

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 97909

Data: 03/10/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Reunião de CMB de 10.10.2024. Aprovado por unanimidade.

Assinado por: **ANABELA VIEIRA FERREIRA**

Num. de Identificação: 11319104

Data: 2024.10.30 15:32:31+00'00'



Despachos	
O(a) Vereador(a)	O Presidente, à reunião de Câmara,
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara, (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

RICARDO BRUNO ANTUNES MACHADO RIO
Digitally signed
by RICARDO
BRUNO
ANTUNES
MACHADO RIO
Date:
2024.10.05
19:05:20 +01:00

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
-------------------------------------	----------------------------------

Assinado por : **LUÍS MIGUEL MESQUITA E SOUSA PEREIRA DE ARAÚJO**

Num. de Identificação Civil: BI039632881

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
---------------------------	---------------------------

Assunto: Reunião de Câmara Municipal Braga: Proposta de Delimitação da unidade de execução 3 do PUSF

PROPOSTA:

Submete-se à reunião do executivo municipal, para aprovação, a presente proposta de definição dos termos em que deverá ser executada mais uma unidade de execução do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF): a Unidade de Execução n.º 3 (UE3).

A UE3, possui uma área total de 23.773 m², prevê, de forma exata e efetivamente delimitada, solo urbano com aptidão edificatória (5.668 m²), solo rústico com relevância para a valorização do solo urbano (17.608 m²) e área para ajuste viário no topo poente de 497 m².

Foi crescida de pequena faixa a norte, para procurar aproximar a edificabilidade exequível na operação daquela a que os proprietários têm direito.

Neste sentido, e para cumprimento dos objetivos do PUSF, proponho que a Câmara Municipal de Braga delibere (nos termos dos documentos que integram esta proposta) que:

1. Seja executada a operação urbanística U3 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.

Relativamente aos trâmites da operação, delibera ainda a CMB que:

3. Para garantir o princípio da participação, a aprovação definitiva da Unidade de Execução (ou a adoção do processo executório referido no número 3) seja antecedida de:
 - a) Discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (DL 80/2015, Art.º 89.º);
 - b) Contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.
4. Após a participação referida no número anterior, a CMB:
 - a) Pondera os resultados, responde a cada uma das observações e última o documento de constituição da Unidade de Execução;
 - b) Dá a conhecer aos proprietários o documento ultimado, solicitando-lhes confirmação, por escrito, no prazo de 10 dias úteis, da respetiva adesão à Unidade de Execução, ou da decisão de venda do prédio à CMB.
5. Findo o prazo referido na alínea b) do número anterior, a CMB:
 - a) Aprova, em definitivo, a Unidade de Execução;

b) Aprova, na mesma reunião, resolução de expropriar referente às parcelas que não tenham confirmado adesão à Unidade de Execução, ou que, optando por vender, manifestem desacordo relativo ao preço de aquisição proposto.

6. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento (ou de loteamento) e das respetivas obras de urbanização, seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

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:

7. 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.

8. 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.

9. 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, Artigo 74º a Artigo 77 e Anexo 9;

b) Os proprietários que não queiram participar são expropriados por utilidade pública pela Câmara, a qual, nestes casos, passa a participar na associação 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) Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.

10. Face ao cadastro que, em concreto, integra esta unidade de execução, há ainda a referir situações de exceção, localizadas no canto nordeste, que exigem abordagem específica:

a) Área de domínio público, que em domínio público se manterá, a mobilizar para acerto viário. Não será considerada no processo perequativo.

b) Uma pequena área contígua, talvez também de domínio público, situação que importa esclarecer.

c) A parcela 44, assinalada na Planta Cadastral, cuja pequena área a impede de participar na distribuição perequativa, pelo que poderá ser objeto de acerto de estrema (sugerido no Estudo Urbanístico) ou terá de ser adquirida.

11. A deliberação seja publicitada nos termos do disposto no artigo 56º do anexo da Lei 75/2013 de 12 de setembro, e em locais de estilo;

12. Dar conhecimento to aos titulares por escrito.

A Técnica superior

Ana
Monteiro

Assinado de forma
digital por Ana
Monteiro
Dados: 2024.10.03
10:40:16 +01'00'

Anexos:

1. Proposta da delimitação, planta cadastral, planta do programa e solução urbanística