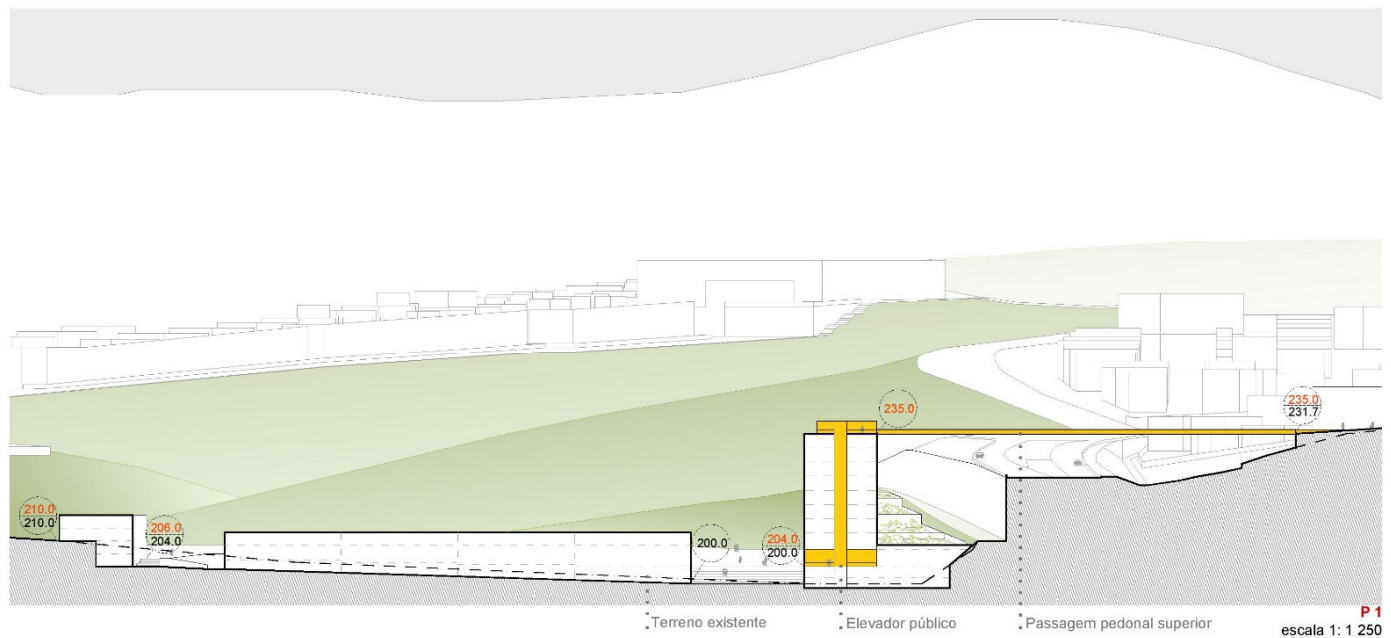
2 - O Verde de Proteção pode ser público ou privado, podendo integrar logradouro de lotes urbanos.

3 - O Verde de Proteção pode ser arborizado ou agricultado, não podendo ser edificado.

A solução urbanística presente no referido Anexo 3 ilustra bem a intervenção pretendida para o local.

Importa referir, contudo, que não é uma solução imperativa; imperativos são apenas o conteúdo da Planta de Ordenamento e a correspondente normativa constante nos artigos citados.

Importa também sublinhar a importância urbanística desta entrada no Parque e a consequente exigência de uma especial qualidade arquitetónica da edificação prevista, sobretudo do edifício de grande altura que irá assegurar a articulação topográfica, visual e funcional do Parque com a área a nascente, integrando *percurso de livre utilização (com elevador e espaços de receção no topo e no piso que estabelece a relação com o alargamento de espaço público)* e a construção de *passagem pedonal superior*.



- Cartografia Base
- Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)

000.0 Cota existente
 000.0 Cota proposta
 (nota: cotas aproximadas)

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

ANEXO 3 Espaço Central C3



fevereiro 2021



Jorge Afonso Carvalho
 Urbanistas, Lda



Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
 Entidade Produtora: Sogeco
 Data da Edição: 2019
 Data e nº do Homologação: Nº 161 de 07/08/2019
 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral de Território
 Série Cartográfica Nacional 1:10 000

Projeto Cartográfico: "Transversal do Mercado"
 Espaço de Referência: QRS90
 Coordenadas: P1 - (MSE) 116899
 Referência: Altimétrico: Datum Centesim
 Sistema: Transverso: e.m.s. 1,50m
 Escala: Altimétrica: e.m.s. 1,70m
 Exatidão: Técnica: melhor que 99%
 Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,2m

Equidistância das curvas Smetros
 Origem das Coordenadas Helangulares
 $\varphi = 39^{\circ} 40' 05,73''$ N $\lambda = 8^{\circ} 07' 59,19''$ W
 Raio Original: em M.: 6370.000
 Raio Original: em M.: 6370.000

Edificabilidade

Áreas relativas à unidade de execução (medidas em planta, ver Figura 4)

- Total: 43 471m²
- Área com aptidão edificatória: 13 046m²
- Área sem aptidão edificatória (Áreas urbanas sem aptidão edificatória + Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 30 425m²
- Edificabilidade (do local): 21.000 m²ac
 - Espaço Central C3 (Artigo 37.º, nº 5)
- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): **11 825 m²ac**
 - Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m²ac/m² (Artigo 72.º, nº 3):
 $(13\,046\text{ m}^2 \times 0,44\text{ m}^2\text{ac/m}^2) = 5\,740\text{ m}^2\text{ac}$
 - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b)):
 $(30\,425\text{ m}^2 \times (2 \times 0,1\text{ m}^2\text{ac/m}^2)) = 6\,085\text{ m}^2\text{ac}$
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários): **11 825 m²ac**
- Sendo que a edificabilidade do local é superior à abstrata, ocorre **cedência** de edificabilidade em excesso dos proprietários à CMB: **9 175 m²ac** (21.000 m²ac – 11 825 m²ac) [Artigo 73.º, n.º1, b), i)] *

* O PUSF prevê “Fundo de Compensação das Sete Fontes”, o qual assegura o processo perequativo entre unidades de execução (Artigo 79.º).

Face à edificabilidade em excesso, prevê-se transferência para esta U7 de outra(s) unidade(s) que tenham edificabilidade em falta (é já o caso da U6).

Tal transferência implicará o assumir pelo(s) respetivo(s) proprietário(s) de encargos, com o custo das obras de urbanização desta U7, proporcionais à edificabilidade transferida.

3B. Avaliação do solo

- Fórmula para avaliação do solo (Artigo 77.º, nº2): $S = (F1 + F2) \times (E \times C)$,

sendo que:

S: Valor do solo (parcela)

F1: Fator de localização: 9 % (Artigo 77.º, nº2, que remete para o Anexo 9)

Note-se que, considerando qualidade ambiental e proximidade a equipamentos e também valor de mercado, este valor duplica uma previsível avaliação em sede de processo expropriativo (articulando Código de Expropriações com os coeficientes de localização do CIMI).

F2: Fator aplicável às áreas já infraestruturadas (entre 0% a 10 %, em que: acesso rodoviário pavimentado 1,5%; passeios 0,5%; rede de água 1%; rede de saneamento 1,5%; rede de energia em baixa tensão 1%; rede pluvial 0,5%; ligação a estação depuradora 2%; rede de gás 1%; rede telefónica 1%).

Para solo não infraestruturado F2 é nulo.

E: Edificabilidade afeta ao proprietário que resulta da multiplicação da área de parcela (A) pelo correspondente índice abstrato I (em m² ac/m² solo), sendo:

- Para as áreas com aptidão edificatória: $I = 0,44 \text{ m}^2\text{ac/m}^2$ (Artigo 72.º, nº 3)

- Para as áreas urbanas sem aptidão edificatória e Solo Rústico com relevância para valorização do Urbano: $I = 0,1 \text{ m}^2\text{ac/m}^2$, sendo que caso participe na UE é duplicado o valor (Artigo 72.º, nº 4, a) e b))

C: Custo correspondente ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados na Portaria n.º 281/2021 (INE, último valor definitivo: $C = 936 \text{ €/m}^2\text{ac}$)

Para avaliar cada prédio há então que, quando aplicável, dividi-lo em função da aptidão edificatória e do grau de infraestruturização, aplicando a fórmula:

$S = (0,09 + F2) \times (A \times I \times 936)$, sendo:

$I = 0,44 \text{ m}^2\text{ac/m}^2$, para solo com aptidão edificatória

$I = 0,2 \text{ m}^2\text{ac/m}^2$, para solo sem aptidão edificatória (caso participe na UE)

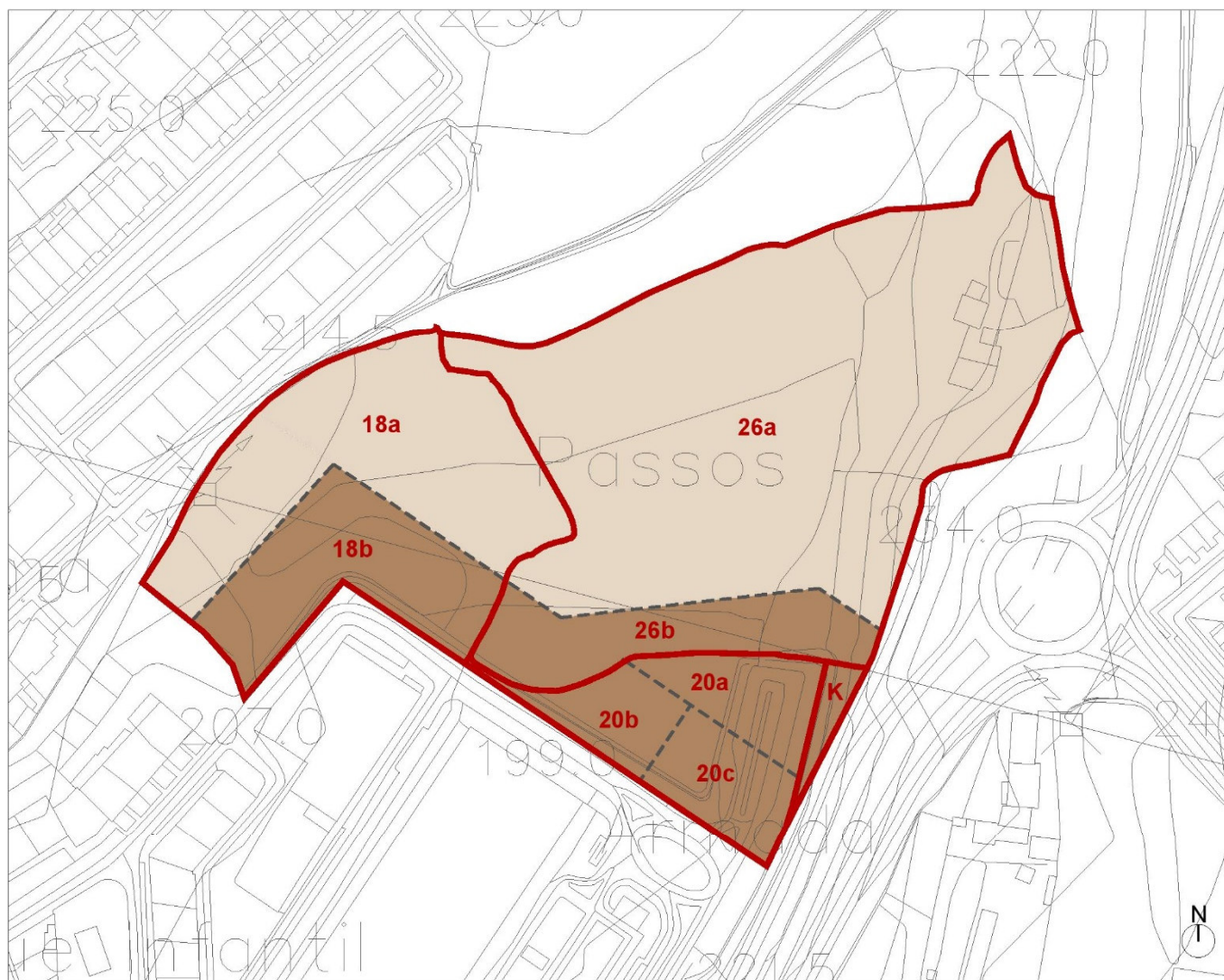
$F2 =$ varia de 0 (caso do solo não infraestruturado) a 0,1 (quando tenha todas as infraestruturas)

Tal avaliação consta no quadro seguinte.

Quadro 1. Avaliação do solo (ver Figura 5, página seguinte)

Prédio		Parcela					Valor do prédio	
Nº	Área (m2)	Nº	Área (m2)	Grau infraestruturização (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
18	11 933	18a	7 634	0	0,2	128 618	465 013	33,93%
		18b	4 299	0,1	0,44	336 395		
20	4953	20a	1 744	0,035	0,44	88 781	326 173	23,80%
		20b	1 423	0,1	0,44	111 349		
		20c	1 786	0,08	0,44	125 043		
26	26 130	26a	22 791	0	0,2	383 983	555 874	40,56%
		26b	3 339	0,035	0,44	171 892		
K	455	-	-	0,035	0,44	23 423	23 423	1,71%
TOTAL							1 370 484	100%

Figura 4. Avaliação do solo



ZONAMENTO PEREQUATIVO	Área (m²)	Índice (m²ac/m²)	Área de Construção (m²ac)
Área com aptidão edificatória	13.046	0,44	5.740
Áreas sem aptidão edificatória	30.425	0,2*	6.085

* Edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso o proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b))

— Cadastro

--- Subdivisão para avaliação

Nº	Parcelas infraestruturadas; respetivo grau de infraestruturação									F2
	acesso rodoviário pav. (1,5)	passeios (0,5)	rede água (1)	rede de saneamento (1,5)	baixa tensão (1)	rede de águas pluviais (0,5)	ligação a estação depuradora (2)	rede de gás (1)	rede telefónica (1)	
18b	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10%
20a	X	X	-	-	-	X	-	X	-	3,5%
20b	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10%
20c	X	X	X	X	-	X	X	X	-	8%
26b										3,5% *
K	X	X	-	-	-	X	-	X	-	3,5%

* Situação encaracterística, índice adotado por similitude

3C. Encargos urbanísticos e compensações

Os encargos urbanísticos incluem:

- Obras de urbanização
- Taxas urbanísticas
- Cedência para infraestrutura geral

Obras de urbanização

- Obras de urbanização correspondentes à operação de reparcelamento a cargo dos promotores (precedidas do correspondente projeto e estimativa orçamental).
- Incluem construção de passagem pedonal a partir do edifício C3: espaço de receção no piso térreo; elevador; espaço de receção no piso superior; viaduto pedonal. Todos estes espaços e percurso serão de utilização pública, sendo cedidos à CMB.
- Não incluem a construção do Parque das Sete Fontes, que será encargo da CMB.

Taxas urbanísticas

Operação de reparcelamento isenta de taxas urbanísticas [Artigo 75.º, n.º3, a)]

Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: **23 650 m²**
 - A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m² de área com aptidão edificatória por m²ac (ou de 2,0 m² de área sem aptidão edificatória por m²ac) [Artigo 76.º, n.º4, b)].
Para a conversão de uma na outra utiliza-se o rácio de 2,2 (Artigo 76.º, n.º3).
 - No caso, sendo atribuída aos proprietários uma edificabilidade de 11 796 m²ac, a cedência devida, sendo “área sem aptidão edificatória”, é de $11\,825\text{ m}^2\text{ac} \times 2,0\text{ m}^2 / \text{m}^2\text{ac} = 23\,650\text{ m}^2$
- Cedência efetiva de “área sem aptidão edificatória”: **30 425 m² + y**
 - Área sem aptidão edificatória (R1+ V1, ver Figura 2): 30 425m²
 - Terreno com a edificabilidade em excesso (Artigo 76.º, n.º 5): **y**, dependente de solução final
- **Compensação da CMB aos proprietários** (Artigo 78.º, n.º 2, b)):
 - Sendo a cedência efetiva superior à devida, será paga uma compensação da CMB aos proprietários que integra as seguintes parcelas:
 - Área sem aptidão edificatória: $30\,425 - 23\,650 = 6\,775\text{ m}^2$
 - Área **y** (dependente da solução final)
 - Compensação pela cedência em excesso: **6 775 m² x 1,8%.C + y x 4%.C**,
sendo, a valores atuais, C = 936 €/m²ac

Nota: Autónoma destas contas, a transferência de edificabilidade para esta U7 implicará compensação dos proprietários à CMB pela correspondente cedência devida e não concretizada.