

28. PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES – UNIDADE DE EXECUÇÃO Nº 4 (UE4):

Do Vereador com a área da responsabilidade do Planeamento, João Rodrigues, submetendo á apreciação do Executivo Municipal, para aprovação a proposta de definição nos termos em que deverá ser executada mais uma unidade de execução do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF): Unidade de Execução nº 4 (EU4).

Delib. aprovada. Vot. a favor de 15.



CM.-Reunião de 2022/11/28
"De relevo do afluente.
Vozes contra do PS!"

PROPOSTA

Unidade de Execução n.º 4 – Plano de Urbanização das Sete Fontes

Submete-se à reunião do executivo municipal, para aprovação, a presente proposta de definição dos termos em que deverá ser executada mais uma unidade de execução do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF): a Unidade de Execução n.º 4 (UE4).

A UE7, com uma área total de 36.227 m², prevê, de forma exata e efetivamente delimitada, solo urbano com aptidão edificatória (11.583 m²), solo urbano sem aptidão edificatória e solo rústico com relevância para a valorização do solo urbano (24.644 m²).

Neste sentido, e para cumprimento dos objetivos do PUSF, **PROPONHO a Câmara Municipal de Braga delibere (nos termos dos documentos que integram esta proposta) que:**

1. seja executada a operação urbanística U7 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), sendo que:
 - a. esta decisão é tomada com base nos artigos 146.º, 147.º, 150.º, 159.º, 164.º, 165.º e 170.º 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 (eventualmente a CMB), conforme estabelecido no Artigo 82.º do Regulamento do PUSF.



BRAGA
Município

VEREADOR JOÃO RODRIGUES

Planeamento e Ordenamento do Território, Gestão Urbanística, Regeneração Urbana, Habitação, Inovação e Tecnologia, Inteligência Urbana

Relativamente aos trâmites da operação, mais PROPONHO delibere 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 n.º 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. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento e das respetivas obras de urbanização, seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

O Vereador,

(João Rodrigues)

7

**Proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga
da Unidade de Execução
U4 Sete Fontes**

Câmara Municipal de Braga

outubro 2022

UEst
URBANISMO
ESTRUTURANTE

UEst . Urbanismo Estruturante
T +351 239 825 793 . info@uest.mobi . uest.mobi



BRAGA
Cidade autêntica

Apresenta-se proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga da **UNIDADE DE EXECUÇÃO U4 DO PU DAS SETE FONTES**



Justificam-se as seguintes **notas introdutórias**:

- A presente proposta dá sequência ao que o Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) prevê para o local: ocupação urbanística e consequente processo executório.
- Em conformidade com o quadro legal em vigor e com a boa prática urbanística, a delimitação desta unidade de execução pressupõe a efetiva intenção da Câmara de fazer acontecer e, em consequência e se necessário, de substituir os proprietários que não queiram participar.
- Considera-se útil, para uma maior transparência e eficácia do processo, incluir no texto decisório:
 - Regras básicas para o envolvimento dos investidores, nomeadamente dos proprietários, no processo de parceria;
 - Enumeração dos atos subseqüentes, processuais e participativos.

Nota: o presente documento contou com a participação e validação jurídica da Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira.

O presente texto inclui:

1. Enquadramento

2. Deliberação

2A. Delimitação e cadastro

3. Anexos

3A. Programa urbanístico

3B. Avaliação do solo

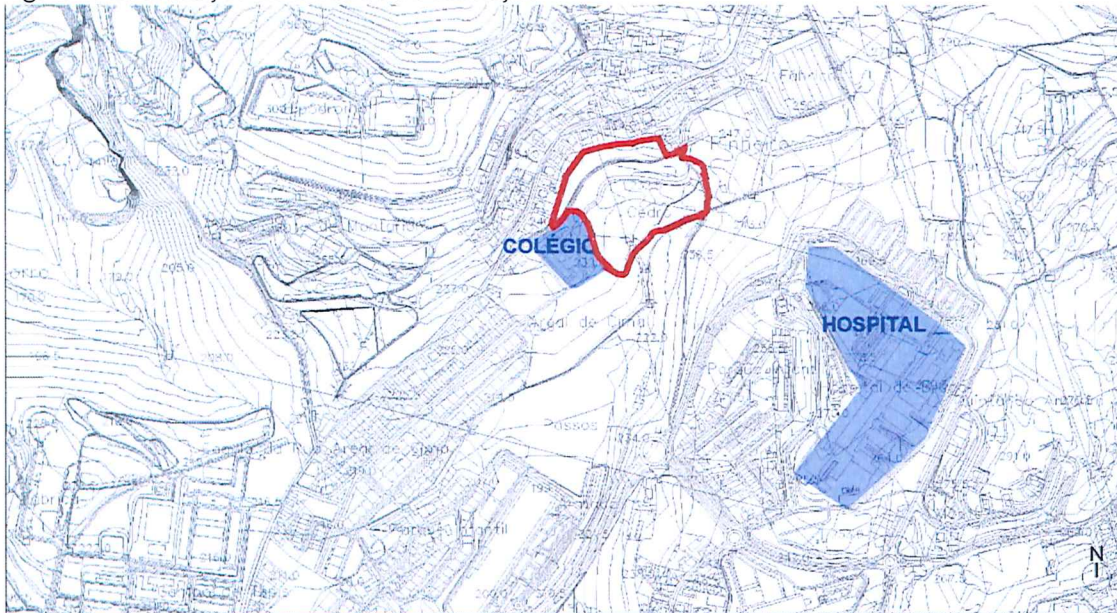
3C. Encargos urbanísticos e compensações

1. Enquadramento



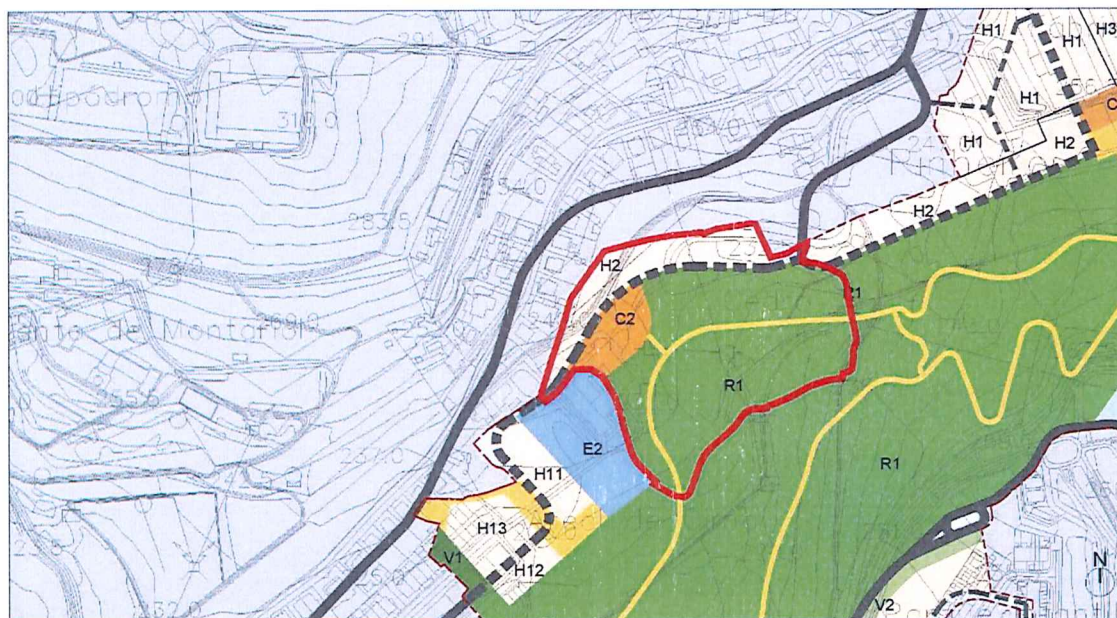
A área delimitada - Unidade de Execução U4 Sete Fontes – tem a localização assinalada na Figura 1. Esta delimitação é coincidente com a subunidade para efeitos executórios U4 identificada na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF, o qual perspectiva para este local a “delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação”.

Figura 1. Localização da unidade de execução



— Limite unidade de execução

Figura 2. Zonamento do PUSF



— Limite unidade de execução

— Vias estruturantes propostas

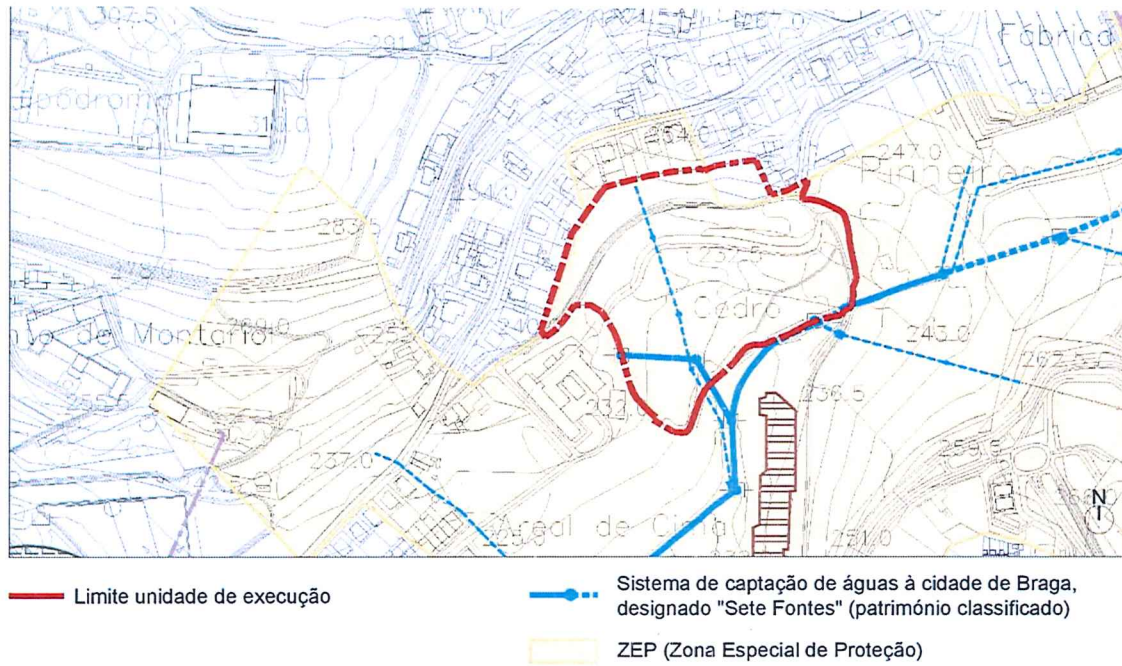
Cn Espaços Centrais

— Percursos pedonais

Hn Espaços Habitacionais

R1 Espaço Cultural

Figura 3. Planta de Condicionantes



A delimitação desta unidade considera o cadastro existente e resulta de um critério global aplicado em toda a área do PUSF, em que se perspetiva que cada unidade deve ter a área mínima para que as respetivas operações urbanísticas sejam exequíveis e assegurem uma suficiente coerência urbanística e económica.

O programa urbanístico a implementar respeita a Planta de Zonamento do PUSF - ver Figura 2.

Inclui uma área de dimensão significativa que irá integrar o Parque das Sete Fontes, uma via de remate do Parque, uma área central C2 que organizará uma das entradas no Parque e uma faixa habitacional H2.

As regras de tal ocupação constam no Regulamento do PUSF e serão à frente explicitadas.



2. Deliberação

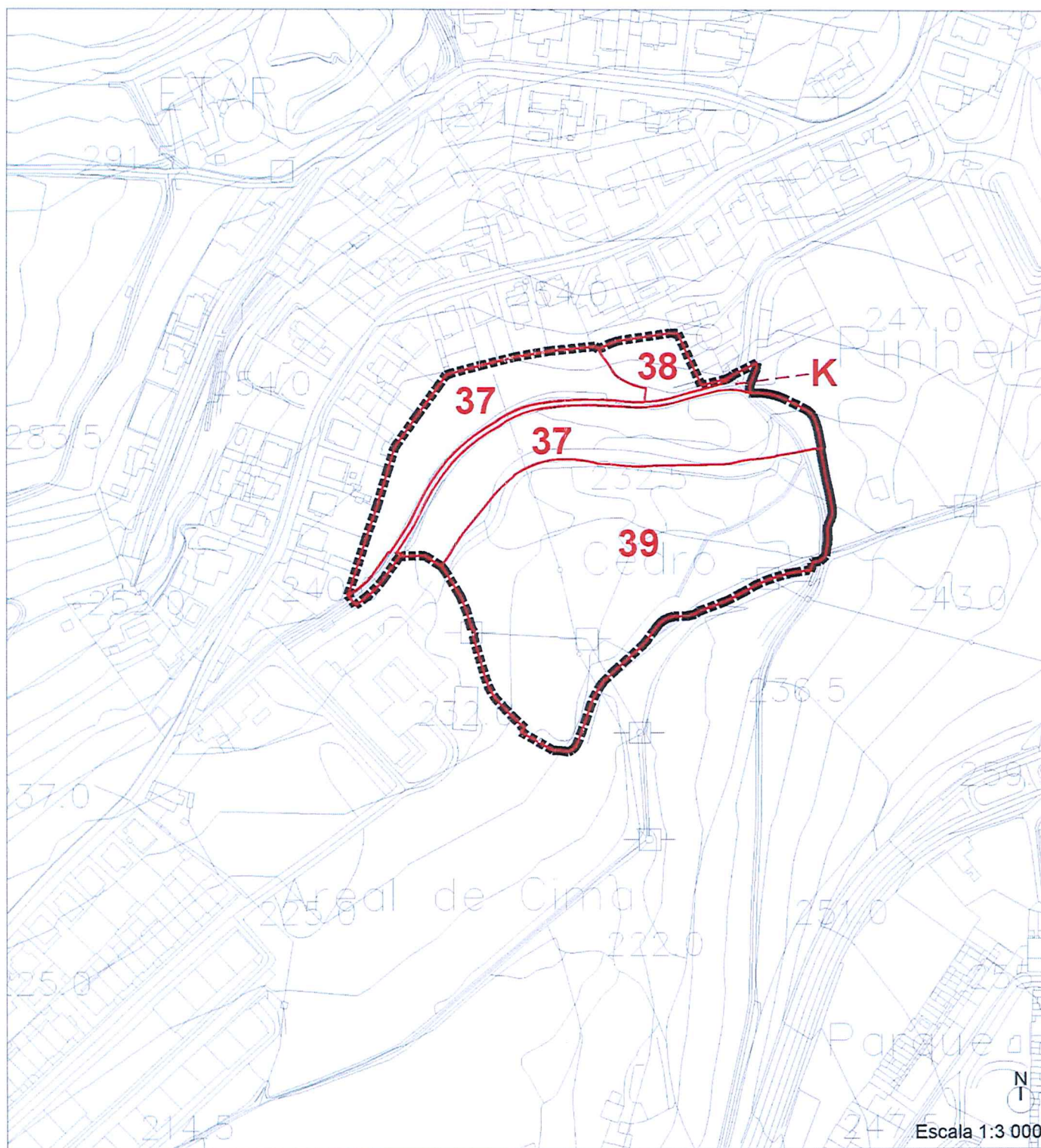
Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

1. Seja executada a operação urbanística U4 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 no 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 (eventualmente a CMB), 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. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento e das respetivas obras de urbanização, seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2A. Delimitação e cadastro – Unidade de Execução U4 Sete Fontes



Prédios		
Nº	Área em m ² (medida em planta)	Proprietários
37	13 194	Luis Carvalho e João Carvalho
38	1 419	Virgínia de Lurdes
39	20 548	Vilaminho - Inovação Imobiliária, S.A.
K	1 066	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



Conforme o PUSF, prevê-se para esta operação urbanística:

- área de dimensão significativa que deverá ser cedida à CMB e irá integrar o Parque das Sete Fontes
- uma via que margina o Parque das Sete Fontes a norte e que, para salvaguarda hidráulica do Monumento, obedece a condições técnicas específicas
- uma área central C2 que corresponderá a uma das entradas no Parque
- uma faixa habitacional H2

As regras de tal ocupação constam no Regulamento do PUSF.

Condicionantes decorrentes do Monumento Nacional das Sete Fontes (Artigo 7.º, nº3)

3 - Disposições relativas às áreas classificadas como Solo Urbano situadas a norte do Monumento Nacional das Sete Fontes:

- a) A solução construtiva a adotar para as novas vias previstas respeita as especificações constantes no Anexo 1, visando a valorização e a salvaguarda do desempenho hídrico do sistema;*
- b) São proibidas escavações destinadas à construção de edifícios ou espaço público, com exceção de escavações pontuais previstas no âmbito deste Plano, nomeadamente para reposição da cota natural do terreno;*
- c) As edificações devem adotar fundações indiretas, salvo outras soluções suportadas por estudo que demonstre não influenciarem negativamente a migração da água e da recarga do sistema de captação do Monumento Nacional;*
- d) Os projetos das edificações devem integrar um estudo de avaliação de risco para o Monumento Nacional associado à fase de construção e, se justificável, medidas mitigadoras;*
- e) Os projetos de drenagem das vias devem adotar pavimentos drenantes, e perspetivar o escoamento pluvial de forma a não ter impactos negativos no sistema de captação do Monumento Nacional.*

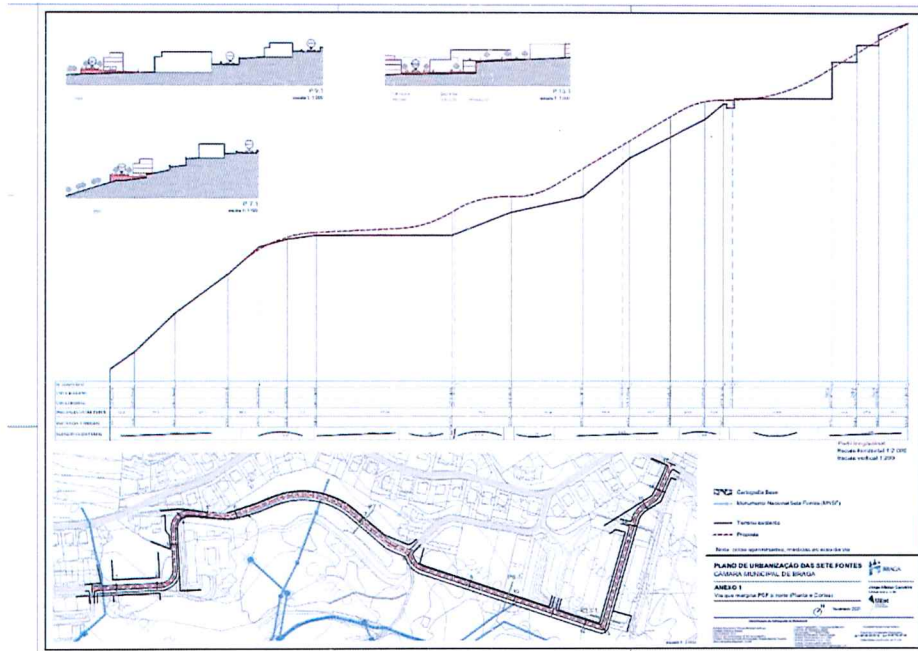
Via estruturante (Artigo 20.º, nº4)

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.*



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



Espaço Central C2 (Artigo 36.º)

- 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.

Espaço Habitacional H2 (Artigo 54.º)

- 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 n.º 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.

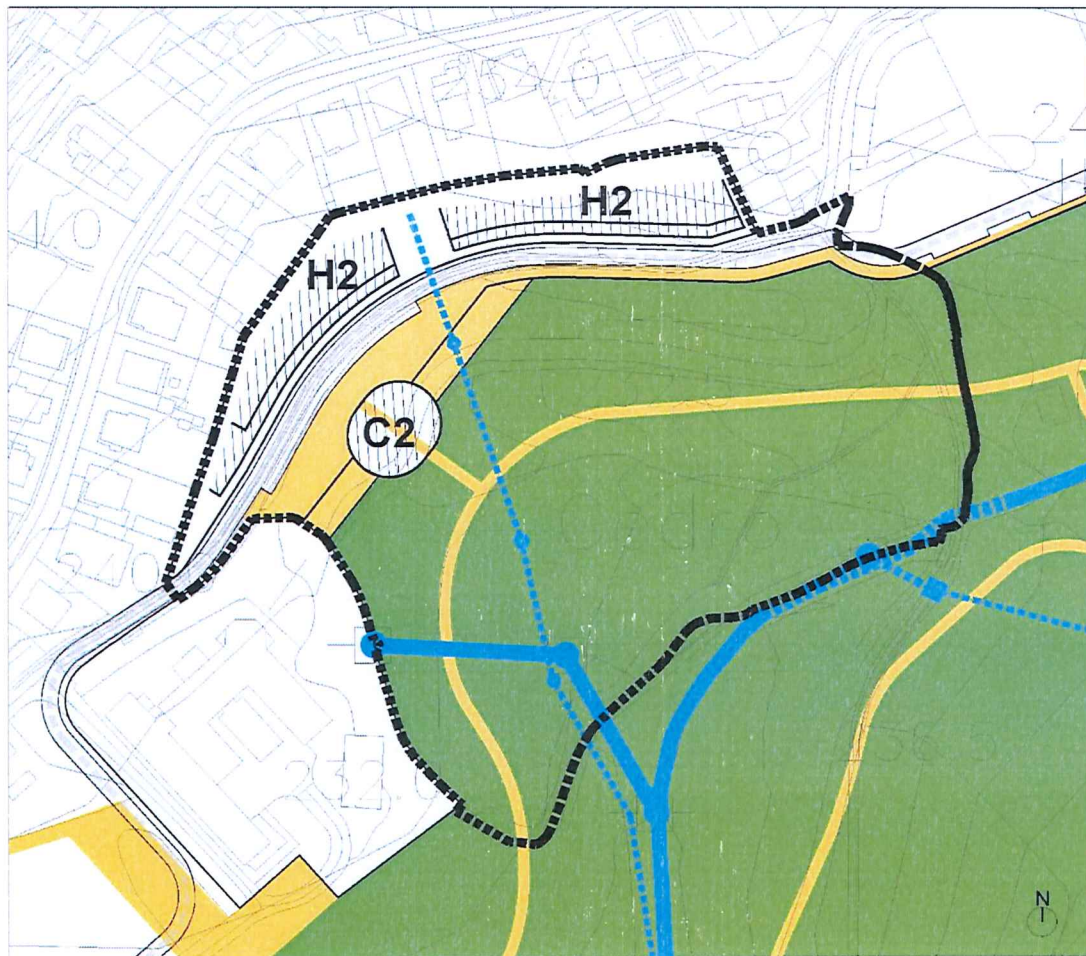
3 - Nos Espaços Habitacionais H2 a edificabilidade (não contabilizando 15 m²/fogo destinados a estacionamento) é a resultante da aplicação do índice de construção de 1,3 m² ac/m², à área dos lotes.



Do cumprimento desta normativa resulta uma ocupação esquematizada na Figura 4.

Note-se que a geometria nele constante, especialmente a correspondente a C2, não traduz qualquer forma imperativa, mas tão somente o programa: um edifício que se pretende com especial qualidade arquitetónica e que assegure a articulação topográfica, visual e funcional com o Parque.

Figura 4. Solução urbanística preliminar



- Unidade de execução
- Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)
- Espaço Cultural (R1)
- Via estruturante proposta
- Espaço público pedonal
- H2 Espaço Habitacional H2 (Artigo 54.º)
- C2 Edifício no Espaço C2 (Artigo 36.º)

Edificabilidade



Áreas da unidade de execução (medidas em planta, ver Figura 5)

- Total: 36.227m²
- Área com aptidão edificatória: 11.583 m²
- Área sem aptidão edificatória (Áreas urbanas sem aptidão edificatória + Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 24.644 m²

- Edificabilidade (do local): 9.200 m²ac (estimativa)
 - Espaço Central C2 (Artigo 36.º, nº 4): 2.000 m²ac
 - Espaço Habitacional H2: considerando as condicionantes do local e o estabelecido no Artigo 54.º, estima-se em 7.200 m²ac
- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 10.026 m²ac
 - Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m²ac/m² (Artigo 72.º, nº 3):
(11.583 m² x 0,44 m²ac/m²) = 5.097 m²ac
 - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b)):
(24.644 m² x (2 x 0,1 m²ac/m²)) = 4.929 m²ac
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários)
 - Estabelece o Artigo 73.º que:
 - nº 1, a) - sempre que possível a edificabilidade concreta é igual à edificabilidade abstrata
 - nº1, c), i) – para tal, a edificabilidade do local pode ser majorada até 10%, para atingir a abstrata, se daí não decorrerem inconvenientes urbanísticos
 - Neste caso, em que a edificabilidade do local é inferior à abstrata:
 - Há que ensaiar no projeto de urbanização se será possível, respeitando as regras aplicáveis, uma edificabilidade concreta igual à abstrata
 - Não o sendo, ocorrerá uma compensação da CMB aos promotores da operação (Art.º 73.º, nº 1, al. c), ii.)

3B. Avaliação do solo

- Fórmula para avaliação do solo (Artigo 77.º, nº2): $S = (F1 + F2) \times (E \times C)$,

sendo que:

S: Valor do solo (parcela)

E: Edificabilidade afeta ao proprietário que será correspondente ao índice abstrato I (em $m^2 \text{ ac}/m^2$ solo)

I (para as áreas com aptidão edificatória) = $0,44 \text{ m}^2 \text{ ac}/m^2$ (Artigo 72.º, nº 3)

I (para as áreas urbanas sem aptidão edificatória e Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano) = $0,1 \text{ m}^2 \text{ ac}/m^2$, sendo que caso participe na UE é duplicado o valor (Artigo 72.º, nº 4, a) e b))

C: Custo correspondente ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados na Portaria n.º 281/2021 (valores atuais: $C=895 \text{ €/m}^2 \text{ ac}$)

F1: Fator de localização: 9 % (Artigo 77.º, nº2, que remete para o Anexo 9)

Note-se que, considerando qualidade ambiental e proximidade a equipamentos e também valor de mercado, este valor duplica uma previsível avaliação em sede de processo expropriativo (articulando Código de Expropriações com os coeficientes de localização do CIMI).

F2: Fator aplicável às áreas já infraestruturadas (entre 0% a 10 %, em que: acesso rodoviário pavimentado 1,5%; passeios 0,5%; rede de água 1%; rede de saneamento 1,5%; rede de energia em baixa tensão 1%; rede pluvial 0,5%; ligação a estação depuradora 2%; rede de gás 1%; rede telefónica 1%).

Para solo não infraestruturado F2 é nulo.

- Temos, para este caso, como fixos: $F1 = 0,09$; $C = 895 \text{ €/m}^2 \text{ ac}$

- Resulta: $S = (0,09 + F2) \times (I \times 895)$, sendo:

$I = 0,44 \text{ m}^2 \text{ ac}/m^2$, para solo com aptidão edificatória

$I = 0,2 \text{ m}^2 \text{ ac}/m^2$, para solo sem aptidão edificatória (caso participe na UE)

$F2 =$ varia de 0 (caso do solo não infraestruturado) a 0,1 (quando tenha todas as infraestruturas)

Para avaliar cada prédio há então que, quando aplicável, dividi-lo em função da aptidão edificatória e do grau de infraestruturação.

Tal avaliação consta no quadro seguinte.

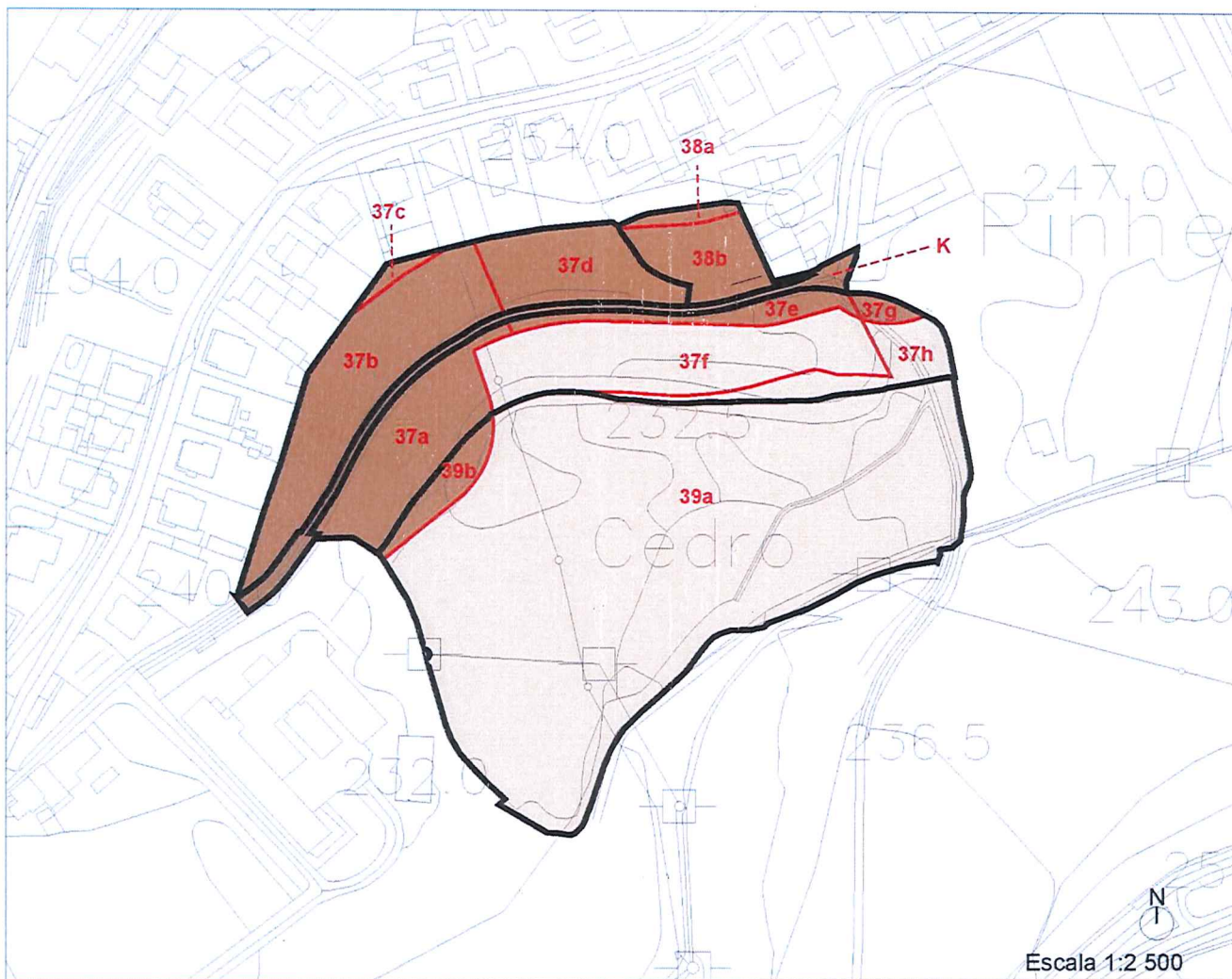
Por opção, não se considera o valor do solo K que, sendo domínio público municipal, assim se manterá.

Quadro 1. Avaliação do solo (ver Figura 5, página seguinte)

Prédio		Parcela					Valor do prédio	
Nº	Área (m2)	Nº	Área (m2)	Grau infraestruturação (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
37	13 193	37a	2 264	0,045	0,44	120 361	534 377	56,6%
		37b	3 452	0,045	0,44	183 519		
		37c	152	0	0,44	5 387		
		37d	1 722	0,035	0,44	84 765		
		37e	735	0,035	0,44	36 180		
		37f	3 510	0,035	0,2	78 536		
		37g	194	0	0,44	6 876		
		37h	1 164	0	0,2	18 752		
38	1 419	38a	217	0	0,44	7 691	66 859	7,1%
		38b	1 202	0,035	0,44	59 168		
39	20 548	39a	19 969	0	0,2	321 701	342 222	36,3%
		39b	579	0	0,44	20 521		
TOTAL							943 458	100,0%

Figura 5. Avaliação do solo

7



ZONAMENTO PEREQUATIVO	Área (m ²)	Índice (m ² ac/m ²)	Área de Construção (m ² ac)
Área com aptidão edificatória	11.583	0,44	5.097
Solo rústico com relevância para valorização do Solo Urbano	24.644	0,2*	4.929

* 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
- Subdivisão para avaliação

Nº	Grau de infraestruturação									F2
	acesso rodoviário pav. (1,5)	passaios (0,5)	rede água (1)	rede de saneamento (1,5)	baixa tensão (1)	rede de águas pluviais (0,5)	ligação a estação depuradora (2)	rede de gás (1)	rede telefónica (1)	
37a			X	X			X			4,5%
37b			X	X			X			4,5%
37d				X			X			3,5%
37e				X			X			3,5%
37f				X			X			3,5%
38b				X			X			3,5%

3C. Encargos urbanísticos e compensações



Os encargos urbanísticos incluem:

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

Obras de urbanização

- Projeto de execução específico e correspondentes obras de urbanização, a cargo dos promotores (com a correspondente estimativa orçamental).
- Incluem todas as obras de urbanização correspondentes à operação de reparcelamento, conforme PUSF e demais regulamentação em vigor, excluindo:
 - A construção do Parque das Sete Fontes
 - O custo do aterro para a construção da via que margina o Parque a norte [Artigo 75.º, nº 2, a) e f)]

Taxas urbanísticas

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

Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: 9.023 m²
 - A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m² de área com aptidão edificatória por m²ac (ou de 2,0 m² de área sem aptidão edificatória por m²ac) [Artigo 76.º, nº4, b)].
 - Para a conversão de uma na outra utiliza-se o rácio de 2,2 (Artigo 76.º, nº3).
 - No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade abstrata de 10.026 m²ac é-lhe devido 10.026 m²ac x 0,9 m² / m²ac = 9.023 m²
- Cedência efetiva: 11.202 m²
 - Área sem aptidão edificatória (R1 - ver Figura 2): 24.644 m²; convertendo, 24.644 m²/2,2 = 11.202 m²
- **Compensação da CMB aos proprietários** (Artigo 78.º, n.º 2, b)): **78.008 €**
 - Cedência efetiva – cedência devida = 11.202 m² – 9.023 m² = 2.179 m²
 - Compensação pela cedência em excesso:
 - 2.179 m² x 4%.C / m², sendo que a valores atuais C = 895 €/m²ac (“custo de referência” para habitação a custos controlados - Portaria n.º 281/2021)
 - 2.179 m² x 4% x 895 (€/m²ac)/m² = 78.008 €