

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 relevar a favorate.
votos 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

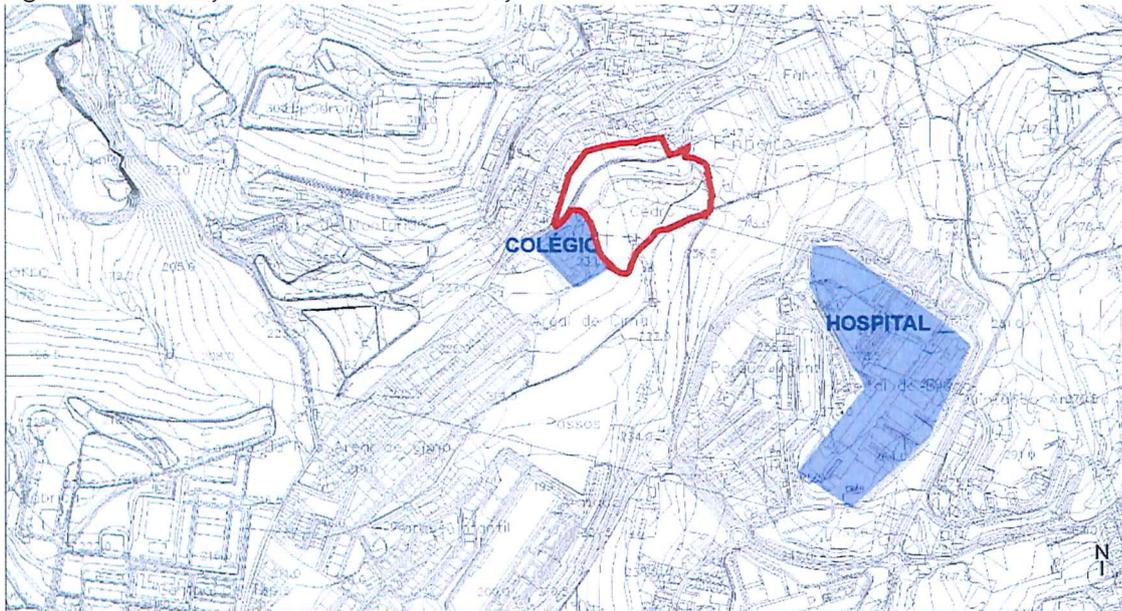
3C. Encargos urbanísticos e compensações

1. Enquadramento



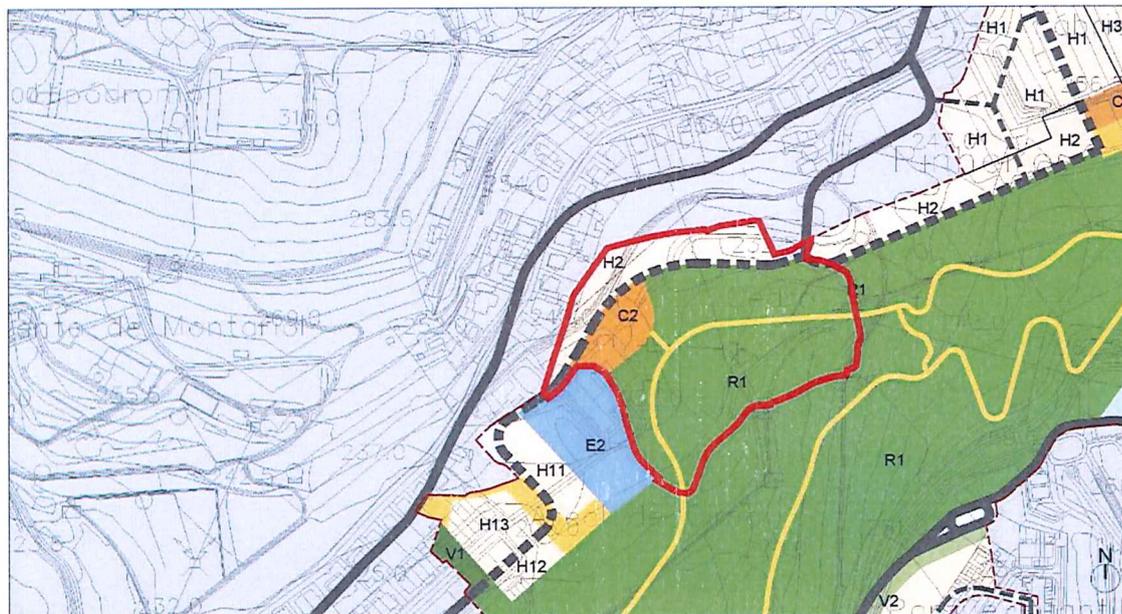
A área delimitada - Unidade de Execução U4 Sete Fontes – tem a localização assinalada na Figura 1. Esta delimitação é coincidente com a subunidade para efeitos executórios U4 identificada na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF, o qual perspectiva para este local a “delimitação de unidade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

Figura 1. Localização da unidade de execução



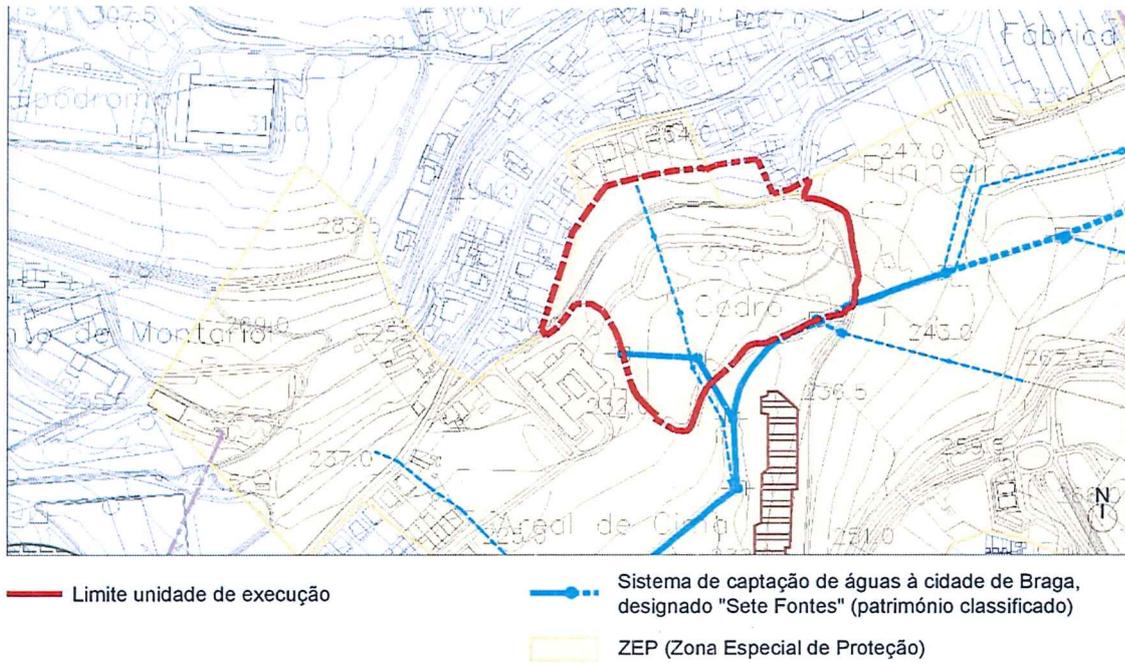
— Limite unidade de execução

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

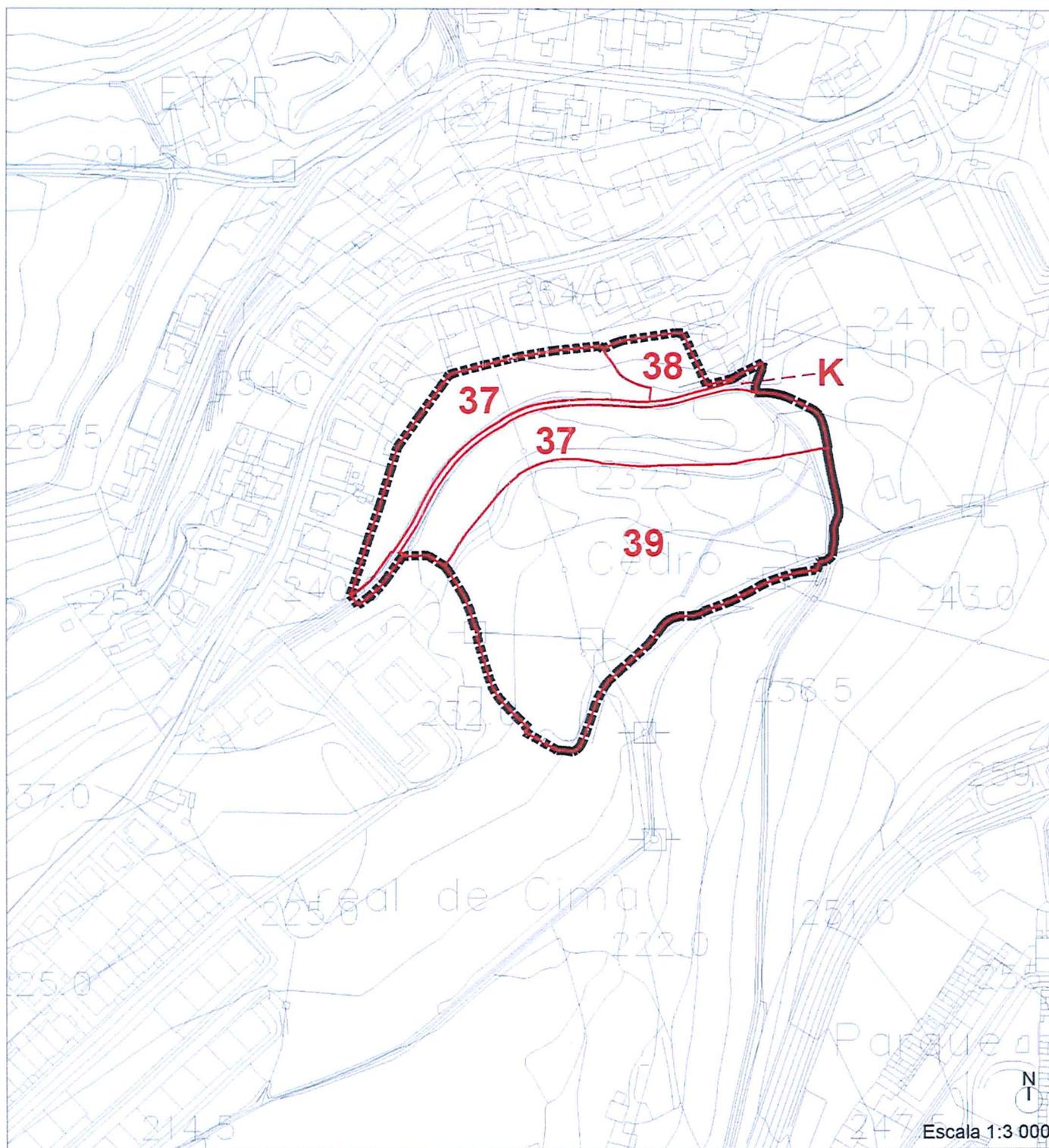
Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

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:

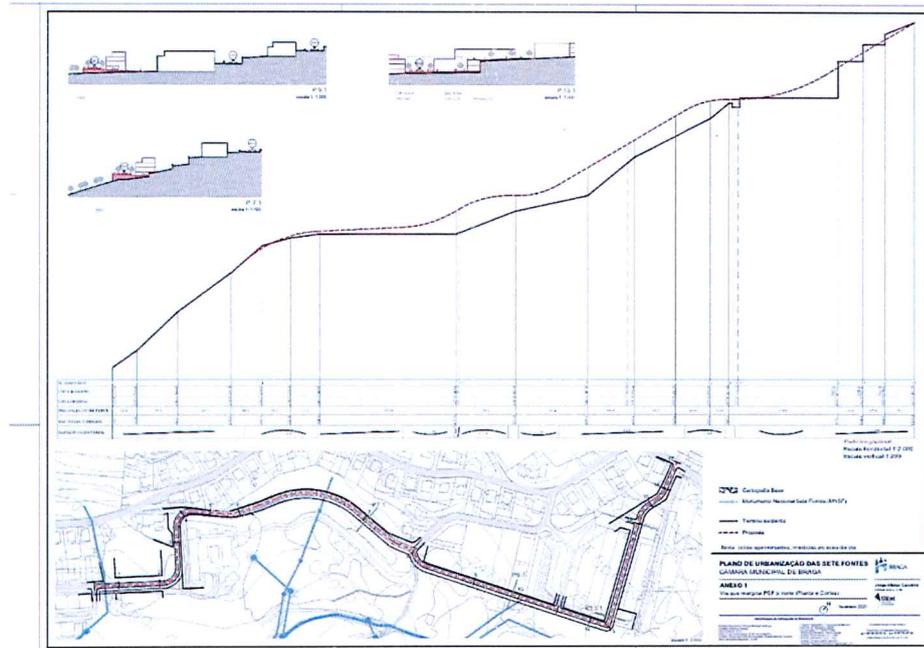
- a) A solução construtiva a adotar para as novas vias previstas respeita as especificações constantes no Anexo 1, visando a valorização e a salvaguarda do desempenho hídrico do sistema;*
- b) São proibidas escavações destinadas à construção de edifícios ou espaço público, com exceção de escavações pontuais 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.

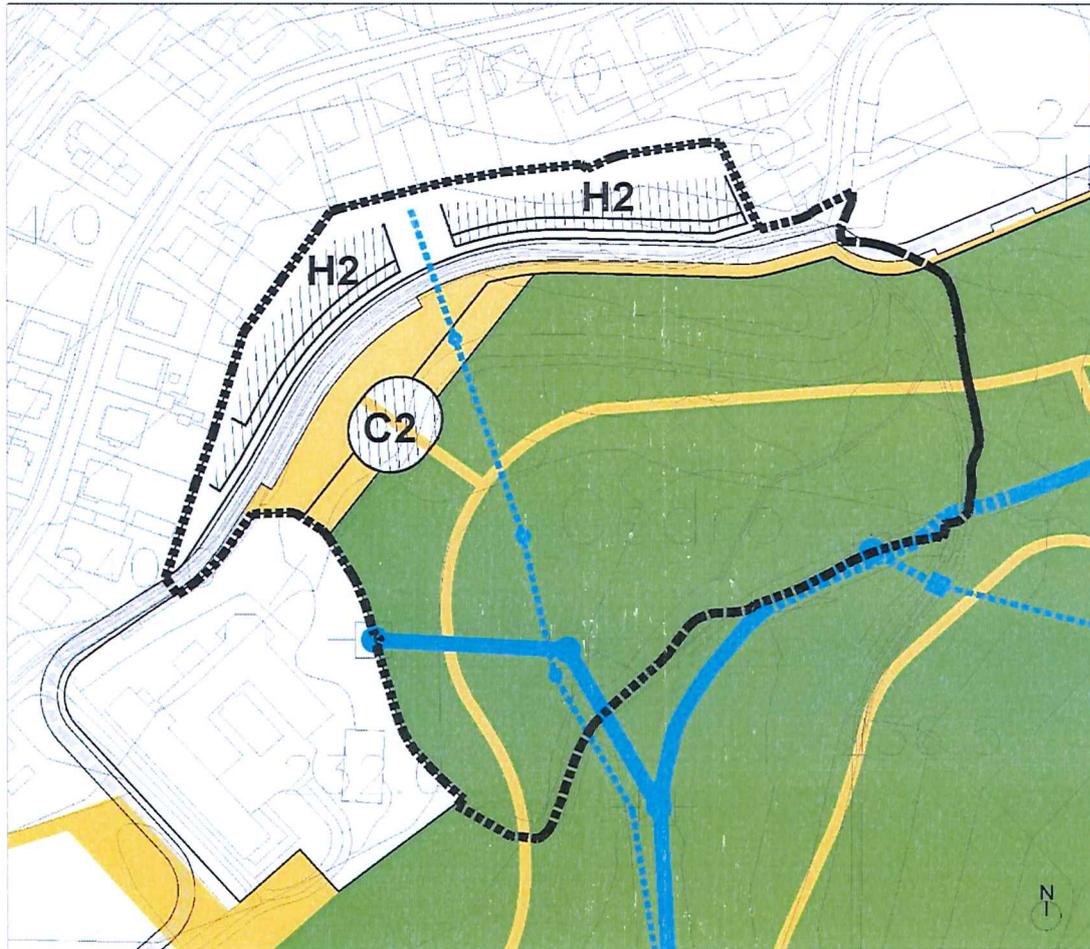
3 - Nos Espaços Habitacionais H2 a edificabilidade (não contabilizando 15 m²/fogo destinados a estacionamento) é a resultante da aplicação do índice de construção de 1,3 m² ac/m², à área dos lotes.



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.

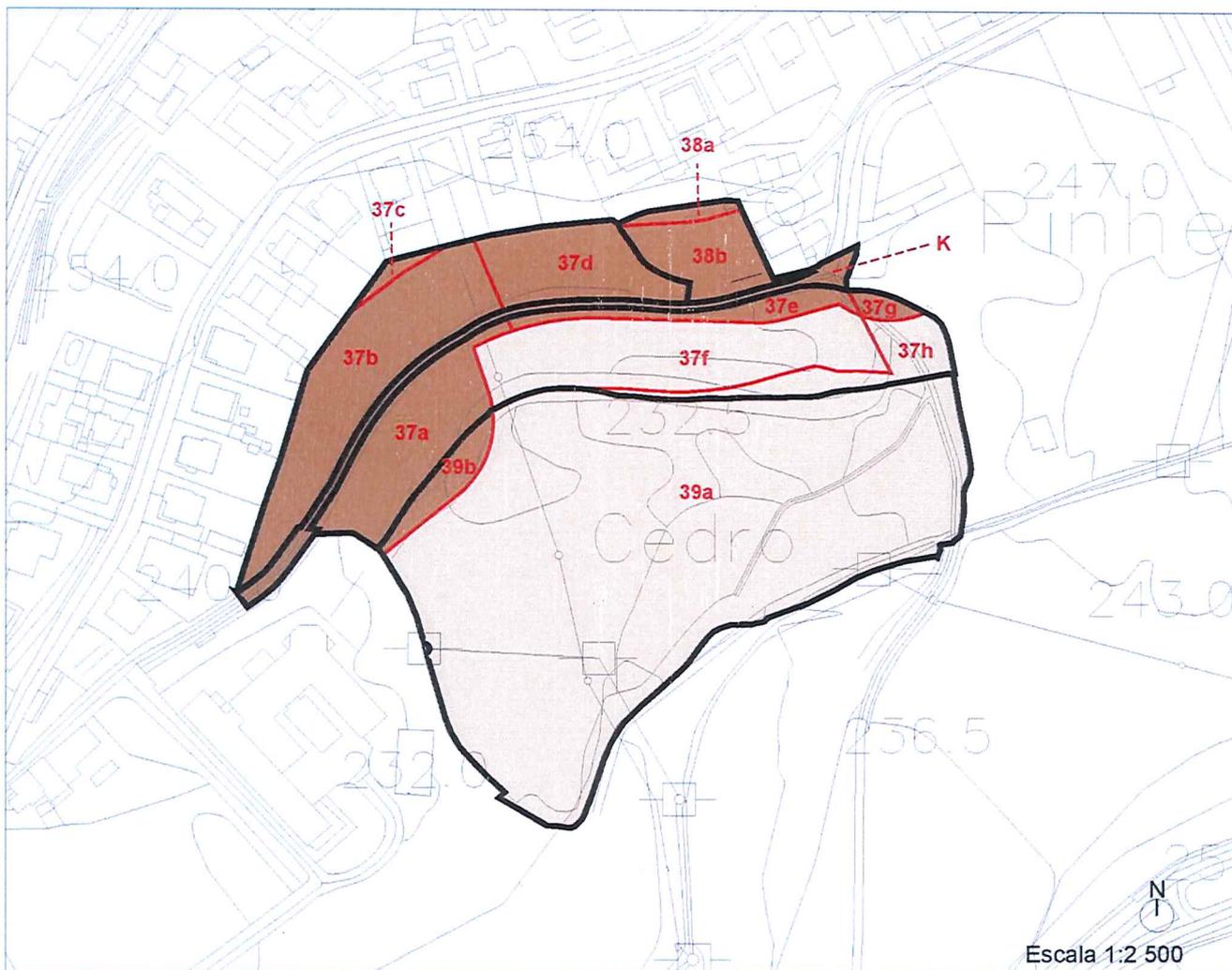
Por opção, não se considera o valor do solo K que, sendo domínio público municipal, assim se manterá.

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 €