

**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

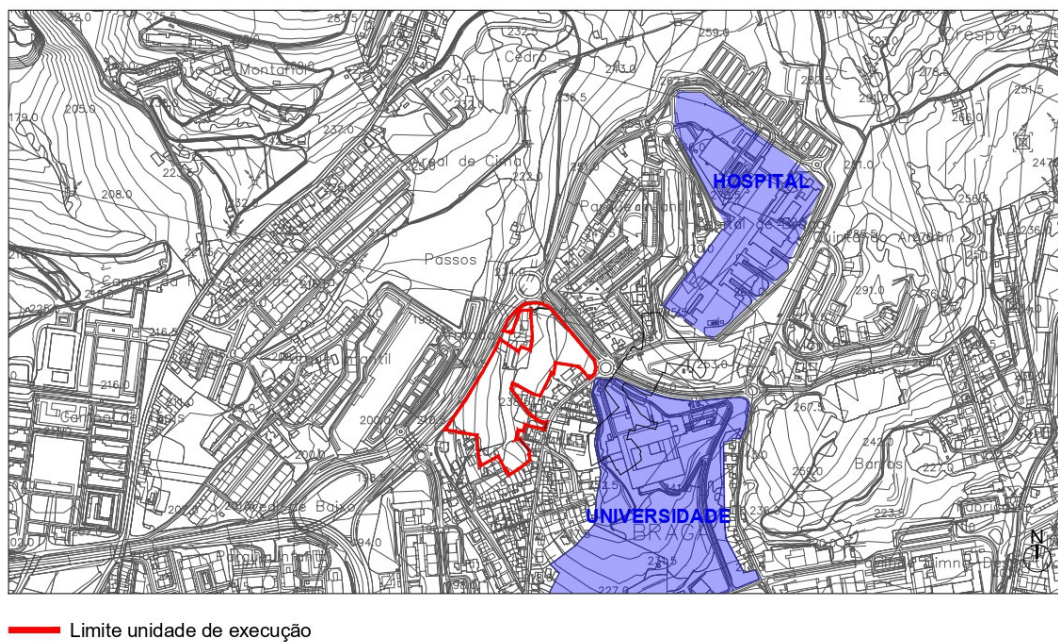


Figura 2. Zonamento do PUSF

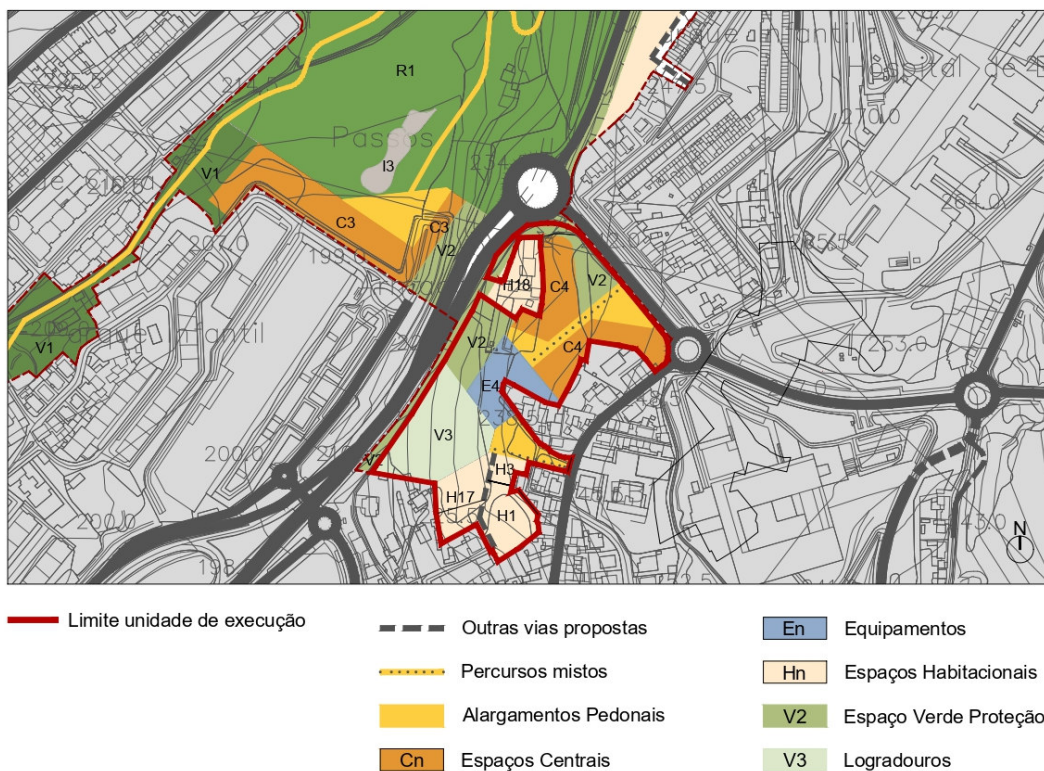
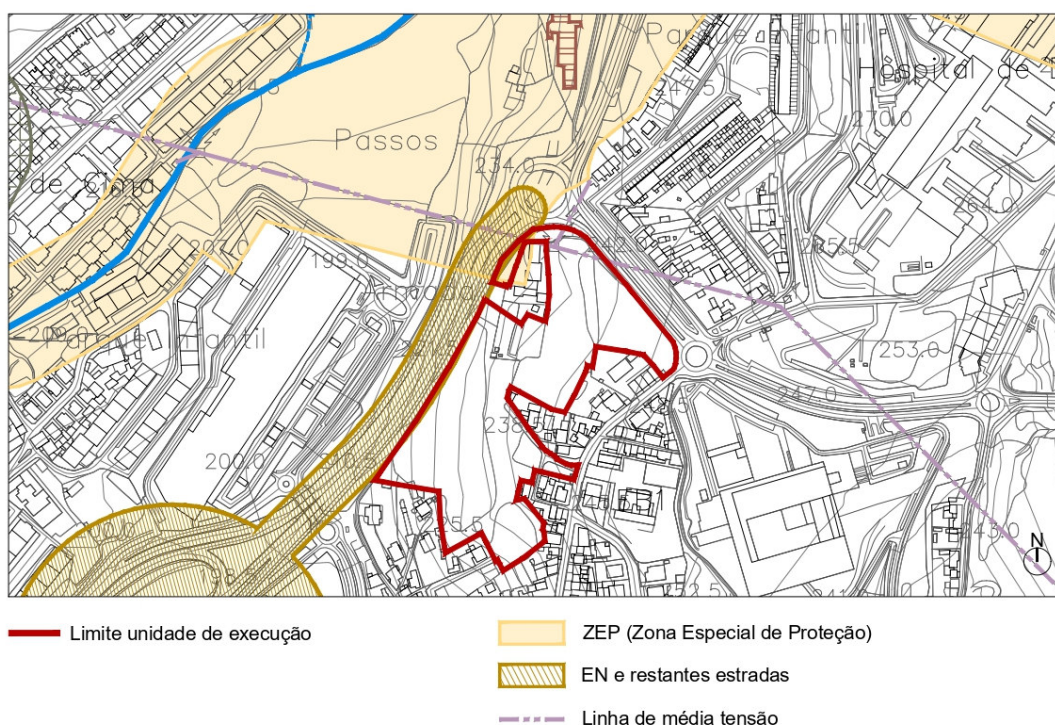


Figura 3. Planta de Condicionantes



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:

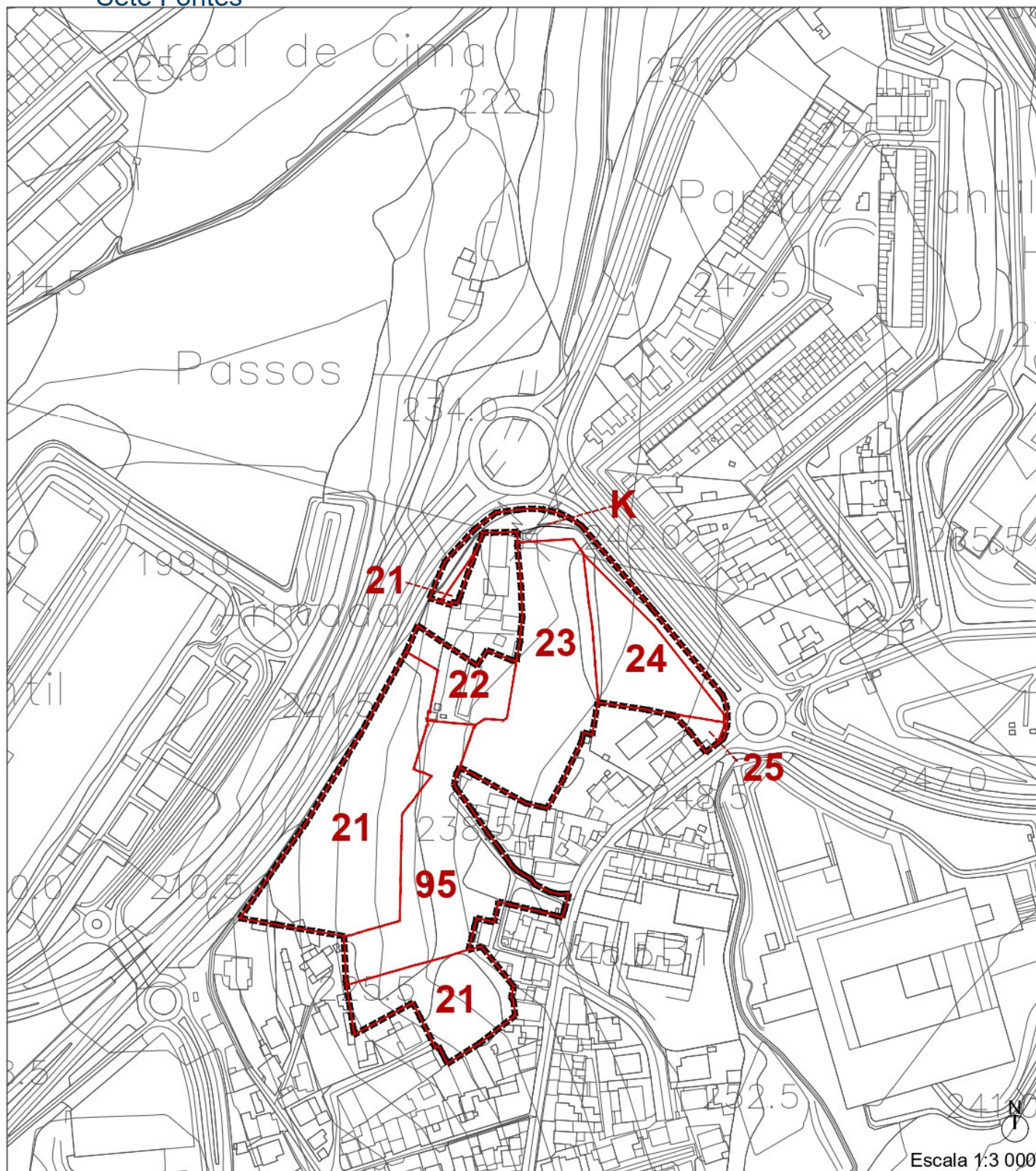
3. O conteúdo deste documento será dado a conhecer aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução nos 5 dias úteis seguintes à deliberação.
4. Será retomado o processo de diálogo com os proprietários, por período não superior a 15 dias úteis, do qual poderá resultar algum acerto no 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 m²	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.

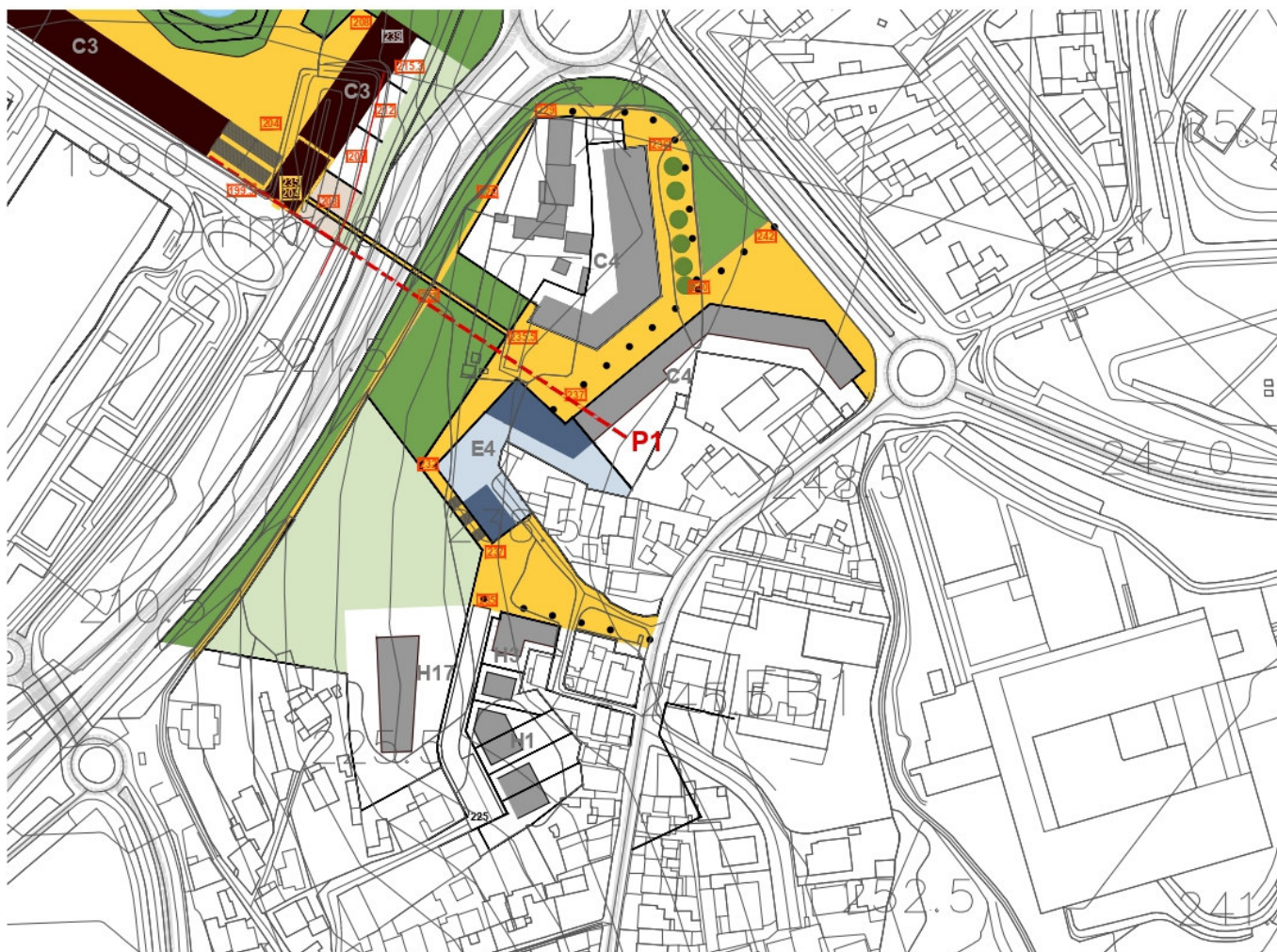
Espaço Habitacional H17 (Artigo 62.º)

- 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 $2.000 \text{ m}^2 \text{ ac}$.

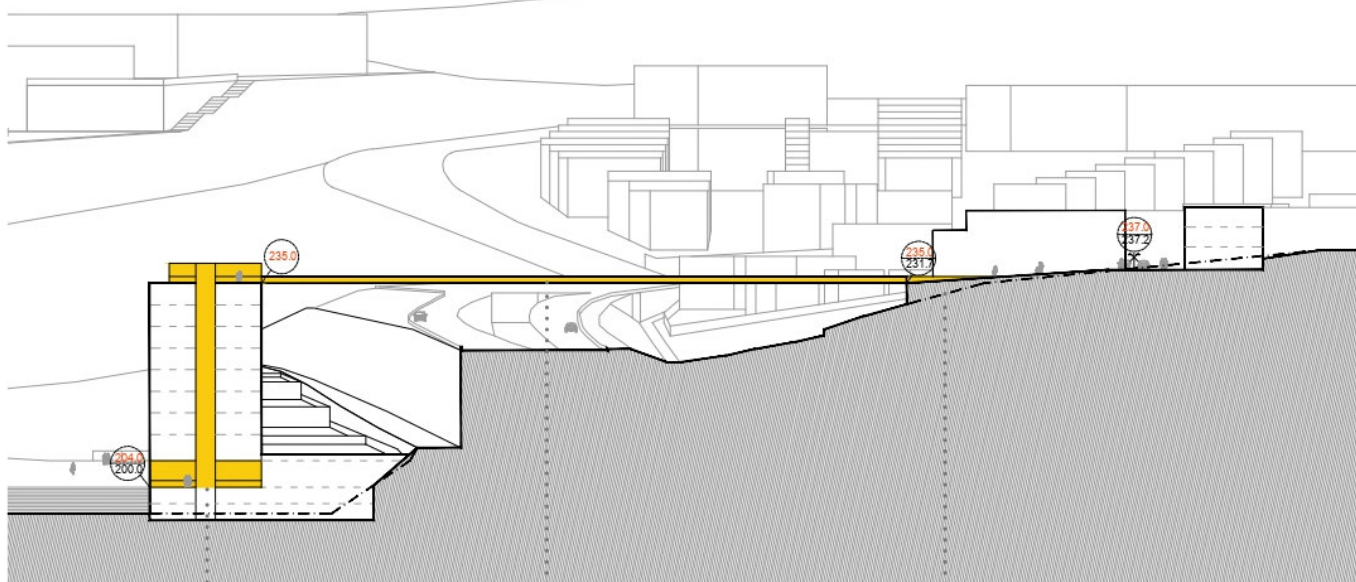
A solução urbanística presente no Anexo 4 ilustra bem a intervenção pretendida para o local.

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 arquitetónica da solução.



escala 1: 2 000



• Elevador público

• Passagem pedonal superior

• Terreno existente

P1
escala 1: 800

Cartografia Base

000.0 Cota existente

Cota proposta
(nota: cotas aproximadas)

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA



ANEXO 4 Espaço Central C4



Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda

Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Soranto
Data da Edição: 2019
Data e nº da Homologação: Nº 561 de 27/06/2019
Entidade Responsável pelo Homologação: Diretor-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

Projeto Cartográfico: Transverso de Mercator
Elevação de Referência: CGRS
Coordenadas: PT-TM66ETRS89
Definição Altimétrica: Datum Cascais
Estado Planimétrico: a.m.g. 1:50m
Estado Altimétrico: a.m.g. 1:25m
Estado Temático: melhor que 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.3m

Equidistância das curvas 5 metros
Origem das Coordenadas retangulares:
39° 40' 05,73" N 15° 07' 58,19" W
Falso Origem: em M = 0m, em P = 0m

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, n.º 5): 8.500 m²ac
 - Espaço Habitacional H17 ((Artigo 62.º, n.º 3): 2.000 m²ac
 - Espaço Habitacional H3 (Artigo 55.º, n.º3): 638 m²ac (índice de construção de 1,3 m² ac/m² aplicado à área dos lotes)
 - Espaço Habitacional H1 (Artigo 53.º, n.º3): 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, n.º 3): 21.003 m² x 0,44 m²ac/m² = 9.241 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)): 8.777 m² x (2 x 0,1 m²ac/m²) = 1.755 m²ac

- **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 m² ac – 10.996 m² ac) [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).

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.

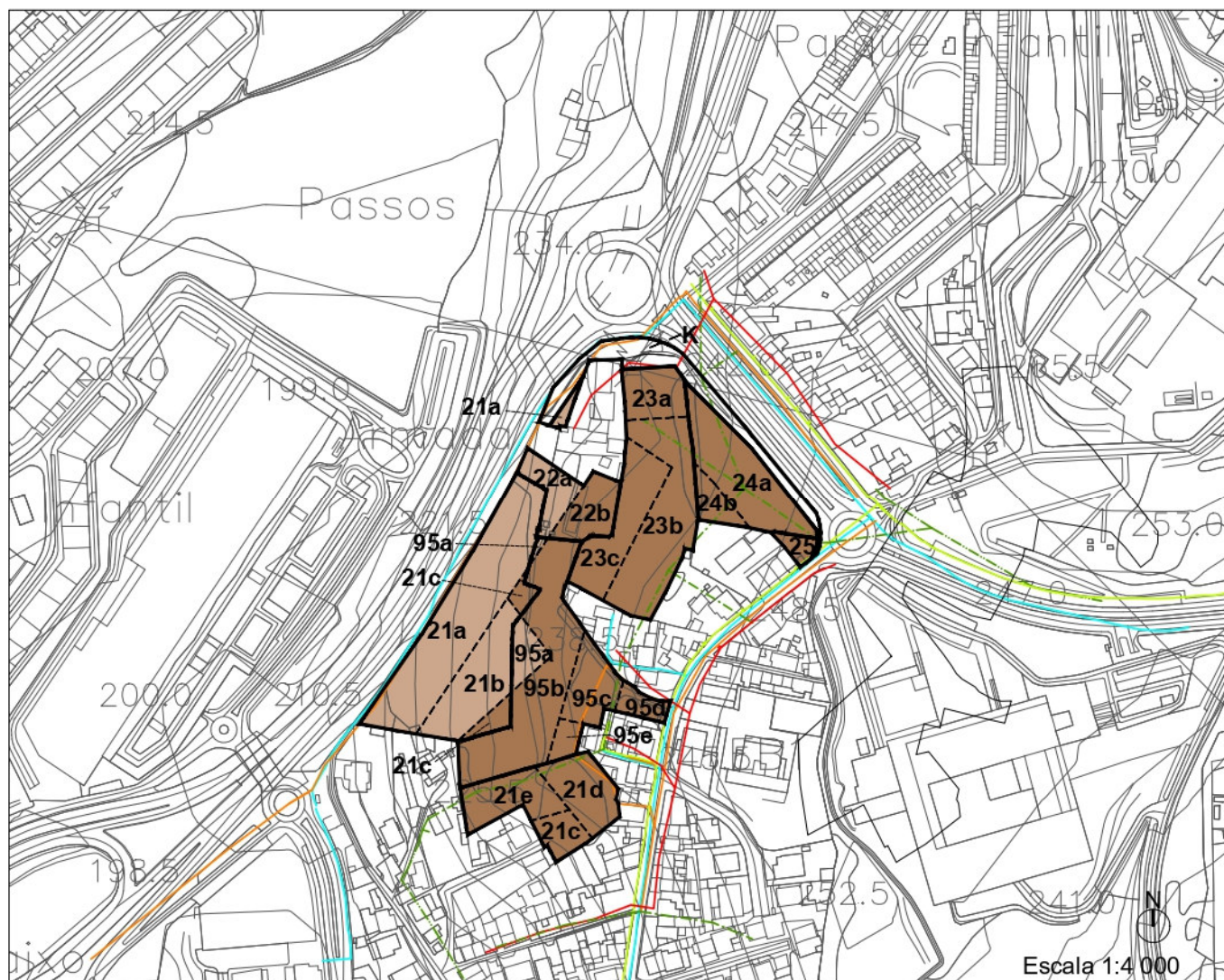
Avaliação do solo

Prédio		Parcela					Valor do prédio	
Nº	Área (m²)	Nº	Área (m²)	Grau infraestruturação (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
21	11 197	21a	5211	4,5	0,2	135 632	352 153	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%
		22b	1034	0	0,44	39 472		
23	6 512	23a	1070	9,5	0,44	83 962	306 167	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%
		24b	542	1	0,44	22 989		
25	282	25	282	10,0	0,44	22 727	22 727	1,8%
95	6727	95a	610	0	0,2	10 585	289 671	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 72.º, nº 4, al. a) e b))

— Cadastro	— Rede de Abastecimento de Água	— Rede Elétrica BT
- - - Subdivisão para avaliação	— Rede de saneamento	— Rede Telefônica
		— Rede Gás

Nº	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 telefônica (1)	
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 reparcelamento, conforme PUSF e demais regulamentação em vigor, excluindo a construção do equipamento previsto [Artigo 75.º, n.º 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, n.º4, 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 m²ac x 0,9 m² / m²ac = 9.896 m²
- 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, n.º 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
= [9.896m²– (2.930 m² + Y)] x 38,6€*

* **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).