

**Proposta para aprovação pela Câmara Municipal
de
delimitação da unidade de execução **U1 Sete Fontes****

Câmara Municipal de Braga

outubro 2024



Apresenta-se proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga da **UNIDADE DE EXECUÇÃO U1 DO PU DAS SETE FONTES**

Justificam-se as seguintes **notas introdutórias**:

- A presente proposta dá sequência ao que o Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) prevê para o local: ocupação urbanística e consequente processo executório.
- A delimitação desta unidade de execução foi antecedida de solicitação aos proprietários que a integram de documento comprovativo de propriedade.
- Em conformidade com o quadro legal em vigor e com a boa prática urbanística, a delimitação desta unidade de execução pressupõe a efetiva intenção da Câmara de fazer acontecer e, em consequência e se necessário, de substituir os proprietários que não queiram participar.
- Considera-se útil, para uma maior transparência e eficácia do processo, incluir no texto decisório:
 - Enumeração dos atos subsequentes a esta deliberação, processuais e de envolvimento preliminar dos proprietários;
 - 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

3. Anexos

3A. Programa urbanístico

3B. Avaliação do solo

3C. Encargos urbanísticos e compensações

1. Enquadramento

A área delimitada - Unidade de Execução U1 do Plano de Urbanização das Sete Fontes – tem a localização assinalada na Figura 1. Esta delimitação é coincidente com a subunidade para efeitos executórios U1 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

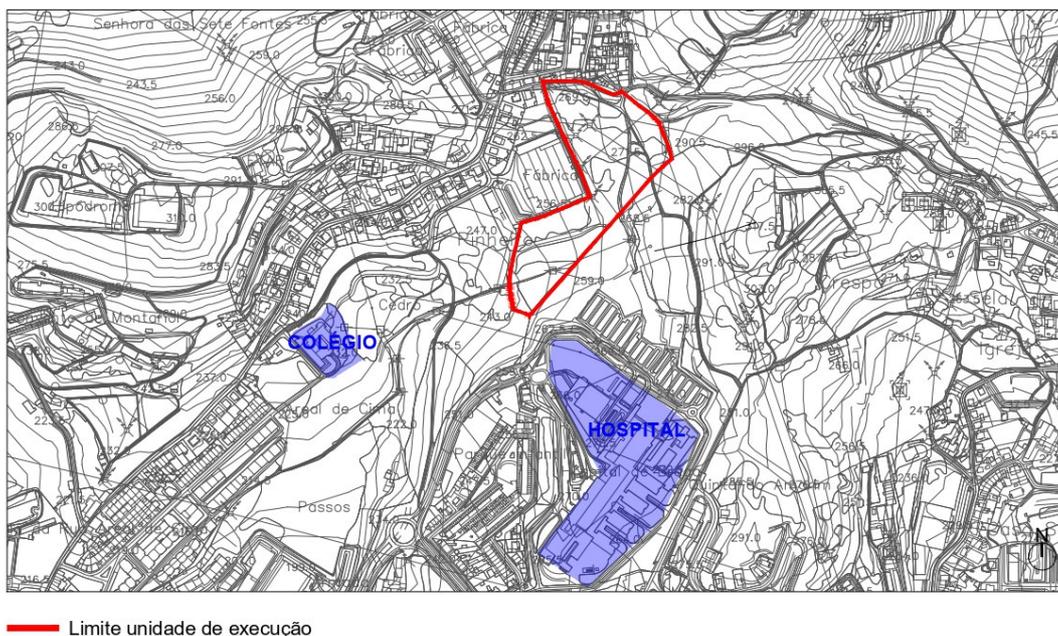


Figura 2. Zonamento do PUSF

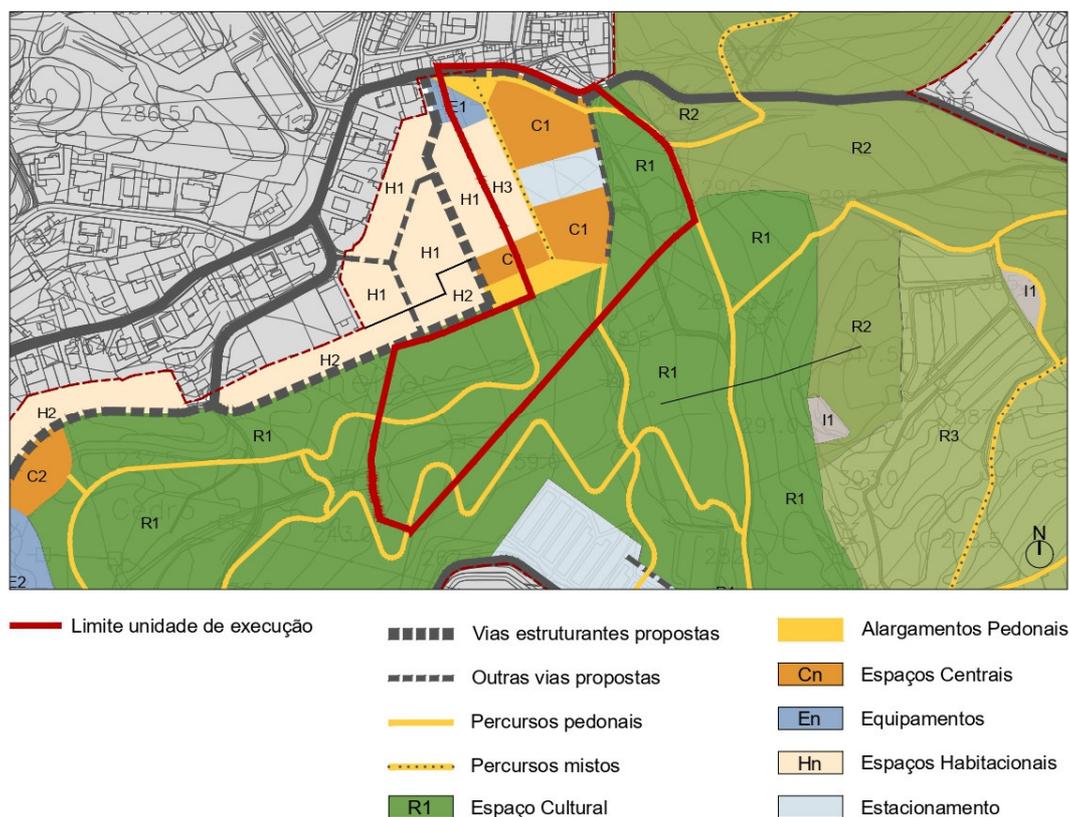
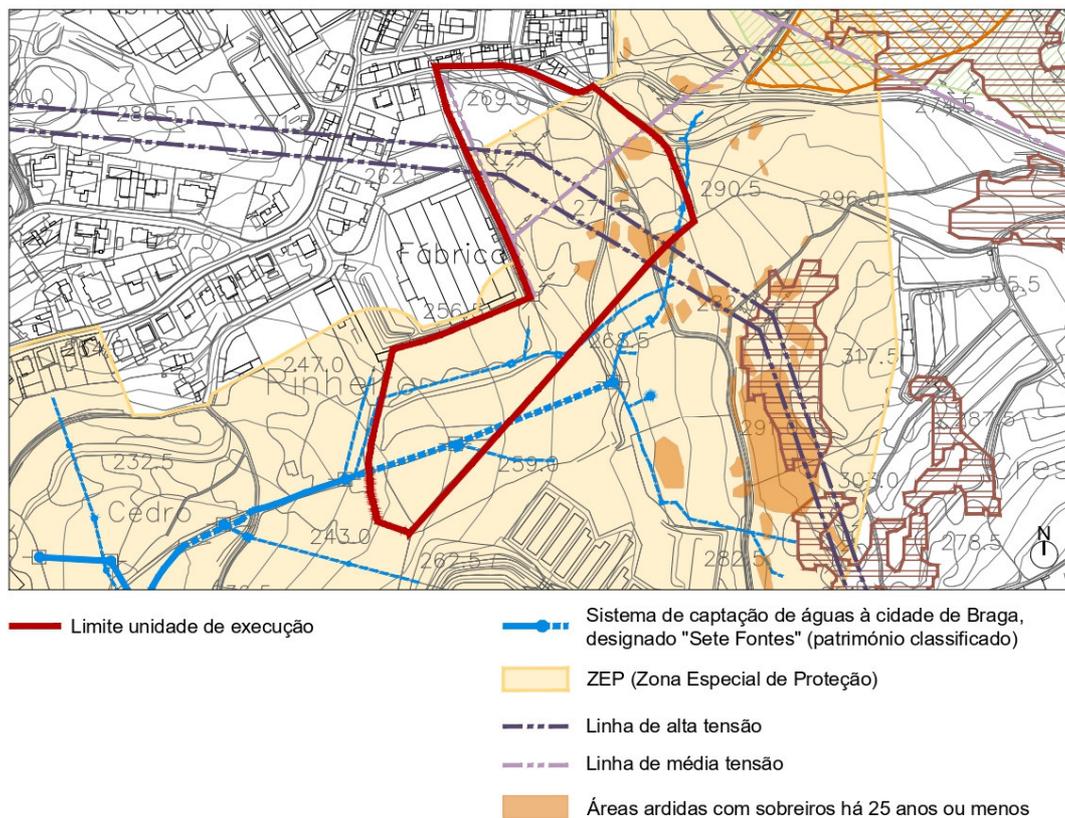


Figura 3. Planta de Condicionantes



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 deverá ser cedida à CMB;
- Uma área central que organizará uma das entradas no Parque, articulada com estacionamento e equipamento.
- Uma faixa de área habitacional

O **programa urbanístico** a concretizar nesta operação corresponde a essa área central, incluindo a edificação C1, alargamento de espaço público concebido como remate do Parque, estacionamento local, equipamento e espaço habitacional H3.

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 U1 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:

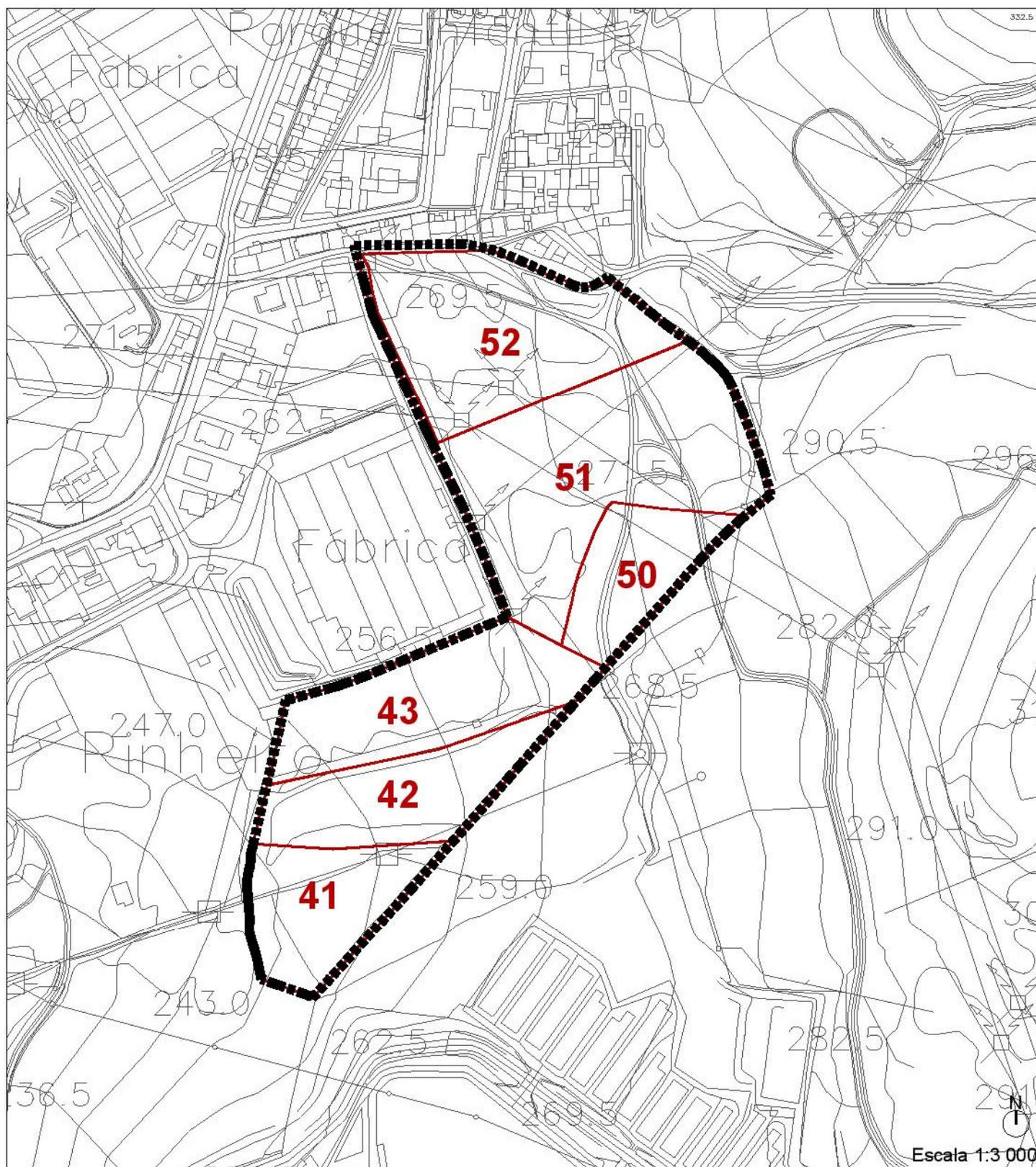
3. Serão estabelecidos, nos 10 dias úteis seguintes a esta deliberação, contactos diretos com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, dando-lhes a conhecer o conteúdo deste documento.
4. Será aberto um processo de diálogo com os proprietários, por período não superior a 20 dias úteis, do qual poderá resultar algum acerto no presente documento.
5. Paralelamente, será aberto um período de discussão pública similar ao estabelecido para plano de pormenor.
6. O documento ultimado será dado a conhecer aos proprietários, 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.
7. Findo o prazo referido em 6, 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.
 - c) Dá a conhecer estas deliberações aos proprietários participantes, convocando-os 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:

8. 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.
9. 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.
10. 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.

2A. Delimitação e cadastro – Unidade de Execução U1 Sete Fontes



Prédios		
Nº	Área em m ²	Proprietários
41	6 014	Município de Braga
42	6 640	Socongá - Sociedade Construtora Comercial e Agrícola do Cávado, Lda
43	8 910	M. Kairos - Engenharia e Construções, S.A.
50	4 750	Jose Veloso de Azevedo
51	15 350	Terra Volátil - Imobiliária, S.A.
52	11 149	M ^a Margarida Guimarães Vieira de Araújo

■■■■■ 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 2, na qual surge já uma solução urbanística preliminar.

Condicionantes decorrentes do Monumento Nacional das Sete Fontes (Artigo 7.º, nº3)

3 - Disposições relativas às áreas classificadas como Solo Urbano situadas a norte do Monumento Nacional das Sete Fontes:

- a) A solução construtiva a adotar para as novas vias previstas respeita as especificações constantes no Anexo 1, visando a valorização e a salvaguarda do desempenho hídrico do sistema;*
- b) São proibidas escavações destinadas à construção de edifícios ou espaço público, com exceção de escavações pontuais previstas no âmbito deste Plano, nomeadamente para reposição da cota natural do terreno;*
- c) As edificações devem adotar fundações indiretas, salvo outras soluções suportadas por estudo que demonstre não influenciarem negativamente a migração da água e da recarga do sistema de captação do Monumento Nacional;*
- d) Os projetos das edificações devem integrar um estudo de avaliação de risco para o Monumento Nacional associado à fase de construção e, se justificável, medidas mitigadoras;*
- e) Os projetos de drenagem das vias devem adotar pavimentos drenantes, e perspetivar o escoamento pluvial de forma a não ter impactos negativos no sistema de captação do Monumento Nacional.*

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.

Vias

- Eixo do Cemitério de Gualtar à Rua Rafael Bordalo Pinheiro, já existente, mantém as suas características atuais, com ... ajuste na sua ligação à Rua do Bairro das Sete Fontes. (Artigo 20.º, nº 3)*
- Via a nascente: ... perfil de referência de 16,4 metros, com 6 metros de faixa de rodagem e passeios de 3 metros (Artigo 21.º, nº2)*
- Via central na operação: percurso misto, nivelado, que funciona como zona de coexistência entre peões e veículos, não prevendo estacionamento (Artigo 28.º)*

Áreas de estacionamento (Artigo 22.º)

As áreas destinadas a estacionamento constantes na Planta de Zonamento devem obedecer a uma organização em malha, reticulada e arborizada.

Espaço Central C1 (Artigo 35.º)

- 1 - *O Espaço Central C1 constitui uma das entradas no Parque das Sete Fontes e um polo de vivência urbana do aglomerado da Sra. das Sete Fontes.*
- 2 - *A solução urbanística a adotar para o local considera o desenho urbano constante no Anexo 2, o qual inclui também o equipamento E1, estacionamento e alargamentos pedonais, e respeita o estabelecido nos números seguintes.*
- 3 - *Os usos admitidos são: habitação e funções centrais, estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamentos de espaço público.*
- 4 - *A morfotipologia a adotar integra:*
 - a) *Edifícios em banda contínua, configurando quarteirões fechados, confrontantes com arruamentos ou alargamento de espaço público;*
 - b) *Edifícios com 2 ou 3 pisos, podendo atingir os 4 na transição de cotas no alargamento pedonal sul.*
- 5 - *A edificabilidade (não considerando equipamentos) é de 13.000 m² de ac.*

Espaço E1 (Artigo 41.º)

- 1 - *O Espaço E1 destina -se a equipamentos locais.*
- 2 - *A solução urbanística a adotar considera o desenho urbano constante no Anexo 2.*

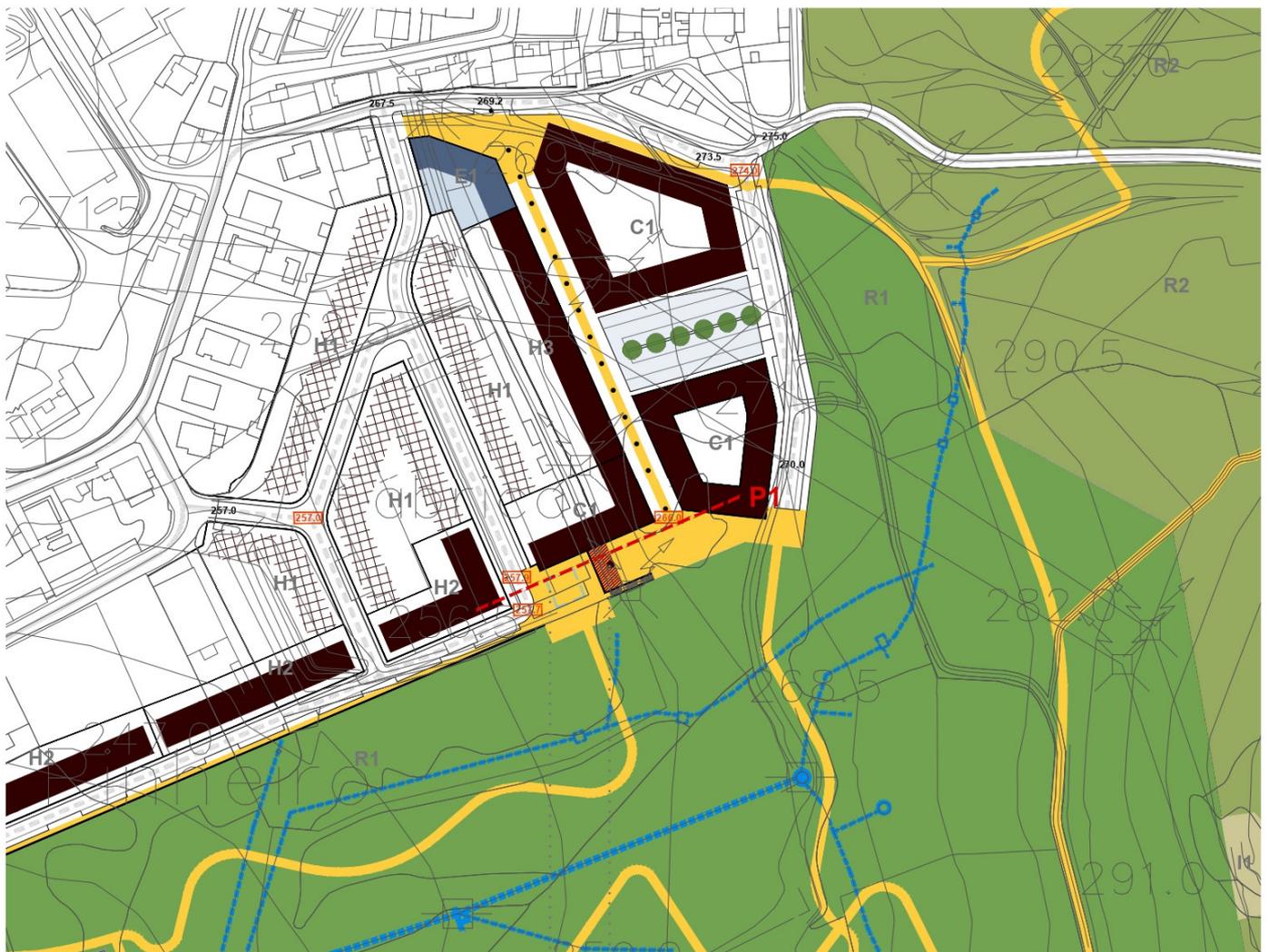
Alargamentos pedonais (Artigo 48.º)

- 1 - *Os alargamentos pedonais são espaços afetos à estadia pedonal e conseqüente 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 Habitacional H3 (Artigo 55.º)

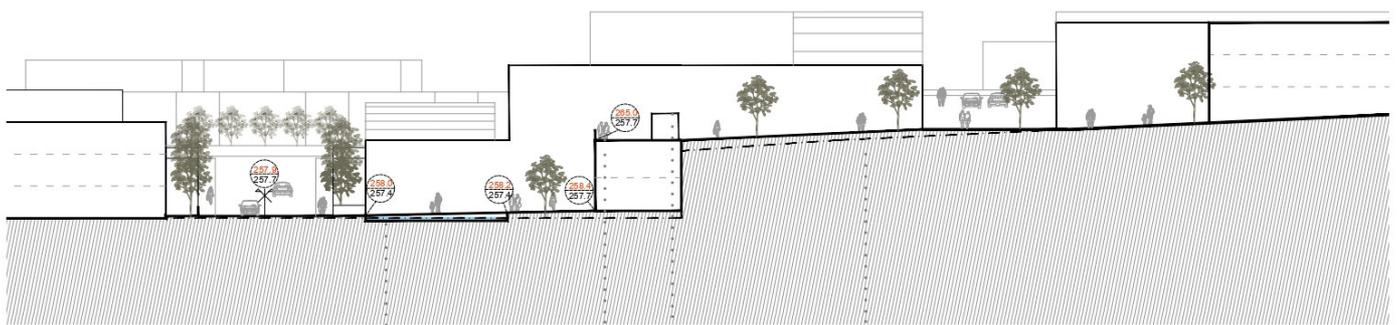
- 1 - *Nos Espaços Habitacionais H3 os usos admitidos são predominantemente habitacionais, desejavelmente com funções centrais nos rés -do-chão dos edifícios confrontantes com espaço público.*
- 2 - *Nos Espaços Habitacionais H3 a morfotipologia a adotar integra:*
 - a) *Edifícios em banda contínua, predominantemente de 3 pisos, confrontantes com espaço público e com logradouro posterior;*
 - b) *Garagens sempre que possível coletivas ou de acesso coletivo.*
- 3 - *Nos Espaços Habitacionais H3 a edificabilidade é a resultante da aplicação do índice de construção de 1,3 m² ac/m², à área dos lotes.*

A solução urbanística presente no referido Anexo 2 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 Zonamento e a correspondente normativa constante nos artigos citados. Importa também sublinhar a importância urbanística desta entrada no Parque e a conseqüente exigência de uma especial qualidade arquitetónica da edificação prevista.



escala 1: 2 000

- Elevador público
- Bacia de retenção



P1
escala 1: 500

- Bacia de retenção
- Edifício miradouro
- Terreno existente



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 2 Espaço Central C1

Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda



fevereiro 2021

Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Boavite
Data da Edição: 2018
Data e nº da Homologação: Nº 651 de 27/08/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direcção-Geral do Território
Sistema Cartográfico Nacional: 1110 (00)

Projção Cartográfica: Transversa de Mercator
Elevidade de Referência: CRSS0
Coordenadas: P1 11M00; 11898
Referencial Altimétrico: Datum Cascais
Escala Horizontal: a m.c. 1:50m
Escala Altimétrica: a m.c. 1:70m
Exatidão: Média melhor que 50%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.0m

Equidistância das curvas: 5 metros
Origem das Coordenadas Retangulares
ϕ = 39° 40' 05,73" N λ = 8° 07' 58,19" W
Falso Origem: em M = 0m, em P = 0m

Edificabilidade

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

- Total: 52.813m²
- Área com aptidão edificatória: 19.646 m²
- Área sem aptidão edificatória (Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 33.167 m²

- Edificabilidade (do local): 15.572 m²ac
 - Espaço Central C1 (Artigo 35.º, n.º 5): 12.000 m²ac (reservando 1.000m² para prédio C1 terreno contíguo)
 - Espaço Habitacional H3 (Artigo 55.º, n.º3) 3.572 m²ac (*índice de construção de 1,3 m² ac/m² aplicado à área dos lotes*)

- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 15.277 m²ac
 - Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m²ac/m² (Artigo 72.º, n.º 3):
(19.646 m² x 0,44 m²ac/m²) = 8.644 m²ac
 - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, n.º 4, al. a) e b)):
(33.167 m² x (2 x 0,1 m²ac/m²) = 6.633 m²ac

- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários): **15.277 m²ac**

- Sendo que a edificabilidade concreta é inferior à edificabilidade do local, ocorre **cedência** de edificabilidade em excesso dos proprietários à CMB: **295 m²ac** (15.572 m²ac – 15.277 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 U1 de edificabilidade em falta noutra(s) unidade(s).

Tal transferência implicará o assumir pelo(s) respetivo(s) proprietário(s) de encargos, com o custo das obras de urbanização desta U1, 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:

S: Valor do solo (parcela)

E: Edificabilidade afeta ao proprietário que será correspondente ao índice abstrato I (em m² ac/m² solo)

I (para as áreas com aptidão edificatória) = 0,44 m²ac/m² (Artigo 72.º, nº 3)

I (para as áreas urbanas sem aptidão edificatória e Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano) = 0,1 m²ac/m², 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 (valores atuais: C=936 €/m²ac)

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.

Temos, para este caso, como fixos: F1 = 0,09 ; C = 936 €/m²ac

Resultado: **S= (0,09 + F2) x (I x 936)**, sendo:

I = 0,44 m²ac/m², para solo com aptidão edificatória

I = 0,2 m²ac/m², 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)

Para avaliar cada prédio há, antes de mais, que o identificar. Para tal, foram solicitadas e recebidas certidão da conservatória e registo predial de cada um dos prédios (do 51 apenas o registo predial).

Confrontando áreas registadas com implantação cartográfica constatou-se que coincidam (ou quase), tendo-se então considerado na avaliação as áreas constantes nos registos.

Exceção para o prédio 51, que tem registado 21.236 m² e, medido em planta, apenas 15.350 m². Considerou-se por ora este último valor; mas esta é uma questão em aberto que terá de ser esclarecida.

Na avaliação há que partir da área do prédio e, quando aplicável, dividi-la em função da aptidão edificatória e do grau de infraestruturização. Assim se procedeu - ver quadro e figura seguintes.

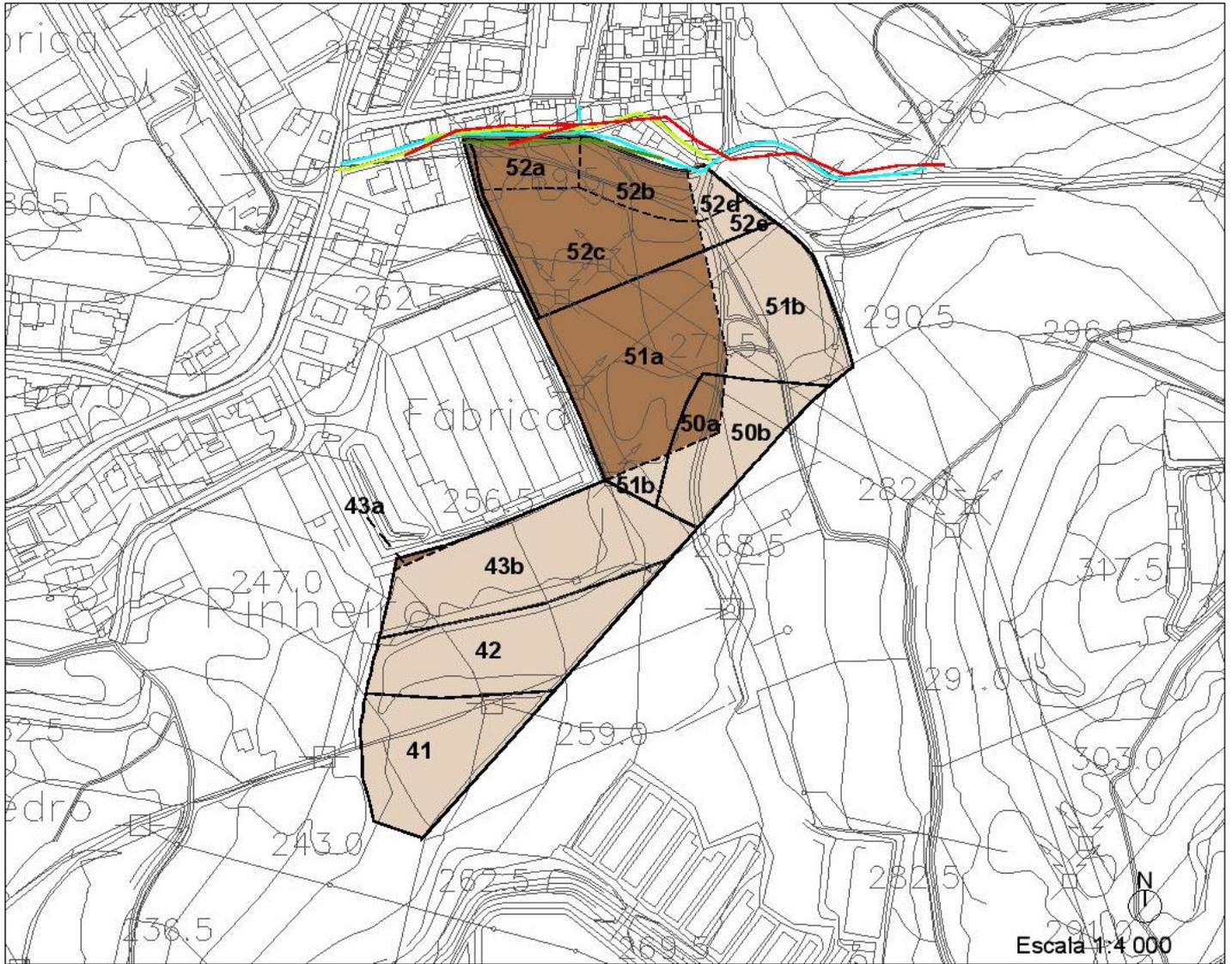
Quadro 1. Avaliação do solo (ver Figura 5, página seguinte)

Prédio Nº	Área (m2)	Parcela				Valor do prédio		
		Nº	Área (m2)	Grau infraestruturização (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
41	6 014	41	6 014	0	0,2	101 324	101 324	7,4%
		42	6 640	0	0,2	111 871		
43	8 910	43a	118	0	0,44	4 374	152 502	11,1%
		43b	8 792	0	0,2	148 128		
50	4 750	50a	778	0	0,44	28 837	95 757	7,0%
		50b	3 972	0	0,2	66 920		
51	15 350	51a	8 893	0	0,44	329 624	438 412	31,9%
		51b	6 457	0	0,2	108 787		
52	11 149	52a	1 833	0,065	0,44	117 010	473 754	34,5%
		52b	2 106	0,04	0,44	112 754		
		52c	5 918	0	0,44	219 354		
		52d	613	0,025	0,2	13 197		
		52e	679	0	0,2	11 440		
TOTAL						1 373 619	100,0%	

De sublinhar que o valor constante no quadro para todas as parcelas de solo rústico (sem aptidão edificatória) corresponde a um incentivo, previsto no PUSF, para que participem na parceria.

A avaliação efetiva é metade desse valor e é o que a CMV se propõe pagar caso optem por lhe vender o terreno.

Figura 4. Avaliação do solo



ZONAMENTO PEREQUATIVO	Área (m ²)	Índice (m ² ac/m ²)	Área de Construção (m ² ac)
Área com aptidão edificatória	19.646	0,44	8.644
Solo rústico com relevância para valorização do Solo Urbano	33.167	0,2*	6.633

* 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
- Rede de Abastecimento de Água
- Rede de saneamento
- Rede Elétrica BT
- Rede Telefónica
- Rede Gás

Nº	Grau de infraestruturação									F2
	acesso rodoviário pav. (1,5)	passelos (0,5)	rede água (1)	rede de saneamento (1,5)	babca tensão (1)	rede de águas pluviais (0,5)	ligação a estação depuradora (2)	rede de gás (1)	rede telefónica (1)	
52a	X	X	X		X	X		X	X	6,5%
52b	X		X			X			X	4%
52d	X				X					2,5%

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 todas as obras de urbanização correspondentes à operação de reparcelamento, conforme PUSF e demais regulamentação em vigor, excluindo:
 - A construção do Parque das Sete Fontes [Artigo 75.º, n.º 2, a)]
 - A promoção do equipamento previsto [Artigo 75.º, n.º 2, c)]
 - A obra do estacionamento da Sra. das Sete Fontes [Artigo 75.º, n.º 2, e)]

Taxas urbanísticas

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

Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: 13.749 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 à operação uma edificabilidade concreta de 15.277 m²ac, a cedência devida é de 15.277 m²ac x 0,9 m² / m²ac = 13.749 m²
- Cedência efetiva: **15.950 m² + y**
 - Área sem aptidão edificatória (R1, ver Figura 2): 33.167 m²; convertendo, 33.167 m²/2,2 = 15.076 m²
 - Equipamento previsto (E1, ver Figura 2): 874 m²
 - 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)): **82.405 € + (y x 37,4€)**
 - Cedência efetiva – cedência devida = (15.950 m² + y) – 13.749 m² = 2.201 m² + y
 - Compensação pela cedência em excesso: (2.201 m² + y) x 4%.C / m²,
Sendo que a valores atuais C = 936 €/m²ac (“custo de referência” para habitação a custos controlados - Portaria n.º 281/2021) a compensação será: (2.201 m² + y) x (4% x 936) €