

**Proposta para aprovação pela Câmara Municipal
da delimitação da unidade de execução
Bairro da Alegria, Sete Fontes**

Câmara Municipal de Braga

agosto 2025



Apresenta-se proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga
da **UNIDADE DE EXECUÇÃO BAIRRO DA ALEGRIA, 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 (juntando a U12 e a U13 por tal não originar aumento do número de proprietários).
- 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.
- Antecedendo esta delimitação, já foram realizadas duas reuniões com os proprietários, nas quais estes já tiveram conhecimento do essencial deste documento e se pronunciaram, maioritariamente, pela junção da U12 e U13.
- Considera-se útil, para uma maior transparência e eficácia do processo, incluir no texto decisório:
 - Enumeração dos atos subsequentes a esta deliberação;
 - Regras básicas sobre os procedimentos a adotar entre parceiros investidores na concretização da operação urbanística.

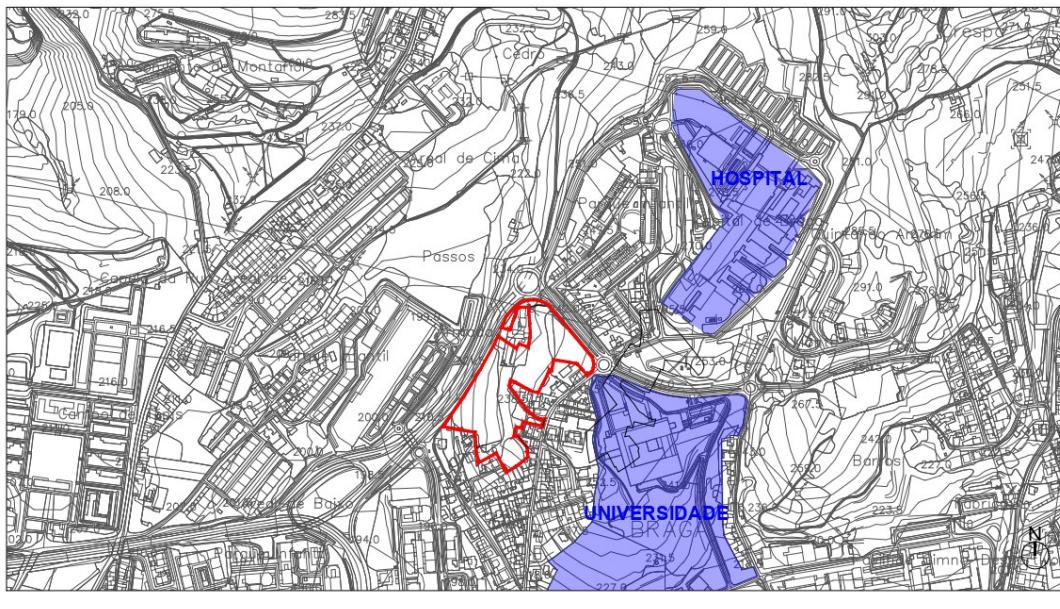
O presente texto inclui:

- 1. Enquadramento**
- 2. Deliberação**
 - 2A. Delimitação e cadastro**
- 3. Anexos**
 - 3A. Programa urbanístico**
 - 3B. Avaliação do solo**
 - 3C. Encargos urbanísticos e compensações**

1. Enquadramento

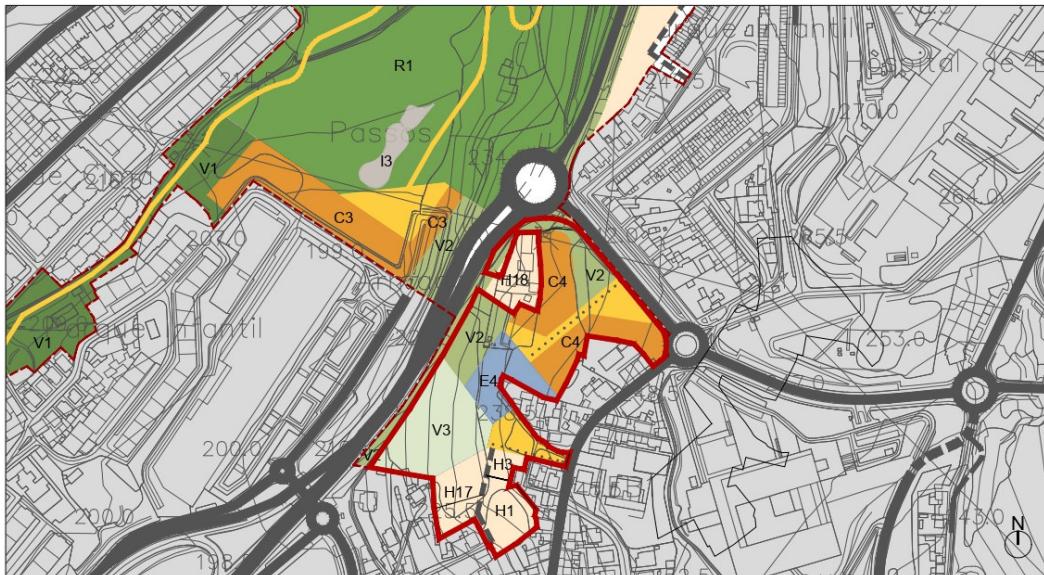
A área delimitada - Unidade de Execução Bairro da Alegria – está assinalada na Figura 1, sendo coincidente com o somatório das subunidades U12 e a U13, identificadas na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF.

Figura 1. Localização da unidade de execução



— Limite unidade de execução

Figura 2. Zonamento do PUSF



— Limite unidade de execução

— Outras vias propostas

— Percursos mistos

— Alargamentos Pedonais

Cn — Espaços Centrais

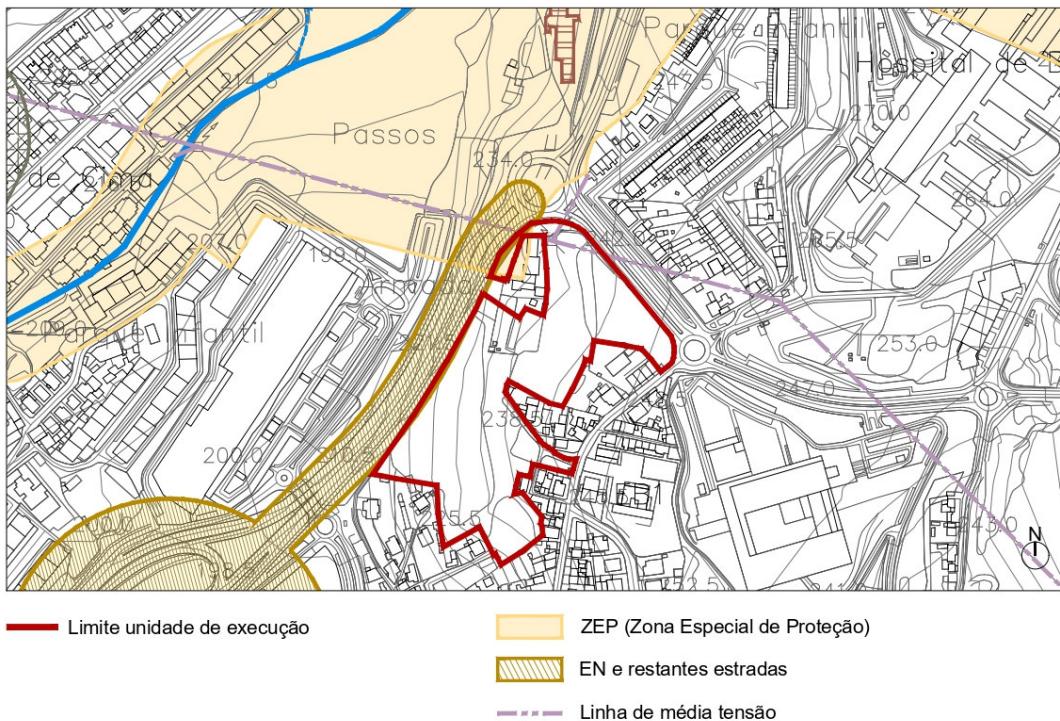
En — Equipamentos

Hn — Espaços Habitacionais

V2 — Espaço Verde Proteção

V3 — Logradouros

Figura 3. Planta de Condicionantes



A delimitação da unidade de execução Bairro da Alegria 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 adequada 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:

- Área central, articulada através de passagem pedonal superior com o Espaço Central C3 (uma das entradas no Parque);
 - Equipamento local;
 - Área habitacional (espaços H1, H3 e H17);
 - Áreas verdes (públicas e privada) com funções ambientais e de proteção.

O **programa urbanístico** a concretizar nesta operação referencia-se a esta área central C4, associada a alargamento de espaço público e a equipamento.

As regras de ocupação são especificadas, com pormenor, nas normas do Regulamento que complementam a Planta de Zonamento do PUSF, sendo 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 unidade de execução Bairro da Alegria, 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:

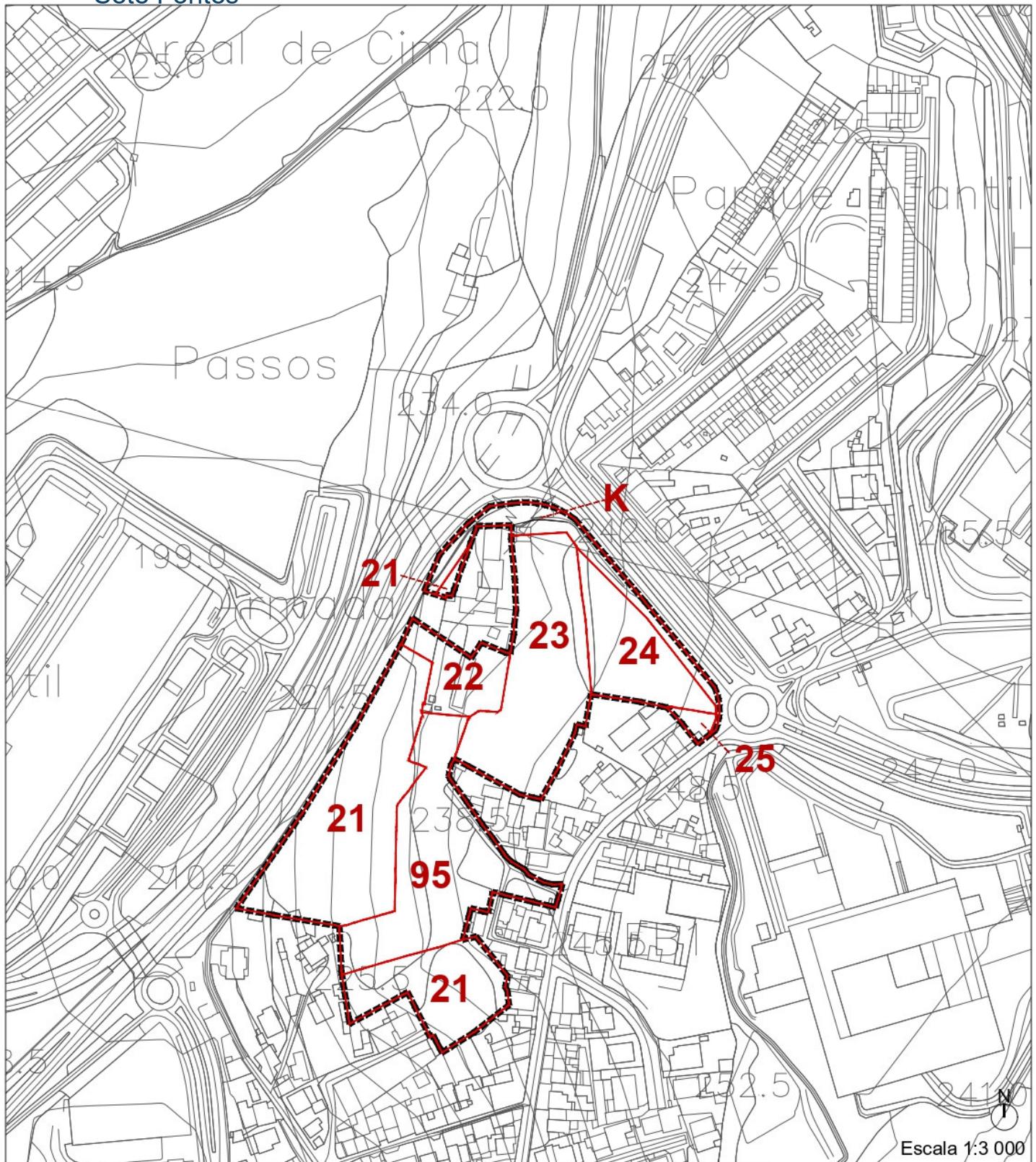
3. O conteúdo deste documento será dado a conhecer aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução nos 5 dias úteis seguintes à deliberação.
4. Será retomado o processo de diálogo com os proprietários, por período não superior a 15 dias úteis, do qual poderá resultar algum acerto no presente documento.
5. 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.
6. Findo o prazo referido em 5, 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:

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 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 Bairro da Alegria, Sete Fontes



Prédios		
Nº	Área em m ²	Proprietários
21	11 197	SEUTR - Sociedade de Empreendimentos Urbanísticos, Turísticos e Residenciais
22	1 882	Isolina Júlia Ferreira
23	6 512	Empresa Dália
24	3 178	Fernando Costa
25	282	José Ferreira Gomes
95	6 727	Petrocávado - Investimentos Imobiliários e Mobiliários, S.A.
K	2 011	Município de Braga

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

Vias

- Percursos mistos: nivelados, funcionando como zonas de coexistência entre peões e veículos, não prevendo estacionamento (Artigo 28.º)
- Outras vias propostas: ... perfil de referência de 10,2 metros, com 7 metros destinados a circulação e estacionamento automóvel e passeios de 1,6 metros (Artigo 21.º, nº1)

Espaço Central C4 (Artigo 38.º)

- 1 - O Espaço Central C4 constitui um polo de vivência urbana do Bairro da Alegria, articulado através de passagem pedonal superior com o Espaço Central C3.
- 2 - A solução urbanística a adotar para o local considera o desenho urbano constante no Anexo 4 (o qual inclui o equipamento E4 e alargamentos pedonais) e respeita o estabelecido nos pontos seguintes.
- 3 - Os usos admitidos são: habitação e/ou funções centrais, estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamentos de espaço público.
- 4 - A morfotipologia integra bandas edificadas contínuas confrontantes com espaço público, com o máximo de 3 pisos.
- 5 - A edificabilidade (não considerando equipamentos) é de 8.500 m² de ac.

Espaço E4 (Artigo 44.º)

- 1 - O Espaço E4 destina-se a equipamentos locais.
- 2 - A solução urbanística a adotar considera o desenho urbano constante no Anexo 4.

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 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.

Logradouros V3 (Artigo 51.º)

Os Logradouros devem garantir permeabilidade total, com revestimentos na sua maioria vegetais, preferencialmente de composição diversa (arbórea, arbustiva, subarbustiva, herbácea).

Espaço Habitacional H1 (Artigo 53.º)

1 - Nos Espaços Habitacionais H1 os usos admitidos são predominantemente habitacionais, em edifícios uni ou bifamiliares.

2 - Nos Espaços Habitacionais H1 a morfotipologia a adotar integra:

a) Edifícios de implantação geminada ou isolada, em lotes delimitados entre si e o espaço público por muros de vedação;

b) Número máximo de 2 pisos, podendo atingir os 3 em terrenos declivosos;

c) Afastamentos dos edifícios: 3 metros a muros fronteiros; ≥ 3 metros a muros laterais;

d) Muros de vedação confrontantes com espaço público: uniformes para cada rua, a estabelecer no respetivo loteamento.

3 - Nos Espaços Habitacionais H1 a edificabilidade é a resultante do índice de construção de $0,6\text{ m}^2\text{ ac/m}^2$, aplicado a área medida até ao eixo das vias confrontantes.

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 $1,3\text{ m}^2\text{ ac/m}^2$, à área dos lotes.

Espaço Habitacional H17 (Artigo 62.º)

1 - O Espaço Habitacional H17 destina-se a usos habitacionais.

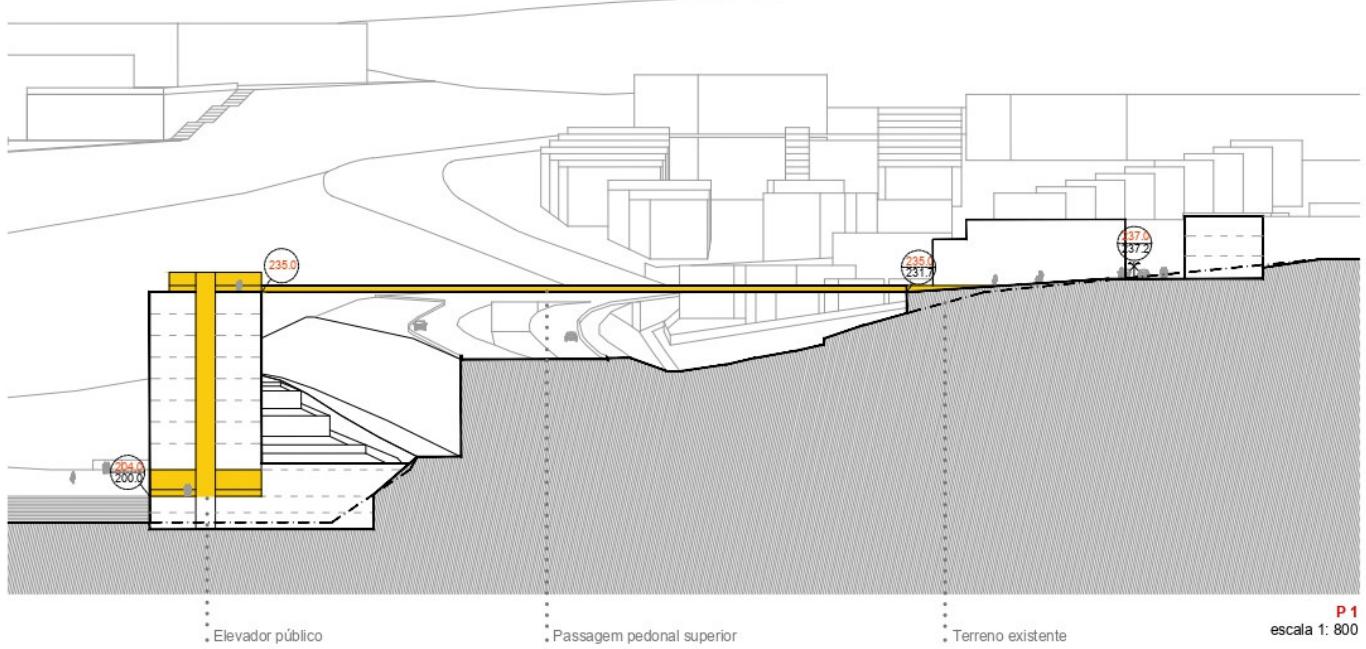
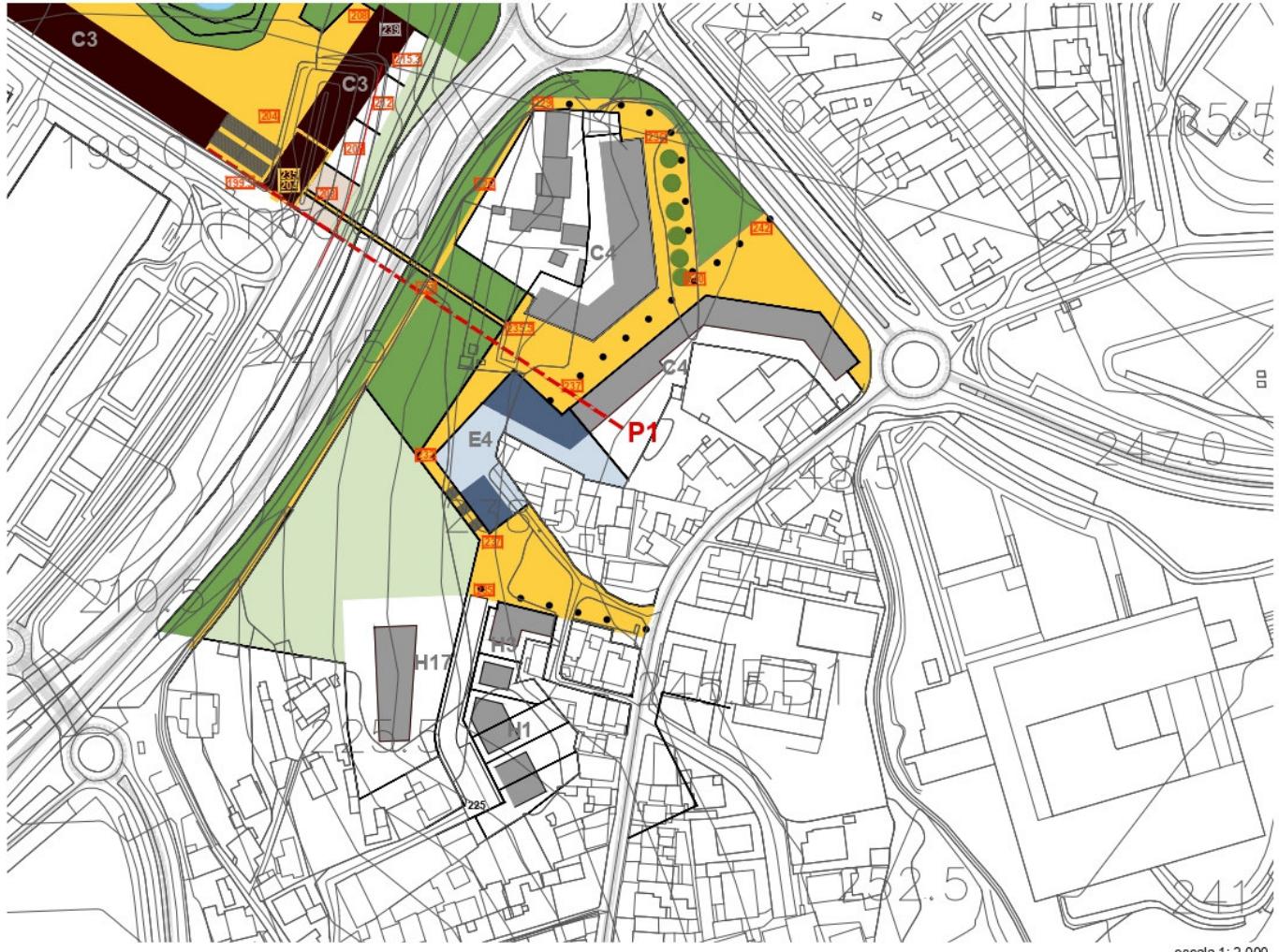
2 - O Espaço Habitacional H17 integra edifício coletivo, rodeado por logradouro, que se estende pelo espaço V3 (previsto a norte/poente), constituindo uma parcela em condomínio.

3 - No Espaço Habitacional H17 a edificabilidade é de $2.000\text{ m}^2\text{ ac}$.

A solução urbanística presente no Anexo 4 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 deste espaço, que antecede a principal entrada no Parque, o que exige uma especial qualidade arquitectónica da solução.



PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA



Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda

Cartografia Base

ANEXO 4 Espaço Central C4



Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proponente: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Secretaria
Data da Edição: 2019
Data da Revisão: 2019 (Nº 46) da 27/08/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica: Nacional 1:10 000

Projeto Cartográfico - Transversa de Mercator
Elipsóide de Referência: GRS80
Coordenadas: WGS84
Altitude: Altimetria - Detalhada
Escalar: Planimétrico: e.m.z. 1:50m
Escalar: Termográfico: m.pz. 1:700m
Escala Táctica: m.pz. 1:2000
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,3m

Equivalência das curvas tâcticas:
Origem das Coordenadas referenciadoras:
 $\varphi = 39^{\circ}40'05,73''\text{ N}$ $\lambda = 8^{\circ}07'59,19''\text{ W}$
Pálica Origem: em M = 0m; em P = 0m

000.0 Cota existente

000.0 Cota proposta

(nota: cotas aproximadas)

Edificabilidade

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

- Total: 31.789 m²
- Área com aptidão edificatória: 21.003 m²
- Área sem aptidão edificatória (solo rústico com relevância para valorização do solo urbano): 8.777 m²
- Área a não considerar que, sendo domínio público, assim se manterá: 2.009 m²

- **Edificabilidade (do local): 12.662 m²ac**

- Espaço Central C4 (Artigo 38.^º, nº 5): 8.500 m²ac
- Espaço Habitacional H17 ((Artigo 62.^º, nº 3): 2.000 m²ac
- Espaço Habitacional H3 (Artigo 55.^º, nº3): 638 m²ac (índice de construção de 1,3 m² ac/m² aplicado à área dos lotes)
- Espaço Habitacional H1 (Artigo 53.^º, nº3): 1.524 m²ac (índice de construção de 0,6 m² ac/m², aplicado a área medida até ao eixo das vias confrontantes)

- **Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 10.996 m²ac**

- Áreas com aptidão edificatória (Artigo 72.^º, nº 3): $21.003\text{ m}^2 \times 0,44\text{ m}^2\text{ac}/\text{m}^2 = 9.241\text{ m}^2\text{ac}$
- 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)): $8.777\text{ m}^2 \times (2 \times 0,1\text{ m}^2\text{ac}/\text{m}^2) = 1.755\text{ m}^2\text{ac}$

- **Edificabilidade concreta (a ficar na posse dos proprietários): 10.996 m²ac**

- Sendo que a edificabilidade do local é superior à abstrata, ocorre **cedência** de edificabilidade em excesso dos proprietários à CMB: **1.666 m²ac** ($12.662\text{ m}^2\text{ac} - 10.996\text{ m}^2\text{ac}$) [Artigo 73.^º, nº1, b), i)].
- O PUSF prevê “Fundo de Compensação das Sete Fontes”, o qual assegura o processo perequativo entre unidades de execução (Artigo 79.^º).

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 a decorrente do 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 (valor de março de 2025: C=964 €/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 então, para este caso:

- Como fixos: F1 = 0,09; C = 964 €/m²ac

- Resulta: $S = (0,09 + F2) \times (\text{área} \times I \times 964)$, 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)

Para avaliar cada prédio há então que, quando aplicável, dividi-lo em função da aptidão edificatória e do grau de infraestruturação. Tal avaliação consta no quadro seguinte, apoiando-se na informação presente na Figura 4.

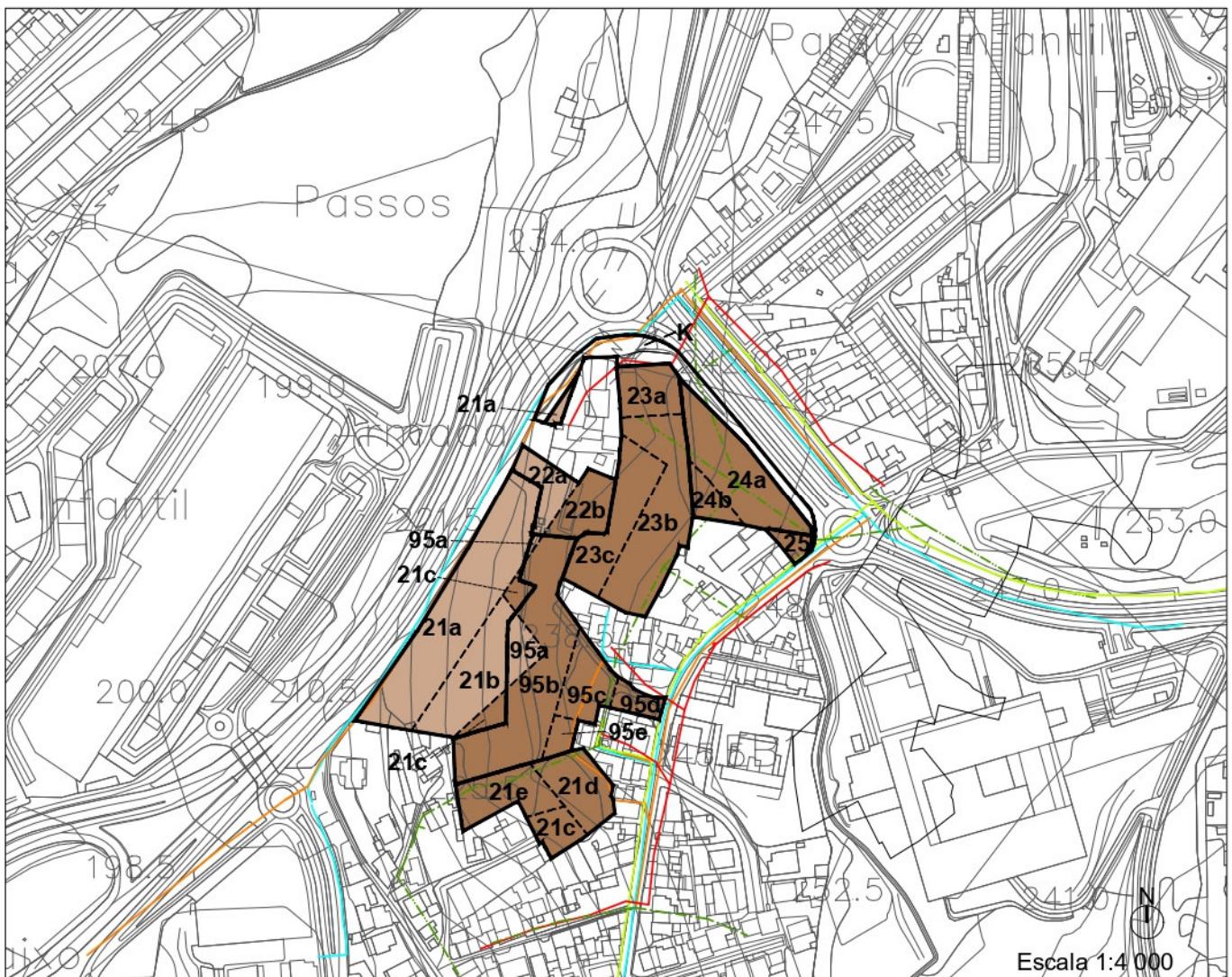
Avaliação do solo

Nº	Prédio Área (m ²)	Nº	Área (m ²)	Parcela			Valor (€)	Valor do prédio €	Valor do prédio %
				Grau infraestruturação (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)			
21	11 197	21a	5211	4,5	0,2	135 632	352 153	27,9%	27,9%
		21b	2107	0	0,2	36 561			
		21c	1140	0	0,44	43 519			
		21d	1365	4,5	0,44	78 162			
		21e	1374	1	0,44	58 279			
22	1 884	22a	850	4,5	0,2	22 124	61 596	4,9%	4,9%
		22b	1034	0	0,44	39 472			
23	6 512	23a	1070	9,5	0,44	83 962	306 167	24,3%	24,3%
		23b	3409	1,0	0,44	144 596			
		23c	2033	0	0,44	77 609			
24	3 178	24a	2 636	9,5	0,44	206 846	229 835	18,2%	18,2%
		24b	542	1	0,44	22 989			
25	282	25	282	10,0	0,44	22 727	22 727	1,8%	1,8%
95	6727	95a	610	0	0,2	10 585	289 671	22,9%	22,9%
		95b	4 175	0	0,44	159 378			
		95c	1 172	4,5	0,44	67 110			
		95d	427	10	0,44	34 412			
		95e	343	3,5	0,44	18 186			
TOTAL							1 262 149	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	21.003	0,44	9.241
Solo rústico com relevância para valorização do Solo Urbano	8.777	0,2*	1.755

* Edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso o proprietário decida participar na UE (Artigo 72º, 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									
	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)	F2
21a			X	X			X			4,5%
21d				X			X		X	4,5%
21e									X	1,0%
22a			X	X			X			4,5%
23a	X		X	X	X	X	X	X	X	9,5%
23b									X	1,0%
24a	X		X	X	X	X	X	X	X	9,5%
24b									X	1,0%
25	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10,0%
95c				X			X		X	4,5%
95d	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10,0%
95e				X			X			3,5%

3C. Encargos urbanísticos e compensações

Os encargos urbanísticos incluem:

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

Obras de urbanização

Todas as obras de urbanização correspondentes à operação de repartição, conforme PUSF e demais regulamentação em vigor, excluindo a construção do equipamento previsto [Artigo 75.º, nº 2, c)]

Taxas urbanísticas

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

Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: **9.896 m²**
 - A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m² de área com aptidão edificatória por m²ac [Artigo 76.º, nº4, b)].
 - No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade concreta de 10.996 m²ac, a cedência devida, sendo “área com aptidão edificatória”, é de $10.996\text{ m}^2\text{ac} \times 0,9\text{ m}^2/\text{m}^2\text{ac} = 9.896\text{ m}^2$
- Cedência efetiva de “área com aptidão edificatória”: **2.930 m² + Y**
 - 2.930 m²: Espaço E4
 - Y: terreno com a edificabilidade em excesso (Artigo 76.º, nº 5), dependente de solução final
- **Compensação dos proprietários à CMB** (Artigo 78.º, n.º 2, b)):
 - Compensação = (Cedência devida – cedência efetiva) x 4%.C / m²
$$= [9.896\text{m}^2 - (2.930\text{ m}^2 + Y)] \times 38,6\text{€}^*$$

* **C**: Custo correspondente ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados na Portaria n.º 281/2021 (valor de março de 2025: C = 964 €/m²ac).