

# PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

## IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2024/3648	3880/2024	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
<b>DPO - DP - UEP - UNIDADE</b>		
Propósito		
<b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b>		
Órgão/Cargo que resolve		
<b>Câmara Municipal de Braga</b>		

## FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

À Reunião de Câmara para deliberação 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 1 (UE1). Notifique-se os requerentes no sentido desta decisão.

· A presente proposta dá sequência ao que o Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) prevê para o local: ocupação urbanística e conseqüente 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.



· 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 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.

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

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 que se encontra em anexo da proposta, 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, em cumprimento do artigo 89º do RJGT.
  6. O documento ultimado será dado a conhecer aos proprietários, solicitando-lhes confirmação, por escrito, no prazo de 20 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.
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. Os procedimentos da abertura de um período de discussão pública, deve ser através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da plataforma colaborativa de gestão territorial do município, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões ao abrigo do artigo 89º do RJIGT.
13. Dar conhecimento do teor da deliberação à Assembleia Municipal de Braga
14. Dar conhecimento aos titulares por escrito.

## DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



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

Câmara Municipal de Braga

---

outubro 2024



**BRAGA**  
Cidade autêntica



# 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

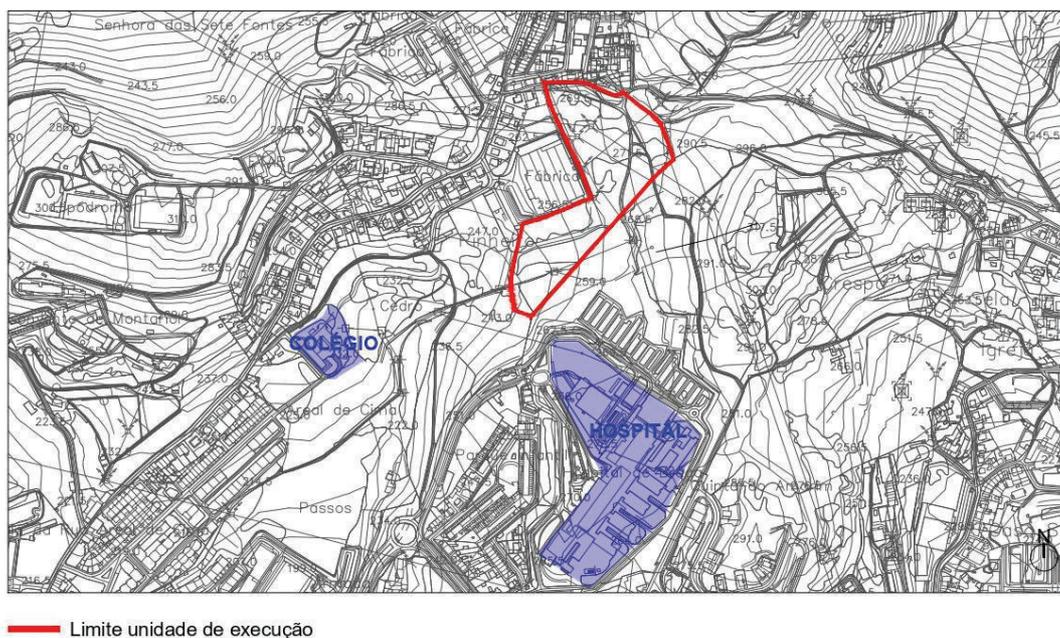


Figura 2. Zonamento do PUSF

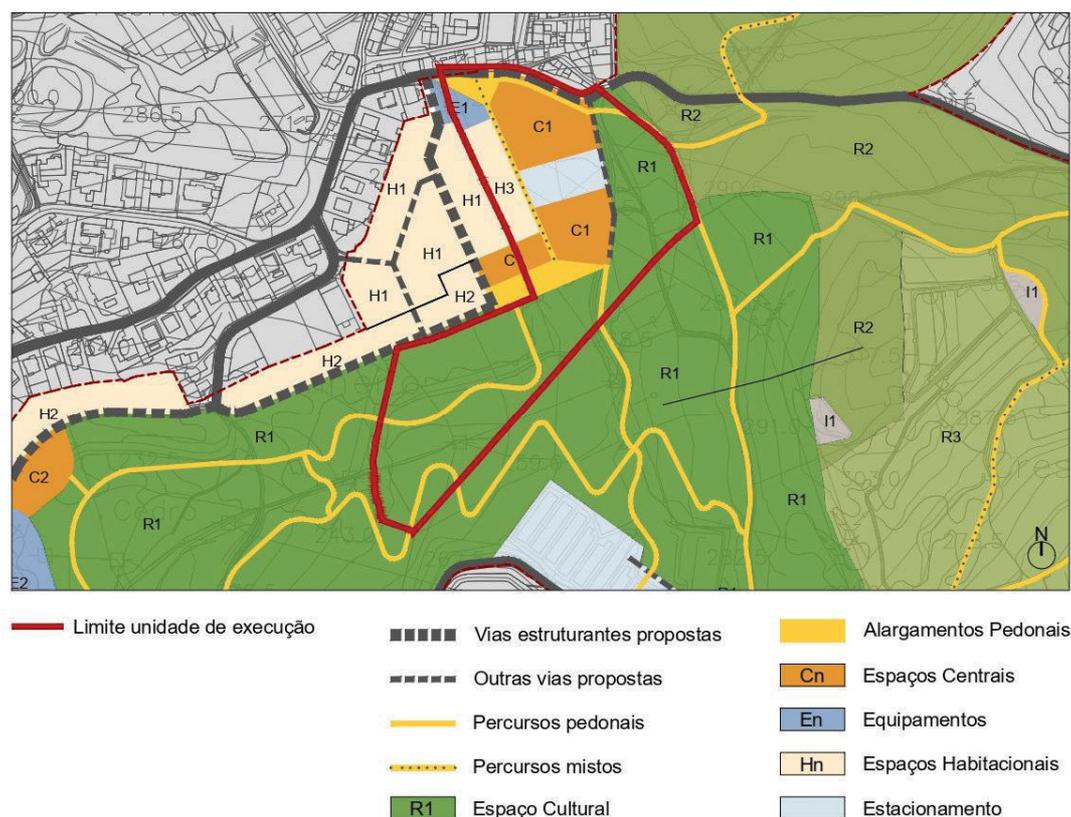
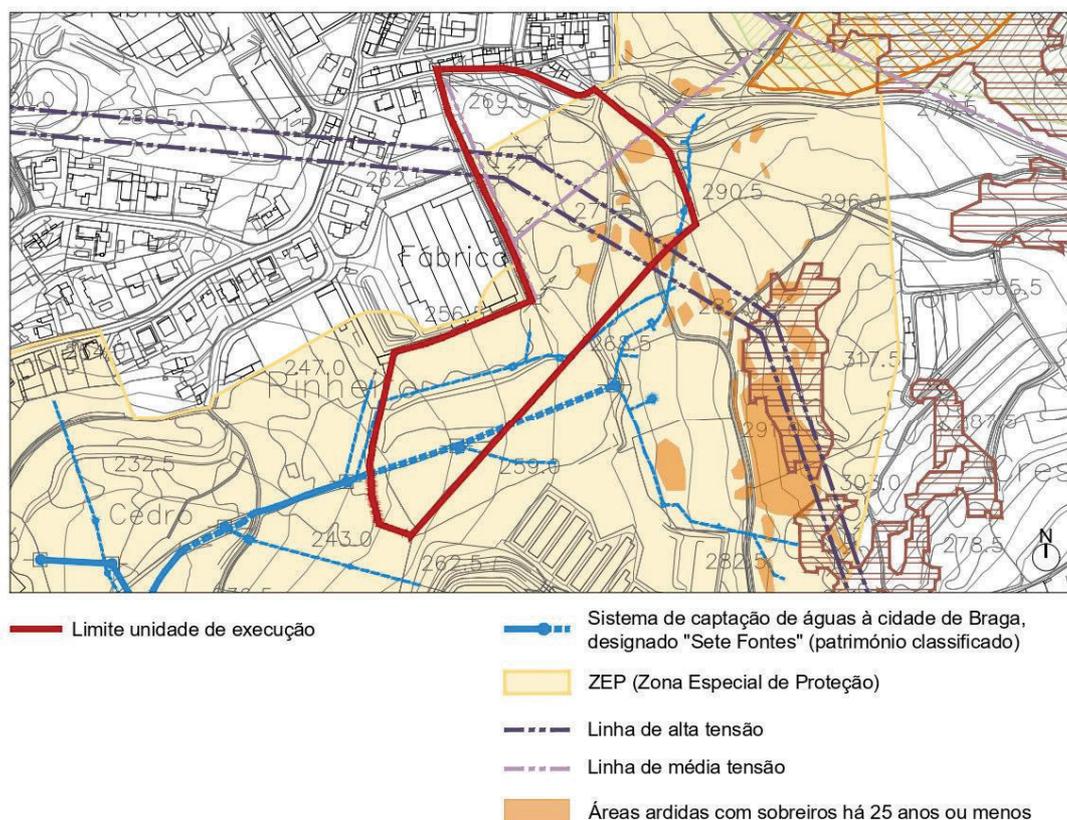


Figura 3. Planta de Condicionantes



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:

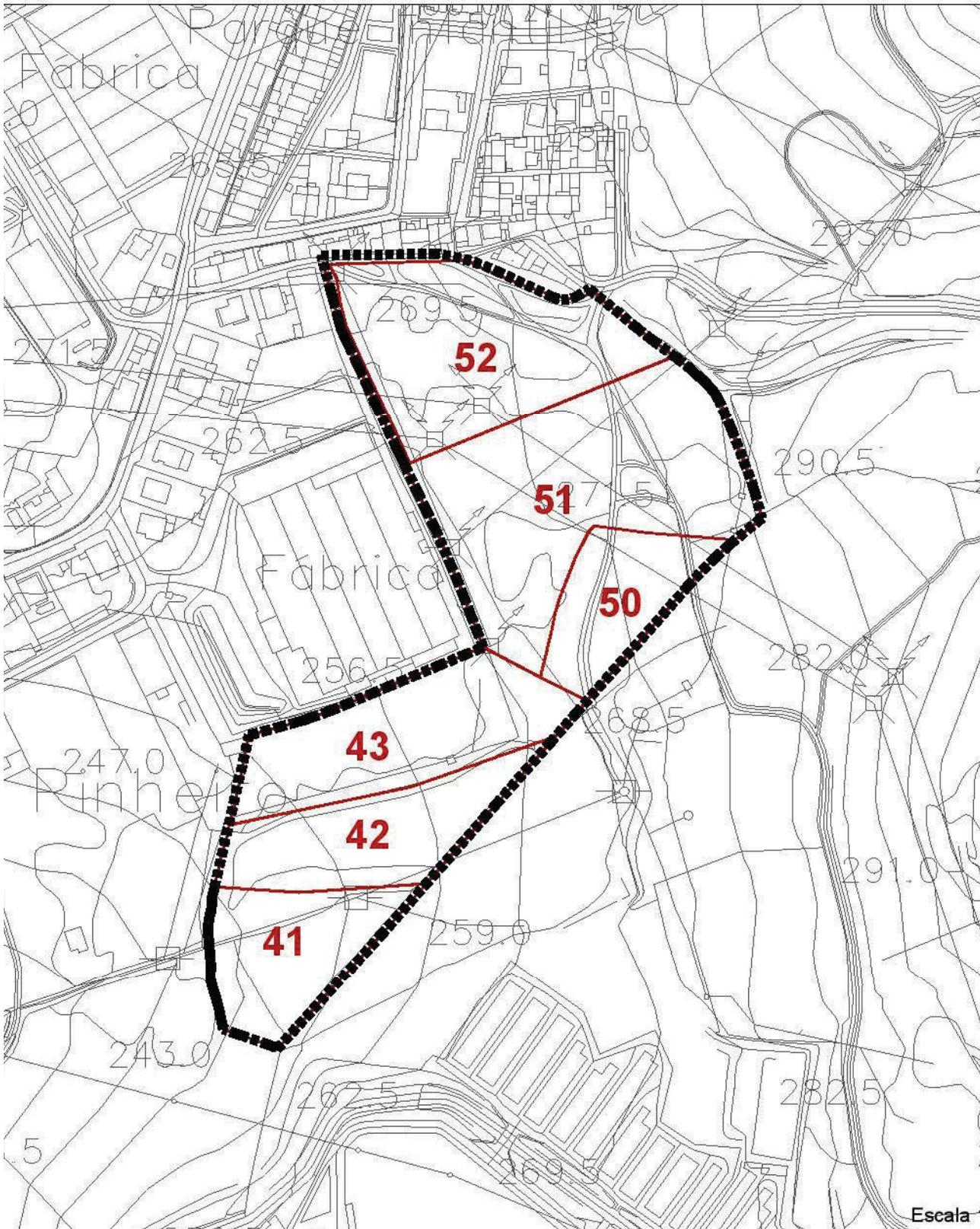
8. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, 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 estabelecido;



- b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.
10. A execução do parcelamento 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	
Área em m <sup>2</sup>	Proprietários
6 014	Município de Braga
6 640	Socongá - Sociedade Construtora Comercial e Agrícola do Cávado, Lda
8 910	M. Kairos - Engenharia e Construções, S.A.
4 750	Jose Veloso de Azevedo
15 350	Terra Volátil - Imobiliária, S.A.
11 149	M <sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)

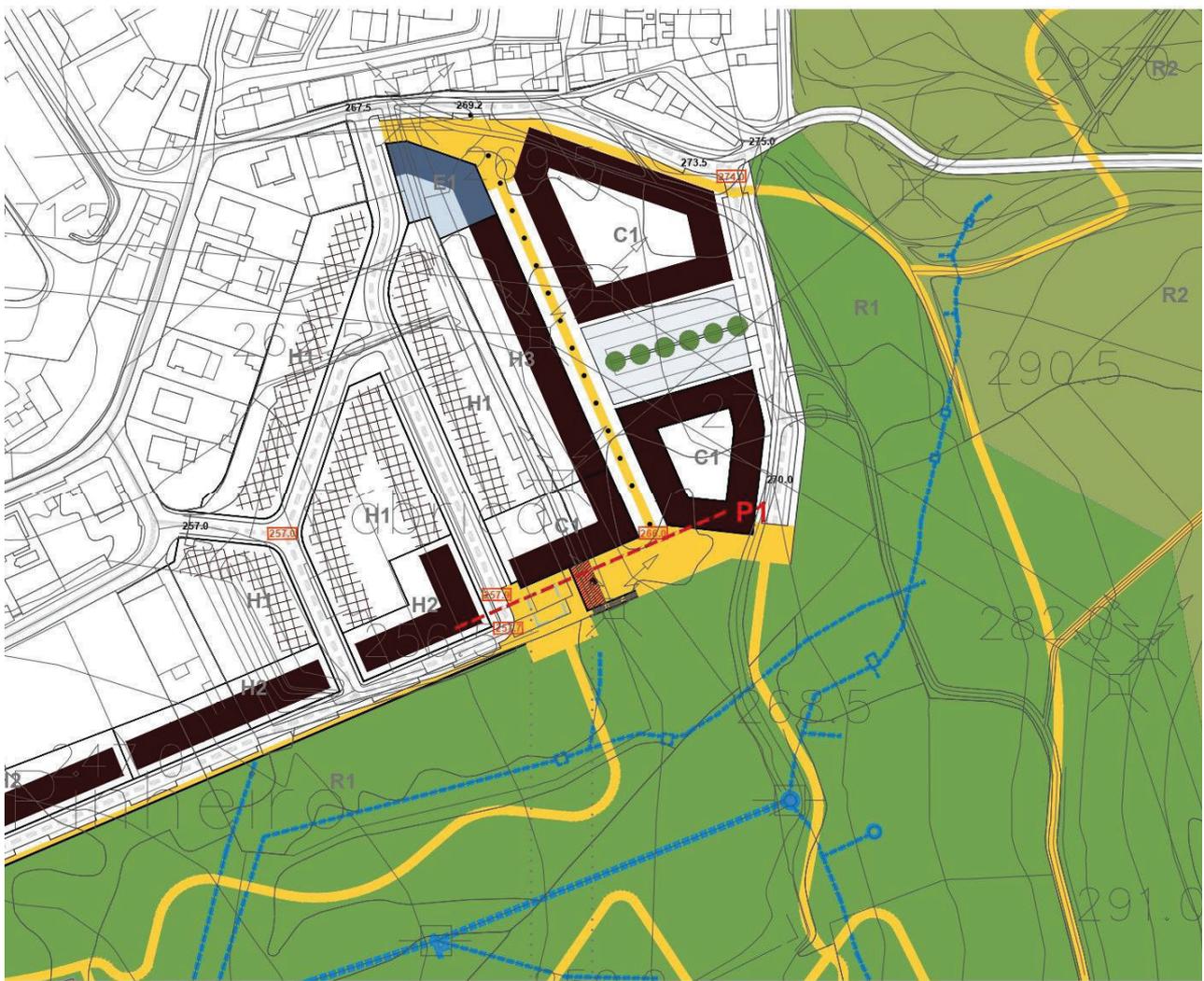
- 1 - Os alargamentos pedonais são espaços afetos à estadia pedonal e conseqüente vivência urbana, articulados com as funções centrais dos edifícios marginantes.*
- 2 - Nestes espaços deve ser assegurado pavimento confortável para os peões e condições de acessibilidade universal, presença arbórea e mobiliário 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 m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup>, à área dos lotes.*

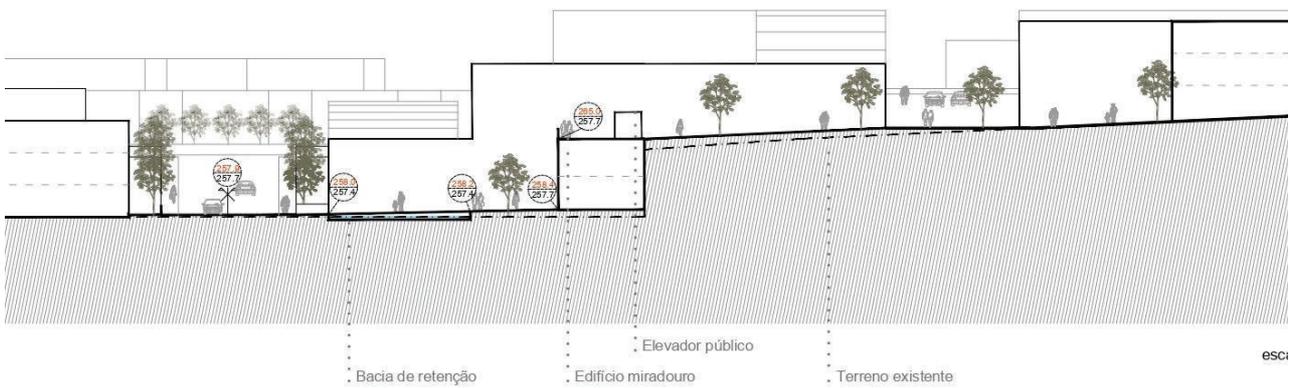
A solução urbanística presente no referido Anexo 2 ilustra bem a intervenção pretendida para o local. Importa referir, contudo, que não é uma solução imperativa; imperativos são apenas o conteúdo da Planta de Zonamento e a correspondente normativa constante nos artigos citados. Importa também sublinhar a importância urbanística desta entrada no Parque e a conseqüente exigência de uma especial qualidade arquitetónica da edificação prevista.





Escalador público  
Bacia de retenção

escal



Bacia de retenção Elevador público Terreno existente

escal

- Cartografia Base
- Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)

- Cota existente
  - Cota proposta
- Nota: cotas aproximadas)

## PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

### ANEXO 2 Espaço Central C1



Jorge Afonso  
Urbanistas, Lda



fevereiro 2021

Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga  
Entidade Produtora: GeoInfo  
Data da Edição: 2018  
Data do P.O.U.: 27/08/2019  
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território  
Sistema Cartográfico: Nacional 1110 (00)

Projeto Cartográfico: - Travessa de Miradouro  
Elevação de Referência: CRSD  
Coordenadas: PT / MNTC: 14805  
Referência Altimétrica: Datum Cascais  
Escala Horizontal: a m.c. 1:500  
Escala Altimétrica: a m.c. 1:700  
Exatidão: Terâmica melhor que 95%  
Projeção: Posição Nominal de Reprodução: 2.5m

Escalabilidade das curvas: 5m  
Origem das Coordenadas Retas:  
φ = 39° 40' 05,73" N λ = 8° 07'  
Falso Origem: em M = 0m, em



## Edificabilidade

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

- Total: 52.813m<sup>2</sup>
- Área com aptidão edificatória: 19.646 m<sup>2</sup>
- Área sem aptidão edificatória (Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 33.167 m<sup>2</sup>
  
- Edificabilidade (do local): 15.572 m<sup>2</sup>ac
  - Espaço Central C1 (Artigo 35.º, n.º 5): 12.000 m<sup>2</sup>ac (reservando 1.000m<sup>2</sup> para prédio C1 terreno contíguo)
  - Espaço Habitacional H3 (Artigo 55.º, n.º3) 3.572 m<sup>2</sup>ac (*índice de construção de 1,3 m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup> aplicado à área dos lotes*)
  
- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 15.277 m<sup>2</sup>ac
  - Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup> (Artigo 72.º, n.º 3):  
(19.646 m<sup>2</sup> x 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>) = 8.644 m<sup>2</sup>ac
  - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, n.º 4, al. a) e b)):  
(33.167 m<sup>2</sup> x (2 x 0,1 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>) = 6.633 m<sup>2</sup>ac
  
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários): **15.277 m<sup>2</sup>ac**
  
- Sendo que a edificabilidade concreta é inferior à edificabilidade do local, ocorre **cedência** de edificabilidade em excesso dos proprietários à CMB: **295 m<sup>2</sup>ac** (15.572 m<sup>2</sup> ac – 15.277 m<sup>2</sup> 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).

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 m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup> solo)

I (para as áreas com aptidão edificatória) = 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>ac)

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 €/m<sup>2</sup>ac

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

I = 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, para solo com aptidão edificatória

I = 0,2 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> e, medido em planta, apenas 15.350 m<sup>2</sup>. 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)

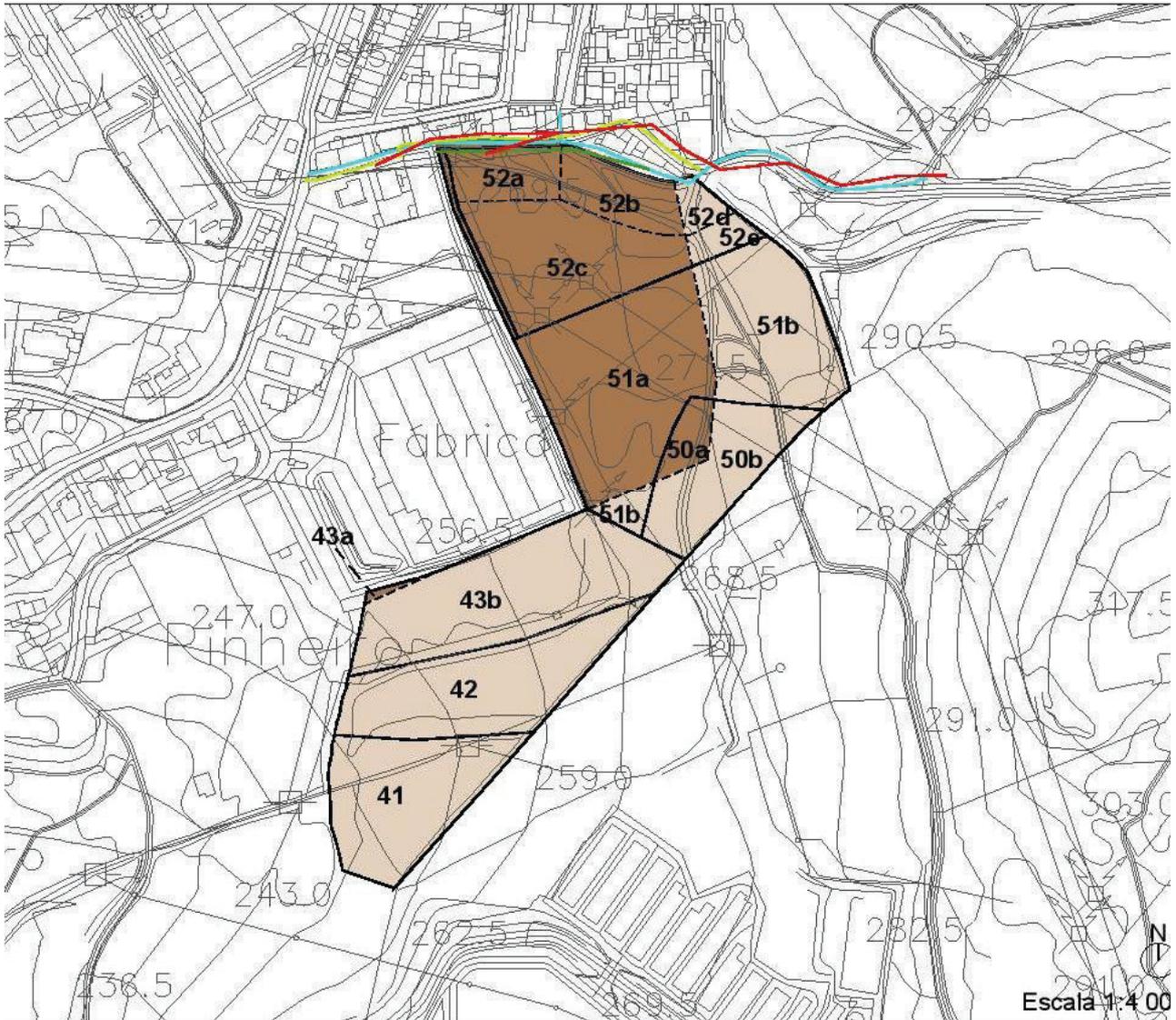
Prédio		Parcela					Valor do prédio	
Nº	Área (m2)	Nº	Área (m2)	Grau infraestruturização (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
41	6 014	41	6 014	0	0,2	101 324	101 324	7,4%
42	6 640	42	6 640	0	0,2	111 871	111 871	8,1%
43	8 910	43a	118	0	0,44	4 374	152 502	11,1%
		43b	8 792	0	0,2	148 128		
50	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 <sup>2</sup> )	Índice (m <sup>2</sup> ac/m <sup>2</sup> )	Área de Const (m <sup>2</sup> 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

capacidade de 0,1 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, 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 Telefônica
- Rede Gás

Grau de infraestruturação								
acesso rodoviário pav. (1,5)	passelos (0,5)	rede água (1)	rede de saneamento (1,5)	rede de tensão (1)	rede de águas pluviais (0,5)	ligação a estação depuradora (2)	rede de gás (1)	rede telefônica (1)
X	X	X		X	X		X	X
X		X			X			X
X				X				



### 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 m<sup>2</sup>
  - A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m<sup>2</sup> de área com aptidão edificatória por m<sup>2</sup>ac (ou de 2,0 m<sup>2</sup> de área sem aptidão edificatória por m<sup>2</sup>ac) [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 m<sup>2</sup>ac, a cedência devida é de 15.277 m<sup>2</sup>ac x 0,9 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>ac = 13.749 m<sup>2</sup>
- Cedência efetiva: **15.950 m<sup>2</sup> + y**
  - Área sem aptidão edificatória (R1, ver Figura 2): 33.167 m<sup>2</sup>; convertendo, 33.167 m<sup>2</sup>/2,2 = 15.076 m<sup>2</sup>
  - Equipamento previsto (E1, ver Figura 2): 874 m<sup>2</sup>
  - 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 m<sup>2</sup> + y) – 13.749 m<sup>2</sup> = 2.201 m<sup>2</sup> + y
  - Compensação pela cedência em excesso: (2.201 m<sup>2</sup> + y) x 4%.C / m<sup>2</sup>,  
Sendo que a valores atuais C = 936 €/m<sup>2</sup>ac (“custo de referência” para habitação a custos controlados - Portaria n.º 281/2021) a compensação será: (2.201 m<sup>2</sup> + y) x (4% x 936) €

