

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

Câmara Municipal de Braga

julho 2026



BRAGA
Cidade autêntica



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**:

- Esta delimitação preliminar ocorre já após algumas reuniões com proprietários e corrige a anterior delimitação, aprovada em 10/11/2025 pela Câmara Municipal de Braga (CMB).
Em concreto:
 - Ajusta o limite da unidade de execução e limite entre parcelas, conforme os registos apresentados pelos proprietários.
 - Corrige a identificação de proprietário de uma das parcelas, agora identificada como “parcela 96”.
 - Revê o grau de infraestruturação das parcelas 23 e 24, por se ter verificado que a Rua 24 Junho não integra algumas das infraestruturas antes registadas.
 - Atualiza o valor de C (novembro de 2025) e consequente avaliação das parcelas.
- 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, conforme já anteriormente acertado).
- 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.
- Este documento já foi dado a conhecer aos proprietários.
- 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

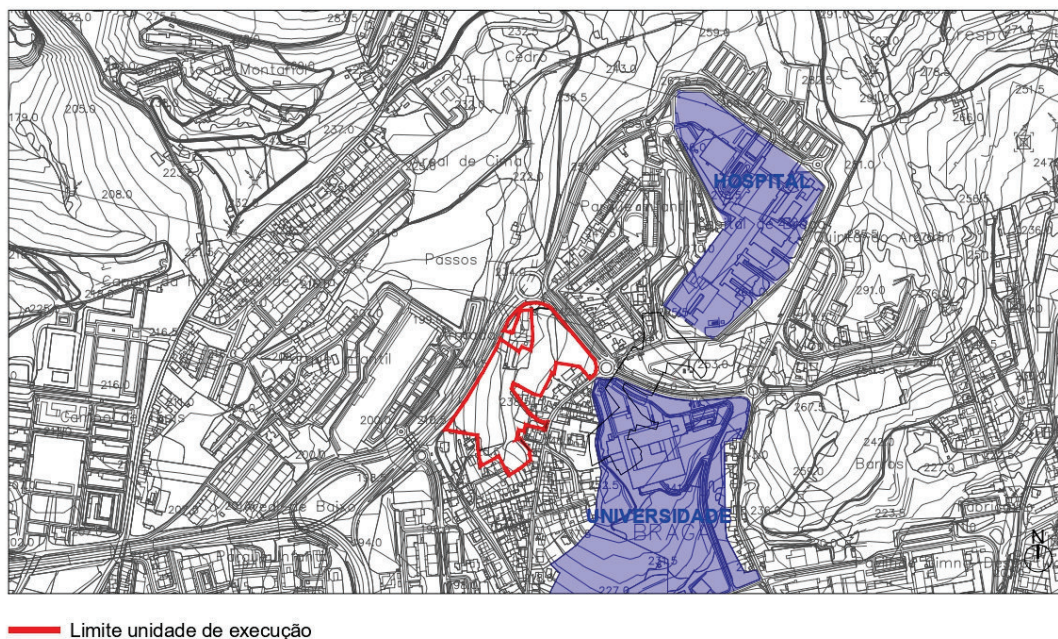


Figura 2. Zonamento do PUSF

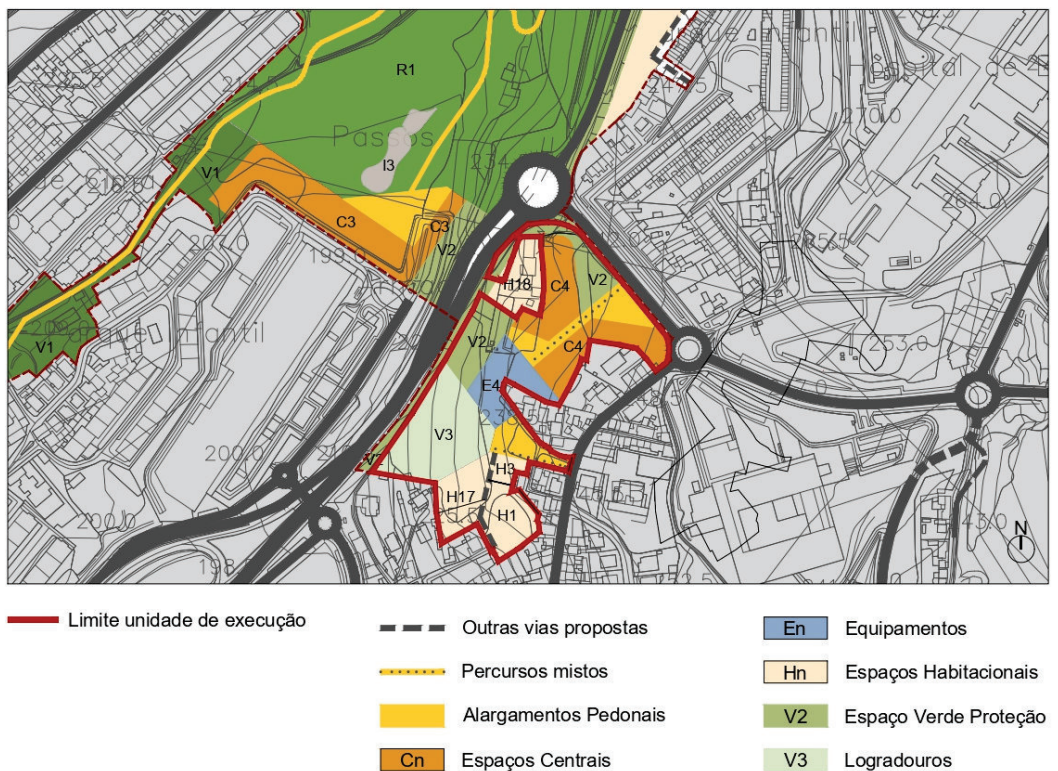
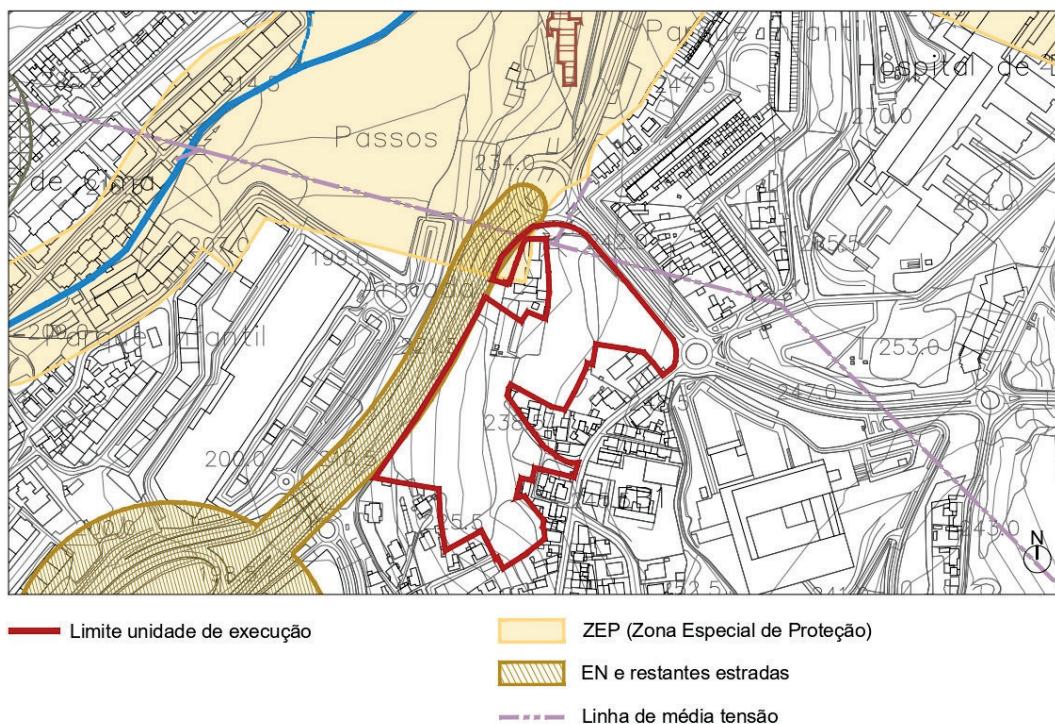


Figura 3. Planta de Condicionantes



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. Para garantir o princípio da participação, a aprovação definitiva da Unidade de Execução seja antecedida de:
 - a) Discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (DL 80/2015, Art.º 89.º);
 - b) Contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.
4. Após a participação referida no número anterior, a CMB:
 - a) Pondera os resultados, responde a cada uma das observações e ultima o documento de constituição da Unidade de Execução;
 - b) Dá a conhecer aos proprietários o documento ultimado, solicitando-lhes confirmação, por escrito, no prazo de 10 dias úteis, da respetiva adesão à Unidade de Execução, ou da decisão de venda do prédio à CMB.
5. Findo o prazo referido na alínea b) do número anterior, a CMB:
 - a) Aprova, em definitivo, a Unidade de Execução;
 - b) Aprova, na mesma reunião, resolução de expropriar referente às parcelas que não tenham confirmado adesão à Unidade de Execução, ou que, optando por vender, manifestem desacordo relativo ao preço de aquisição proposto.
6. O conteúdo desta deliberação será comunicado por escrito aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução nos 5 dias úteis seguintes à deliberação.
7. 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.



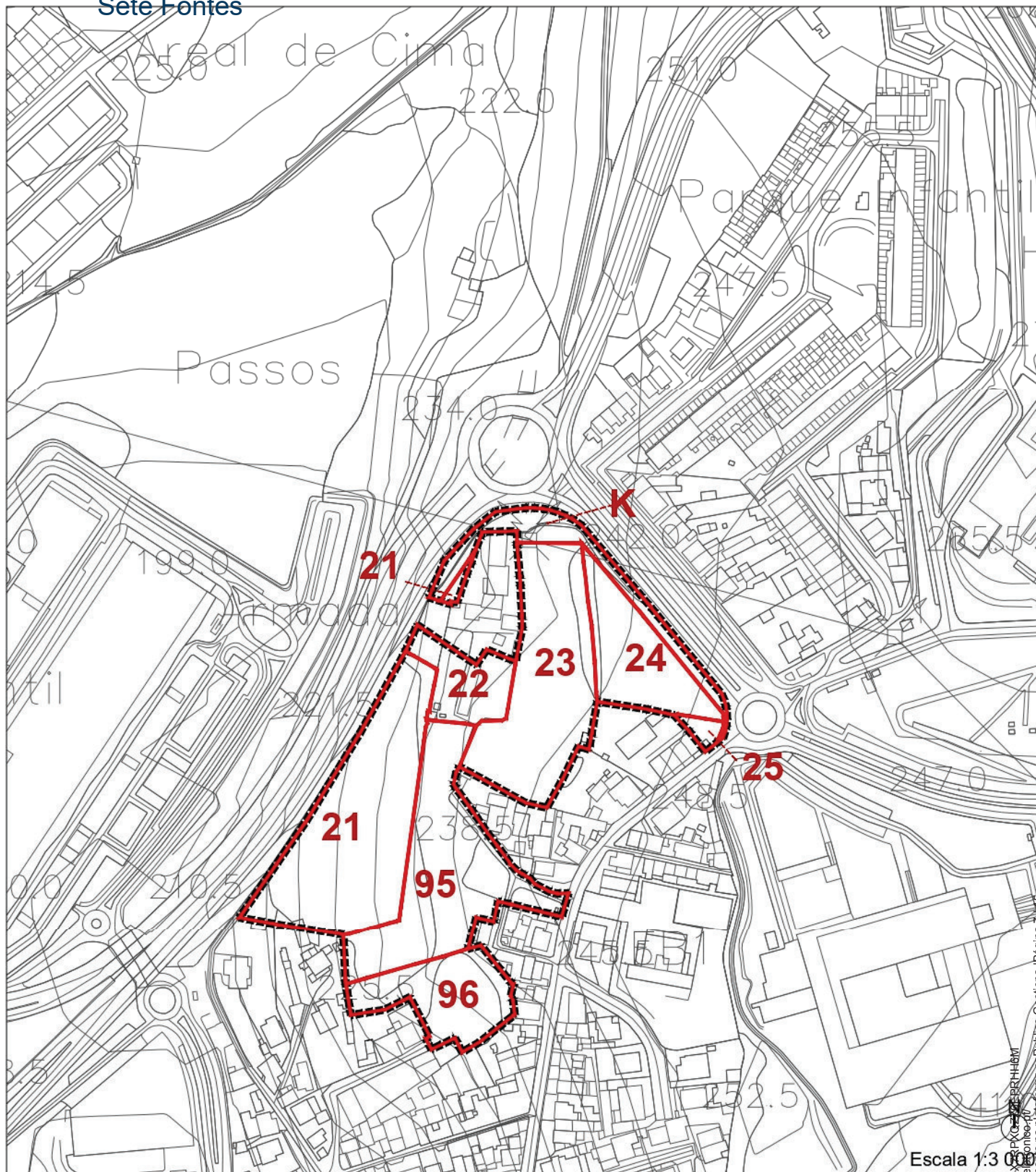
8. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de parcelamento e das respetivas obras de urbanização e contrato de urbanização seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

E, sendo que a execução da operação urbanística decorrente da unidade de execução exige uma parceria entre investidores, esclarece a CMB que esta ocorrerá de acordo com os seguintes procedimentos:

9. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de parcelamento 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.
10. 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.
11. 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 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	8 092	Acrescentar Sete Fontes, Lda
22	1 901	Isolina Júlia Ferreira
23	6 459	Empresa Dália
24	3 202	Fernando Costa
25	282	José Ferreira Gomes
95	6 500	Petrocávado - Investimentos Imobiliários e Mobiliários, S.A.
96	3 079	Herdeiros de Alfredo da Silva Pinto
K	2 035	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)

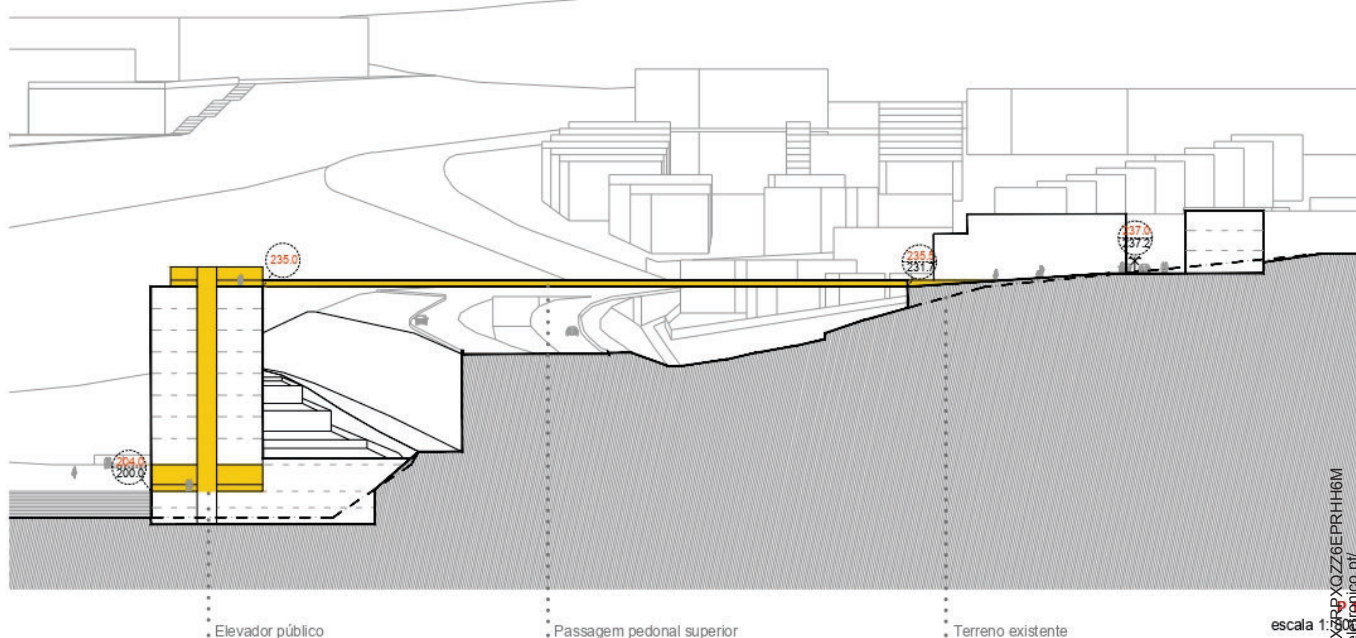
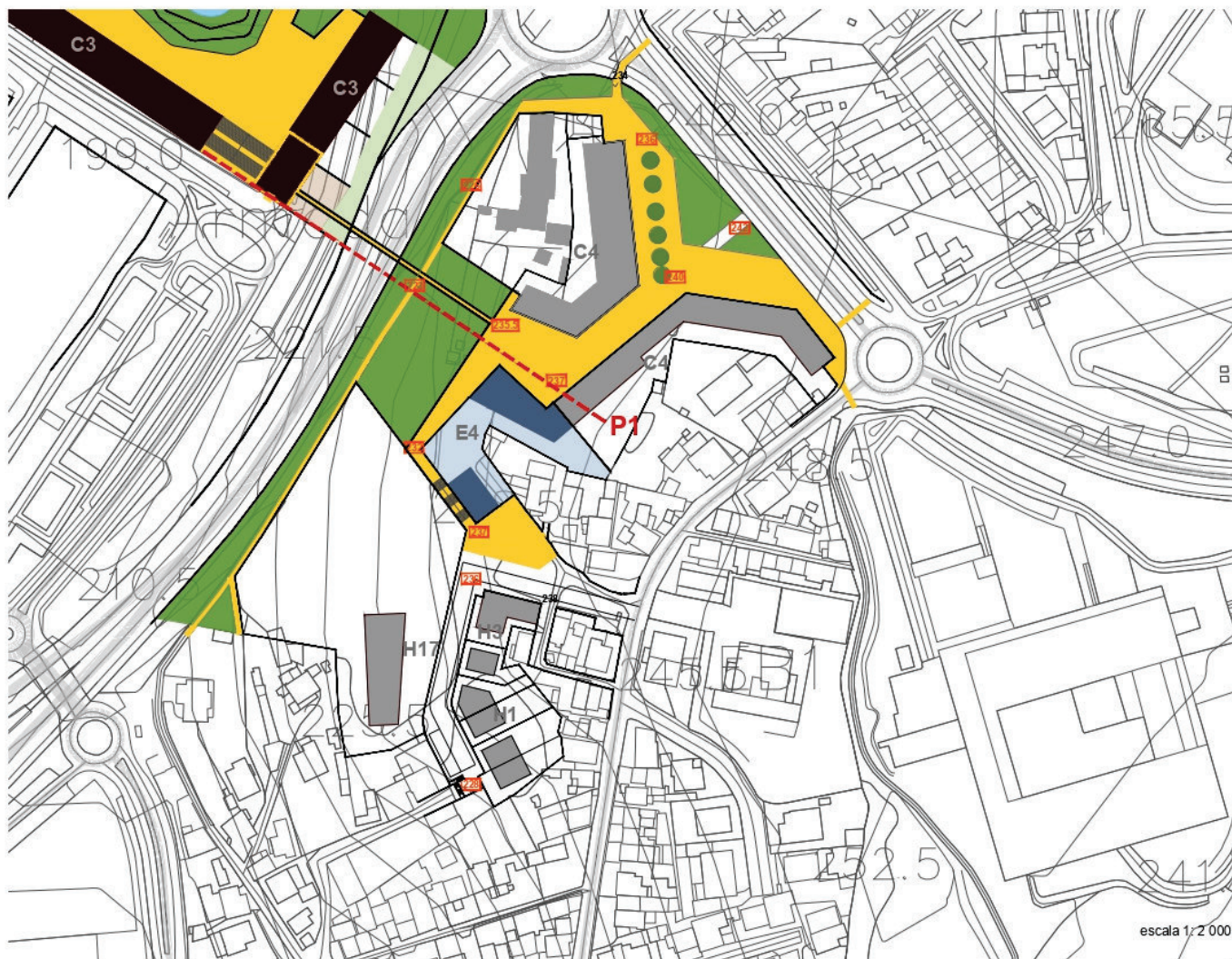
1 - O Espaço Habitacional H17 destina-se a usos habitacionais.

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

Importa sublinhar a importância urbanística deste espaço, que antecede a principal entrada no Parque. A solução urbanística presente na página seguinte sugere e ilustra bem o que poderá ser 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.





Cartografia Base



BRAGA
Urbanistas, Lda

Validação: 3WM7HH6FNXRPXQZZ6EPRH6M
Verificação: https://braga.balcas.com.br/verificacao
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 11 / 15

000.0 Cota existente
Cota proposta
(nota: cotas aproximadas)

Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Proponente: Sogart
Data da Edição: 2019
Data e nº da Homologação: Nº 561 de 20/08/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional 1:10 000

Projeto Cartográfico: Transversal de Mercado
Escala de Referência: 1:5000
Coordenadas: PT-TM06-ETRS89
Referencial Altimétrico: Datum Cassini
Exatidão Planimétrica: ± m.m. 1.50m
Exatidão Altimétrica: ± m.m. 1.70m
Exatidão Tendência: melhor que 95%
Precisão Posicional Normal de Reprodução: 2.3m

Equidistância das curvas
Origem das Coordenadas: N
39° 40' 05.73" N 1° 10' 00.00" E
Folha Origem: em M = 0m



Edificabilidade

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

- Total: 31.550 m²
- Área com aptidão edificatória: 20.737 m²
- Área sem aptidão edificatória (solo rústico com relevância para valorização do solo urbano): 8.778 m²
- Área a não considerar que, sendo domínio público, assim se manterá: 2.035 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): **10.880 m²ac**
 - Áreas com aptidão edificatória (Artigo 72.º, n.º 3): 20.737 m² x 0,44 m²ac/m² = 9.124 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)): 8.778 m² x (2 x 0,1 m²ac/m²) = 1.756 m²ac

- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários): **10.880 m²ac**

- Sendo que a edificabilidade do local é superior à abstrata, ocorre **cedência** de edificabilidade em excesso dos proprietários à CMB: **1.782 m²ac** (12.662 m² ac – 10.880 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 novembro de 2025: C=1000 €/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 = 1000 €/m²ac

- Resulta: $S = (0,09 + F2) \times (\text{área} \times I \times 1000)$, 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.

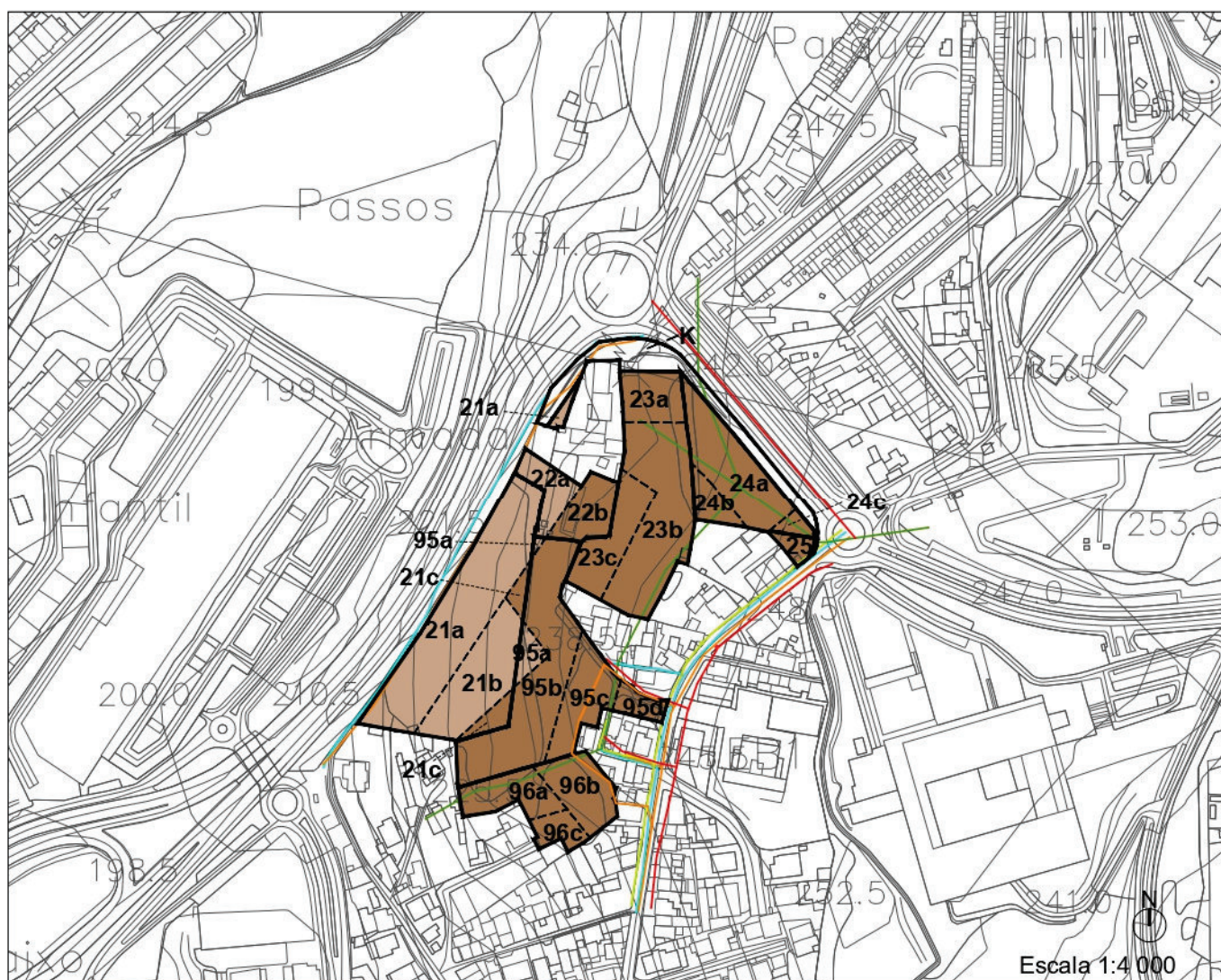
Prédio		Parcela					Valor do prédio	
Nº	Área (m²)	Nº	Área (m²)	Grau infraestruturação (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
21	8 092	21a	5 221	4,5	0,2	140 967	204 784	16,5%
		21b	2 309	0	0,2	41 562		
		21c	562	0	0,44	22 255		
22	1 901	22a	850	4,5	0,2	22 950	64 570	5,2%
		22b	1 051	0	0,44	41 620		
23	6 459	23a	1 094	9,5	0,44	84 238	313 557	25,3%
		23b	3 833	1,0	0,44	168 652		
		23c	1 532	0	0,44	60 677		
24	3 202	24a	2 423	4,0	0,44	138 596	182 099	14,7%
		24b	546	1,0	0,44	24 024		
		24c	233	10,0	0,44	19 479		
25	282	25	282	10,0	0,44	23 575	23 575	1,9%
95	6 500	95a	399	0	0,2	7 182	297 566	24,0%
		95b	4 159	0	0,44	164 696		
		95c	1 515	4,5	0,44	89 991		
		95d	427	10,0	0,44	35 697		
96	3 079	96a	1 188	1,0	0,44	52 272	154 202	12,4%
		96b	1 366	4,5	0,44	81 140		
		96c	525	0	0,44	20 790		
TOTAL							1 240 353	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	20.737	0,44	9.124
Solo rústico com relevância para valorização do Solo Urbano	8.778	0,2*	1.756

* 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%
22a			X	X			X			4,5%
23a	X		X	X	X	X	X		X	8,5%
23b									X	1,0%
24a	X				X	X			X	4,0%
24b									X	1,0%
24c	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10,0%
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	
95e				X			X			
96a									X	
96b				X			X		X	



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.º 3, a)]

Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: **9.792 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.º 4, b)].
- No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade concreta de 10.880 m²ac, a cedência devida, sendo “área com aptidão edificatória”, é de 10.880 m²ac x 0,9 m² / m²ac = 9.792 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
= [9.792 m² – (2.930 m² + Y)] x 4%.C *

* **C:** Custo correspondente ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados na Portaria n.º 281/2021: C = 1000 €/m²ac).

