

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES REGULAMENTO



Índice

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
Artigo 1.º Objeto.....	5
Artigo 2.º Composição do Plano.....	5
Artigo 3.º Vinculação e utilização.....	6
Artigo 4.º Siglas e Definições.....	6
TÍTULO II – CONDICIONANTES	8
Capítulo I – Servidões e Restrições de Utilidade Pública.....	8
Artigo 5.º Identificação.....	8
Artigo 6.º Regime.....	8
Artigo 7.º Monumento Nacional das Sete Fontes.....	8
Artigo 8.º Rede elétrica.....	9
Capítulo II - Outras Condicionantes	10
Artigo 9.º Identificação.....	10
Artigo 10.º Alterações topográficas e abate de árvores.....	10
Artigo 11.º Sobreiros em espaço urbano.....	10
Artigo 12.º Ruído.....	10
Artigo 13.º Cones de vista.....	11
Artigo 14.º Proteção arqueológica.....	11
Artigo 15.º Usos interditos.....	11
TÍTULO III – USO DO SOLO.....	11
Capítulo I – Referenciais enquadratórios.....	11
Artigo 16.º Objetivos.....	11
Artigo 17.º Macrozonamento e elementos estruturantes.....	12
Artigo 18.º Classes e categorias de solo.....	12
Capítulo II – Rede de Mobilidade	13
Secção I – Rede Viária.....	13
Artigo 19.º Identificação.....	13
Artigo 20.º Vias estruturantes.....	13
Artigo 21.º Outras vias.....	14
Secção II – Estacionamento.....	14
Artigo 22.º Áreas de estacionamento.....	14
Artigo 23.º Regras gerais relativas a estacionamento em solo urbano.....	14
Secção III – Rede de Modos Suaves.....	15
Artigo 24.º Identificação.....	15
Artigo 25.º Percursos estruturantes do Parque das Sete Fontes.....	15
Artigo 26.º Percursos em tecido urbano.....	16
Artigo 27.º Passagens superiores.....	16
Artigo 28.º Percursos mistos.....	16
Capítulo III – Solo Rústico	16
Artigo 29.º Âmbito, objetivos e identificação.....	16
Artigo 30.º Espaço Cultural (R1).....	17
Artigo 31.º Espaço Florestal (R2).....	18

Artigo 32.º Quintas (R3)	18
Artigo 33.º Infraestruturas (In).....	18
Capítulo IV – Solo Urbano	19
Secção I – Espaços Centrais.....	19
Artigo 34.º Âmbito, objetivos e identificação.....	19
Artigo 35.º Espaço Central C1	19
Artigo 36.º Espaço Central C2	19
Artigo 37.º Espaço Central C3	20
Artigo 38.º Espaço Central C4	20
Artigo 39.º Espaço Central C5	21
Artigo 40.º Espaço Central C6	21
Secção II – Equipamentos.....	22
Artigo 41.º Espaço E1	22
Artigo 42.º Espaço E2.....	22
Artigo 43.º Espaço E3	22
Artigo 44.º Espaço E4	22
Artigo 45.º Espaço E5	22
Artigo 46.º Espaço E6.....	22
Artigo 47.º Espaço E7	22
Secção III – Espaços não edificados	23
Artigo 48.º Alargamentos Pedonais	23
Artigo 49.º Espaço Verde de Uso Público V1.....	23
Artigo 50.º Espaço Verde de Proteção V2	23
Artigo 51.º Logradouros V3.....	23
Secção IV – Espaços Habitacionais	23
Artigo 52.º Âmbito, objetivos e identificação.....	23
Artigo 53.º Espaço Habitacional H1	24
Artigo 54.º Espaço Habitacional H2	24
Artigo 55.º Espaço Habitacional H3	24
Artigo 56.º Espaço Habitacional H11	25
Artigo 57.º Espaço Habitacional H12	25
Artigo 58.º Espaço Habitacional H13	25
Artigo 59.º Espaço Habitacional H14	25
Artigo 60.º Espaço Habitacional H15	25
Artigo 61.º Espaço Habitacional H16	26
Artigo 62.º Espaço Habitacional H17	26
Artigo 63.º Espaço Habitacional H18	26
Artigo 64.º Espaço Habitacional H19	26
Artigo 65.º Espaço Habitacional H20	26
TÍTULO IV – PEREQUAÇÃO, FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO	28
Capítulo I – Disposições enquadratórias	28
Artigo 66.º Princípios perequativos e executórios	28
Artigo 67.º Unidades operativas de planeamento e gestão, visão global	28
Artigo 68.º Unidades operativas para efeitos perequativos.....	28
Artigo 69.º Unidades operativas para efeitos executórios.....	28
Capítulo II – Regime económico-financeiro.....	29
Secção I – Contabilização e distribuição da edificabilidade	29
Artigo 70.º Conceitos associados à edificabilidade.....	29

Artigo 71.º Edificabilidade.....	29
Artigo 72.º Edificabilidade abstrata	30
Artigo 73.º Edificabilidade concreta e compensações	30
Secção II – Encargos urbanísticos.....	31
Artigo 74.º Identificação de encargos urbanísticos	31
Artigo 75.º Afetação de encargos urbanísticos	31
Artigo 76.º Cedência de terreno para infraestrutura geral	32
Secção III – Outros instrumentos do regime económico e financeiro.....	33
Artigo 77.º Avaliação de solo	33
Artigo 78.º Compensações	33
Artigo 79.º Fundo de Compensação das Sete Fontes	34
Capítulo III – Execução do Plano	34
Artigo 80.º Formas de execução do Plano	34
Artigo 81.º Execução sistemática.....	35
Artigo 82.º Unidades de execução	36
Artigo 83.º Encargos urbanísticos nos diversos sistemas de execução	37
TÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS	38
Artigo 84.º Direitos preexistentes	38
Artigo 85.º Vigência	38
ANEXOS	39
ANEXO 1 – VIA QUE MARGINA O PARQUE DAS SETE FONTES A NORTE (PLANTA E CORTES).....	39
ANEXO 2 – ESPAÇO CENTRAL C1	39
ANEXO 3 – ESPAÇO CENTRAL C3	39
ANEXO 4 – ESPAÇO CENTRAL C4.....	39
ANEXO 5 – ESPAÇO CENTRAL C5	39
ANEXO 6 – ESPAÇO CENTRAL C6.....	39
ANEXO 7 – ESTUDO PRÉVIO DO PARQUE DAS SETE FONTES.....	39
ANEXO 8 – CORTE ESQUEMÁTICO RELATIVO À MANUTENÇÃO DE VISTAS.....	39
ANEXO 9 – FORMAÇÃO DE MAIS-VALIAS E COMPENSAÇÕES PEREQUATIVAS	39

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Objeto

1. O Plano de Urbanização das Sete Fontes, doravante designado de PUSF ou Plano, estrutura uma área do município de Braga, englobando o Parque das Sete Fontes e a sua área envolvente.
2. O perímetro da área abrangida pelo PUSF é assinalado na Planta de Zonamento.
3. O PUSF estabelece, para esta área, o regime de uso do solo e orientações para a sua efetiva concretização.

Artigo 2.º Composição do Plano

1. O PUSF é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Condicionantes, à escala 1:5 000;
 - c) Planta de Zonamento, à escala 1:5 000;
 - d) Planta de Perequação e Orientações Executórias, à escala 1:5 000, que complementa a Planta de Zonamento;
 - e) Planta de Outras Condicionantes estabelecidas pelo Plano, à escala 1:5 000, anexa da Planta de Zonamento.
2. O PUSF é acompanhado por:
 - a) Relatório de explanação e fundamentação, que integra:
 - i) Diagnóstico da situação existente e formulação de objetivos;
 - ii) Descrição do modelo de organização territorial adotado (estrutura e regime de uso do solo), com tradução na Planta de Zonamento.
 - b) Programa de execução, orientações perequativas e executórias e modelo de financiamento;
 - c) Relatório ambiental, no qual são referidos os efeitos esperados no ambiente decorrentes da concretização do PUSF;
 - d) Anexos ao Regulamento, com sugestões de desenho urbano para o Espaço Cultural e para as áreas centrais, com pormenores construtivos para as áreas sensíveis e com elementos relativos ao processo de formação de mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida pelo Plano e consequentes valores de compensações perequativas;
 - e) Indicadores para avaliação da execução do PUSF.
3. O PUSF é acompanhado ainda por:
 - a) Caracterização da situação existente, com parte escrita e as seguintes plantas:

- i) Planta de enquadramento;
 - ii) Planta da situação existente;
 - iii) Planta de caracterização biofísica;
 - iv) Planta de coberto vegetal;
 - v) Planta de cadastro.
- b) Mapa de ruído;
 - c) Planta de infraestruturas;
 - d) Ficha de dados estatísticos;
 - e) Planta de compromissos urbanísticos;
 - f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetiva ponderação.

Artigo 3.º Vinculação e utilização

1. As disposições do PUSF são de cumprimento obrigatório nas ações públicas e privadas.
2. O PUSF:
 - a) Orienta e enquadra a elaboração de regulamentação municipal complementar, nomeadamente a relativa a encargos e compensações urbanísticas;
 - b) Tem aplicação direta no desenvolvimento de unidades de execução e, nas situações em que estas sejam dispensáveis, em procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.
3. As condicionantes à edificabilidade são, além das estabelecidas no presente Plano, as previstas na legislação geral e especial em vigor, prevalecendo as mais restritivas.
4. As Plantas de Zonamento e a Planta de Condicionantes foram elaboradas à escala referida no Artigo 2.º, devendo ser sujeitas a interpretação técnica na sua aplicação ao território.

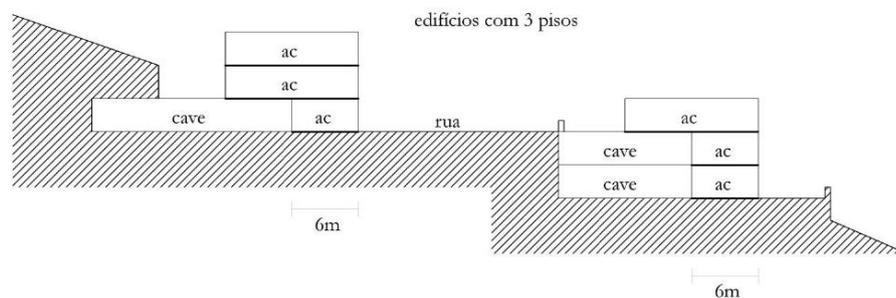
Artigo 4.º Siglas e Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são fixadas as seguintes siglas e definições:

1. Siglas:
 - a) CMB – Câmara Municipal de Braga;
 - b) PUSF ou Plano – Plano de Urbanização das Sete Fontes;
 - c) ZEP – Zona Especial de Proteção do sistema de abastecimento de águas à cidade de Braga no século XVIII, classificado como monumento nacional;
 - d) ac – área de construção adaptada.
2. Definições relativas à edificabilidade:
 - a) Área de construção adaptada ou ac: relativa a edifícios, “é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar”, conforme definição constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, mas “adaptada” por excluir

estacionamento e áreas técnicas localizados em cave para cumprir as necessidades das funções instaladas no edifício, espaços de circulação cobertos com utilização pública e equipamentos públicos de utilização coletiva, e ainda varandas em consola confrontantes com sala integrante de alojamento de largura $\leq 2,5$ metros;

- b) Número de pisos (de um edifício): número de pavimentos sobrepostos, cobertos, e dotados de pé-direito regulamentar, com exclusão de sótãos e de caves;
- c) Cave: piso de edifício em que a cota do plano inferior da laje de cobertura esteja, em média, a menos de 0,9 metros acima da cota do terreno adjacente; e parte de piso de um edifício que, excluindo uma faixa 6,0 metros paralela à parede mais desenterrada, obedeça na restante parte às referidas condições;



- d) Sótão: andar cimeiro de edifício que, cumulativamente: tenha área com pé direito regulamentar $\leq 1/3$ da do pavimento a que se sobrepõe; se insira em volume delimitado por planos oblíquos, com inclinação de 30° , passando por cada um dos limites de edifício à cota da laje de pavimento, exceto quando encostados a empena pré-existente;
 - e) Índice de construção: quociente entre a área de construção adaptada e a área a que em cada caso esta se reporta, conforme explicitado em cada subcategoria de solo.
3. Outras definições:
- a) Funções centrais: atividades diversificadas que suscitem atração e encontro, nomeadamente serviços, escritórios, administração pública, comércio retalhista, estabelecimentos de restauração e bebidas e equipamentos locais;
 - b) Equipamentos locais: equipamentos associáveis a utilização de proximidade, nomeadamente centro de apoio a idosos, jardim de infância, creche, sala de desporto e centro de animação local ou de apoio comunitário.

TÍTULO II – CONDICIONANTES

Capítulo I – Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5.º Identificação

1. Na área do PUSF incidem as servidões e restrições de utilidade pública referidas nos números seguintes, as quais são assinaladas na Planta de Condicionantes, com exceção das espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo).
2. No âmbito do património edificado identifica-se a Zona Especial de Proteção do sistema de abastecimento de águas à cidade de Braga no século XVIII, classificado como monumento nacional e denominado Sete Fontes de S. Vítor, doravante designado Monumento Nacional das Sete Fontes.
3. No âmbito dos recursos naturais identificam-se:
 - a) Domínio hídrico;
 - b) Reserva ecológica nacional;
 - c) Espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho espontâneo);
 - d) Risco de incêndio florestal (classes de perigosidade alta e muito alta);
 - e) Áreas ardidadas há 10 anos ou menos;
 - f) Áreas ardidadas com sobreiros há 25 anos ou menos;
4. No domínio das infraestruturas: EN e restantes estradas e rede elétrica.
5. No domínio de edifícios públicos e outras construções: defesa nacional, 2ª zona de segurança do quartel do Areal.

Artigo 6.º Regime

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública obedecem ao disposto nos respetivos regimes legais, cumulativamente com as disposições do PUSF que com elas sejam compatíveis.

Artigo 7.º Monumento Nacional das Sete Fontes

Sendo o Monumento Nacional das Sete Fontes elemento central deste Plano, estabelecem-se para a respetiva Zona Especial de Proteção as seguintes disposições:

1. Disposições gerais:
 - a) São interditas obras que interfiram com os elementos construídos do Monumento Nacional das Sete Fontes, com exceção das que visem a sua conservação e valorização;
 - b) São proibidas escavações que prejudiquem o desempenho hídrico do sistema.
2. Disposições relativas às áreas classificadas como Solo Rústico ou como Verde Urbano:

- a) O coberto arbóreo autóctone existente deve ser mantido e recuperado;
 - b) A nova vegetação a introduzir deve ser predominantemente autóctone local, ou espécies exóticas adaptadas às condições edafo-climáticas e sem tendência para se constituírem como espécies invasoras;
 - c) Nas operações de gestão e manutenção da vegetação não podem ser usados produtos químicos suscetíveis de reagir e influenciar a qualidade da água ou a conservação dos materiais de construção do Monumento Nacional das Sete Fontes;
 - d) Os materiais de construção a utilizar em percursos, muros e mobiliário são preferencialmente locais, com destaque para o granito e seus derivados;
 - e) As edificações pré-existentes podem ser reconstruídas para funções de apoio às atividades de lazer, restauração, sanitários e arrecadações de apoio à manutenção do Parque das Sete Fontes.
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.
4. As disposições regulamentares aplicáveis às demais áreas classificadas como Solo Urbano na área da Zona Especial de Proteção cumprem o disposto no número 1, não prejudicando a defesa do Monumento Nacional das Sete Fontes.

Artigo 8.º Rede elétrica

As linhas de alta e média tensão aéreas existentes dentro do perímetro do PUSF devem ser progressivamente substituídas por linhas subterrâneas.

Capítulo II - Outras Condicionantes

Artigo 9.º Identificação

São estabelecidas, para além das previstas no capítulo anterior, condicionantes relativas a:

- a) Alterações topográficas e abate de árvores;
- b) Sobreiros em espaço urbano;
- c) Ruído;
- d) Cones de vista;
- e) Proteção arqueológica;
- f) Usos interditos.

Artigo 10.º Alterações topográficas e abate de árvores

Sem prejuízo da legislação em vigor, relativa ao corte de arvoredo, apenas são permitidas alterações topográficas ou abate de árvores que cumpram as condições estabelecidas em licenciamento municipal ou desde que exista expresse reconhecimento, pela CMB, da conveniência funcional dessa alteração.

Artigo 11.º Sobreiros em espaço urbano

1. Nos casos em que, para a execução do PUSF, seja necessário proceder ao abate de sobreiros, devem ser cumpridas as seguintes exigências:
 - a) A execução da operação urbanística tem de ser precedida de levantamento rigoroso dos sobreiros existentes;
 - b) A eventual eliminação de sobreiros tem de ser compensada pela plantação de novos, em duplicado;
 - c) Tal plantação deve ocorrer, como princípio, no Parque das Sete Fontes, em local e condições a estabelecer pelo Instituto da Conservação da Natureza e Florestas e pela CMB.
2. O custo correspondente ao processo de plantação é da responsabilidade dos respetivos proprietários.

Artigo 12.º Ruído

1. Toda a área abrangida pelo Plano, por nela ser desejável uma equilibrada mistura funcional, é classificada como zona mista.
2. É assinalada na Planta de Outras Condicionantes, uma zona de eventual conflito acústico, onde os procedimentos de novas operações urbanísticas devem ser condicionados à

efetiva demonstração, através de avaliação acústica específica, da compatibilidade do ambiente sonoro decorrente com as disposições legais aplicáveis.

Artigo 13.º Cones de vista

1. Na “Planta de Outras Condicionantes” são delimitados cones de vista, associados a miradouros.
2. Nestes cones de vista deve ser assegurada a sua não obstrução por vegetação ou outros elementos que se constituam como barreira visual, conforme explicitado no Anexo 8.

Artigo 14.º Proteção arqueológica

1. Os movimentos de terras e as operações urbanísticas que ocorram em zonas de proteção arqueológica devem merecer um especial cuidado na execução por parte dos promotores, designadamente por via da adoção de medidas que evitem a destruição de eventuais vestígios arqueológicos e uma especial monitorização por parte da CMB.
2. Independentemente do local, é obrigatória a comunicação imediata à CMB e à tutela do património cultural a descoberta de vestígios e de indícios arqueológicos encontrados em domínio público ou privado.
3. Nos casos referidos no número 2, eventuais trabalhos em curso são suspensos, ficando a sua prossecução dependente de aval da CMB e da tutela do património cultural que determinarão as medidas de salvaguarda a adotar.
4. O tempo de duração efetivo da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da execução da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor, sendo que os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da entidade da tutela competente.

Artigo 15.º Usos interditos

São interditos, em toda a área abrangida pelo PUSF, depósitos de lixo ou entulhos, parques de sucata, lixeiras e depósitos de explosivos ou de produtos inflamáveis.

TÍTULO III – USO DO SOLO

Capítulo I – Referenciais enquadratórios

Artigo 16.º Objetivos

São objetivos do PUSF:

- a) Consolidar o Parque das Sete Fontes, visando:

- i. A salvaguarda e a valorização do “sistema de abastecimento de água da cidade de Braga”, património classificado como monumento nacional;
 - ii. O reforço da sua função ecológica e ambiental e a manutenção e reforço da atual ocupação florestal;
 - iii. O seu usufruto pela população, num quadro de grande respeito pelas pré-existências.
- b) Criar uma frente edificada marginal ao Parque, visando:
- i. Um enquadramento urbano/edificatório de qualidade, incentivador da vivência do Parque, aumentando a segurança dos seus utilizadores e organizando atravessamentos;
 - ii. A procura de um quadro perequativo justo e exequível, capaz de contribuir de forma equilibrada para a concretização do Parque, considerando a mais-valia originada pela edificabilidade e os custos de urbanização.

Artigo 17.º Macrozonamento e elementos estruturantes

1. Em consonância com os objetivos formulados, o macrozoneamento integra:
 - a) O Parque das Sete Fontes, que inclui essencialmente Solo Rústico (Espaço Cultural, Florestal e Quintas) e, no topo sul, um corredor de Verde Urbano;
 - b) Uma ocupação urbana envolvente.
2. São elementos estruturantes do Parque das Sete Fontes:
 - a) O Monumento Nacional das Sete Fontes, que se pretende acessível e defendido;
 - b) As portas de entrada no Parque das Sete Fontes, coincidentes com áreas de vivência urbana;
 - c) A rede de percursos pedonais que, organizando o disfrute do Parque das Sete Fontes, estabelecem também relação entre as suas portas de entrada.
3. São elementos estruturantes da envolvente urbana:
 - a) Uma rede viária principal, onde se destaca a ligação a Gualtar;
 - b) A criação de polos de vivência, que irão constituir centralidades locais, em Areal/Sr.^a das Sete Fontes, em Gualtar, a norte do Hospital, e na articulação Retail/Bairro da Alegria.

Artigo 18.º Classes e categorias de solo

1. O território abrangido pelo PUSF é dividido nas classes de Solo Urbano e de Solo Rústico, cada uma delas subdividida em categorias e subcategorias de espaços.
2. A Rede de Mobilidade, que inclui Rede Viária, Rede de Modos Suaves e Estacionamento, é em parte (nas suas componentes estruturantes) transversal ao espaço urbano e ao espaço rústico, pelo que é tratada em capítulo próprio.

3. O Solo Rústico integra, para além de elementos da rede de mobilidade:
 - a) Espaço Cultural;
 - b) Espaço Florestal;
 - c) Quintas (subcategoria de Espaço Florestal);
 - d) Infraestruturas.
4. O Solo Urbano integra, para além de elementos da rede de mobilidade:
 - a) Espaços Centrais, integrando os espaços C1 a C6;
 - b) Equipamentos;
 - c) Espaços não edificados, incluindo Alargamentos Pedonais (subcategoria dos Espaços Centrais) e Verde de Uso Público, Verde de Proteção e Logradouros (subcategorias de Espaços Verdes);
 - d) Espaços Habitacionais diferenciados: de H1 a H3 e de H11 a H20.

Capítulo II – Rede de Mobilidade

Secção I – Rede Viária

Artigo 19.º Identificação

A Rede Viária integra:

- a) Vias estruturantes: o eixo Hospital-Gualtar, a continuação da Rua Maria Delfina Gomes até ao eixo Hospital-Gualtar, o eixo do Cemitério de Gualtar à Rua Rafael Bordalo Pinheiro e a via panorâmica que margina o Parque das Sete Fontes a norte;
- b) Outras vias, que estabelecem a malha urbana e asseguram acesso a prédios e respetivas edificações.

Artigo 20.º Vias estruturantes

1. Eixo Hospital-Gualtar, no qual se distinguem três troços:
 - a) Troço existente de ligação ao Hospital, o qual pode manter-se como reservado a acesso às urgências ou assumir uma função mais integral;
 - b) Troço a construir desde o acesso às urgências até à Rua Engenheiro Nuno Álvares Pereira, o qual mantém o perfil do troço existente acrescido de passeio de 3 metros do lado norte;
 - c) Troço a construir da Rua Engenheiro Nuno Álvares Pereira até à rotunda a criar na atual Rua de São Brás, com o seguinte perfil transversal: faixa de rodagem de 6,5 metros; estacionamento dos dois lados da rua com 2,2 metros de largura; passeios integrando árvores, com perfil de 5 metros, reduzindo-se a 3 metros quando confrontantes com muros de quinta ou frente de vivendas.

2. O troço de continuação da Rua Maria Delfina Gomes adota o seguinte perfil transversal: faixa de rodagem de 6,5 metros; estacionamento longitudinal dos dois lados da rua com 2,2 metros de largura (integrando árvores); passeios de 1,6 metros.
3. O eixo do Cemitério de Gualtar à Rua Rafael Bordalo Pinheiro, já existente, mantém as suas características atuais, com uma desejável construção de rotunda a nascente (junto ao Cemitério) e ajuste na sua ligação à Rua do Bairro das Sete Fontes.
4. A via que margina o Parque das Sete Fontes a norte, a qual:
 - a) Tem uma função essencialmente panorâmica, devendo ser dotada de elementos de acalmia de tráfego;
 - b) Adota, quando constitui limite do Parque: perfil de referência de 11,6 metros com: faixa de rodagem de 5,5 metros; do lado do Parque, faixa arborizada de 4,5 metros, destinada a passeio e incluindo pontualmente estacionamento longitudinal; do lado edificado, passeio de 1,6 metros;
 - c) Adota, nos restantes troços, perfil de 5,5 metros na faixa de rodagem, passeio de 2 metros e estacionamento variável em função da ocupação marginal.

Artigo 21.º Outras vias

Às outras vias são aplicáveis as seguintes regras:

1. Quando confrontantes com H: perfil de referência de 10,2 metros, com 7 metros destinados a circulação e estacionamento automóvel e passeios de 1,6 metros.
2. Nos demais casos, perfil de referência de 16,4 metros, com 6 metros de faixa de rodagem e passeios de 3 metros.
3. Cumprimento das normas de estacionamento estabelecidas no Artigo 23.º.

Secção II – Estacionamento

Artigo 22.º Áreas de estacionamento

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

Artigo 23.º Regras gerais relativas a estacionamento em Solo Urbano

1. O número de lugares de estacionamento deve considerar as atividades a instalar, cumprindo os mínimos estabelecidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total (público + privado)	Público
Habitação	1,5 lugares/ fogo	0,5 lugares/ fogo
Hotelaria	0,5 lugar/ unidade de alojamento	-
Terciário e demais funções	2 lugares/ 100 m ² ac	1 lugar/ 100 m ² ac

2. A localização do estacionamento deve atender às seguintes orientações:
 - a) Nos alçados confrontantes com espaço público deve evitar-se a presença excessiva de garagens e de acessos a estacionamento;
 - b) O acesso de veículos a lotes deve procurar concentração.
3. Os valores estabelecidos no número 1 não são aplicáveis a atividades que motivem grande número de estacionamento, as quais exigem estudo específico.

Secção III – Rede de Modos Suaves

Artigo 24.º Identificação

A Rede de Modos Suaves, assinalada na Planta de Zonamento, integra:

- a) Percursos estruturantes do Parque das Sete Fontes;
- b) Percursos em tecido urbano;
- c) Passagens superiores;
- d) Percursos mistos.

Artigo 25.º Percursos estruturantes do Parque das Sete Fontes

1. O Parque das Sete Fontes integra uma rede de percursos, assegurando um conjunto articulado que inclui:
 - a) Os assinalados na Planta de Zonamento, com uma função estruturante, passíveis de pequenos ajustes em fase de projeto de execução do Parque;
 - b) Outros percursos com funções de usufruto e lazer, sugeridos no Anexo 7.
2. Os percursos estruturantes obedecem às seguintes regras:
 - a) Largura de referência de 3,5 metros e pavimentos confortáveis para a circulação pedonal e em bicicleta, utilizando preferencialmente materiais locais (terra, pedras e outros inertes, estabilizadas com materiais ligantes);
 - b) Nos acessos a miradouros, predominantemente em Espaço Florestal (R2), largura de 4,5 metros.

Artigo 26.º Percursos em tecido urbano

1. Os percursos de modos suaves em tecido urbano articulam-se com os percursos estruturantes do Parque das Sete Fontes e/ou com alargamentos pedonais.
2. Estes percursos obedecem às seguintes regras:
 - a) Largura de referência de 2,5 metros;
 - b) Percursos permeáveis ou semipermeáveis, confortáveis para o peão.

Artigo 27.º Passagens superiores

1. Estão previstas passagens superiores:
 - a) Na ligação entre as centralidades C3 e C4, atravessando a via de acesso ao Hospital;
 - b) Na centralidade C5, atravessando o Eixo Hospital-Gualtar.
2. Estes percursos devem:
 - a) Associar-se à construção dos edifícios;
 - b) Adotar largura de referência de 2,5 metros.

Artigo 28.º Percursos mistos

1. Os percursos mistos funcionam como zona de coexistência entre peões e veículos, a sinalizar como tal e obedecendo às consequentes regras especiais de trânsito.
2. Estes percursos podem ser concebidos:
 - a) Como vias partilhadas, em que os vários modos de transporte se misturam livremente;
 - b) Com diferenciação física de usos, sendo preferenciada nestes casos a função pedonal.

Capítulo III – Solo Rústico

Artigo 29.º Âmbito, objetivos e identificação

1. O Solo Rústico abrangido pelo PUSF integra todo ele o Parque das Sete Fontes, tendo como objetivos:
 - a) A proteção, conservação e valorização do Monumento Nacional das Sete Fontes;
 - b) A proteção de valores ambientais e paisagísticos;
 - c) A produção de externalidades positivas para a generalidade da Cidade, de natureza ambiental e até de natureza económica;
 - d) O fomento de atividades recreativas e lúdicas de âmbito ambiental ou pedagógico.

2. O Solo Rústico, devidamente identificado na Planta de Zonamento com a letra “R”, integra as categorias de Espaço Cultural, Espaço Florestal, Quintas, Infraestruturas e elementos da Rede de Mobilidade.

Artigo 30.º Espaço Cultural (R1)

1. O Espaço Cultural corresponde a uma ocupação predominantemente florestal, que integra o Monumento Nacional das Sete Fontes e constitui um espaço de usufruto e lazer de acesso livre.
2. O Espaço Cultural deve ser objeto de projeto de execução, considerando o estudo prévio constante no Anexo 7 e respeitando o estabelecido nos números seguintes.
3. Em relação à ocupação florestal, sem prejuízo da aplicação das orientações previstas no PROF EDM:
 - a) Deve ser preservada a vegetação autóctone e alóctone com carácter ornamental, criando condições para o seu desenvolvimento e propagação;
 - b) Deve ser assegurada a remoção e o combate a espécies com carácter invasor, recorrendo sobretudo à substituição progressiva do coberto vegetal em zonas onde tal se verifique;
 - c) A gestão da vegetação deve ter em conta estabelecido na legislação em vigor de Defesa da Floresta Contra Incêndios - Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios - e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.
4. A Rede de Modos Suaves deve ser executada em conformidade com o estabelecido nos Artigo 24.º e Artigo 25.º.
5. No Espaço Cultural aplicam-se, ainda, as seguintes regras:
 - a) As construções existentes devem ser recuperadas e utilizadas para apoio a atividades de lazer e visitação do Monumento, restauração e logística de gestão e manutenção;
 - b) Pode ser construído equipamento, com áreas funcionais de restauração e instalações sanitárias;
 - c) Os muros existentes devem ser mantidos ou, se justificável, reconstruídos;
 - d) Deve ser contruído, nas cotas mais baixas, um sistema lacustre para retenção e armazenamento temporário de águas pluviais;
 - e) Devem ser constituídas micro bacias de retenção e infiltração para promoção da infiltração de águas das chuvas;
 - f) A instalação de mobiliário urbano deve estar associada às principais entradas do Parque das Sete Fontes e nas áreas onde existam construções;
 - g) Os percursos estruturantes do Parque, as suas principais entradas e as áreas onde existam construções devem ter infraestruturas de iluminação pública.

Artigo 31.º Espaço Florestal (R2)

1. O Espaço Florestal (R2) complementa o Espaço Cultural R1, destinando-se ao uso florestal e desempenhando funções ecológicas, patrimoniais e paisagísticas, sem prejuízo do disposto no PROF EDM.
2. A ocupação florestal a desenvolver nestes espaços deve ser de espécies autóctones, através de regeneração natural e/ou recorrendo a plantações.
3. Este espaço integra uma rede de percursos, regulados no Artigo 24.º e Artigo 25.º, bem como de miradouros associados à defesa de cones de vista, conforme disposto no Artigo 13.º.
4. Nestes espaços não é permitida qualquer nova edificação nem instalação de estufas.

Artigo 32.º Quintas (R3)

1. A área de Quintas corresponde a prédios agrícolas ou florestais que integram habitação e as respetivas estruturas de apoio, jardins ou matas de recreio/bouças.
2. Estes prédios não podem ser objeto de fracionamento, salvo se atravessados por percurso misto constante na Planta de Zonamento.
3. A ocupação existente deve ser mantida, podendo ser reutilizada com respeito pelas suas características patrimoniais.
4. Podem ocorrer ampliações das construções existentes e/ou construções novas quando, concomitantemente:
 - a) Se destinem a empreendimento turístico, a alojamento local ou a equipamento de uso cultural ou social;
 - b) A implantação das construções seja concentrada, compatível com os valores ambientais e patrimoniais e não destrua áreas de jardim e matas de recreio/bouças;
 - c) A edificação (incluindo a existente) não ultrapasse 0,1 m² ac/ m² terreno.

Artigo 33.º Infraestruturas (In)

1. Os Espaços para Infraestruturas em Solo Rústico destinam-se a infraestruturas públicas existentes ou a instalar.
2. Identificam-se as seguintes:
 - a) Miradouros públicos – a criar (I1);
 - b) Reservatório de água do Pedroso – existente (I2);
 - c) Bacia de retenção no Parque das Sete Fontes – a criar (I3).

Capítulo IV – Solo Urbano

Secção I – Espaços Centrais

Artigo 34.º Âmbito, objetivos e identificação

1. Os Espaços Centrais destinam-se à concentração de funções centrais, estando associadas a alargamento de espaço público e tendo por objetivos:
 - a) Desempenhar um papel polarizador das áreas a que se reportam, assumindo-se como espaços de troca e de encontro, estruturantes da organização urbana;
 - b) Constituírem-se como portas de entrada no Parque das Sete Fontes.
2. Os Espaços Centrais, devidamente identificadas na Planta de Zonamento com a letra “C”, ocupam locais privilegiados para os objetivos pretendidos e relacionam-se entre si por uma rede de mobilidade suave que atravessa e estrutura o Parque.

Artigo 35.º Espaço Central C1

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

Artigo 36.º Espaço Central C2

1. O Espaço Central C2 constitui uma das entradas no Parque das Sete Fontes, correspondendo a um espaço predominantemente pedonal, integrando edifício.
2. A solução urbanística integra:
 - a) Alargamento de espaço público articulado com o Parque das Sete Fontes;
 - b) Banda de estacionamento perpendicular ao longo do arruamento;
 - c) Edifício com funções centrais, obrigatórias nos pisos confrontantes com espaço público, podendo albergar habitação nos superiores.

3. O edifício é isolado, de 4 pisos, com rés-do-chão parcialmente vazado (em continuidade com o espaço público) e com um piso semienterrado articulado com rampa exterior e com escada interior de acesso ao Parque das Sete Fontes.
4. A edificabilidade é de 2.000 m² de ac.

Artigo 37.º Espaço Central C3

1. O Espaço Central C3 constitui uma das entradas no Parque das Sete Fontes e um polo de vivência urbana.
2. A solução urbanística a adotar para o local considera o desenho urbano constante no Anexo 3 (o qual inclui alargamento pedonal e relação com Espaço Central C4) e respeita o estabelecido nos pontos seguintes.
3. Os usos admitidos são: habitação e funções centrais, estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamento de espaço público.
4. A morfotipologia a adotar integra três bandas edificadas rodeadas por espaço público, sendo que:
 - a) A banda a nascente, com 10 a 12 pisos (incluindo 2 pisos para estacionamento na base), associa-se à construção de passagem pedonal superior, integrando percurso de livre utilização (com elevador e espaços de receção no topo e no piso que estabelece a relação com o alargamento de espaço público);
 - b) A banda central, com 2/3 pisos, paralela à Rua Quinta de Passos, organiza articulação topográfica com o Parque das Sete Fontes;
 - c) A banda a poente com 2/3 pisos, dá continuidade a edifícios pré-existentes;
 - d) Os acessos ao Parque das Sete Fontes ocorrem entre os edifícios, com: escadaria entre a banda nascente e a central; com acesso universal entre a central e a poente.
5. A edificabilidade é de 21.000 m² de ac.

Artigo 38.º Espaço Central C4

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.

Artigo 39.º Espaço Central C5

1. O Espaço Central C5 constitui uma das entradas no Parque das Sete Fontes e um polo de vivência urbana.
2. A solução urbanística a adotar para o local considera o desenho urbano constante no Anexo 5 (o qual inclui o Equipamento E5 e alargamentos pedonais) e respeita o estabelecido nos pontos seguintes.
3. Os usos admitidos são:
 - a) Funções centrais associadas a alargamentos de espaço público, incluindo equipamento para funções sociais;
 - b) Habitação na área mais a nascente, confrontante com o Eixo Hospital-Gualtar.
4. A morfotipologia a adotar integra:
 - a) Bandas edificadas ao longo do Eixo Hospital-Gualtar;
 - b) Edifício(s) organizando articulação topográfica entre o alargamento pedonal norte e o estacionamento;
 - c) Manutenção de vistas a partir deste alargamento sobre a Quinta de Santo António e a Igreja de Gualtar.
5. A edificabilidade (não considerando equipamentos) é de 13.500 m² de ac.

Artigo 40.º Espaço Central C6

1. O Espaço Central C6 constitui um polo de vivência urbana do aglomerado de Gualtar.
2. A solução urbanística a adotar para o local considera o desenho urbano constante no Anexo 6 (o qual inclui os Equipamentos E6 e E7 e alargamento pedonal) e respeita o estabelecido nos pontos seguintes.
3. Os usos predominantes são funções centrais, as quais são obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamento de espaço público, sendo admitida habitação nas demais.
4. A morfotipologia e a edificabilidade a adotar respeitam as seguintes orientações:
 - a) No espaço a norte da via, banda edificada, com edificabilidade de 5.800 m² de ac (não considerando equipamentos), interrompida por escadaria, organizando articulação topográfica entre alargamentos pedonais;
 - b) No espaço a sul/poente da rotunda, edifício com edificabilidade de 400 m² de ac, confrontante a norte com espaço público;
 - c) No espaço a sul/nascente da rotunda, alteração do loteamento existente, integrando espaço público e com edificabilidade de 450 m² de ac no lote a alterar.

Secção II – Equipamentos

Artigo 41.º Espaço E1

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

Artigo 42.º Espaço E2

1. O Espaço E2 está edificado e utilizado por equipamento escolar, o qual se deve manter, desejavelmente com alteração do muro existente a norte, para abertura visual e melhor acesso ao Parque das Sete Fontes.
2. Admite-se a sua alteração de uso para outro tipo de equipamento e/ou para hotel.

Artigo 43.º Espaço E3

O Espaço E3 destina-se a equipamentos locais.

Artigo 44.º Espaço E4

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

Artigo 45.º Espaço E5

1. O Espaço E5 destina-se a equipamento destinado a atividades empresariais e de investigação ligadas ao setor da saúde.
2. A solução urbanística a adotar considera o desenho urbano constante no Anexo 5.

Artigo 46.º Espaço E6

1. O Espaço E6 destina-se a equipamentos locais com cobertura que se constitui como miradouro de acesso público.
2. A solução urbanística a adotar considera o desenho urbano constante no Anexo 6, sendo que o edifício organiza articulação topográfica entre o espaço público (localizado a sul) e a via (localizada a norte).

Artigo 47.º Espaço E7

No Espaço E7 a igreja existente deve ser mantida, respeitando as suas características patrimoniais.

Secção III – Espaços não edificados

Artigo 48.º Alargamentos Pedonais

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.

Artigo 49.º Espaço Verde de Uso Público V1

1. O verde de uso público tem funções ambientais e lúdicas, suscitando a estadia e o atravessamento pedonal.
2. Este Espaço deve ser arborizado, podendo incluir instalações de apoio e/ou animação, sendo que a superfície a impermeabilizar não pode ultrapassar 5%.
3. O Verde de Uso Público deve integrar o domínio público.

Artigo 50.º Espaço Verde de Proteção V2

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.

Artigo 51.º Logradouros V3

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

Secção IV – Espaços Habitacionais

Artigo 52.º Âmbito, objetivos e identificação

1. Os Espaços Habitacionais destinam-se preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações com ele compatíveis.
2. Os Espaços Habitacionais são identificados na Planta de Zonamento pela letra “H”, sendo diferenciados em dois grupos distintos:
 - a) Os de H1 a H3, correspondendo a uma normativa padrão;
 - b) Os de H11 a H20, correspondendo a uma normativa específica.

Artigo 53.º Espaço Habitacional H1

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.

Artigo 54.º Espaço Habitacional H2

1. Nos Espaços Habitacionais H2 os usos admitidos são predominantemente habitacionais.
2. Nos Espaços Habitacionais H2 a morfotipologia a adotar integra:
 - a) Edifícios em banda contínua, recuados 3 metros de muro confrontante com a via;
 - b) Cumprimento das condicionantes estabelecidas no número 3 do Artigo 7.º, de que se sublinha a implantação de estacionamento à cota do terreno natural;
 - c) Edifícios que poderão atingir os 4 pisos, o térreo incluindo o estacionamento e o último recuado 7 metros relativamente ao muro confrontante com a via.
3. Nos Espaços Habitacionais H2 a edificabilidade (não contabilizando $15 \text{ m}^2/\text{fogo}$ destinados a estacionamento) é a resultante da aplicação do índice de construção de $1,3 \text{ m}^2 \text{ ac/m}^2$, à área dos lotes.

Artigo 55.º Espaço Habitacional H3

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.

Artigo 56.º Espaço Habitacional H11

Edifício existente que, sem aumento de volume, pode ser reutilizado para habitação ou para funções terciárias com ela compatíveis.

Artigo 57.º Espaço Habitacional H12

1. No Espaço Habitacional H12 os usos admitidos são habitacionais, com funções centrais nos rés-do-chão confrontantes com alargamento de espaço público.
2. No Espaço Habitacional H12 a morfotipologia a adotar integra edifício coletivo isolado, que estabelece articulação com o Parque das Sete Fontes, com 3 pisos e 17 metros de profundidade.
3. No Espaço Habitacional H12 a edificabilidade é de 3.000 m² ac.

Artigo 58.º Espaço Habitacional H13

1. No Espaço Habitacional H13 os usos admitidos são habitacionais, com funções centrais nos rés-do-chão confrontantes com alargamento de espaço público.
2. No Espaço Habitacional H13 a morfotipologia a adotar integra edifício(s) em banda contínua confrontante(s) com espaço público, com o máximo de 3 pisos, e com logradouro posterior a norte, junto ao percurso pedonal.
3. No Espaço Habitacional H13 a edificabilidade é de 4.000 m² ac.

Artigo 59.º Espaço Habitacional H14

1. O Espaço Habitacional H13 corresponde a parcela murada, sendo que o muro de vedação deve recuar na frente sul.
2. A parcela destina-se à construção de edifício uni ou bifamiliar, com dois pisos, de implantação geminada e alinhada com o edifício existente a sul/nascente e com edificabilidade de 400 m² ac.

Artigo 60.º Espaço Habitacional H15

1. No Espaço Habitacional H15 os usos admitidos são habitacionais, com funções centrais no rés-do-chão.
2. No Espaço Habitacional H15 a morfotipologia a adotar integra edifício(s) em banda contínua, até 3 pisos, com logradouro posterior.
3. No Espaço Habitacional H15 a edificabilidade é de 5.000 m² ac.

Artigo 61.º Espaço Habitacional H16

1. No Espaço Habitacional H16 os usos admitidos são habitacionais, com funções centrais no rés-do-chão.
2. O Espaço Habitacional H16 integra:
 - a) Edifício em banda contínua de 4 pisos, rematando as duas empenas cegas dos edifícios existentes;
 - b) Passagem pedonal da Rua Pintor Eduardo Luís até ao Parque das Sete Fontes, através da abertura do piso térreo da frente edificada.
3. No Espaço Habitacional H16 a edificabilidade é de 2.300 m² ac.

Artigo 62.º Espaço Habitacional H17

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 m²ac.

Artigo 63.º Espaço Habitacional H18

1. O Espaço Habitacional H18 corresponde a um conjunto de edifícios existentes, com funções habitacionais, que pode ser mantido e reabilitado sem aumento de volume.
2. No Espaço Habitacional H18 é admitida (e desejável) a renovação total do conjunto, neste caso com uma edificabilidade ≤ 2.500 m² ac.

Artigo 64.º Espaço Habitacional H19

1. O Espaço Habitacional H19 destina-se a usos habitacionais.
2. O Espaço Habitacional H19 integra:
 - a) Edifícios isolados, rodeados por espaço público, com o máximo de 4 pisos;
 - b) Manutenção dos sobreiros existentes, salvo dos indispensáveis à implantação da via e dos edifícios.
3. No Espaço Habitacional H19 a edificabilidade é de 10.000 m²ac.

Artigo 65.º Espaço Habitacional H20

1. No Espaço Habitacional H20 os usos admitidos são habitacionais, com funções centrais no rés-do-chão.
2. No Espaço Habitacional H20 a morfotipologia a adotar integra:

- a) Banda edificada, associada a espaço público fronteiro, este organizado em dois ou três níveis, articulados por escadaria;
 - b) Edificação com dois pisos nos alçados frontais às duas vias previstas e com três ou quatro pisos para organizar a transição.
3. No Espaço Habitacional H20 a edificabilidade é de 1.400 m² ac.

TÍTULO IV – PEREQUAÇÃO, FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO

Capítulo I – Disposições enquadratórias

Artigo 66.º Princípios perequativos e executórios

1. As operações urbanísticas devem contribuir para a concretização do Parque das Sete Fontes e para a qualificação formal e funcional da sua envolvente.
2. Sendo que toda a edificabilidade autorizada se traduz na criação de mais-valia, esta deve ser distribuída de forma equitativa entre os proprietários e deve assegurar o financiamento dos correspondentes encargos urbanísticos.

Artigo 67.º Unidades operativas de planeamento e gestão, visão global

1. O PUSF constitui, na sua globalidade, uma unidade operativa de planeamento e gestão, centrada no Parque das Sete Fontes e integrando a sua envolvente.
2. O PUSF integra subunidades, assinaladas na Planta de Perequação e Orientações Executórias:
 - a) Subunidades para efeitos perequativos, distinguindo desde logo as áreas que justificam e as que não justificam a adoção de mecanismos perequativos;
 - b) Subunidades para efeitos executórios, sendo que a execução do Parque das Sete Fontes se sobrepõe a muitas delas.

Artigo 68.º Unidades operativas para efeitos perequativos

1. Áreas que, face ao conteúdo do PUSF, exigem a adoção de mecanismos perequativos – todo o Solo Urbano, salvo o referido em alínea b) do número 3 – distinguindo-se:
 - a) Áreas com aptidão edificatória;
 - b) Áreas sem aptidão edificatória;
 - c) Área cuja urbanização exige a prévia demolição de unidade fabril.
2. Área em que se justifica adoção supletiva de mecanismos perequativos – Solo Rústico com significativa relevância para a valorização do Solo Urbano.
3. Áreas que não justificam a adoção de mecanismos perequativos:
 - a) Solo Rústico sem relevância especial para a valorização de Solo Urbano;
 - b) Áreas com usos a manter e áreas com direitos ou compromissos edificatórios.

Artigo 69.º Unidades operativas para efeitos executórios

1. Na Planta de Perequação e Orientações Executórias são identificadas subunidades para efeitos executórios.

2. Tais unidades consideram o cadastro existente e exprimem áreas mínimas para que as respectivas operações urbanísticas sejam exequíveis e assegurem uma suficiente coerência urbanística e económica.
3. O Parque das Sete Fontes, transversal a diversas operações urbanísticas e utilizando as correspondentes cedências de terreno para domínio público, constitui na sua totalidade uma unidade operativa a executar pela CMB.
4. A delimitação destas subunidades constitui uma orientação para a execução do PUSF, não dispensando a necessária programação municipal, nem prejudicando (nesse quadro) a efetiva e exata delimitação de unidades de execução.

Capítulo II – Regime económico-financeiro

Secção I – Contabilização e distribuição da edificabilidade

Artigo 70.º Conceitos associados à edificabilidade

Adotam-se, para efeitos perequativos e no processo de gestão urbanística, os seguintes conceitos:

- a) Edificabilidade: a estabelecida para cada local (parcela ou conjunto de parcelas) nas disposições do Plano (quantitativas e qualitativas);
- b) Edificabilidade abstrata: a afeta pelo Plano ao(s) proprietário(s) de cada parcela (ou conjunto de parcelas), resultante de processo perequativo;
- c) Edificabilidade concreta: a edificabilidade legal já existente num dado prédio ou a que vier a ser estabelecida em processo de gestão urbanística.

Artigo 71.º Edificabilidade

1. A edificabilidade de cada operação urbanística respeita as disposições estabelecidas pelo PUSF e demais regulamentação aplicável.
2. A edificabilidade do PUSF corresponde ao somatório da área de construção adaptada prevista para cada um dos espaços que o integram.
3. Na contabilização da edificabilidade excetuam-se, para efeitos perequativos:
 - a) Áreas que não justificam a adoção de mecanismos perequativos (Artigo 68.º, número 3);
 - b) 15m²/fogo destinados a estacionamento situados nos Espaços Habitacionais H2, por neles não ser admitida escavação.

Artigo 72.º Edificabilidade abstrata

1. O somatório da edificabilidade em Solo Urbano, com as exceções referidas no n.º 3 do artigo anterior, é distribuído de forma perequativa.
2. Para tal, é atribuída uma edificabilidade abstrata a cada uma das subunidades, delimitadas na Planta de Perequação e Orientações Executórias, que integram o processo perequativo.
3. Às áreas com aptidão edificatória é atribuída uma edificabilidade abstrata de 0,44 m² de ac/m².
4. Para as áreas urbanas sem aptidão edificatória e para o Solo Rústico com relevância para a valorização do Solo Urbano:
 - a) É atribuída uma edificabilidade abstrata de 0,1 m² de ac/m²;
 - b) Para incentivo à sua integração em unidades de execução delimitadas pela CMB, a edificabilidade estabelecida em a) é duplicada para os prédios cujos proprietários nelas decidam participar.
5. Para o prédio a urbanizar após demolição de unidade fabril é atribuída, para compensar a demolição e transferência da unidade, uma edificabilidade abstrata de 0,65 m² de ac/m².

Artigo 73.º Edificabilidade concreta e compensações

1. A edificabilidade concreta a autorizar em cada operação urbanística articula a edificabilidade com a edificabilidade abstrata, sendo que:
 - a) Sempre que possível a edificabilidade concreta é igual à abstrata;
 - b) Quando a edificabilidade da área objeto da operação urbanística for superior à abstrata:
 - i) É cedida à CMB uma área com a edificabilidade em excesso, salvo situações excepcionais em que razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;
 - ii) Não se verificando a cedência, o promotor paga uma compensação pecuniária à CMB proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.
 - c) Quando a edificabilidade for inferior à abstrata:
 - i) A edificabilidade concreta pode aproximar-se da abstrata, majorando a edificabilidade até 10%, desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos;
 - ii) Não sendo tal possível ou suficiente, a CMB compensa os promotores, em terreno ou dinheiro, pela diferença entre a edificabilidade concreta e a abstrata.
2. Nos prédios referidos no Artigo 68.º, número 3, a edificabilidade concreta coincide com a edificabilidade.

Secção II – Encargos urbanísticos

Artigo 74.º Identificação de encargos urbanísticos

1. Os encargos urbanísticos correspondem à construção e manutenção de infraestruturas, entendidas estas no sentido lato, englobando todo o espaço público, as diversas redes de infraestruturas e os equipamentos coletivos.
2. Em função da sua abrangência, distingue-se infraestrutura local, a que irá servir diretamente cada conjunto edificado, de infraestrutura geral, a que serve o território na sua globalidade.
3. Assumem-se, no quadro deste Plano, como infraestruturas gerais a executar:
 - a) A área do Parque das Sete Fontes destinada a usufruto público;
 - b) Os novos equipamentos previstos (E1, E3, E4, E5 e E6);
 - c) O troço que liga o atual eixo de acesso ao Hospital à Rua Eng. Nuno Álvares Pereira;
 - d) Os estacionamento do Hospital e da Sra. das Sete Fontes;
 - e) Os espaços verdes de uso público (V1)
4. Assumem-se como infraestruturas locais todas as demais a executar: vias; alargamentos pedonais; redes de água, esgotos domésticos e pluviais, energia elétrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e dispositivos para recolha de lixo.

Artigo 75.º Afetação de encargos urbanísticos

1. Cada operação urbanística suporta os seguintes encargos:
 - a) A construção das respetivas infraestruturas locais, salvo a participação municipal referida na alínea f) do número seguinte;
 - b) Uma cedência média de terreno para infraestrutura geral.
2. A CMB suporta os seguintes encargos:
 - a) As operações de qualificação do Parque das Sete Fontes, incluindo percursos pedonais e miradouros públicos, o que implica a prévia aquisição do solo;
 - b) As infraestruturas integradas na U17, que inclui o troço que liga o atual eixo de acesso ao Hospital à Rua Eng. Nuno Álvares Pereira e o estacionamento do Hospital;
 - c) A promoção dos equipamentos previstos, passíveis de concessão a terceiros, salvaguardando o interesse público;
 - d) A qualificação do espaço público nas unidades U8 (implica a prévia aquisição do solo), U9 e U23;
 - e) A obra do estacionamento da Sra. das Sete Fontes;
 - f) O aterro para construção da via que margina o Parque das Sete Fontes a norte.

3. Constituindo encargo das operações urbanísticas (conforme referido em 1 b)) a cedência, efetiva ou através de compensação, de terreno para infraestrutura geral com avultada presença do Parque das Sete Fontes:
 - a) Estas ficam isentas de pagamento da taxa municipal de urbanização e da taxa especial de urbanização, previstas no Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento n.º 973/2016);
 - b) Não se lhes aplicam as compensações por não cedência de terrenos para equipamentos e espaços verdes públicos, previstas no Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento n.º 973/2016), cumprindo antes o estabelecido no artigo seguinte;
 - c) Não lhes são aplicáveis as disposições da Portaria 216-B/2008.
4. As operações correspondentes às áreas que não justificam a adoção de mecanismos perequativos (Artigo 68.º, n.º 3) não estão sujeitas às disposições do presente capítulo, aplicando-se-lhes a demais regulamentação municipal.

Artigo 76.º Cedência de terreno para infraestrutura geral

1. A cedência de terreno para infraestrutura geral, a cargo dos promotores das operações urbanísticas, integra:
 - a) O Espaço Cultural (R1);
 - b) Os espaços para novos Equipamentos (E1, E3, E4, E5, E6);
 - c) O estacionamento da Sra. das Sete Fontes;
 - d) Alguns Espaços Verdes de Uso Público (V1).
2. O valor das parcelas a ceder diferencia-se em função das respetivas características, sendo delimitadas na Planta de Perequação e Orientações Executórias:
 - a) Áreas com aptidão edificatória: as para equipamentos e uma parte do V1;
 - b) Áreas sem aptidão edificatória: o espaço R1 e a outra parte de V1.
3. O valor das áreas de cedência referencia-se à edificabilidade abstrata que lhes é atribuída, pelo que 1 m² de área com aptidão edificatória é equivalente a 2,2 m² de área sem aptidão edificatória.
4. Para efeitos perequativos é estabelecida uma cedência média, devida por cada operação urbanística, a qual:
 - a) Resulta da divisão da cedência estabelecida em 1, ponderada com a equivalência referida em 3, pela edificabilidade do PUSF, não considerando as unidades referidas no n.º 4 do Artigo 75.º;
 - b) Traduz-se em cedência devida de 0,9 m² de área com aptidão edificatória/ m²ac (ou em 2,0 m² de área sem aptidão edificatória/ m²ac).

5. Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade, conforme alínea b) do número 1 do Artigo 73.º, a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.
6. Ocorrendo uma cedência efetiva inferior ou superior à cedência média devida, há lugar a uma compensação, conforme estabelecido no Artigo 78.º.

Secção III – Outros instrumentos do regime económico e financeiro

Artigo 77.º Avaliação de solo

1. Para efeitos de execução do PUSF e para efeitos de expropriação por utilidade pública, a avaliação de Solo Urbano considera:
 - a) A edificabilidade abstrata atribuída à parcela, conforme Artigo 72.º;
 - b) A existência ou não das infraestruturas, sendo que a edificabilidade só se torna concreta através de operação urbanística que suporte os correspondentes encargos urbanísticos, conforme Artigo 75.º e Artigo 76.º;
 - c) O valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.
2. Para uma identificação fundamentada do processo de formação de mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida pelo PUSF, estabelecem-se no Anexo 9, valores relativos a:
 - a) Solo não infraestruturado com aptidão edificatória;
 - b) Solo sem aptidão edificatória integrado no processo perequativo;
 - c) Edificabilidade abstrata (antes de suportar encargos urbanísticos);
 - d) Lote urbano.

Artigo 78.º Compensações

1. A concretização do processo perequativo exige, em complemento do estabelecido no n.º 1 do Artigo 73.º e no Artigo 76.º, o estabelecimento de valores para:
 - a) Compensação por edificabilidade concreta inferior ou superior à abstrata;
 - b) Compensação por cedência para infraestrutura geral inferior ou superior à cedência média devida.
2. Em conformidade com o Artigo 77.º e fundamentação constante no Anexo 9, são estabelecidas as seguintes compensações:
 - a) Por edificabilidade concreta inferior ou superior à abstrata: 9%.C / m² ac;
 - b) Por cedência efetiva para infraestrutura geral diferente da cedência média devida (diferença referenciada a áreas com aptidão edificatória): 4%.C / m² da área de cedência em excesso ou em falta.

3. Os processos de compensação podem ocorrer através de cedência de solo, adotando para tal os seguintes valores:
 - a) Solo não infraestruturado com aptidão edificatória: 4%.C/ m²;
 - b) Solo sem aptidão edificatória integrado no processo perequativo: 1,8%.C / m²;
 - c) Lote urbano (com edificabilidade determinada e infraestruturas asseguradas, sem encargos urbanísticos adicionais): 30%.C / m² ac.
4. O valor de C é o fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados no n.º 9 da Portaria n.º 65/2019.

Artigo 79.º Fundo de Compensação das Sete Fontes

1. Para operacionalização, cumprindo as disposições estabelecidas nos artigos anteriores, dos processos perequativos que se traduzam em compensações pecuniárias e/ou em terreno, é criado pela CMB o Fundo de Compensação das Sete Fontes.
2. Este Fundo é autónomo, se bem que com eles articulado, dos fundos de compensação que se constituam no quadro de unidades de execução e que, a solicitação dos interessados, podem ser geridos com a participação da CMB.

Capítulo III – Execução do Plano

Artigo 80.º Formas de execução do Plano

1. A execução do PUSF assenta em:
 - a) Execução sistemática para a generalidade do Solo Urbano, através de parcerias decorrentes de delimitação de unidades de execução;
 - b) Intervenção integrada, a cargo da CMB, para a concretização e qualificação do Parque das Sete Fontes.
2. Podem ocorrer operações não sistemáticas:
 - a) Nos prédios identificados como tendo direitos ou compromissos edificatórios;
 - b) Nas operações a cargo da CMB e que incidem fundamentalmente em espaço público;
 - c) Em prédios que integrem a totalidade de subunidade operativa;
 - d) Em operações não prioritárias nem fundamentais face aos objetivos formulados, que cumpram a demais normativa do PUSF e que não dificultem a sua execução.
3. Orientações, a considerar na execução do PUSF, relativas a cada uma das subunidades constantes na Planta de Perequação e Orientações Executórias:
 - U1 - delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação;
 - U2 - loteamento, antecedido de demolição de instalação fabril em funcionamento;
 - U3 - delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação;

- U4 - delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação;
- U5 - execução assistemática;
- U6 - delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação;
- U7 - delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação;
- U8 - a executar pela CMB, exigindo prévia aquisição de solo;
- U9 - a executar pela CMB, com acerto nos limites do lote cedido para equipamento;
- U10 - execução assistemática;
- U11 - delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação;
- U12 - em princípio, unidade de execução; admite execução assistemática;
- U13 - delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação;
- U14 - execução assistemática;
- U15 – delimitação de unidade de execução, exigindo articulação com U16;
- U16 - execução assistemática, exigindo articulação com U15;
- U17 - a executar pela CMB;
- U18 - delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação;
- U19 – operação facultativa, a ocorrer apenas por iniciativa conjunta dos proprietários
(emparelamento, demolição dos edifícios existentes e construção de banda edificada conforme Anexo 5);
- U20 - em princípio, unidade de execução; admite execução assistemática;
- U21 - execução assistemática ou possível integração em U20;
- U22 - execução assistemática;
- U23 - a executar pela CMB;
- U24 - em princípio, unidade de execução; admite execução assistemática.

4. Programação:

- a) Prevê-se a total execução do PUSF no horizonte de 10 anos.
- b) Para tal, as operações urbanísticas que o integram irão sendo programadas pela CMB de forma progressiva, devendo tal programação ser iniciada logo após a entrada em vigor do PUSF e concluída no horizonte de cinco anos.
- c) Nas operações urbanísticas que, não obstante programadas, não sejam iniciadas no horizonte de 10 anos por incumprimento do dever de concretizar dos proprietários, previsto no n.º 2, Artigo 146.º do RJIGT, os correspondentes prédios passam a ter uma edificabilidade abstrata de metade da prevista, devendo a Câmara Municipal substituir-se aos proprietários”.

Artigo 81.º Execução sistemática

- 1. A execução sistemática decorre de programação municipal.

2. A programação de uma operação é inscrita em plano de atividades e, quando justificável, em orçamento municipal.
3. A programação de cada operação integra orientações que, obedecendo ao previsto na LBSOTDU, Artigo 56.º, n.º 1, podem ser estabelecidas de forma faseada, incluindo:
 - a) Uma primeira fase, preliminar, identificando os parceiros a envolver;
 - b) Uma última fase, após processo de contratualização, expressa em contrato de urbanização.

Artigo 82.º Unidades de execução

1. 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.
2. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:
 - a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no processo de reparcelamento, conforme estabelecida nos Artigo 70.º a Artigo 72.º;
 - b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.
3. 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 74.º a Artigo 77.º e Anexo 9;
 - b) Os proprietários que não queiram participar podem ser expropriados por utilidade pública pela Câmara, passando esta nestes casos a participar na associação como entidade proprietária;
 - c) As ações e custos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - d) Os imóveis (lotes ou edifícios) produzidos na operação são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
 - e) 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.
4. Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.

Artigo 83.º Encargos urbanísticos nos diversos sistemas de execução

1. O assumir de encargos com as ações e custos de urbanização referidos na alínea c) do número 3 do artigo anterior varia em função do sistema de execução adotado.
2. No sistema de cooperação, que em princípio será o mais utilizado:
 - a) Os encargos são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do estabelecido na alínea seguinte;
 - b) Cada proprietário pode participar no processo associativo com o prédio, mas decidir não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esse encargo;
 - c) A Câmara pode aceitar assumir os encargos, em parte ou no todo, se tal for da vontade dos proprietários.
3. No sistema de imposição administrativa os encargos são da responsabilidade da Câmara, que pode concessioná-los a um promotor através de concurso público.
4. No sistema de iniciativa dos interessados os encargos são, em princípio, da respetiva responsabilidade.

TÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 84.º Direitos preexistentes

1. São alterados os seguintes direitos adquiridos nos termos definidos no PUSF:
 - a) Eliminação do lote 60 do loteamento 01/91, identificado como n.º 7 da “Planta de compromissos urbanísticos”;
 - b) Alteração nos lotes 12 e 13 do loteamento 37/97, identificados como n.º 16 e 17 da “Planta de compromissos urbanísticos”;
 - c) Alteração do lote 2 e área de cedência do loteamento 42/06, identificado como n.º 21 da “Planta de compromissos urbanísticos”;
 - d) Afetação de logradouros de lotes a outros usos nos casos identificados como n.º 6, 9, 11 e 13 da “Planta de compromissos urbanísticos”.
2. Nos casos em que alteração referida no número anterior provoque prejuízos aos particulares há lugar a indemnização.

Artigo 85.º Vigência

1. O PUSF entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.
2. O PUSF mantém-se em vigor enquanto não for alterado ou revogado.

ANEXOS

Anexo 1 – Via que margina o Parque das Sete Fontes a norte
(Planta e Cortes)

Anexo 2 – Espaço Central C1

Anexo 3 – Espaço Central C3

Anexo 4 – Espaço Central C4

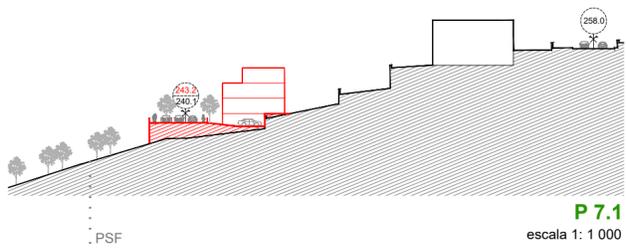
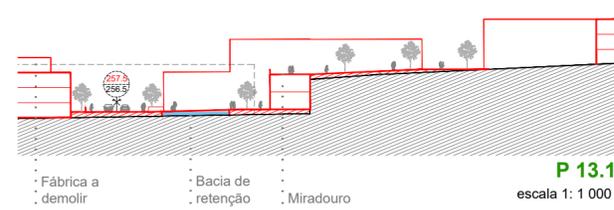
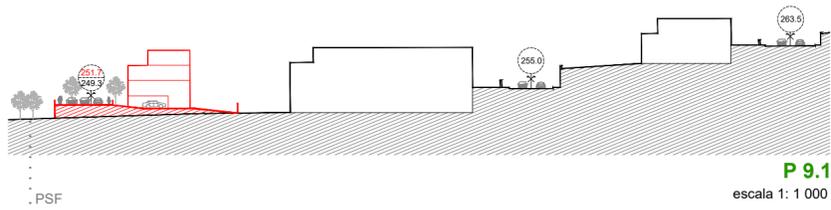
Anexo 5 – Espaço Central C5

Anexo 6 – Espaço Central C6

Anexo 7 – Estudo prévio do Parque das Sete Fontes

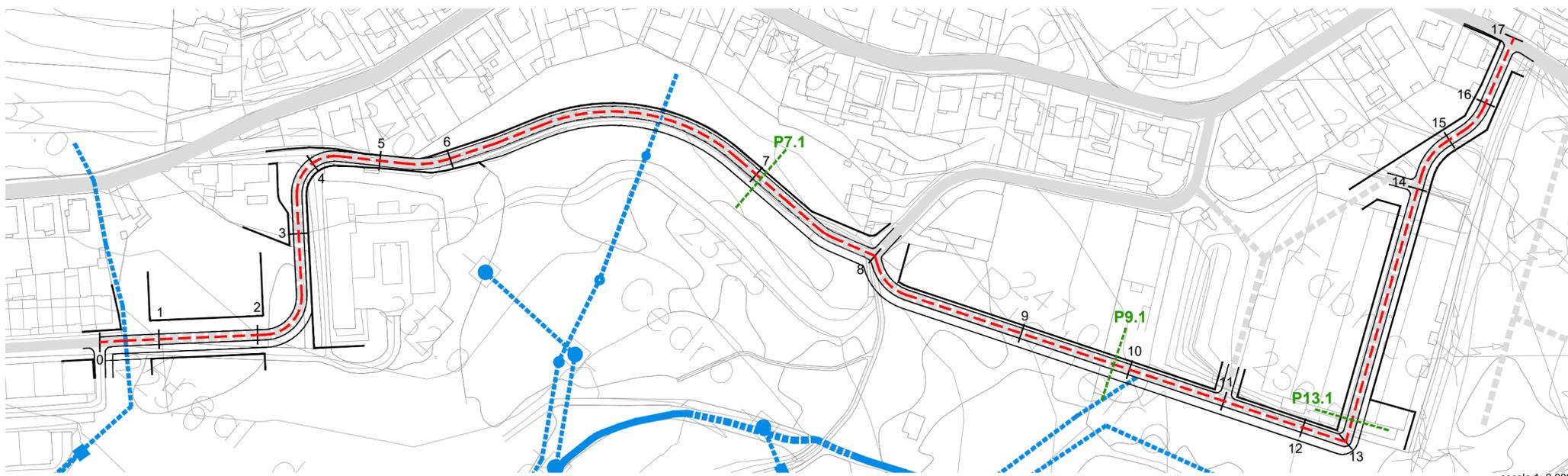
Anexo 8 – Corte esquemático relativo à manutenção de vistas

Anexo 9 – Formação de mais-valias e compensações perequativas



Nº DOS PERFIS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
COTA TERRENO	222.8	225.0	230.0	235.0	238.2	239.7	240.3	242.9	243.0	245.0	248.6	251.7	252.2	255.3	257.3	257.5	261.7	263.6	265.3	267.5	
COTA PROJETO	222.8	225.0	230.0	235.0	238.2	239.7	240.3	242.9	243.0	245.0	248.6	251.7	252.2	255.3	257.3	257.5	261.7	263.6	265.3	267.5	
DISTÂNCIA ENTRE PERFIS		31.0	52.1	67.7	39.7	36.3	37.2	173.9	76.3	514.2	91.4	605.6	59.8	52.2	43.8	23.8	138.0	31.6	27.8	37.3	
DISTÂNCIA À ORIGEM	0.0	31.0	83.1	150.8	190.5	226.8	264.0	437.9	514.2	605.6	665.4	717.6	761.4	785.2	923.2	954.8	984.6	1019.9			
ELEMENTOS EM PERFIL	i = 0.083			r = 150			i = 0.005			r = 140		i = 0.059		r = 100		r = 220		i = 0.059			

Perfil longitudinal
Escala horizontal 1:2 000
Escala vertical 1:200



- Cartografia Base
- Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)
- Terreno existente
- Proposta

Nota: cotas aproximadas, medidas ao eixo da via

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

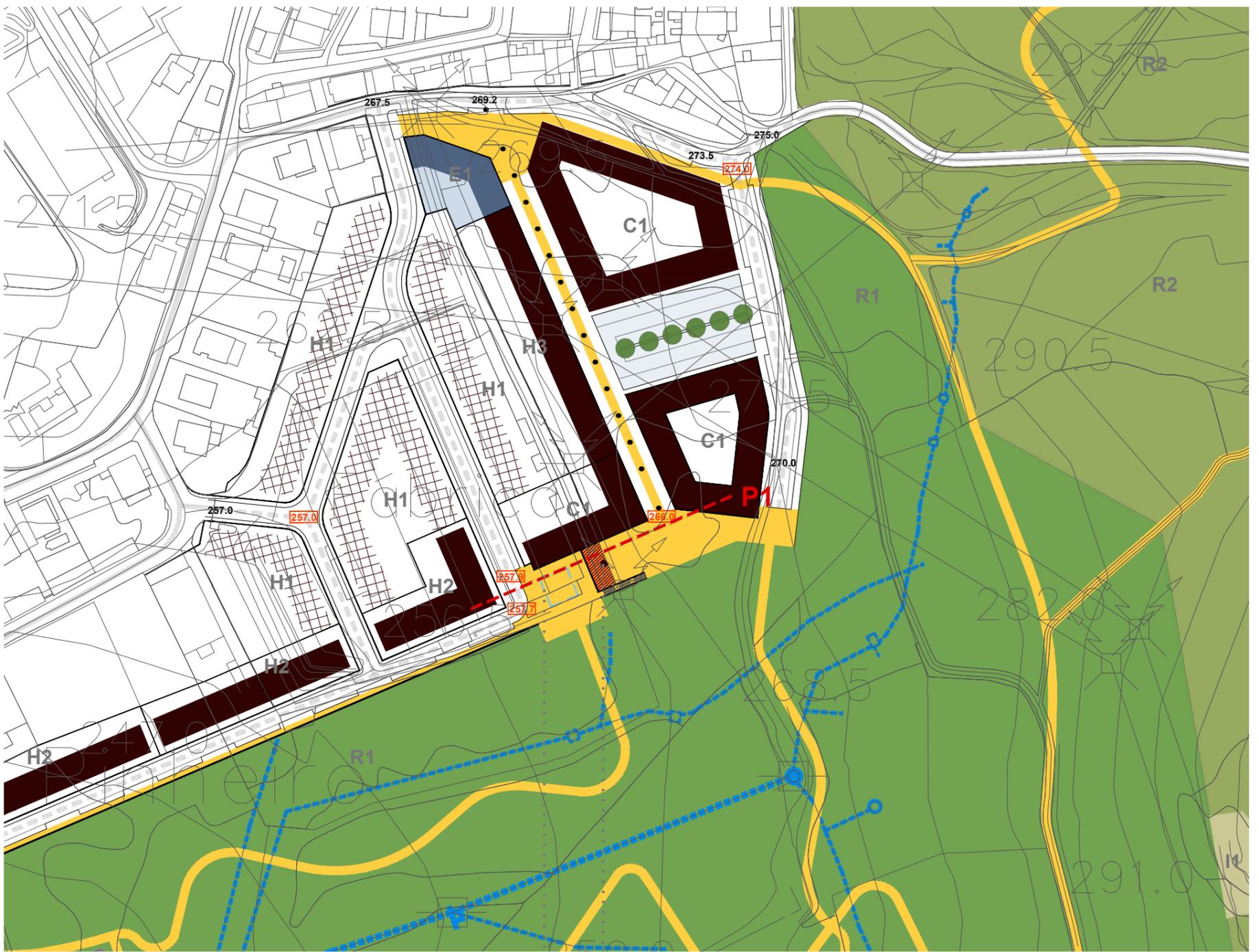
ANEXO 1
Via que margina PSF a norte (Planta e Cortes)

fevereiro 2021

Identificação da Cartografia de Referência
 Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
 Entidade Produtora: Sotacaril
 Data da Edição: 2019
 Data de Atualização: N.º 861 de 27/08/2019
 Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
 Série Cartográfica Nacional 1:10 000
 Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator
 Elipsóide de Referência: SIRGAS
 Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
 Referência Altimétrica: Datum Cascais
 Escala: Planimétrica: a m. q. 1:50m
 Escala: Altimétrica: a m. q. 1:20m
 Exatidão Temática: melhor que 95%
 Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.3m
 Equidistância das curvas Smeiros
 Origem das Coordenadas Retangulares
 N = 39° 40' 05.72" N E = 8° 07' 58.19" W
 Falso Origem: em M = 0m, em P = 0m

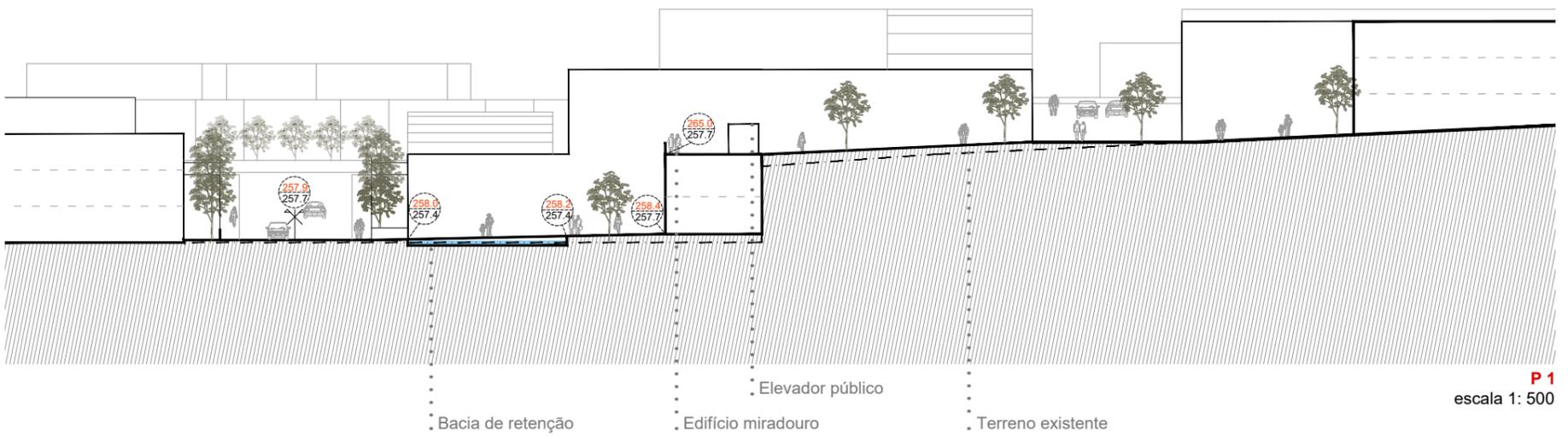


escala 1: 2 000



escala 1: 2 000

- Elevador público
- Bacia de retenção



escala 1: 500

- Cartografia Base
- Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)

- 000.0 Cota existente
- 000.0 Cota proposta
- (nota: cotas aproximadas)

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA



ANEXO 2 Espaço Central C1

Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda



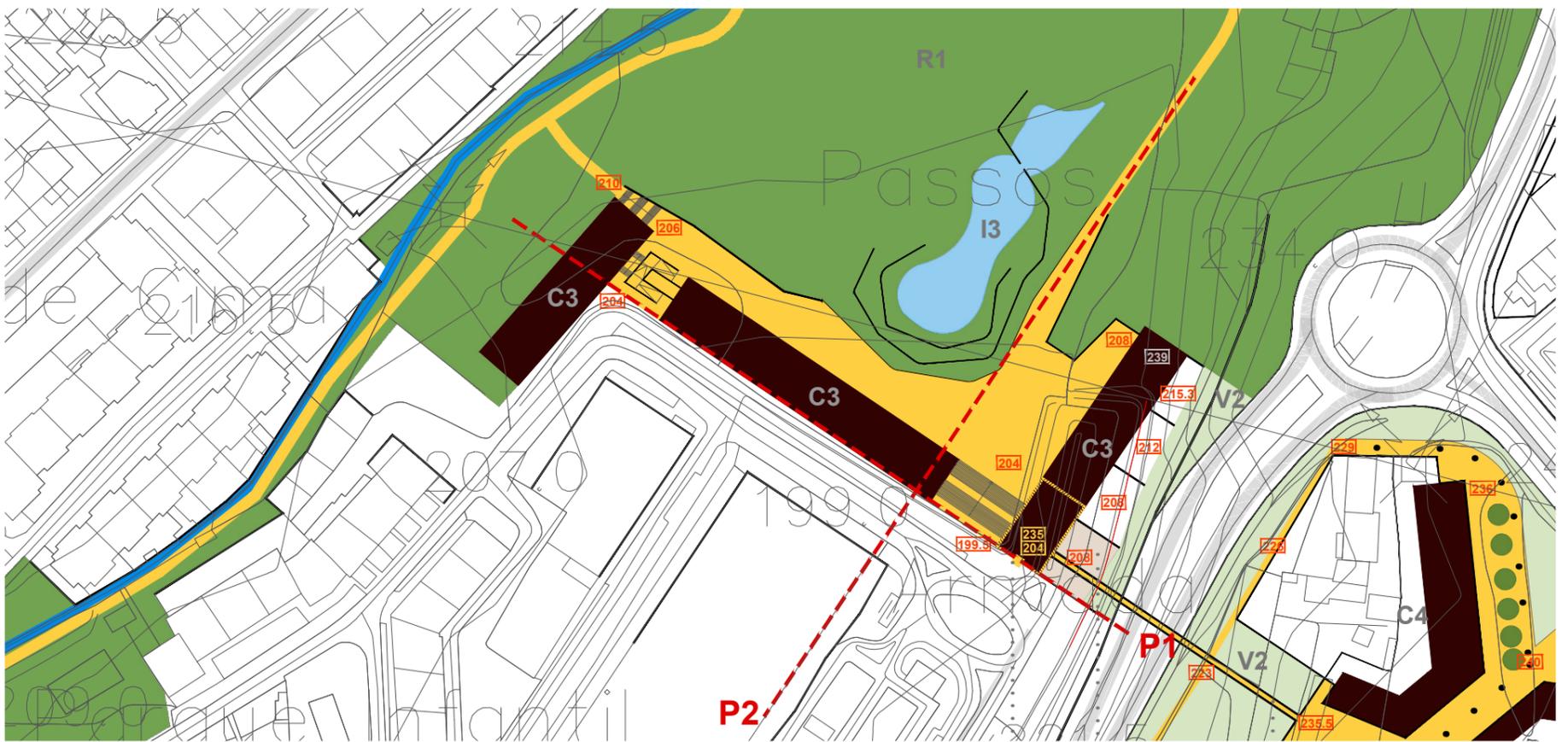
fevereiro 2021

Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Socarto
Data da Edição: 2019
Data e nº da Homologação: Nº 561 de 27/08/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional 1:10 000

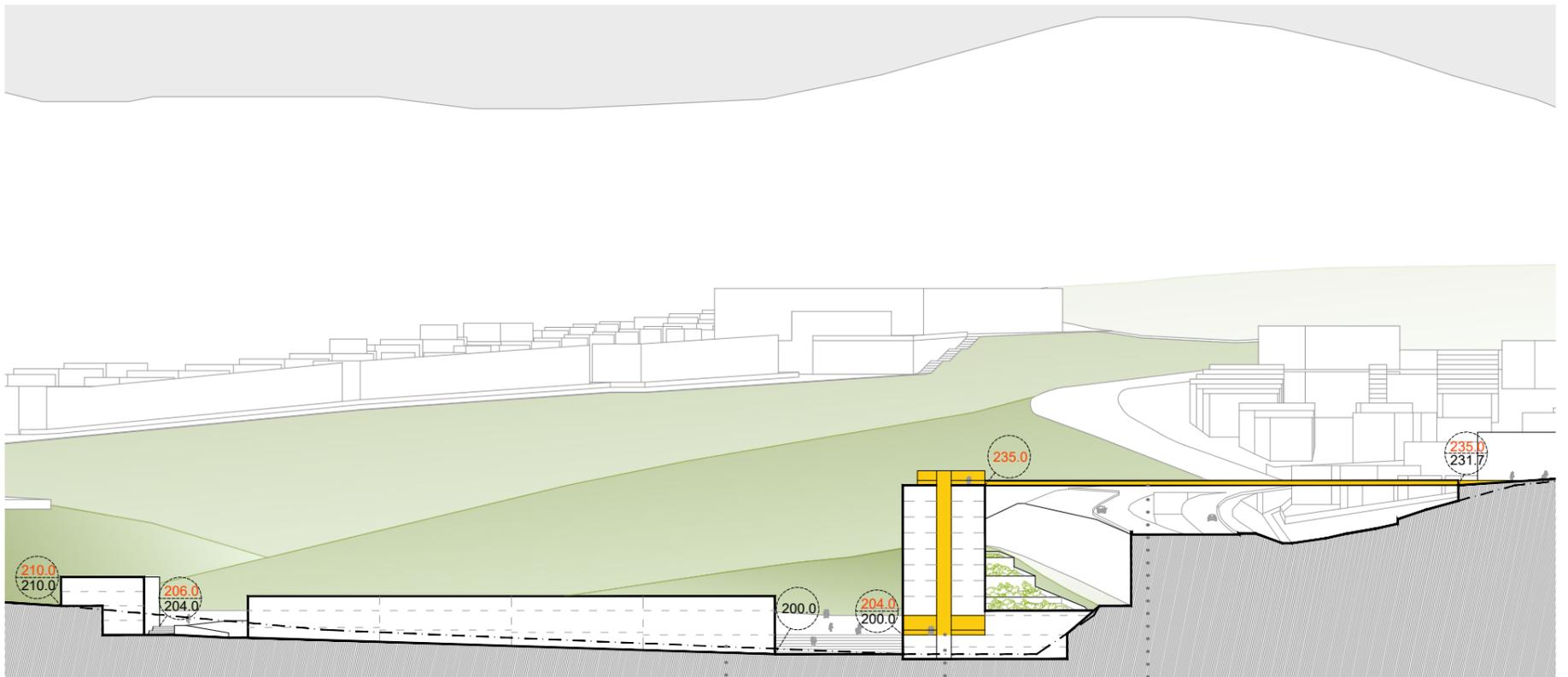
Projeção Cartográfica - Transversa de Mercator
Elipsóide de Referência: GRS80
Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Referencial Altimétrico: Datum Cascais
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m
Exatidão Altimétrica: e.m.q. 1,70m
Exatidão Temática melhor que 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,3m

Equidistância das curvas 5metros
Origem das Coordenadas Retangulares
φ = 39° 40' 05,73" N λ = 8° 07' 59,19" W
Falsa Origem: em M = 0m, em P = 0m



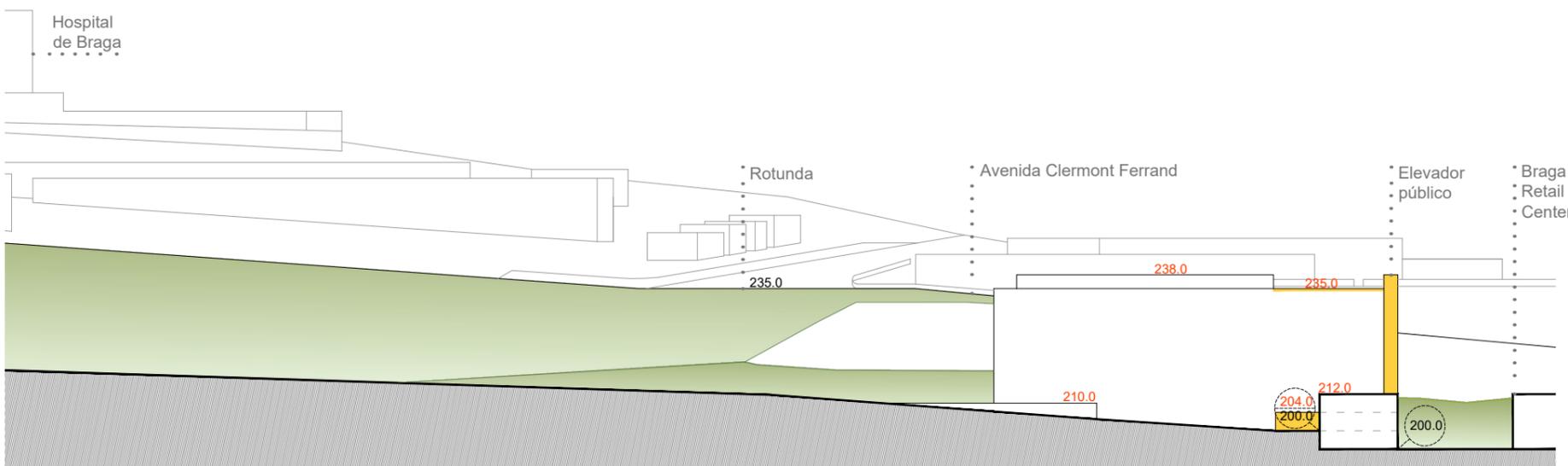
escala 1: 2 000

- Elevador público
- Edifício (cobertura à cota de logradouro)
- Passagem pedonal superior



- Terreno existente
- Elevador público
- Passagem pedonal superior

P 1
escala 1: 1 250



P 2
escala 1: 1 250

- Cartografia Base
- Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)

- 000.0 Cota existente
 - 000.0 Cota proposta
- (nota: cotas aproximadas)

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

ANEXO 3 Espaço Central C3



Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda



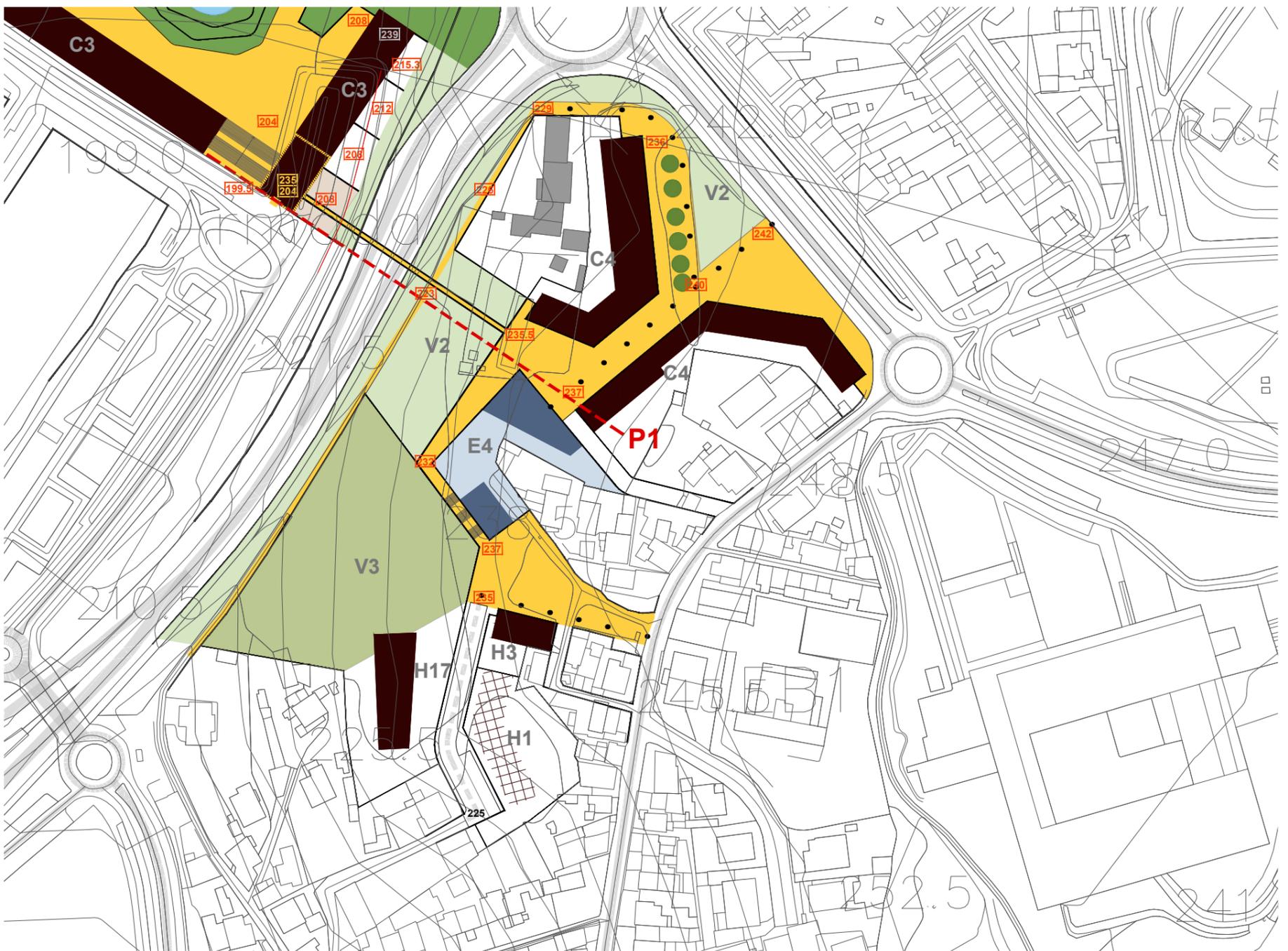
fevereiro 2021

Identificação da Cartografia de Referência

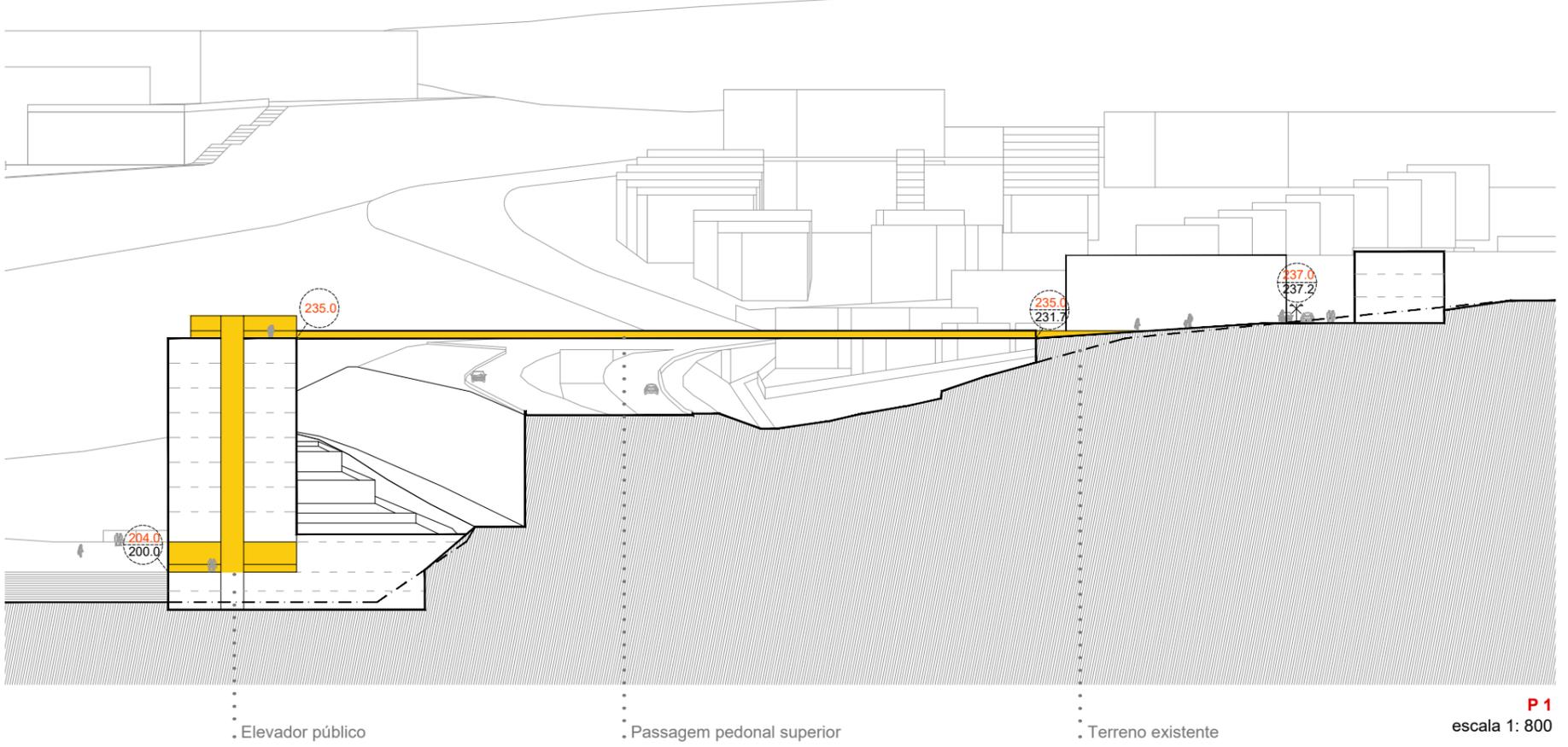
Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Socarto
Data de Edição: 2019
Data e nº da Homologação: Nº 561 de 27/08/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional 1.10.000

Projeção Cartográfica - Transversa de Mercator
Elipsóide de Referência: GRS80
Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Referencial Altimétrico: Datum Cascais
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m
Exatidão Altimétrica: e.m.q. 1,70m
Exatidão Temática melhor que 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,3m

Equidistância das curvas 5metros
Origem das Coordenadas Retangulares
φ = 39° 40' 05,73" N λ = 8° 07' 59,19" W
Falsa Origem: em M = 0m, em P = 0m



escala 1: 2 000



P 1
escala 1: 800

Cartografia Base

000.0 Cota existente

000.0 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



fevereiro 2021

Identificação da Cartografia de Referência

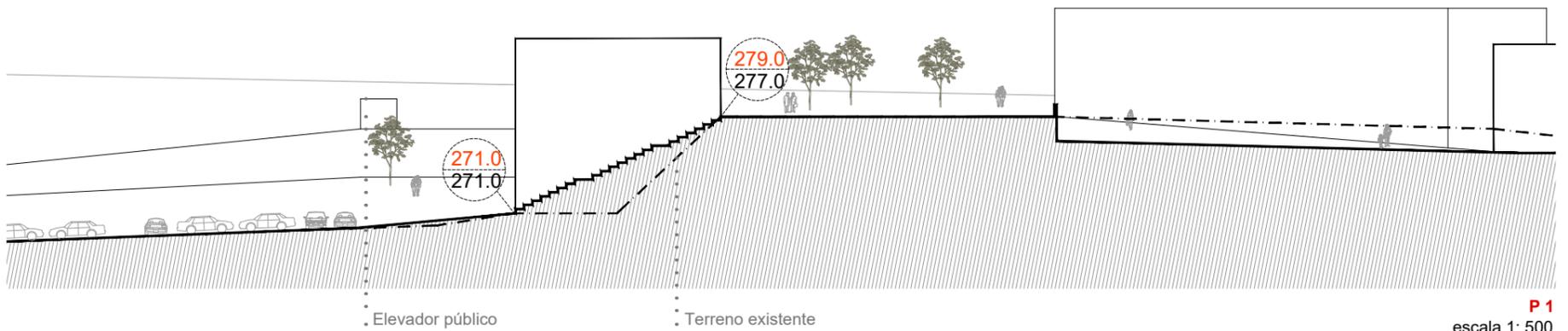
Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Socarto
Data de Edição: 2019
Data e nº da Homologação: Nº 561 de 27/08/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional 1.10.000

Projeção Cartográfica - Transversa de Mercator
Elipsóide de Referência: GRS80
Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Referencial Altimétrico: Datum Cascais
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1.50m
Exatidão Altimétrica: e.m.q. 1.70m
Exatidão Temática melhor que 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.3m

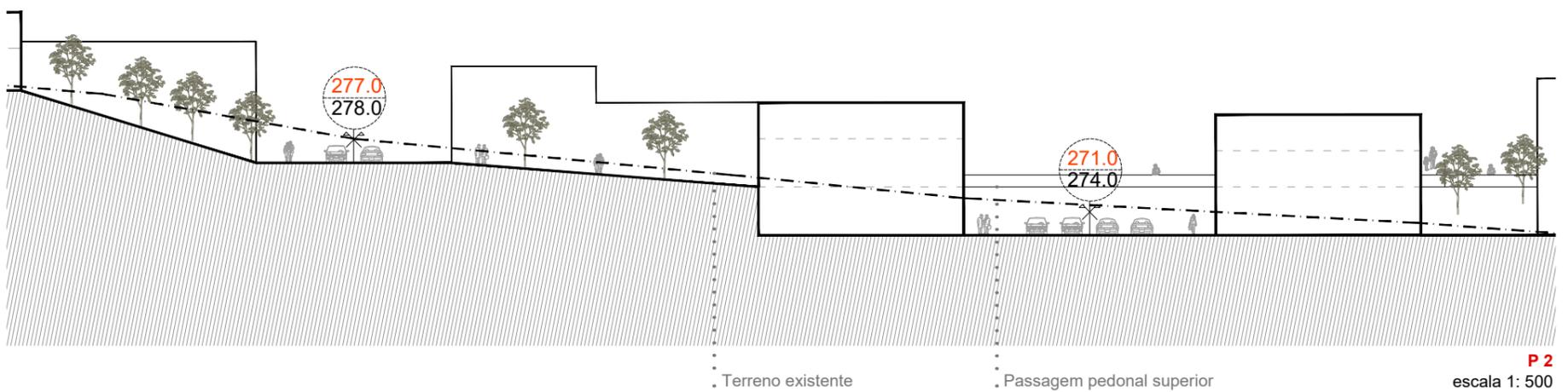
Equidistância das curvas 5metros
Origem das Coordenadas Retangulares
 $\phi = 39^{\circ} 40' 05,73'' N$ $\lambda = 8^{\circ} 07' 59,19'' W$
Falsa Origem: em M = 0m, em P = 0m



escala 1: 2 000



P 1
escala 1: 500



P 2
escala 1: 500

 Cartografia Base

000.0 Cota existente

000.0 Cota proposta

(nota: cotas aproximadas)

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA



ANEXO 5 Espaço Central C5

Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda



fevereiro 2021

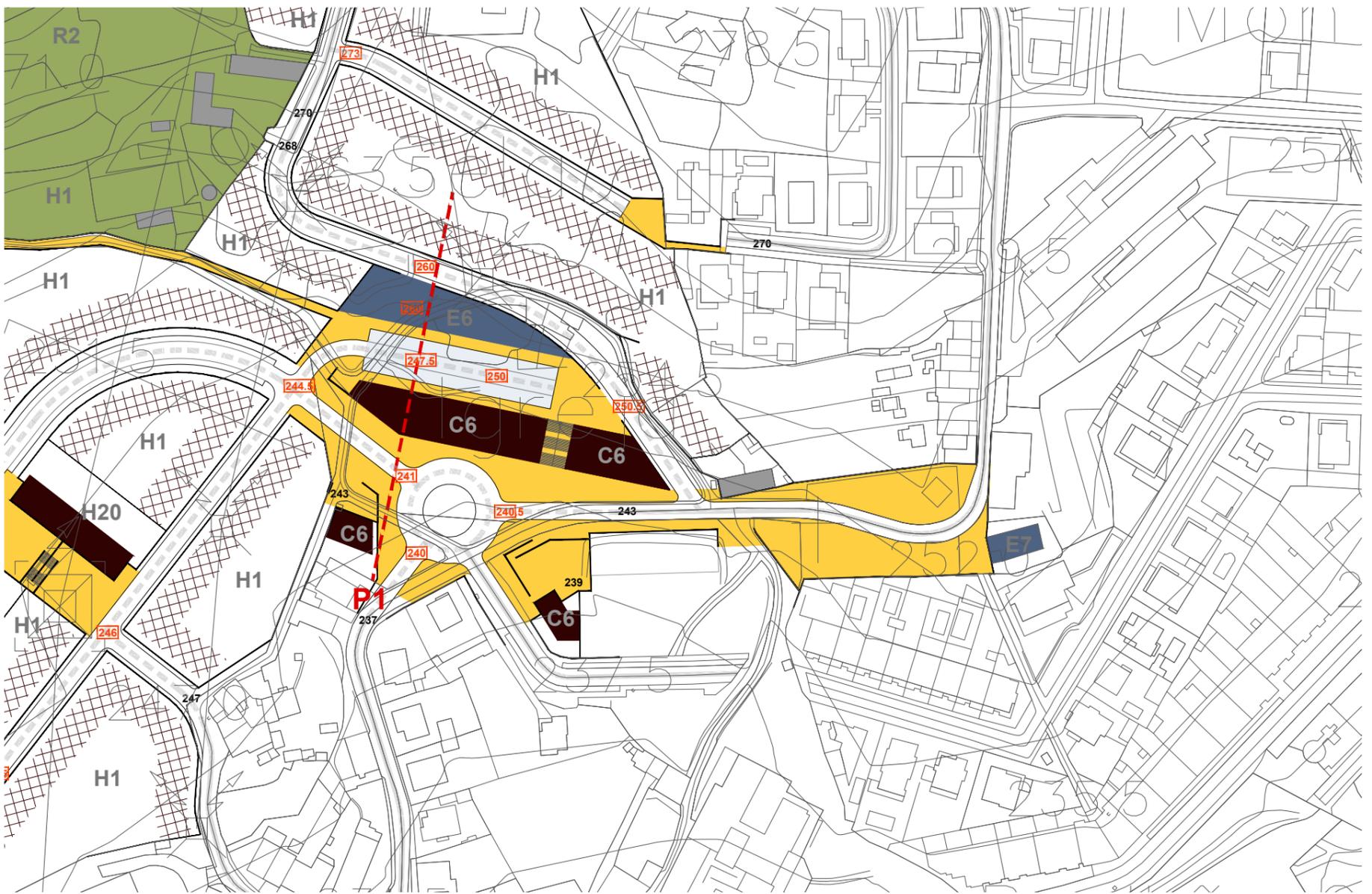


Identificação da Cartografia de Referência

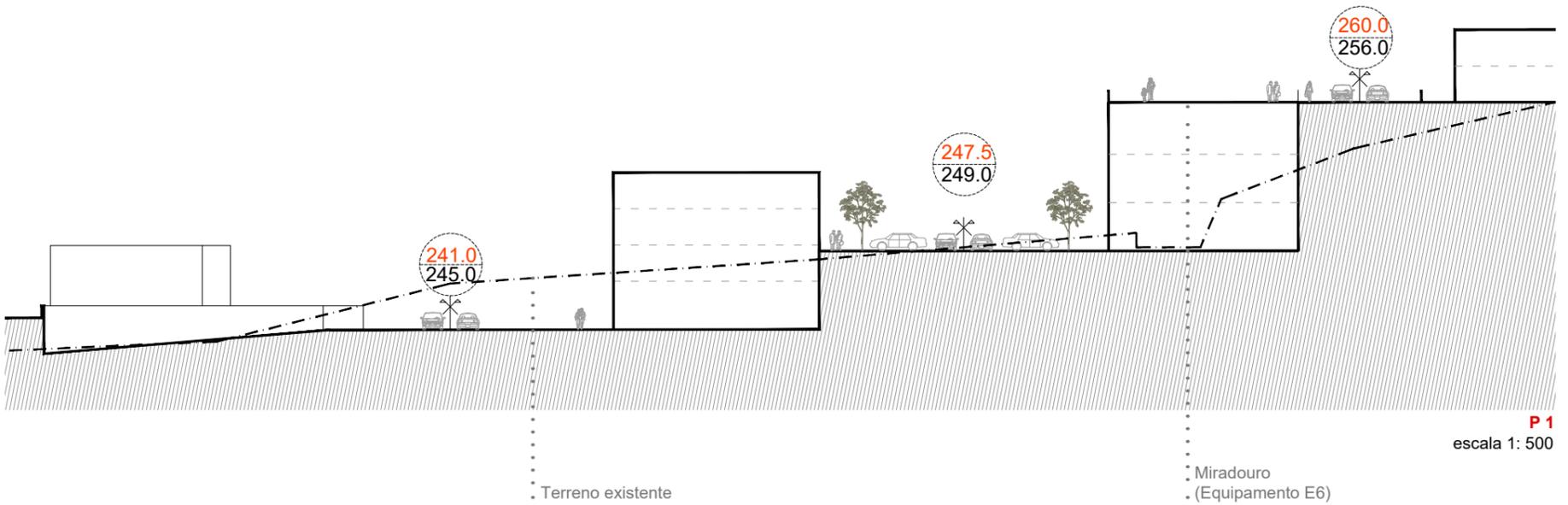
Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Socorto
Data de Edição: 2019
Data e nº da Homologação: Nº 561 de 27/08/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional 1.10.000

Projeção Cartográfica - Transversa de Mercator
Elipsóide de Referência: GRS80
Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Referencial Altimétrico: Datum Cascais
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m
Exatidão Altimétrica: e.m.q. 1,70m
Exatidão Temática melhor que 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,3m

Equidistância das curvas 5metros
Origem das Coordenadas Retangulares
 $\phi = 39^{\circ} 40' 05,73'' N$ $\lambda = 8^{\circ} 07' 59,19'' W$
Falsa Origem: em M = 0m, em P = 0m



escala 1: 2 000



P 1
escala 1: 500

Cartografia Base

000.0 Cota existente

000.0 Cota proposta

(nota: cotas aproximadas)

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA



ANEXO 6 Espaço Central C6

Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda



fevereiro 2021



Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Socarto
Data de Edição: 2019
Data e nº da Homologação: Nº 561 de 27/08/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional 1:10 000

Projeção Cartográfica - Transversa de Mercator
Elipsóide de Referência: GRS80
Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Referencial Altimétrico: Datum Cascais
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m
Exatidão Altimétrica: e.m.q. 1,70m
Exatidão Temática melhor que 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,3m

Equidistância das curvas 5metros
Origem das Coordenadas Retangulares
 $\phi = 39^{\circ} 40' 05,73'' N$ $\lambda = 8^{\circ} 07' 59,19'' W$
Falsa Origem: em M = 0m, em P = 0m



- A Clareira - anfiteatro natural
- B Clareira - Multifuncional
- C Clareira - Recreio informal intenso
- D Clareira - Uso ligeiro
- E Equipamentos de recreio radical
- F Parede de escalada
- P Estacionamento automóvel

- ① Entrada - Retail Park
- ② Entrada - Colégio das Sete Fontes
- ③ Entrada - Senhora das Sete Fontes
- ④ Entrada - Hospital
- ⑤ Núcleo construído - Gémeas
- ⑥ Núcleo construído - Memória
- ⑦ Núcleo construído - Mata

- Caminhos principais
- Caminhos secundários
- Passadiço
- Trilhos
- Sistema lacustre

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

ANEXO 7
Estudo prévio do Parque das Sete Fontes

escala 1: 2000



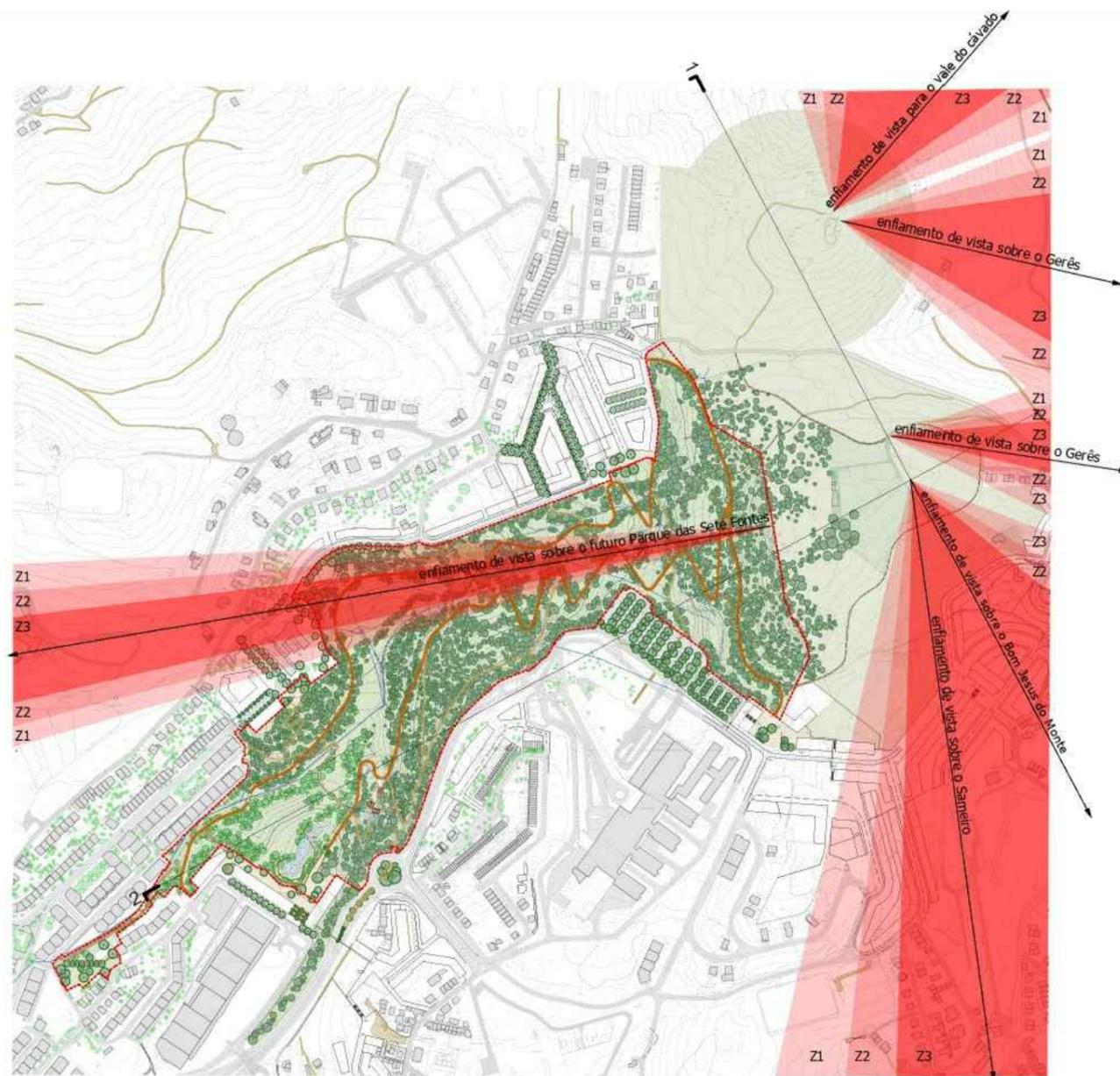
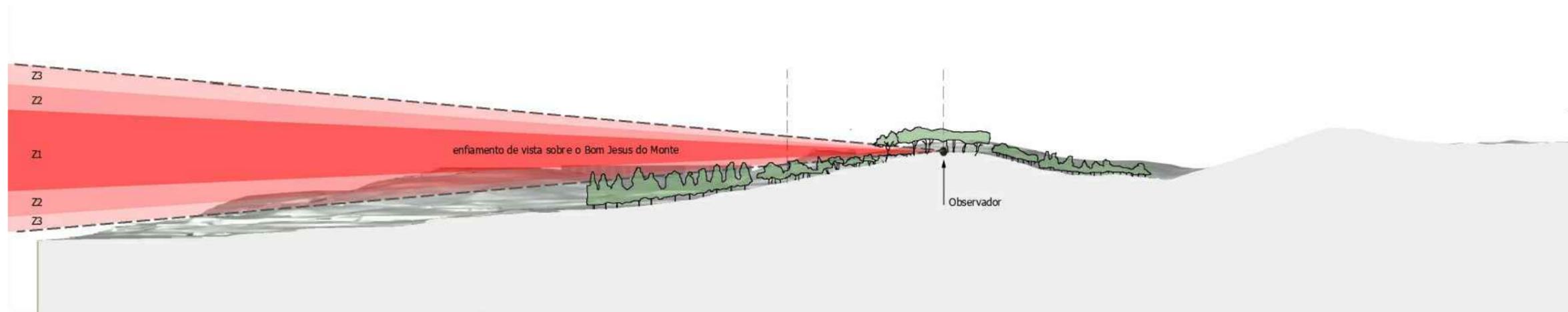
fevereiro 2021



Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda



Equipa paisagista:
Teresa Andrezen
António Moreira
Luís Guedes de Carvalho



Z3 - Área onde se deve assegurar uma limpeza quase total do campo visual, tanto de copas, como de vegetação arbustiva, permitindo a leitura do ponto focal da paisagem assinalado. Como exceção, considera-se aceitável a presença de árvores de fuste limpo, que permitam assegurar a leitura da paisagem.

Z2 - Área onde se admite a presença parcial de alguma folhagem e ramos, de árvores, arbustos e subarbustos, assegurando a leitura parcial dos pontos de interesse indenticados no plano.

Z1 - Área onde se admite a presença de folhagem e ramos, de árvores, arbustos e ubarbustos, assegurando uma leitura residual dos pontos de interesse indenticados no Plano

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES
CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA



ANEXO 8
Corte esquemático relativo à manutenção de vistas

Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda



fevereiro 2021



Equipa paisagista:
Teresa Andresen
António Moreira
Luís Guedes de Carvalho

ANEXO 9

FORMAÇÃO DE MAIS-VALIAS

ORIGINADAS PELA EDIFICABILIDADE ESTABELECIDADA PELO PLANO E CONSEQUENTES VALORES DE **COMPENSAÇÕES PEREQUATIVAS**

Para identificar a formação de mais-valias originadas pela edificabilidade, esta estabelecida pelo Plano, percorre-se um roteiro económico coincidente com o do processo de produção de lotes urbanos, o que implica considerar:

- O valor do solo não infraestruturado;
- Os custos de urbanização; ou, não contabilizando os encargos assumidos pelo município, os encargos de urbanização suportados pelos promotores de operação urbanística;
- O valor de lote urbano, primeiro produto do processo industrial de urbanização.

1. ROTEIRO ECONÓMICO NA PRODUÇÃO DE LOTES URBANOS

1.1. Valor do solo não infraestruturado

Adota-se como valor de referência o que resulta dos instrumentos legais aplicáveis à avaliação do solo (e demais imóveis): Código de Expropriações e Código de IMI.

Considerando as disposições do Código de Expropriações (Lei 168/99, de 18/09/99, com as alterações subsequentes) conclui-se – por aplicação do artigo 26.º, números 5, 6 e 7 – que a avaliação do solo se pode traduzir na seguinte fórmula:

$S = (F1 + F2) \times (E \times C)$, sendo:

- **S**: Valor do solo (parcela).
- **E**: Edificabilidade que pode ser afeta à parcela.
- **C**: Custo da construção/m² a custos controlados.
- **F1**: Fator de localização considerando o todo nacional, atingindo no máximo 15%.
- **F2**: Fator aplicável às áreas já infraestruturadas (existindo todas, será de 10%).

Especificando cada um dos valores/ m² de solo não infraestruturado:

E: Edificabilidade afeta ao proprietário de parcela pelo Plano; a edificabilidade será então a do correspondente índice abstrato de utilização: I m² ac / m² solo.

C: Custo que, conforme o estabelecido no Código de Expropriações, corresponde ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados no número 9 da Portaria n.º 65/2019.

F1: Fator decorrente da localização, o qual pode atingir no máximo 15%. Para fixar o seu valor para cada local recorre-se aos coeficientes de localização estabelecidos oficialmente no quadro do CIMI, atribuindo 15% ao de coeficiente máximo (3,5 atualmente) e um valor proporcional para os demais: (cL/ cL máximo) x 15%. Este valor de referência pode ser ajustado para cada local, face à qualidade ambiental e equipamentos existentes e ao valor de mercado (artigo 26.º, n.º 6 e artigo 23.º, n.º 5 do Código de Expropriações).

F2: Para solo não infraestruturado F2 é nulo.

Ter-se-á então como referência para o valor/ m² de solo não infraestruturado (**S**):

$$S = (cL / cL_{\text{máx}} \times 15\%) \times (I \times C)$$

Na área abrangida pelo PUSF tem-se:

cL = 1,1; resultaria cL/cL_{máx} x 15% = 4,72%; optando pela sua forte majoração, (considerando qualidade ambiental e proximidade a equipamentos e também valor de mercado), fixa-se em **9%**

I (para as áreas com aptidão edificatória) = **0,44**

I (para as áreas sem aptidão edificatória) = **0,1**

E ter-se-á então como **valor/ m² de solo não infraestruturado (S)**:

$$S \text{ (para as áreas com aptidão edificatória)} = 0,09 \times 0,44 \times C = \mathbf{4\% \times C}$$

$$S \text{ (para as áreas sem aptidão edificatória)} = 0,09 \times 0,10 \times C = \mathbf{0,9\% \times C}$$

1.2. Valor da edificabilidade (antes de suportar encargos urbanísticos)

Antes de infraestruturado e loteado, o valor de uma parcela em solo urbano é o da sua potencial edificabilidade e já atrás foi calculado.

Pretendendo-se, para estabelecer compensações, identificar o valor por edificabilidade superior ou inferior à abstrata, a questão coloca-se ao contrário: qual o valor do solo que permite 1 m² ac?

O **valor da edificabilidade/ m²ac** antes de suportar encargos urbanísticos é:

$$E = S/I = (0,09 \times I \times C) / I$$

$$E = 9\% \times C$$

1.3. Valor de lote urbano

Um lote urbano é uma parcela com direito concreto de edificação, que já assumiu os encargos que lhe tenham sido imputados relativos a infraestruturas.

O seu valor, função dos custos, pode ser expresso pela fórmula:

$$L = (S + U + O) + I, \text{ sendo}$$

- **S**: Valor do solo não infraestruturado
- **U**: Encargos de urbanização
- **O**: Outros custos (de financiamento, de projeto e administrativos)
- **I**: Lucro da operação urbanística

Admitindo que O representa 15% dos demais custos e um lucro (razoável, não especulativo) de 12%, será:

$$L = ((S+U) \times 1,15) \times 1,12$$

$$L \approx (S+U) \times 1,3$$

Procurando o valor do lote por m² ac:

O valor de **S** é o da edificabilidade especificado no ponto anterior, ou seja, 9% x C.

Os encargos de urbanização a cargo dos promotores são, conforme art.º 74.º n.º 1 do Regulamento do Plano:

- a) A construção das respetivas infraestruturas locais - **IL**
- b) A cedência para infraestrutura geral - **CIG**

Será, então, **U = IL + CIG**

O custo das infraestruturas locais, variando de local para local, ronda **IL = 10% C** (valor conforme, aliás, com o fator F2 atrás referido, estabelecido no Código de Expropriações).

Sendo a cedência devida para infraestrutura geral de $0,9 \text{ m}^2$ de solo com aptidão edificatória/ $\text{m}^2 \text{ ac}$, será então $\text{CIG} = 0,9 \times 4\% \times \text{C} = 3,6\% \text{ C}$

Em conformidade com o referido: $U = 10\% \text{ C} + 3,6\% \text{ C}$

$$U = 13,6\% \times \text{C}$$

Como **valor de lote/ $\text{m}^2 \text{ ac}$** :

$$L = (9\% \times \text{C} + 13,6\% \times \text{C}) \times 1,3$$

$$L \approx 30\% \text{ C}$$

2. VALORES DAS COMPENSAÇÕES PARA EFEITOS PEREQUATIVOS

Importa determinar, para complemento do estabelecido no n.º 1 do Artigo 73.º e no Artigo 76.º do Regulamento do PUSF:

- O valor da edificabilidade antes de suportar encargos urbanísticos – para ser considerado na compensação por edificabilidade concreta inferior à abstrata.
- O valor do solo não infraestruturado – para ser considerado na compensação por cedência para infraestrutura geral inferior ou superior à cedência média devida.

Tais valores decorrem diretamente do “roteiro” atrás percorrido e integram o n.º 2 do Artigo 78.º do Regulamento.

(...) *compensações:*

- a) *Por edificabilidade concreta inferior ou superior à abstrata: $9\% \cdot \text{C} / \text{m}^2 \text{ ac}$.*
- b) *Por cedência efetiva para infraestrutura geral diferente da cedência média devida (diferença referenciada a áreas com aptidão edificatória): $4\% \cdot \text{C} / \text{m}^2$ da área de cedência em excesso ou em falta.*

A cedência para infraestrutura geral, integrando áreas com e sem (sobretudo sem) aptidão edificatória, pode ter a seguinte explicitação:

Compensação = (Cedência devida - Cedência efetiva) x 4%.C, sendo:

Cedência devida = $\text{ac} \times 0,9 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ ac}$

Cedência efetiva = m^2 de área cedida com aptidão edificatória +

+ $0,2/0,44 \times \text{m}^2$ de área cedida sem aptidão edificatória