CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES

RELATÓRIO
DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO
DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS
NO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

FEVEREIRO 2021

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. PONDERAÇÃO E FICHAS DE RESPOSTA A CADA UMA DAS PARTICIPAÇÕES OCORRIDAS NO PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

3. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES À PROPOSTA DO PUSF

ANEXO I:
PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS

ANEXO II:
PRESS BOOK

ANEXO III:
REGISTOS DAS EXPOSIÇÕES PÚBLICAS.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Relatório de Análise e Ponderação das Participações recebidas durante o período de discussão pública da Proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes do município de Braga, conforme Artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).
Para além das participações formalmente recebidas, o presente documento considera ainda sugestões/preocupações manifestadas no âmbito de reuniões de esclarecimento, solicitadas maioritariamente pelos proprietários dos prédios abrangidos pelo Plano de Urbanização.
A proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) foi aprovada pela Câmara Municipal de Braga (CMB) na reunião de 29 de junho de 2020.
O período de discussão pública decorreu entre 04.09.2020 e 27.11.2020, tendo sido devidamente publicitado pelo Aviso n.º 12606/2020, publicado no Diário da República n.º 168/2020, Série II de 28.08.2020. Tal período foi bastante mais alargado do que o mínimo legalmente imposto para assegurar uma ampla e informada participação.

Importa sublinhar que a salvaguarda e a preservação das Sete Fontes, decorre de um intenso processo de participação pública. A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90.
No quadro da elaboração do PUSF o processo de participação adotado foi marcado:

- Por duas apresentações públicas (no início e na fase final da sua elaboração).
- Por um número significativo de reuniões com proprietários (localizados primordialmente na área que se perspetiva como Parque).
- E por um conjunto alargado de reuniões e visitas de campo com associações (ambientalistas e historicamente ligadas às Sete Fontes) e outros agentes/entidades com responsabilidade política e administrativa sobre a zona.

Todos os elementos do PUSF (a proposta técnica, o respetivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação) foram integralmente disponibilizados para consulta:

- Digitalmente, em sítio eletrónico criado exclusivamente para o efeito – com acesso através de https://www.cm-braga.pt.
- Fisicamente, no *Balcão Único* do Município de Braga nos dias úteis entre as 9h00 e as 17h30.

Nessa medida, a formulação de reclamações, observações e/ou sugestões, puderam ser registadas no portal (https://setefontes.cm-braga.pt/), no *Balcão Único* ou ainda por correio eletrónico (através do endereço: *pu.setefontes@cm-braga.pt*).
Para assegurar ampla divulgação da proposta do PUSF junto de toda a população foi ainda organizada:

- Exposição na Avenida da Liberdade e no Hospital de Braga (locais importantes e com grande volume de visitantes) do conjunto de elementos gráficos mais relevantes da proposta – no Anexo III juntam-se imagens das mesmas.
- Divulgação da proposta (e da fase de discussão pública) nas redes sociais do município e junto da imprensa e da comunicação social com maior impacto local – no Anexo II junta-se *Press Book*.

Foram apresentadas durante o período de discussão pública, as participações seguidamente elencadas (Quadro 1).

Quadro 1 – Identificação das participações apresentadas durante o período de discussão pública.

ID1.	Vilaminho – Inovação Imobiliária, S.A. (Registos CMB n.º E/55334/2020 e E/56659/2020 (deu entrada já depois do prazo, a 9/12/2020))
ID2.	Carlos Domingues & Filho, Lda e outros (Registo CMB n.º E/55144/2020)
ID3.	Escala Braga, Sociedade Gestora do Edifício, S.A. (Registo CMB n.º E/54999/2020)
ID4.	Torfilimo – Imobiliária, S.A. (Registo CMB n.º E/55465/2020)
ID5.	David Calheiros Lda. (Registo CMB n.ºs E/55440/2020 e E/54825/2020)
ID6.	Paulo Salvador (Registo CMB n.º E/55446/2020)
ID7.	Paulo Braga (Registos CMB n.º E/55447/2020)
ID8.	João Leite (Registos CMB n.º E/55449/2020)

ID9.	Construções Irmãos Vieira Carvalho, Lda. (Registos CMB n.º E/55408/2020)
ID10.	José de Araújo Pereira Sampaio (Registos CMB n.º E/55414/2020)
ID11.	ARS Norte, I.P. (Registo CMB n.º E/55417/2020)
ID12.	Luís Andrade (Registo CMB n.º E/55426/2020)
ID13.	Grupo Ferreira Martins (Registo CMB n.º E/55428/2020)
ID14.	Tito Ferreira (Registo CMB n.º E/55430/2020)
ID15.	José Araújo (Registo CMB n.º E/55530/2020)
ID16.	Margarida Araújo (Registo CMB n.º E/55433/2020)
ID17.	Sofia Araújo (Registo CMB n.º E/55461/2020)
ID18.	Lopeca – Empreendimentos Imobiliários, Lda (Registo CMB n.º E/56653/2020)
ID19.	Romeu Malheiro (Registo CMB n.º E/55436/2020) – participação submetida no processo de alteração ao PDM, aqui considerada porque aborda proposta do PUSF
ID20.	Reuniões presenciais com proprietários

Durante o período de discussão pública foram ainda realizadas várias reuniões (listadas em baixo). Notar que grande parte das mesmas é complementar à participação escrita e teve como propósito esclarecimento expedito de questões e dúvidas associadas à proposta do PUSF.

8/10/2020	João Leite
8/10/2020	Sofia Leite
12/10/2020	ARS Norte + Direção Hospital de Braga + Direção Escala Braga SGE
15/10/2020	David Calheiros
21/10/2020	Liliana Silva
20/11/2020	Torfilimo
20/11/2020	Aliança Azul (José Veloso de Azevedo)
20/11/2020	Família Sampaio
26/11/2020	Mkairos
27/11/2020	Aliança Azul (José Veloso de Azevedo)
27.11.2020	Proprietários da subunidade operativa para efeitos executórios U24
27.11.2020	Proprietários da subunidade operativa para efeitos executórios U18
27.11.2020	Proprietários da subunidade operativa para efeitos executórios U22

Em síntese a ponderação efetuada no presente documento incide sobre o conjunto de reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados durante o período de discussão pública do PUSF.
Dando cumprimento ao n.º 3 do Artigo 89.º do RJIGT responde-se seguidamente às participações que em particular invocam:

a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração.
b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis.
c) A lesão de direitos subjetivos.

2. PONDERAÇÃO E FICHAS DE RESPOSTA A CADA UMA DAS PARTICIPAÇÕES OCORRIDAS NO PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

O presente ponto procede, como já se referiu, à análise e ponderação das participações que foram apresentadas formalmente durante o período de discussão pública e ainda aquelas que foram presencialmente apresentadas e discutidas em reuniões.

A ponderação efetuada encontra-se sob a forma de fichas individuais e está organizada de acordo com a identificação patente no Quadro 1.

Subscritor - Vilaminho – Inovação Imobiliária, S.A.	**Identificação** – ID1 Registos CMB n.º E/55334/2020 e E/56659/2020 (deu entrada já depois do prazo, a 9/12/2020)

Teor do contributo:

Apresentação extensa de observações e reclamações, que se poderão agrupar nas seguintes temáticas:

Enquadramento

1. Identificação da propriedade: parcelas 27, 28, 29 e 39, segundo levantamentos topográficos, têm áreas distintas das apresentadas na Planta de Cadastro do PUSF.
2. Contencioso em curso.

Conteúdo das propostas

3. Classificação da área destinada ao Parque como solo rústico.
4. Modelo perequativo adotado.
5. Avaliação do solo.
6. Execução, financiamento e programação do PUSF.

Procedimentos

7. Alteração ao PDM e elaboração de PU.
8. Omissão de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).
9. Caducidade do procedimento.

Ponderação:

Enquadramento

1. Identificação da propriedade.

A proposta do PUSF integra Planta de Cadastro que não dispensa verificação e precisão no momento da execução, incluindo registo da propriedade e, se necessário, verificação *in loco*. As áreas referidas nesta participação são muito próximas das constantes na Planta.

2. Contencioso em curso.

Sabe-se existir contencioso relativo ao PDM2015.
Tal contencioso emerge por vezes ao longo da participação sendo particularmente evidente quando refere que "O Município tem de, pelo menos, adquirir os terrenos para o efeito mediante uma avaliação à luz do Código das Expropriações e de acordo com a situação dos imóveis antes da reserva de solo operada em 2015".
A ponderação desta participação relativa à proposta de Alteração de PDM e de PUSF não considera esse contencioso.
Como mera nota é de referir que as propostas em apreço relativamente ao PDM2015 aumentam a edificabilidade dos prédios do participante de cerca de 9.000 m^2 de ac para cerca de 11.000 m^2 de ac.

Conteúdo das propostas

3. Classificação da área destinada ao Parque como solo rústico.

O espaço destinado à área de Parque localiza-se na fronteira da Cidade, numa zona de vale, com forte presença de água e intensamente florestado.
Trata-se de uma área que integra a Zona de Especial de Proteção (publicada em Diário da República, Portaria n.º 576/2011, de 7 de Junho) do monumento nacional "Sistema de abastecimento de águas à cidade de Braga no século XVIII (Sete Fontes de São Vítor) e do espaço envolvente", que visa "a proteção do vale em que se localiza o sistema e as colinas com relação paisagística direta".
Assim sendo, resulta como óbvio que se trata de uma zona sem vocação edificatória, de proteção a monumento nacional com grande valor patrimonial e paisagístico.

A sua localização (penetrando na Cidade, no seu limite), associada ao referido valor patrimonial e paisagístico, potencia o local como espaço de fruição e lazer.

Nessa medida, considerando o potencial e o uso pretendido para o local, este poderia integrar, face ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, uma das duas seguintes classificações:
- a de solo urbano, com a qualificação de *espaço verde*;
- a de solo rústico, com a qualificação de *espaço cultural*.

A adoção da segunda hipótese, corresponde a uma opção de planeamento territorial assente no objetivo de que o Parque das Sete Fontes corresponda e consagre a situação atual, ou seja, a de uma área de vasta ocupação florestal que como tal se deverá manter, penetrando na Cidade, protegendo e valorizando o Monumento Nacional.
Não se pretendia e não se pretende, portanto, a construção de um parque verde urbano tradicional, mas sim a manutenção, qualificação e valorização do verde florestal existente.
Como referido no relatório que acompanha o PUSF é intenção da proposta a preservação de um sistema naturalizado do lugar, "procurando promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, os caminhos da água e a vegetação existente, etc.…)". Procura-se ainda forte relação com os espaços norte e nascente que integram áreas florestais e quintas, elas próprias integrantes do Parque, no conceito que se defende.
Face a estes objetivos considerou-se então que a solução mais adequada seria integrar esta área na categoria de solo rústico "espaço cultural", prevista pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, como "área de património histórico, arquitetónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar".

Feita esta opção, haveria que a ponderar face ao imperativo perequativo decorrente do princípio da igualdade.
Para tal, a valoração a atribuir a estas áreas não poderia nem deveria estar dependente da opção classificativa, mas apenas dependente das suas características próprias.
De facto, não o fica, uma vez que estas áreas, não obstante serem classificadas como solo rústico, não deixam por isso de ser consideradas no processo perequativo.
Naturalmente que, face à sua vinculação situacional (biofísica e sujeita a servidão de utilidade pública), da qual decorre a sua não aptidão edificatória, este solo não poderia ser valorado da mesma forma que o demais, o que se aplica independentemente da classificação que lhe é atribuída.
Em suma, a mesma valoração lhe deveria ser afeta caso tivesse ele sido classificado como espaço verde urbano.

4. Modelo perequativo adotado.

Nas observações em ponderação surgem diversos argumentos no sentido de que:
- é ferido o princípio da igualdade;
- a edificabilidade prevista é arbitrária;
- a distribuição da edificabilidade não é equitativa; que deveria assentar em índice médio e que tal não se verifica;
- a diminuição da UOPG9 diminui a edificabilidade média, por isso prejudica os proprietários;
- a distribuição dos encargos não é equitativa.

Considera-se que, face ao conteúdo da proposta do PUSF, nenhuma destas observações justifica a sua alteração.

O princípio da igualdade exige que seja tratada de forma igual o que é igual e admite (e até impõe) que possa/deva ser tratado de forma diferente o que é diferente. Neste caso, como já explicitado no ponto anterior, uma grande parte da área em questão não tem vocação edificatória. Não é o PUSF que o determina, são as suas características biofísicas e a servidão administrativa que sobre ela incide.
Assim sendo, no que respeita à edificabilidade, distinguem-se áreas com e sem vocação edificatória, que o PUSF identifica face à realidade territorial existente.
A edificabilidade prevista, não corresponde a um qualquer índice arbitrário. Ao contrário, assenta em soluções edificatórias pensadas com algum pormenor, visando uma solução

urbanística harmoniosa, enquadradora do Parque e compatibilizada com as características morfotipológicas da ocupação edificada na envolvente pré-existente.
Aí chegados, contabilizou-se a edificabilidade total, passando então à formulação de um modelo que garantisse a sua distribuição perequativa.
Para tal, consideraram-se duas diferentes áreas, uma com e outra sem vocação edificatória, atribuindo um diferente direito abstrato de construção a cada uma delas e assegurando assim uma distribuição perequativa entre todos os prédios.
Ou seja, neste caso, considerou-se mais adequado e equitativo, não o estabelecimento de um mesmo índice médio para toda a área, mas o de dois índices ponderados entre si, assegurando um tratamento igual aos prédios identificados como similares (note-se, aliás, que o imperativo perequativo estabelecido na Lei de Bases e no Artigo 176.º do RJIGT, identifica a edificabilidade média não de forma imperativa, mas apenas - Artigo 177.º - como um dos mecanismos que o município pode utilizar).

A afirmação de que a diminuição da área da UOPG9 se traduz em diminuição da edificabilidade para os proprietários não é de todo verdadeira. No PDM2015 em vigor, a edificabilidade média de cada prédio é de 0,2 m^2ac/m^2. Neste caso, como já referido no Ponto 2, a solução prevista no PUSF aumenta a edificabilidade no somatório de prédios do participante.

Também não é de todo verdade que a distribuição dos encargos não seja equitativa.
A proposta do PUSF estabelece encargos similares para todas as operações, cabendo a cada uma:
- O encargo pela realização da respetiva infraestrutura local;
- Uma cedência média para infraestrutura geral (com compensações em caso de cedências acima ou abaixo da média); a obra da infraestrutura geral será encargo da CMB.
No quadro de cada unidade de execução, ocorrerá ainda, conforme estabelece a legislação em vigor, a perequação de encargos entre os vários investidores.

5. Avaliação do solo.

Nas observações em ponderação é afirmada:
- A "ilegalidade da fixação de valor expropriativo e da Usurpação de Funções".

Refere a Lei de Bases (Artigo 67.º) que a avaliação do solo "*tem por objeto a determinação*" "*do valor fundiário para efeitos de execução dos planos (…)*", do "*preço a pagar ao proprietário na expropriação por utilidade pública*" e até "*para efeito fiscais*".
Mais determina (Artigo 68.º) que:
- "*O valor do solo obtém-se através da aplicação de mecanismos de regulação económico-financeiros (…), que incluem, designadamente, a redistribuição de benefícios e encargos decorrentes de planos territoriais*".
- "*As mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida em plano territorial são calculadas e distribuídas entre os proprietários e o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística.*"

Para cumprimento desta Lei que, note-se, se trata de uma Lei de Bases (portanto, de valor reforçado), um plano não poderá ignorar "*as mais-valias originadas pela edificabilidade*" que ele próprio estabelece. Tem de as calcular e tem de as distribuir de forma equitativa entre Fundo Municipal e o conjunto dos proprietários, e também entre proprietários.
É isso que faz a proposta do PUSF: formula um quadro de avaliação que, cumprindo a Lei de Bases, a procura articular com a demais legislação aplicável, nomeadamente o Código de Expropriações e o CIMI.
Não se trata, pois, de qualquer usurpação de funções nem de fixação de valor expropriativo. Tal valor (justa indemnização), a ser fixado em contexto contencioso de expropriação, cabe e obviamente só pode caber ao Tribunal.
Espera-se, naturalmente e conforme Código de Expropriações, que considere a construção que o proprietário tenha direito, a qual corresponde à edificabilidade abstrata que é fixada pelo Plano.
Note-se que a referência constante no Código de Expropriações aos "*300 m do limite da parcela*" (Artigo 26.º n.º 12) procurava uma igualização de tratamento dos vários prédios quando ela não decorria da lei urbanística geral. Atualmente os planos têm de assegurar

uma distribuição perequativa, sendo que o estabelecimento de edificabilidade abstrata é a garantia de um tratamento equitativo para todos os prédios – dispensando, a nosso ver, a aplicação daquela norma.

6. Execução, financiamento e programação do PUSF.

Nas observações em ponderação é:
- Afirmada a omissão de Plano de Financiamento e Sustentabilidade económica e financeira.
- Questionado o alcance do Artigo 80.º do RPUSF.

Quanto à questão do financiamento e sustentabilidade económica.
A execução do PUSF assenta, conforme Regulamento e Relatório, em:
- Operações urbanísticas que, para além de intervenções pontuais, se traduzem em unidades de execução por cooperação, nas quais se pretende que o investimento seja privado, funcionando a CMB de forma supletiva quando, e apenas quando, tal se mostre indispensável.
- Realização das infraestruturas gerais pela CMB, da qual avulta o Parque.

Colocam-se naturalmente as questões de saber se os investimentos nas referidas operações têm sustentabilidade económica e se a CMB tem capacidade para assegurar a infraestrutura geral e as ações supletivas em caso de necessidade.

As referidas operações urbanísticas assumem como encargos:
- A construção das respetivas infraestruturas locais;
- Uma cedência média de terreno para infraestrutura geral (no essencial para o Parque);
- E, face à importância desta cedência, a isenção de taxas.

Há que referir que, face às soluções urbanísticas adotadas, as infraestruturas locais previstas são de custo banal face à edificabilidade admitida. Sabendo-se que Braga é uma cidade em crescimento e que a construção do Parque, a cargo da CMB, irá inevitavelmente valorizar o imobiliário envolvente, logo se conclui, sem exigência de demonstração específica, que as operações são economicamente viáveis, salvo se a avaliação do terreno obedecer a critérios especulativos.
Esta é a questão central que se coloca na viabilização dos empreendimentos a que o PUSF responde, respeitando o direito de propriedade, mas procurando, em conformidade com fins e objetivos estabelecidos na Lei de Bases, *evitar* (Artigo 2.º alínea b)) e *prevenir* (Artigo 23.º alínea a)) uma indesejável especulação fundiária.

Relativamente ao financiamento municipal há que considerar então:
- O custo da infraestrutura geral, no essencial o Parque, que corresponde a um investimento de 4,3 M€. É publica a vontade política da CMB de concretizar esta operação. Ela terá de ser integrada no quadro global de investimentos municipais e só nesse âmbito seria possível e útil uma qualquer avaliação de capacidade.
- As eventuais substituições supletivas dos proprietários no âmbito das referidas unidades de execução teriam elas próprias receitas imobiliárias que cobririam o investimento.

O enquadramento financeiro e económico para a execução do PUSF afigura-se assim suficiente.

Quanto à questão da programação.
Dada a dimensão da operação e procurando a sua compatibilização com a importância que lhe é atribuída pela CMB, perspetiva-se a execução do PUSF no horizonte de 10 anos.
Assim consta no RPUSF que:
- "*As operações urbanísticas previstas neste Plano são iniciadas de forma progressiva logo após a entrada em vigor do Plano, sendo que as não iniciadas no horizonte de 10 anos passam a ter um índice médio de utilização de metade do previsto, devendo a Câmara Municipal substituir-se aos proprietários*" (Artigo 80.º n.º 4).
- "*A execução sistemática decorre de programação municipal*" (Artigo 81.º n.º 1).

Questiona o participante se:
- o índice é *puramente "eletivo" ou "absolutamente modelável"*;
- e, "*se estes dez anos não serão afinal um "benefício" que o Município concede a si próprio para uma sua futura atuação, deixando de ter qualquer interesse na concretização do plano*

anterior a esses dez anos."

Admite-se que a redação do Artigo 80.º n.º 4 possa sugerir essa leitura. Sugere-se por isso a sua correção passando a constar:
"(…)
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."

O conteúdo proposto para a alínea c) exige dois esclarecimentos:
- O texto em discussão pública continha um lapso: onde se lia "índice médio de utilização" deveria ler-se "edificabilidade abstrata".
- A opção do PUSF foi a de afetar aos proprietários a totalidade da edificabilidade, sendo que as cedências da edificabilidade em excesso apenas se destinam a assegurar a perequação entre proprietários, não sendo atribuída ao FMSAU nenhuma edificabilidade específica. Em caso de incumprimento tal incentivo deixa de se justificar e por isso a redução a metade da edificabilidade abstrata que lhes é afeta.

Procedimentos

7. Alteração ao PDM e elaboração de PU

Nas observações em ponderação é questionada:
- A elaboração simultânea de Alteração ao PDM e de PU *por o PU só poder desenvolver e concretizar PDM*;
- A justificação que fundamente alteração do PDM;
- A tipicidade do PU *por inclusão predominante de solo rústico*.

A Câmara Municipal de Braga assume com clareza o desígnio de concretização do Parque das Sete Fontes. Procurando uma estratégia para tal, constatou-se que, no texto adotado para a UOPG9, o PDM2015 encerrava algumas dificuldades operativas e executórias – as quais foram claramente enunciadas nos termos de referência da deliberação municipal que iniciou a sua alteração.
Por outro lado, a Lei de Bases do Património Cultural (Artigo 53.º) estabelece a obrigação de elaboração de Plano de Pormenor ou de "plano integrado" para a área abrangida pelo Monumento Nacional.
Perante tal desígnio e tal obrigação, e em articulação com a DRCN, considerou-se que a melhor opção seria a elaboração de PU que garantisse: suficiente desenvolvimento de desenho urbano e paisagístico; suficiente precisão e exequibilidade perequativa e executória; suficiente flexibilidade para ir encontrando com os proprietários processos executórios viáveis através de várias (e não apenas uma) unidades de execução.
Posto isto e respondendo às questões supra enunciadas:
- Nada obsta a que se possam desenvolver em simultâneo, alteração de PDM e elaboração de PU. Sabe-se bem que é até prática corrente que um PU ou um PP altere um PDM. Não obstante, a nosso ver, é fundamental que os dois IGT estejam em consonância. Daí ter-se optado por alteração ao PDM, cujo conteúdo correspondeu ao mínimo indispensável para assegurar a compatibilização entre os dois planos.
- É toda esta justificação que fundamenta a alteração do PDM e que está claramente expressa nos termos de referência da correspondente deliberação municipal.
- O n.º 2, Artigo 98.º do RJIGT, estabelece que "*o plano de urbanização pode abranger: (…) os solos rústicos complementares (…) que se revelem necessários para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento*". É exatamente o caso, o modelo de ordenamento adotado integra o espaço cultural (e restante solo rústico complementar) e a ocupação

urbana envolvente. Integra ainda um modelo perequativo para a globalidade da área.

8. Omissão de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

A Câmara Municipal de Braga, oportunamente, no âmbito das suas competências, pronunciou-se no sentido "de que as alterações em causa – em face do programa de ocupação preconizado para a área, que visa essencialmente a defesa e consagração de uma ampla área florestal já existente – não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente", e consequentemente, determinou, que estes procedimentos não fossem objeto de avaliação ambiental.

9. Caducidade do procedimento

Afigura-se que a observação é pertinente.
Por isso mesmo a Câmara Municipal deliberou a declaração de não caducidade dos procedimentos, na sua reunião de 8 de fevereiro de 2021.

Efeito na proposta do PUSF:

Alteração na redação do Artigo 80.º n.º 4 passando a constar:
"(…)
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."

Nota:

Na ponderação desta participação não participou a Jurista Fernanda Paula Oliveira por ter invocado questões de incompatibilidade. Foi substituída neste caso pela Dr.ª Isilda Castro.

Subscritor - Carlos Domingues & Filho, Lda e outros	**Identificação** – ID2 Registo CMB n.º E/55144/2020

Teor do contributo:

Apresentação de sugestão preliminar para uma possível operação de loteamento na U24 (com solução alternativa ao PU):
"*Pretende-se criar um loteamento com trinta e uma habitações unifamiliares, sete em banda e vinte e quatro isoladas. O loteamento será integrado no local, aproveitando os acessos existentes dos caminhos públicos localizados a norte, poente e sul, propondo um alargamento e restruturação dos caminhos que não têm largura suficiente.*
O projeto de loteamento integra uma alternativa à solução apresentada (…) no que diz respeito ao arruamento que atravessa os terrenos" em causa.
Sugere especificamente:

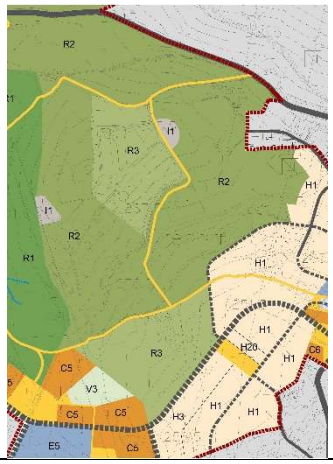
1. Prolongamento da Rua do Monte até Rua da Crespa, substituindo arruamento proposto no PU que "vem interromper a ligação que existe entre os terrenos e anula o loteamento proposto".
2. Correção da "área de construção H1 porque não cobre a totalidade de um dos terrenos sendo parcialmente interrompido por área florestal".

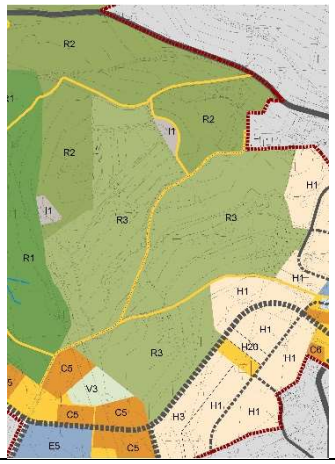
Ponderação:

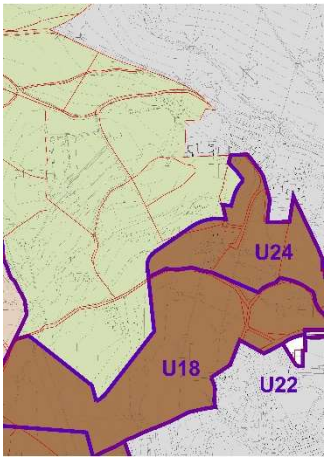
1. Na proposta apresentada nesta sugestão, que não foi aceite, há várias fragilidades:
   - Não existe uma estrutura viária devidamente articulada com a envolvente: prevêem-se vários arruamentos sem saída para acesso aos lotes; frágil relação com limite do Parque e com centralidade de Gualtar.
   - Solução não se ajusta devidamente à topografia – via proposta (continuação da Rua Monte de Baixo até à Rua da Crespa) com aproximadamente 15% de inclinação.
   - A solução deixa um prédio isolado o que contraria abordagem desejável que visa execução integrada.
   - Note-se que a capacidade construtiva é mais baixa do que a prevista pelo PUSF.

Nota complementar:
Na reunião de concertação com proprietários, parte das questões aqui apresentadas foram já discutidas e esclarecidas. Em suma, verificou-se que a abordagem do PUSF, centrada na formalização de Unidade de Execução, vem alterar lógica que sustentou o desenvolvimento da própria proposta/sugestão de alteração aqui em ponderação.

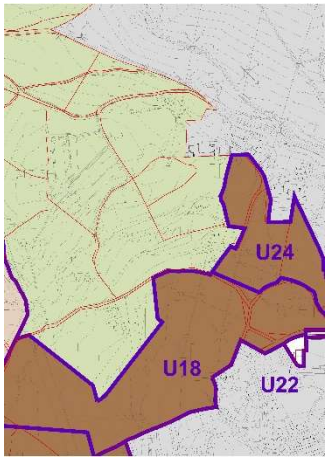
2. A presente pretensão permitiu, em articulação com outras pretensões geograficamente próximas, aprofundar a análise relativa à classificação e qualificação do solo na zona. De tal análise resulta a proposta de reajuste, a norte, da classificação de H1 (aceitando a pretensão apresentada) e de qualificar como R3 parte do que estava como R2.
   Estas alterações traduzem-se num pequeno ajuste na Planta de Zonamento, na Planta de Perequação e Orientações Executórias e no Artigo 32.º, aplicável ao R3.
   Junta-se extratos das Plantas de Zonamento e de Perequação e Orientações Executórias comparando as propostas sujeitas a discussão pública com as propostas resultantes da discussão.







Propostas sujeitas a discussão pública



Propostas resultantes da discussão

Efeito na proposta do PUSF:

Revisão pontual da Planta de Zonamento: classificação de solo rústico em urbano (ajuste do limite entre R3 e H1); qualificação de R2 em R3 e reajustamento pontual da rede viária e percursos propostos face ao cadastro e à topografia.

Revisão consequente da Planta de Perequação e Orientações Executórias: pequeno reajustamento dos limites da U24 face ao cadastro e à topografia.

Subscritor	**Identificação**
Escala Braga, Sociedade Gestora do Edifício, S.A. ARS Norte, I.P.	ID3 Registo n.º E/54999/2020 ID11 Registo n.º E/55417/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observações que incidem especificamente sobre 6 temáticas:

1. Impacto decorrente do prolongamento da via que atualmente dá acesso exclusivo à urgência do Hospital.
2. Impacto ao nível do ruído.
3. Impacto ao nível do estacionamento.
4. Impacto ao nível da segurança/vigilância/controlo.
5. Impacto ao nível da possível necessidade de expansão do Hospital.
6. Impacto ao nível do Contrato de Gestão com a Escala Braga SGE.

Ponderação:

Nota introdutória:
Todas as questões levantadas foram já objeto de análise e consequente esclarecimento em reuniões de concertação[1] que ocorreram com as direções do Hospital de Braga (a atual e a anterior) e da Escala Braga SGE, tendo também a própria ARSN participado em duas delas. Todas elas foram na altura esclarecidas e a grande maioria delas foram devidamente comtempladas e acauteladas no quadro do PUSF.
Não obstante a análise e ponderação técnica a cada uma das observações foi feita com detalhe, de forma a procurar o esclarecimento definitivo das dúvidas/preocupações manifestadas.
Em linha com o que é sugerido pela ARSN, a análise efetuada procura também avançar com soluções para a necessária ponderação e negociação entre a CMB e ARSN resultante da futura entrada em vigor do PUSF e, consequentemente, da necessária revisão do atual Contrato de Gestão com a Escala Braga SGE.

1. Impacto decorrente do prolongamento da via que atualmente dá acesso exclusivo à urgência do Hospital.

A proposta tem como um dos seus principais objetivos estabelecer uma relação simbiótica entre o futuro Parque das Sete Fontes e o Hospital. É neste quadro que surge a proposta de prolongamento da via que atualmente é de acesso exclusivo à urgência do Hospital de Braga. Na verdade, trata-se de estender a via existente até ao polo vivencial relativo ao MedTech (já previsto pelo PDM2015), dando-lhe posterior continuidade e assegurando: a nascente a ligação a Gualtar (outra importante centralidade local) e a sul a ligação à envolvente norte da Universidade do Minho.
O resultado do prolongamento desta via é a formalização de uma rede que, pela sua ampla conectividade, assegurará uma forte acessibilidade ao topo norte do Hospital. De notar que atualmente o acesso à urgência está exclusivamente dependente de uma só via e que a solução proposta irá assegurar uma melhoria significativa no acesso às urgências e no funcionamento e operação dos serviços de transporte público.
Além disso, a criação de futura centralidade entre Parque e Hospital trará uma qualificação significativa do dia-a-dia de toda a comunidade hospitalar. Para além da proximidade ao Parque, de serviços e de comércio, prevê-se a existência de equipamentos que há muito (segundo indicação da última e da atual direção do Hospital) surgem como uma necessidade para os 2.800 colaboradores do Hospital (particularmente uma creche e um jardim de infância).
Na verdade, a possibilidade de prejudicar o desempenho do Hospital e em particular o funcionamento da urgência foi logo levantada em 2018. À data, a Direção do Hospital e da Escala Braga SGE, manifestaram alguma apreensão por a via poder deixar de ser de acesso exclusivo às urgências. Dando resposta a esta preocupação desenvolveram-se estudos urbanísticos, que foram apresentados em reuniões posteriores, que materializam quatro diferentes possibilidades de funcionamento e organização da circulação nesta via:

[1] Que ocorreram nomeadamente em: 30 de julho de 2018, 14 de dezembro de 2018, 21 de outubro de 2019, 25 de novembro de 2019, 13 de maio de 2019, 12 de outubro de 2020.

- Cenário A – “Tudo na mesma” (com total separação do acesso ao estacionamento e às urgências).
- Cenário B – “Tudo na mesma” (com total separação do acesso ao estacionamento e às urgências), mas admitindo circulação de transporte público em toda a via.
- Cenário C – Acesso às urgências dedicado, mas com o sentido da “saída” (direção nascente-poente) aberto a toda circulação.
- Cenário D – Rede aberta a toda a circulação em qualquer sentido.

A proposta do PUSF alberga a possibilidade de qualquer dos cenários.
A solução concreta a adotar dependerá do que for acordado e deverá ir sendo monitorizada e facilmente corrigida através da mera colocação de sinais de trânsito e de suaves elementos de segregação (aspeto de pormenor que não se enquadra no âmbito de plano de urbanização).

2. Impacto ao nível do ruído.

O PUSF integra estudo sobre ruído.
Integra em concreto um Mapa de Ruído, que vai além do legalmente exigido na medida em que se centra para lá do existente e perspetiva o impacto das opções do próprio Plano. O estudo conclui que "não são identificadas zonas de sobre-exposição" e identifica "zonas de eventual conflito acústico", prevendo "numa atitude de precaução, procedimentos a adotar nas novas operações urbanísticas em conformidade com a lei" (Artigo 12.º do Regulamento).
Note-se que o Hospital não foi identificado como "zona de eventual conflito acústico".

Notar ainda que o tema foi também abordado no Relatório Ambiental do PUSF.
A proposta tem como grande objetivo a construção do Parque da Sete Fontes, destinando a área verde - em grande parte florestada - mais de 2/3 da área por ele abrangida. O cumprimento do seu programa corresponde, portanto, desde logo, a uma operação de qualificação ambiental. Não obstante, porque nas suas margens se prevê a instalação de edificação, justificou-se uma ponderação do respetivo impacto ambiental, nomeadamente no que respeita ao tráfego motorizado e ao ruído.
Relativamente aos usos a instalar, importa referir que:
- A carga urbana a instalar na frente do Parque, ou seja, os processos de colmatação urbana propostos, caracterizam-se por uma densidade edificatória baixa, equilibrada e devidamente articulada com o projeto do Parque das Sete Fontes (PSF);
- Todos os usos previstos são habitacionais e com ele compatíveis;
- São mesmo interditos usos que se constituam como potencial ameaça ao ambiente (designadamente: depósitos de lixo ou entulhos, parques de sucata, lixeiras e depósitos de explosivos ou de produtos inflamáveis).

No que respeita a questões de tráfego, não é expectável que o Parque gere um agravamento significativo do tráfego motorizado na zona, uma vez que:
- O seu pico de utilização não é coincidente com os picos de utilização dos grandes geradores de viagem que se localizam na envolvente imediata à área de estudo;
- Na rede viária proposta prevê-se uma velocidade de circulação do tráfego motorizado muito controlada, compatível com a fruição do Parque, ou seja, próxima dos 30 km/h;
- Pela diversidade de entradas propostas é expectável uma distribuição equilibrada da procura sobre o Parque e sua envolvente.

Assim, face aos usos a instalar, muito distribuídos, e ao tráfego expectável, não se prevê que ocorram impactos assinaláveis na qualidade do ar e ao nível do ruído.

3. Impacto ao nível do estacionamento.

A relação entre a oferta e a procura de estacionamento e em particular a questão tarifária (relativa nomeadamente ao pagamento e acesso ao estacionamento do Hospital), não se deve colocar à escala do PUSF – o seu objetivo como Instrumento de Gestão Territorial passa primordialmente por regular as transformações de uso do solo. A política tarifária a adotar para o estacionamento deve ser definida à escala e no âmbito de um Plano de Mobilidade para esta parte da cidade ou, pelo menos, no quadro de uma política de estacionamento para a zona.

O que atualmente se verifica é que a presença do Hospital e da Universidade, na envolvente imediata da área do PUSF, faz com que se instale na zona o "caos" ao nível do estacionamento automóvel.
É nessa medida, tal como consta no Relatório do PUSF, que se aponta para a necessidade da CM Braga "desenvolver o mais brevemente possível uma política de estacionamento para toda a zona (que tenha em conta a quantidade, a localização, o preço e o acesso a cada bolsa de estacionamento disponível) e um processo eficaz de fiscalização (capaz de corrigir as situações de estacionamento abusivo já existentes)".
A proposta do PUSF por si, centra-se na construção do Parque das Sete Fontes, que dificilmente terá um impacto negativo no estacionamento, porque como já evidenciado:

- O seu pico de utilização não é coincidente com os picos de utilização dos grandes geradores de viagem que se localizam na envolvente imediata;
- Pela diversidade de entradas propostas é expectável uma distribuição equilibrada da procura sobre o Parque e sua envolvente.

No que diz respeito à atual oferta de estacionamento existente no Hospital, a proposta visa rentabilizar a oferta e o investimento já efetuado. Isto porque, a oferta de estacionamento no Hospital é superior à procura estando uma das áreas do estacionamento, localizada a norte da via que dá acesso exclusivo às urgências, claramente subaproveitada. Nessa medida, tal folga poderá servir também o estacionamento afeto à utilização do futuro Parque das Sete Fontes (até porque, como anteriormente mencionado, os picos de utilização dos dois equipamentos não são coincidentes).
Importa ainda assinalar que a solução apresentada para a rede viária (que contraria a linearidade e o défice de conetividade da rede existente, assegurando maior efeito de rede) permite reforçar o funcionamento e a competitividade do serviço de transporte público existente – permite que não exista qualquer paragem de fim de linha (que prejudica a operação e serviço) e a integração no mesmo circuito do Hospital, da UM e do MedTech – viabilizando a diminuição da atual dependência da utilização do transporte individual motorizado.
A eventual necessidade de expansão da oferta de estacionamento existente não é previsível, mas não está inviabilizada. Há para tal bastante espaço disponível na envolvente imediata. Naturalmente que, se no futuro tal se verificasse, a CMB teria o dever de colaborar na criação de uma solução para o problema.
Em síntese:

- O estacionamento existente afigura-se suficiente e a proposta traduz-se no seu melhor aproveitamento, sobretudo em períodos em que está muito subaproveitado – nessa medida, prevê-se aumento de procura global e de consequente receita.
- O controlo do acesso, o ser ou não ser pago, e as correspondentes tarifas, podem e devem ser objeto de acordo com a CMB – corresponde a um dos aspetos a contratualizar oportunamente.

4. Impacto ao nível da segurança/vigilância/controlo.

A rede de percursos para modos suaves prevista procura aproximar o Hospital do Parque, qualificando o seu funcionamento e o dia-a-dia dos seus utilizadores.
Na relação direta de acesso ao Hospital assenta em percursos e acessos já existentes, sendo que nessa medida não se prevê agravamento das suas condições de segurança, vigilância e controlo.
A proposta pressupõe que o Parque e a própria via que se perspetiva prolongar até Gualtar integrarão domínio público municipal sendo, por consequência, da responsabilidade do município assegurar a sua segurança – outro aspeto que deve ser objeto de acordo com a CMB e a contratualizar.

5. Impacto ao nível da possível necessidade de expansão do Hospital.

Nas diversas reuniões de concertação verificou-se que nenhuma das entidades presentes prevê, a curto/médio prazo, a necessidade de expandir o edifício Hospitalar. Note-se que na envolvente imediata há bastante espaço disponível.
Na improvável necessidade de crescimento do Hospital, afigura-se que a solução mais adequada, na perspetiva do ordenamento do território, não seria a ocupação da zona

florestal (note-se que no PDM2015 em vigor, tal já não seria possível).
Ainda assim, o terreno lá continua e, em última análise, a hipótese sempre poderia ser considerada. Obviamente que a ser necessário o crescimento do Hospital a CMB seria um dos principais interessados em que tal acontecesse.

6. Impacto ao nível do Contrato de Gestão com a Escala Braga SGE.

A execução da proposta do PUSF:

- Terá seguramente implicações que exigirão a alteração do Contrato de Gestão com a Escala Braga SGE.
- Tal alteração exigirá a assunção de algumas responsabilidades por parte da CMB.

Desde o início (na primeira reunião com a ARSN, Direção do Hospital e da Escala Braga SGE) foram identificadas as seguintes 3 questões com impacto no Contrato de Gestão e exigindo contratualização com a CMB:

A. Disponibilização de parte do terreno afeta ao Hospital à CMB.
B. Prolongamento da via de acesso às urgências.
C. Acesso e gestão da área norte do estacionamento.

A. Pretende-se que seja entregue à gestão municipal uma parte do terreno afeto ao Hospital, que já hoje tem e que continuará a ter uma ocupação florestal aberta ao usufruto pela população.
Afigura-se que tal proposta (para além da participação direta na concretização de um dos principais desígnios da cidade de Braga e o envolvimento numa operação urbanística relevante para a valorização do património nacional: o Parque das Sete Fontes) assegura vantagens para ambas as partes.
Vantagens para a ARSN (proprietário da parcela) e por extensão à Escala Braga SGE (concessionária):
   - A libertação de um ónus, relativo à manutenção, limpeza e vigilância de uma área verde.
   - A valorização da envolvente imediata do Hospital, pela presença do Parque.
   - A possibilidade de construir equipamentos de apoio à comunidade hospitalar.

   Vantagens para a CMB:
   - Assegurar no imediato a disponibilidade de uma parcela, de dimensão significativa, para iniciar a qualificação do Parque das Sete Fontes.

B. Pretende-se o prolongamento da via que serve a urgência do Hospital de Braga.
Vantagens para a ARSN e por extensão à Escala Braga SGE:
   - A libertação dos custos com a via, sua gestão, conservação e vigilância (isto no caso de a sua gestão ser entregue à CMB).
   - Reforço da acessibilidade ao serviço de urgência (como anteriormente explicitado).
   - Condições objetivas para serviço competitivo de transporte público (como anteriormente explicitado).

   Vantagens para a CMB:
   - Estruturação e qualificação da Cidade articulando Parque, Hospital, Gualtar, MedTech e UM.

C. Pretende-se que a área norte do estacionamento existente possa servir também a procura do Parque.
Vantagens para a ARSN e por extensão à Escala Braga SGE:
   - Rentabilizar o investimento já efetuado através de uma maior procura/receita, ou mediante protocolo, com compensação pecuniária, a estabelecer com a CMB.

   Vantagens para a CMB:
   - Fomentar uma solução de ordenamento adequada, evitando o multiplicar de áreas de estacionamento cujo impacto dificilmente não seria negativo.
   - Evitar investimento com estacionamento de apoio ao Parque.

Cada um destes pontos exige negociação específica e consequente contrato entre a CMB e a ARSN e, em consequência, a revisão do contrato de Gestão com a Escala Braga SGE.

Sublinhar que o processo de concertação está em curso estando no momento a ser ultimado contrato de comodato entre a CMB, a ARSN e a Escala Braga SGE, que irá clarificar as responsabilidades de cada uma das partes, em particular da CMB, no processo relativo à implantação das propostas do PUSF.
Efeito na proposta do PUSF: Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor - Torfilimo – Imobiliária, S.A.	**Identificação** – ID4 Registo CMB n.º E/55465/2020

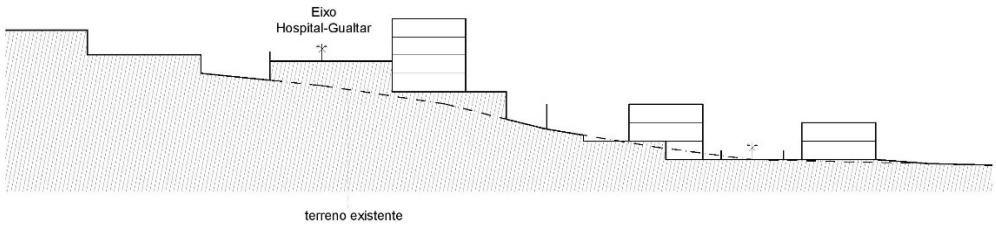
Teor do contributo:

Apresentação de sugestões para:

1. Aumento da capacidade edificatória na área destinada a espaço habitacional. Justifica-o por ter "uma orografia com declive acentuado" sendo que o aumento de pisos localizado, permitiria uma "transição gradual de alturas de edificações". Em concreto, seria:
   a) Alterar H1 e H20 ao longo do Eixo Hospital-Gualtar para H3;
   b) Alterar H1 em parte do arruamento a sul do Eixo Hospital-Gualtar para H2.
2. Que seja considerada como "Quinta" toda a parcela da Quinta de Sto. António porque se trata de uma unidade territorial que incorpora "todas as funções complementares que lhe são imprescindíveis, a saber: a residencial; a agrícola e a florestal". Objetivamente pretende que o espaço florestal R2 passe para R3, garantindo a unidade formal e funcional da "quinta" e viabilizando o desenvolvimento de atividades próprias ou afins com o carácter da mesma.

Ponderação:

1. A participação, apresentada de forma cuidada, justificou ponderação correspondente. Relativamente à proposta de densificação edificatória da zona, considera-se que ela não deve ser consagrada.
   Não obstante ter sido bem percebida a intenção de reforçar a importância da via proposta de ligação a Gualtar, afigura-se que a banda de edifícios coletivos ao longo dela a distingue suficientemente da envolvente (caracterizada por edifícios unifamiliares, morfologia que se entende dever respeitar).
   Tendo sido apresentados perfis transversais, procurou-se aprofundar o assunto, tendo escolhido para tal um ponto de difícil orografia e que exige aterro para a implantação da via proposta. Junta-se desenho conclusivo.



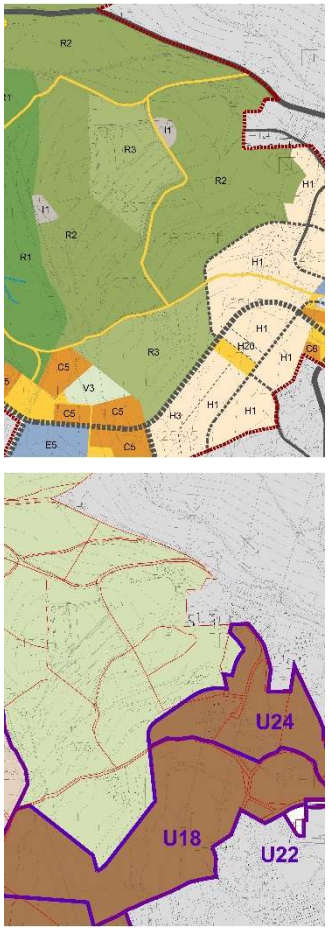
Perfil transversal em zona de difícil orografia e que exige aterro para a implantação da via proposta

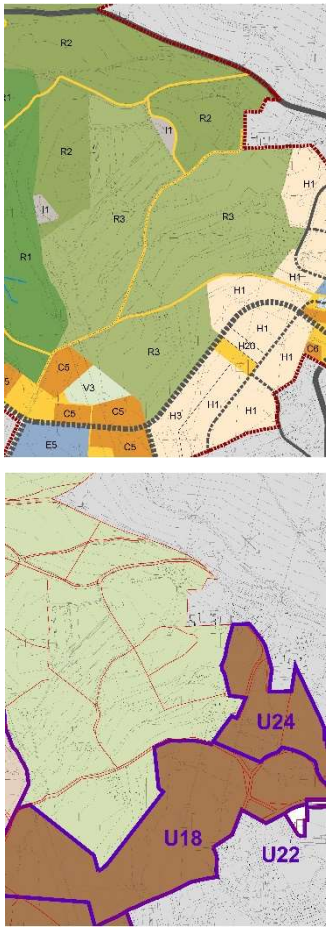
   Dele se conclui que a pretendida transição gradual não se justifica, porque as vias estão suficientemente afastadas e porque iria suscitar desequilíbrio volumétrico na via localizada a cota inferior.
   Deste aprofundamento e para viabilizar mais facilmente concordâncias topográficas, resulta a proposta de uma pequena alteração no Artigo 55.º n.º 2 alínea a): onde se lê, *até 3 pisos*, passar a ler-se *dominantemente de 3 pisos*.

   Em qualquer caso, importa sublinhar que um eventual acréscimo na edificabilidade da zona, pouco (quase nada) iria alterar a edificabilidade a que o proprietário tem direito. O imperativo perequativo obriga a que seja atribuído a cada prédio a urbanizar o mesmo índice edificatório (uma igual edificabilidade abstrata). A mudança tipológica até poderia mesmo desvalorizar a operação.

2. A presente pretensão permitiu, em articulação com outras pretensões geograficamente próximas, aprofundar a análise relativa à classificação e qualificação do solo na zona. De tal análise resulta a qualificação como R3 da parte do prédio que estava como R2 (aceitando a pretensão apresentada).
   Estas alterações traduzem-se num pequeno ajuste na Planta de Zonamento, na Planta de Perequação e Orientações Executórias e no Artigo 32.º, aplicável ao R3.
   Junta-se extratos das Plantas de Zonamento e de Perequação e Orientações

Executórias comparando as propostas sujeitas a discussão pública com as propostas resultantes da discussão.





Propostas sujeitas a discussão pública

Propostas resultantes da discussão

Efeito na proposta do PUSF:

Revisão pontual da Planta de Zonamento: qualificação de R2 em R3 e reajustamento pontual da rede viária e percursos propostos face ao cadastro e à topografia.

Revisão consequente da Planta de Perequação e Orientações Executórias: pequeno reajustamento dos limites da U18 face ao cadastro e à topografia.

Artigo 32.º, aplicável ao R3, que se propõe que passe a ter a seguinte redação:

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 m^2 ac/ m^2 terreno.*

Artigo 55.º nº 2, alínea a) que se propõe que passe a ter a seguinte redação:
"(…)
a) *Edifícios em banda contínua, dominantemente de 3 pisos, confrontantes com espaço público e com logradouro posterior;"*

Subscritor - David Calheiros Lda.	**Identificação** – ID5 Registo CMB n.º E/55440/2020 e E/54825/2020

Teor do contributo:

Apresentação das seguintes reclamações, observações e sugestões:

1. Há uma redução substancial da área de construção face ao PDM 2015.

2. A unidade de execução prevista não tem lógica porque envolve conjunto de parcelas não interligadas entre si.

3. Se não se alterar esta solução: "tudo ficará como está (…) sem solução à vista".

4. A área de construção proposta está em parte deslocada da parcela em questão, dentro da zona de proteção ao quartel militar e próxima da casa-mãe da quinta.

5. Foram enviadas três propostas alternativas para análise (não integradas em unidade de execução):

A. Solução A: zona pública envolvente ao aqueduto; ligação ao Parque entre edifícios existentes e propostos; remate edificado da Rua Dr. Domingues Pereira; índice igual ao permitido no PDM 2015.

B. Solução B: zona pública envolvente ao aqueduto com dimensão significativa; ligação ao Parque entre edifícios existentes e propostos; índice inferior ao permitido no PDM 2015, e como tal, exige compensação por área de construção a menos.

C. Solução C: zona pública envolvente ao aqueduto; ligação ao Parque entre edifícios existentes e propostos; deslocam acesso à Rua Dr. Domingues Pereira, incidindo apenas na sua propriedade.

6. Afirmam que prédio 01 (na Planta de Cadastro) envolve quatro proprietários.

Ponderação:

1. A capacidade construtiva que agora se atribui é igual à atribuída aos restantes proprietários de prédios similares, ou seja, de 0,44 m^2 de ac/m^2 de terreno.
Registe-se que só há direitos quando há uma licença emitida que, no caso, não se verifica.

2. Para a operação ser exequível e "assegurar desenvolvimento urbano harmonioso" (nº 2, Artigo 148.º, RJIGT) é indispensável que inclua todos estas propriedades (contíguas entre si) na unidade de execução. A unidade de execução tem a dimensão suficiente e necessária para que a operação seja qualificadora.

3. A proposta do PUSF assenta num quadro perequativo e executório que visa: assegurar a exequibilidade da globalidade do seu programa; e viabilizar a mobilização dos agentes necessários à sua concretização. O prédio em causa integra a U11 para a qual a orientação passa delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação – ou seja, o município, se for vontade dos proprietários, assume os encargos (passando a assumir-se como investidor), em parte ou no todo e, caso necessário, poderá substituir os proprietários que se não queiram associar, viabilizando a eficácia da operação.

4. No quadro de uma unidade de execução a operação a realizar pressupõe um reparcelamento. Nessa medida a área de construção (edificabilidade) a que cada proprietário tem direito não tem de estar localizada no limite do seu prédio (inicial).

A localização da área de construção proposta não prejudica a casa mãe da quinta. A edificabilidade é controlada sendo que o número máximo de pisos permitido é três (inferior à média de pisos na envolvente).

A operação insere-se na zona de servidão ao quartel (Decreto 46433, de 13 de Julho), sendo que tal delimitação não surge na Planta de Condicionantes do PUSF – considera-se necessário adiciona-la à Planta de Condicionantes.
No entanto, importa sublinhar que de acordo com o Decreto 46433, de 13 de Julho, a construção na zona não é proibida, carece sim é de uma licença da autoridade militar competente (Artigo n.º 3).

5. Análise preliminar de cada uma das três propostas enviadas:

A. A ligação ao Parque é assegurada por percurso que não a valoriza e com largura insuficiente. Além do mais, a proposta já obteve reposta desfavorável por parte da CMB.

B. A ligação ao Parque é desvalorizada porque se situa nas traseiras dos edifícios e porque apresenta largura insuficiente.

C. A ligação ao Parque é desvalorizada porque se situa nas traseiras dos edifícios e porque apresenta largura insuficiente. A deslocalização da via faz com que não se resolvam/rematem as empenas cegas existentes, o que viria a penalizar a qualidade do ambiente urbano.

6. A aferição final dos limites de cada uma destas propriedades e a consequente correção material da Planta de Cadastro do PUSF, exige apresentação do registo da propriedade na Conservatória do Registo Predial. Os limites e a informação enviada por *email* é, para o efeito, manifestamente insuficiente.

Efeito na proposta do PUSF:

Revisão pontual da Planta de Condicionantes: adiciona-se representação do buffer relativo à 2ª zona de segurança do quartel do Areal.

Artigo 5.º, relativo à identificação de servidões e restrições de utilidade pública, que se propõe que passe a incluir um n.º 5 relativo à *zona de servidão ao quartel*:
"(…)
5. No domínio de edifícios públicos e outras construções: defesa nacional 2ª zona de segurança do quartel do Areal."

Subscritor – Paulo Salvador	**Identificação** – ID6 Registo CMB n.º E/55446/2020

Teor do contributo:

Observação referente ao desenvolvimento do projeto de "recolha/identificação/criação de base de dados das borboletas existentes" nas Sete Fontes (algumas delas "particularmente bonitas e raras"), que será integrado "num projeto internacional designado por eBMS coordenado por uma universidade inglesa".

Ponderação:

Trata-se de uma manifestação abonatória à proposta do PUSF pela criação do Parque.

Efeito na proposta do PUSF:

Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor – Paulo Braga	**Identificação** – ID7 Registo CMB n.º E/55447/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observações e sugestões relacionadas com a U18:

1. A construção proposta junto à rotunda tem vários problemas de execução:
   A. Exige "um grande desaterro".
   B. Construção em zona "de nascentes e pedra maciça".
   C. Proposta devia ser mais flexível para operação poder sofrer eventuais ajustes necessários.

2. É exagerada a presença em todos os rés-do-chão de comércio e serviços numa zona subaproveitada e onde se devia "privilegiar a habitação".

3. Perante o desnível do terreno, a construção prevista para C6 deveria acontecer a uma cota superior para poder "ter luz natural em ambos os lados, pois só um lado ter luz natural limita muito as habitações que sem luz natural não têm procura".

4. O "tipo coberturas/telhados e implantações enterradas propostas fazem com que a procura no local vá ser quase nula".

Ponderação:

1. Face à informação existente nos estudos hidrogeológicos não se perspetiva que possam ocorrer grande parte dos problemas identificados.
A solução proposta é justificada pela importância da futura ligação do Eixo Hospital-Gualtar e pelo reforço da centralidade existente em Gualtar.
As obras de urbanização serão asseguradas no quadro de uma operação urbanística de dimensão significativa com viabilidade económica.

2. Pretende-se a criação de uma centralidade no local, que irá valorizar toda a zona, sendo que para tal é necessário a localização de funções centrais pelo menos nas frações confrontantes com espaço público. Tal especificação terá tradução numa clarificação do Artigo 40.º.

3. Apenas está previsto um edifício semienterrado no Espaço Central C6 para facilitar a transição de cotas com estacionamento frontal ao Espaço E6.

4. O Plano é flexível quanto ao tipo de coberturas. Apenas é regulamentado no equipamento E6 para miradouro público (Regulamento, Artigo 46.º, nº1).

Efeito na proposta do PUSF:

Artigo 40.º nº 3, que se propõe que passe a ter a seguinte redação:
"(…)
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.
(…)"

Anexo 6: pequena correção de cotas junto à rotunda.

Subscritor – João Leite	**Identificação** – ID8 Registo CMB n.º E/55449/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observações e sugestões relacionadas com a U24:

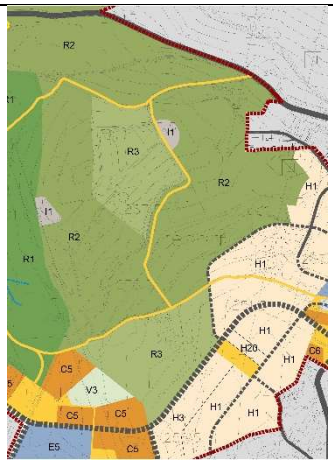
1. É desajustado incluir a parcela 69 na U24 porque tem características completamente diferentes das restantes (dimensão bastante superior, com edificações e os terrenos utilizados para produção agrícola) e com interesses/objetivos distintos dos restantes proprietários (o que complica qualquer processo executório).
A via proposta é desajustada assim como a classificação do solo:
   A. Via, próxima de edificações, atravessa as propriedades 69 e 70 "desconfigurando-as e retalhando-as".
   B. A norte, entre a parcela 69 e 70, a via para ter 7 m de largura necessita de demolir estruturas existentes (muros, zona de parqueamento, painéis de energia elétrica, mina e poço que abastece a Quinta da Crespa) e fazer expropriações.
   C. Via atravessa duas maiores leiras da quinta, "cuja manutenção apenas acarreta custos aos proprietários, criando uma zona verde desocupada e não acessível".
   D. "Desconfigura acesso carral" da parcela 69 e o único acesso à parcela 70.
   E. "Contrariado a situação do PDM em vigor, onde toda a Quinta da Crespa se encontra em solo urbanizável" via limita capacidade construtiva e como a área em solo urbano já está bastante ocupada "com cerca de 2/3", diminui a possibilidade de lotear a área remanescente.

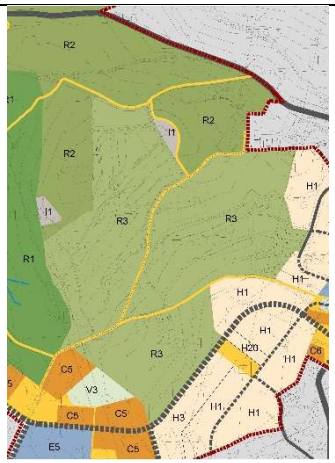
   Sugere-se como alternativa:
   A. A continuação da Rua Monte de Baixo, atravessando a parcela 63 e atravessando a confrontação poente da quinta.
   B. Alterar toda a classificação de toda a parcela da quinta para H1, o que permitia unidade de execução própria e redução de custos.

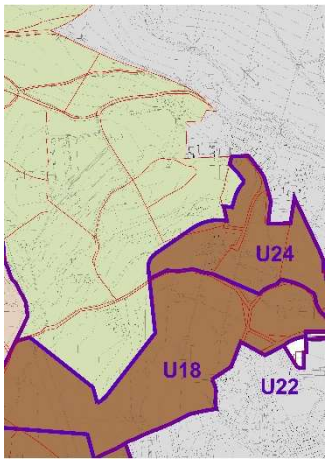
2. Entende-se que a classificação de área sobrante da quinta deveria ser R3, "mas com um índice construtivo de 0,3 m^2/m^2".

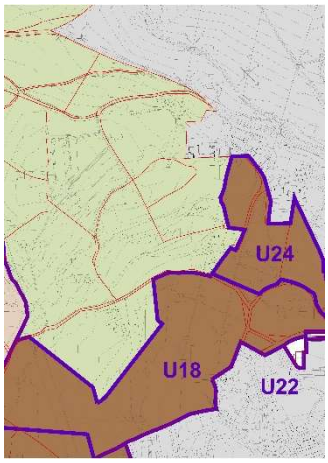
Ponderação:

1. A presente pretensão permitiu, em articulação com outras pretensões geograficamente próximas, aprofundar a análise relativa à classificação e qualificação do solo na zona.
De tal análise resulta a proposta de reajuste, a norte, da classificação de H1 (aceitando a pretensão apresentada por outro proprietário) e de qualificar como R3 parte do que estava como R2.
Estas alterações traduzem-se num pequeno ajuste na Planta de Zonamento, na Planta de Perequação e Orientações Executórias e no Artigo 32.º, aplicável ao R3.
Junta-se extratos das Plantas de Zonamento e de Perequação e Orientações Executórias comparando as propostas sujeitas a discussão pública com as propostas resultantes da discussão.
De tal análise resulta relativamente às pretensões do proprietário:
- Aceitar a eliminação da via antes proposta e criação de percurso misto na continuação da Rua Monte de Baixo (conforme sugestão apresentada);
- Alterar a classificação e qualificação de toda a área da propriedade (antes H1 e R2) para R3, o que em parte se aproxima, e em parte se afasta da sugestão apresentada.









Propostas sujeitas a discussão pública

Propostas resultantes da discussão

2. O índice proposto não é enquadrável com a função “Quinta” que se pretende.

Efeito na proposta do PUSF:

Revisão pontual da Planta de Zonamento: classificação de solo urbano em solo rústico (ajuste do limite entre H1 e R3); qualificação de R2 em R3; reajustamento pontual da rede viária e percursos propostos face ao cadastro e à topografia.

Revisão consequente da Planta de Perequação e Orientações Executórias: pequeno reajustamento dos limites da U24 face ao cadastro e à topografia.

Artigo 32.º, aplicável ao R3, que se propõe que passe a ter a seguinte redação:

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 m^2 ac/ m^2 terreno.*

Subscritor – Construções Irmãos Vieira Carvalho, Lda.	**Identificação** – ID9 Registo CMB n.º E/55 408/2020

Teor do contributo:

Apresentação de sugestão/solução alternativa para a construção proposta: alteração dos três primeiros lotes em banda para três lotes que incidem fundamentalmente no espaço público em frente à Rua de São Brás.

Ponderação:

A proposta do PUSF já prevê aumento da edificabilidade para constituição de espaço central.
A sugestão apresentada não se enquadra nesse objetivo:

- A implantação do edificado ocorre essencialmente no espaço público já cedido ao Município e prevê pouco espaço público na zona junto à rotunda.
- A frente edificada não remata e valoriza eixo Hospital-Gualtar.
- Prevê área de comércio em zona pouco atrativa, interiorizada, em vez de se abrir ao Eixo Hospital-Gualtar.

Efeito na proposta do PUSF:

Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor – Família Sampaio	**Identificação** – ID10 Registo CMB n.º E/55414/2020

Teor do contributo:

Apresentação de reclamações, sugestões e observações relacionadas com:

1. A "*desconformidade ao nível da classificação do terreno dos Requerentes em função da respetiva qualificação e do histórico classificativo do mesmo em sede de PDM*".

A. O PU deve "*ser o instrumento de desenvolvimento e concretização*" do PDM em vigor "*e não de uma proposta de alteração que ainda não se encontra em vigor*". "*O PU desenvolve e concretiza um PDM eficaz, algo que a atual proposta de alteração ainda não é e, portanto, não pode estar na base da elaboração da proposta do PU. Ou seja, o Município de Braga não pode propor a elaboração de PU que visa desenvolver e concretizar o PDM com base numa proposta de alteração do atual PDM, designadamente ao nível da classificação do solo, que ainda não foi aprovada, nem é atualmente eficaz.*"

B. Ao "*qualificar o terreno dos requerentes como Área com aptidão edificatória – de natureza habitacional e comercial – terá forçosamente de classificar o mesmo como solo urbano*", nos termos do RJIGT e da LBPOTU.

C. "*A proposta no PU para a qualificação do terreno (…) não pode ter por base a classificação de solo rústico que consta da proposta de alteração do PDM que ainda não está em vigor*".

D. "*Há mais de 25 anos que o PDM classifica o vínculo situacional do terreno dos requerentes como solo urbano, estando o mesmo enquadrado a norte, sul, nascente e poente por um conjunto de edificações, de natureza habitacional, educacional e industrial, e infraestruturas públicas da mais diversa índole com clara importância para a dinâmica da cidade. (…) A total ausência de alterações das características técnicas e da morfologia do solo, nos últimos quatro anos, levam os Requerentes a pugnar pela manutenção da classificação do seu terreno como solo urbano cuja qualificação deverá continuar como Área com vocação Edificativa*".

E. A classificação como solo rústico pode ter *"como intenção futura um processo expropriativo de natureza dolosa que vem desqualificando paulatinamente e de forma agravada o direito de propriedade privada, com a clara intenção de nada querer fazer em regime de cooperação e quiçá, num prazo de 10 anos, exercer o direito de expropriação sobre os terrenos com uma desvalorização de 50% relativamente aos coeficientes que agora atribui*".

2. A "*desconformidade da aplicação da fórmula e dos critérios em sede de cálculo do valor do solo (não infraestruturado)*": considera-se que se deve atribuir um coeficiente "*de localização mínimo de 15% em sede do critério F1 (...) percentagem essa que resulta da localização do seu terreno, qualidade ambiental e equipamentos existentes*".

Ponderação:

1. Nas questões em ponderação destacam-se duas:
- A elaboração simultânea de Alteração ao PDM e de PU por o *PU só poder desenvolver e concretizar PDM.*
- A justificação que fundamente alteração do PDM.

A Câmara Municipal de Braga assume com clareza o desígnio de concretização do Parque das Sete Fontes. Procurando uma estratégia para tal, constatou-se que, no texto adotado para a UOPG9, o PDM2015 encerrava algumas dificuldades operativas e executórias – as quais foram claramente enunciadas nos termos de referência da deliberação municipal que iniciou a sua alteração.
Por outro lado, a Lei de Bases do Património Cultural (Artigo 53.º) estabelece a obrigação de elaboração de Plano de Pormenor ou de "plano integrado" para a área abrangida pelo Monumento Nacional.
Perante tal desígnio e tal obrigação, e em articulação com a DRCN, considerou-se que a melhor opção seria a elaboração de PU que garantisse: suficiente desenvolvimento de desenho urbano e paisagístico; suficiente precisão e exequibilidade perequativa e executória; suficiente flexibilidade para ir encontrando com os proprietários processos executórios viáveis através de várias (e não apenas uma) unidades de execução.

Posto isto e respondendo às questões supra enunciadas:
- Nada obsta a que se possam desenvolver em simultâneo, alteração de PDM e elaboração de PU. Sabe-se bem que é até prática corrente que um PU ou um PP altere um PDM. Não obstante, a nosso ver, é fundamental que os dois IGT estejam em consonância. Daí ter-se optado por alteração ao PDM, cujo conteúdo correspondeu ao mínimo indispensável para assegurar a compatibilização entre os dois planos.
- É toda esta justificação que fundamenta a alteração do PDM e que está claramente expressa nos termos de referência da correspondente deliberação municipal.

Das questões levantadas importa ainda esclarecer:
- É classificada como solo urbano a parte do terreno que tem aptidão edificatória. A restante, pela presença do Monumento Nacional, é qualificada como Espaço Cultural. A sua justificação assenta na definição prevista pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de "Espaço cultural": "áreas de património histórico, arquitetónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar".
- Os planos não estabelecem o vínculo situacional do terreno. Este decorre das características e do que nele ocorre.
- O objetivo da alteração ao PDM e do PUSF é a consolidação do Parque das Sete Fontes visando sobretudo a valorização do Monumento Nacional. Nessa medida, as propostas respondem diretamente aos objetivos formulados e assentam na reclassificação do solo como Espaço Cultural (procura-se consagrar a salvaguarda e a valorização do "sistema de abastecimento de água da cidade de Braga").
- A estratégia executória assenta, no caso específico, em unidade de execução com adoção de sistema de cooperação, e resulta 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.
- Para clarificar a questão da programação, e a perspetiva de execução do PUSF no horizonte de 10 anos, propõe-se que o Artigo 80.º n.º 4 seja revisto, passando a constar:

"*(…)*
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."

O conteúdo proposto para a alínea c) exige dois esclarecimentos:
- O texto em discussão pública continha um lapso: onde se lia "índice médio de utilização" deveria ler-se "edificabilidade abstrata".
- A opção do PUSF foi a de afetar aos proprietários a totalidade da edificabilidade, sendo que as cedências da edificabilidade em excesso apenas se destinam a assegurar a perequação entre proprietários, não sendo atribuída ao FMSAU nenhuma edificabilidade específica. Em caso de incumprimento tal incentivo deixa de se justificar e por isso a redução a metade da edificabilidade abstrata que lhes é afeta.

2. O fator de localização reporta-se à totalidade do território nacional, sendo que pode, no máximo, atingir os 15%. Dessa forma, para "fixar o seu valor para cada local recorre-se aos coeficientes de localização estabelecidos oficialmente no quadro do CIMI, atribuindo 15% ao coeficiente máximo (3,5 atualmente) e um valor proporcional para os demais: (cL/ cL máximo) x 15%". Atendendo que o coeficiente de localização para aquela área é de 1,1, resulta que cL/cLmáx x 15% = 4,72%. No entanto, optou-se pela "sua forte majoração (considerando qualidade ambiental e proximidade a equipamentos e também valor de mercado)" e fixou-se em 9%".
Em suma, o valor proposto de 15% para F1 é desajustado, tendo em consideração os valores máximos praticados no país. Além disso, o valor fixado no PUSF já assenta em valorização significativa do F1 (4,72% para próximo do dobro, 9%).

De qualquer forma esta é a avaliação do PUSF sendo que em processo de expropriação esta sobrevalorização do fator de localização pode até nem acontecer.

Efeito na proposta do PUSF:

Alteração na redação do Artigo 80.º n.º 4 passando a constar:
"(…)
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."

Subscritor – Luís Andrade	**Identificação** – ID12 Registo CMB n.º E/55426/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observação e pedido de esclarecimento porque:

1. Entende que a proposta para localização da rotunda e da via em Gualtar deve ser mais bem ponderada. Na proposta a via e a rotunda passam pelas suas propriedades, o que as torna inviáveis para construção. Sugere, então, que a rotunda e via, em vez de passarem pelas suas propriedades, passem por terrenos "identificados no PDM deste município como inviáveis para construção", para assim tentar "lesá-los o mínimo possível".
2. Ter tomado conhecimento da proposta do PUSF via terceiros e não formalmente pela CMB.

Ponderação:

1. Atendendo à questão exposta, considera-se que a parcela em questão é a nº 75 (identificada na "Planta de Cadastro"), sendo que na "Planta de Perequação e Orientações Executórias" insere-se em "área com aptidão edificatória" e está integrada na U18.
   Neste sentido, a proposta assume que a parcela deve integrar operação sistemática que passa por delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação (ou seja, se for entendimento dos proprietários o Município está disponível até para participar na operação). Tal solução visa "assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais." (nº2, Artigo 148.º, do RJIGT).
   Assim sendo, a área de construção (edificabilidade) a que cada proprietário que integra a U18 tem direito será proporcional ao seu investimento, sendo que os lotes a que cada um terá direito (e que resultam da operação) serão atribuídos independente de estarem ou não localizados na sua parcela inicial (ou seja, a operação corresponderá a um reparcelamento).
   Em suma, a localização exata da parcela não beneficia nem prejudica o proprietário.

2. A este nível importa sublinhar que desde o início a CMB fez um grande esforço de divulgação de toda a estratégia executória.
   No quadro da elaboração do PUSF, o processo de divulgação e participação adotado (amplamente divulgado junto da comunicação social, como evidencia o *press book* em anexo) foi marcado: por duas apresentações públicas e por um número significativo de reuniões solicitadas por proprietários, associações e outros agentes com responsabilidade política e administrativa sobre a zona. Durante o período de discussão pública – que se estendeu muito para além do prazo mínimo legalmente imposto (precisamente para assegurar forte divulgação e participação) – todos os elementos do PUSF estiveram disponíveis para consulta digital (no *site* da CMB) e fisicamente, para consulta presencial, no *Balcão Único*.
   Para dar conta do esforço que foi assumido para assegurar ampla divulgação da proposta do PUSF junto de toda a população foi ainda organizada:
   - Exposição na Avenida da Liberdade e no Hospital de Braga do conjunto de elementos gráficos mais relevantes da proposta.
   - Estratégia de divulgação da proposta (e da fase de discussão pública) nas redes sociais do município e junto da imprensa e da comunicação social com maior impacto local.

Efeito na proposta do PUSF:

Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor – Grupo Ferreira Martins	**Identificação** – ID13 Registo CMB n.º E/55428/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observações, reclamação e sugestões (apresentadas, tendo em consideração ser um "caso especial" no Plano com "implicações ao nível de ativos construídos, produtivos e em atividade"):

1. Entende-se que a proposta, que tem como objetivo a consagração do Parque das Sete Fontes, é programaticamente interessante e valorizadora do interesse dos munícipes e do próprio Grupo.

2. O incentivo para a desmobilização da "fábrica" existente e em pleno funcionamento é insuficiente.
Para haver "incentivo" à desmobilização da "fábrica", o valor do futuro imóvel teria de ser superior ao valor do mercado do imóvel no estado atual. Considerando a avaliação feita do imóvel atual (6,5 milhões €), a avaliação do futuro imóvel (3 milhões €), custos para mudança das instalações (0,5 milhões €) e ainda construção de umas novas instalações num outro local (8 milhões €), resulta que a proposta do PUSF "não traz qualquer incentivo" à demolição da Fábrica e consequente mudança da localização das suas instalações.

3. A "edificabilidade abstrata" desta parcela é de 0,65m^2 ac/m^2, mas grande parte do terreno insere-se em H1 (índice de 0,6 m^2 ac/m^2). Surge assim a preocupação com "potencial risco de, no futuro, não se vir a confirmar um índice de construção de 0,65 para o terreno em questão, mas sim um "índice final" compreendido entre 0,6 e 0,65" e a capacidade construtiva máxima não corresponder à área comercializável/vendável.

4. Entende-se que, caso a proposta do PUSF não reveja os incentivos para a desmobilização da "fábrica", a mesma pode conviver como "vizinho útil e agradável" do Parque. Para o efeito, sugere-se que:

A. Se "não existissem as atuais limitações de licenciamento no imóvel em questão, seria mais provável que o proprietário do terreno tivesse a necessária motivação para fazer obras no local que, simultaneamente, permitissem assegurar os planos de expansão e crescimento da empresa e melhorassem a estética e aparência do edifício".

B. "Se a classificação de solo prevista no PU permitisse destinos mais abrangentes do que apenas a habitação, (…) criando a possibilidade de destinar o edifício a outras atividades que pudessem ser mais enquadráveis com o EcoParque, o proprietário teria, igualmente, uma motivação acrescida para deslocalizar a "fábrica" e, assim, destinar aquele edifício a outras atividades económicas".

C. A rede viária proposta retalha o terreno "em diversos lotes destinados exclusivamente a habitação", tornando "impossível aproveitar o que quer que seja do edificado existente, possibilidade esta que, a ser possível, poderia criar algum incentivo adicional para que o proprietário do terreno pudesse adaptar o atual edifício às futuras circunstâncias de estar à porta do futuro EcoParque das Sete Fontes".

Ponderação:

1. Trata-se de uma manifestação abonatória à proposta do PUSF pela criação do Parque.

2. Na avaliação apresentada foi considerado para o valor do terreno 125 €/m^2.
O PUSF estima (Artigo 77.º, nº 2 e Anexo 9 do Regulamento) que o valor do solo com aptidão edificatória varia entre 28,4 €/m^2 e 60 €/m^2 (função das infraestruturas existentes).
Atendendo que o terreno só está servido por infraestruturas no seu topo, considerou-se (por excesso) um valor médio para avaliação de 45 €/m^2.
Tal resulta, considerando os 24.948 m^2, uma avaliação do terreno em 1.122.660€; ou seja, manifestamente inferior aos 3.118.500 € apresentados.

Considera-se ainda, face a uma consulta ao mercado na envolvente, que o valor adotado de 1.500 € para a valorização da "ABC Futura", é muito inferior ao de mercado. Se se considerasse 2.000 € estima-se que a operação no seu conjunto apresentaria a rentabilidade mínima necessária para funcionar como o desejável "incentivo à desmobilização da fábrica".

Note-se ainda que estes valores não consideram a valorização decorrente da concretização do Parque.

3. A "edificabilidade abstrata" de 0,65m^2 ac/m^2 para esta parcela é viável. A parcela integra, além do Espaço Habitacional H1 (com índice de 0,6m^2ac/m^2- já bastante próximo da "edificabilidade abstrata"), outras categorias de solo com índices bastante superiores: Espaço Habitacional H2 com índice de 1,3 m^2 ac/m^2, medidos à área dos lotes (área inferior à medida na "edificabilidade abstrata", o que comparativamente aumenta o índice); Espaço Central C1 que permite atingir até 4 pisos na transição de cotas.
Considerando as áreas que estas categorias de espaço ocupam e o respetivo índice, conclui-se que a edificabilidade (localizada) possa ser igual à "edificabilidade abstrata" e o "índice final" seja efetivamente de 0,65 m^2 ac/m^2.

4. A proposta assenta numa estratégia que pretende alterar efetivamente o uso existente. Em consequência, a proposta do PUSF, sem prejudicar direitos adquiridos, evita estimular ou mesmo admitir a consolidação dos usos existentes.

Efeito na proposta do PUSF:

Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor – Tito Ferreira	**Identificação** – ID14 Registo CMB n.º E/55430/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observação, reclamação e sugestão:

1. A proposta de requalificação do solo é contrária às expetativas do proprietário: pelo fim a que se destina e porque determina desvalorização do terreno, "tendo em conta a diminuição da área e a alteração da sua afetação".
2. "O PDM lida com as legítimas pretensões construtivas dos proprietários e com realidades consumadas, devendo respeitar as mesmas e não sacrificar desproporcional e injustificadamente o interesse privado".
3. Sugere que a parcela de terreno em causa "seja excluída da área objeto de intervenção e se mantenha os seus limites, fim e capacidade construtiva, ou seja, mantendo-a em zona industrial, tal como se encontra no PDM em vigor, uma vez que se trata de um terreno servido por infraestruturas e confina com construção industrial edificada há anos".

Ponderação:

1. Apesar de divergir das expetativas do proprietário, a proposta, ao contrário do que é afirmado, não altera usos previstos e representa efetiva valorização do terreno, na medida em que:
   - No PDM2015 é proposta uma via que atravessa a parcela e a divide em ER5 e EV1. Ou seja, o uso dominante previsto já é o habitacional. Além do mais, a implantação da via limitaria significativamente a dimensão dos lotes a constituir.
   - No PUSF, corrige-se a implantação da via (desviando-a cerca de 20 metros para sul), viabilizando a construção nos dois lados da parcela (com logradouros de dimensões razoáveis).

   A proposta mantém assim os usos dominantes e a edificabilidade prevista no PDM2015 para a frente norte da parcela e aumenta-lhe a área edificável e, consequentemente a capacidade edificatória, na frente sul (inserindo-a em Espaços Habitacionais H2).

2. Importa sublinhar que a expectativa do proprietário já não é coincidente com o PDM2015 em vigor – nessa medida, não é o PUSF que a vem contrariar.
   Relativamente ao sacrifício do interesse privado, destaca-se que só há direitos quando há uma licença emitida que, no caso, não se verifica.

3. Como enunciado o PDM2015 classifica a parcela em ER5 e em EV1. Nessa medida, os usos previstos no PUSF mantêm a situação existente.
   Notar que se pretende alterar a existência na envolvente de edifícios industriais. É um programa contrário ao que se pretende para a frente do Parque das Sete Fontes porque fragiliza a qualidade paisagística e funcional da área verde e patrimonial existente.

Efeito na proposta do PUSF:

Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor – José Araújo	**Identificação** – ID15 Registo CMB n.º E/55530/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observações e sugestões:

1. Entende-se que a proposta, que tem como objetivo a consagração do Parque das Sete Fontes, é programaticamente interessante e valorizadora de Braga que "há muito que necessita de um parque desta natureza, com carácter de parque da cidade, necessidade exponenciada pelo crescimento populacional e edificatório dos últimos anos".

2. Considera-se que a proposta "está demasiadamente voltada para a população residente, com carácter pouco atrativo para os turistas internos e externos" e que deveriam ser criadas "novas linhas estratégicas para atração turística da cidade". Para o efeito, sugere em específico:

- Integração de infraestruturas e novos edifícios (semelhante às *Supertrees do Gardens by the Bay*, Singapura) que integrem "o conceito do abastecimento de águas e da vegetação", para proporcionar elevado impacto turístico, uma vez que as "Mães de Água são de baixa dimensão e de pouca relevância fotográfica".
- A criação "no cimo de uma das estruturas (torres) e idealmente na parte mais elevada do parque" de restaurante panorâmico, funcionando como outra forma de atração do Parque.
- Que "deveria funcionar como um museu ao ar livre" com "espaços de exposições de esculturas contemporâneas, (…) espalhadas ao longo do Parque", o que "seria mais um ponto forte para o ano que se perspetiva como Capital Europeia da Cultura 2027".
- Que o anfiteatro natural proposto no Plano não tem área suficiente para a "realização de eventos de média e grande dimensão" e para tal, "este parque podia e devia ser planeado para a receção deste tipo de eventos".
- A criação de "infraestrutura que possibilite a localização de um Lounge Bar" que permita a "realização de sunsets (…) e movimento semi-nocturno no parque".
- Que se for um parque atrativo, com "fluxo considerável de turistas", a entrada deveria ser cobrada, com exceção de residentes, estudantes ou trabalhadores da Cidade.

Ponderação:

1. Trata-se de uma manifestação abonatória à proposta do PUSF pela criação do Parque.

2. O Estudo prévio do Parque prevê equipamentos ao longo do Parque "para apoio aos utilizadores do futuro Parque". Esta informação está identificada, quer no anexo 7 "Estudo prévio do Parque das Sete Fontes", no Regulamento (Artigo 30.º, nº5, alínea a)), como também no Relatório.
Estes equipamentos "que poderão funcionar como um apoio mais próximo do núcleo central do Parque" são: o «Núcleo da Mata», ("constituído por três pracetas e uma fonte comemorativa, de desenho contemporâneo"); o «Núcleo da Memória» ("no qual se pretende instalar um pequeno Centro Interpretativo, dotado de uma sala polivalente que poderá vir a ser o suporte de eventos e ações de formação cujo principal objeto é a memória e a interpretação do significado do Parque e do Monumento que o estrutura"); e o «Núcleo das Gémeas» ("resultante da reconstituição de um grupo de corpos construídos, que atualmente compõem uma propriedade privada e ainda habitada").
O Plano prevê espaços para restauração no Espaço Cultural (R1) conforme Artigo 30.º, nº5, alínea b) ("Pode ser construído equipamento, com áreas funcionais de restauração").
Conforme Relatório do Plano são "definidos espaços de recreio informal, constituídos por clareiras abertas, destacando-se duas de maiores dimensões: junto à entrada do "*Retail Center*", (…) e junto à entrada "Quinta do Pinheiro", criada sobre uma topografia mais plana, permitindo atividades de lazer mais exigentes no que se refere à regularidade do terreno". Esta segunda clareira, identificada no anexo 7 "Estudo prévio do Parque das Sete Fontes" como B (clareira multifuncional), com dimensões superiores à do anfiteatro natural, permite adaptações a eventos e esse tipo de usos, se assim se proporcionar.

Assim, assumindo que em grande medida as sugestões apresentadas estão contempladas e são compatíveis com a proposta, importa sublinhar que programaticamente e ao contrário do que é sugerido, pretende-se que:

- O Parque tire partido da situação existente, consagrando a penetração de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade, afirmando-se como um espaço natural, com intervenção mínima e o menos "artificial" possível.
- Conforme nº 1 do Artigo 30.º do Regulamento, o Parque se constitua com "um espaço de usufruto e lazer de acesso livre" que não deve ser tarifado.

Efeito na proposta do PUSF:

Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor – Margarida Araújo	**Identificação** – ID16 Registo CMB n.º E/55433/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observação e pedido de esclarecimento relativo:

1. À correta identificação do terreno.

2. À viabilidade de construção que a proposta preconiza para o terreno.

Ponderação:

1. A parcela em questão, identificada como n.º 52 na Planta de Cadastro, apesenta uma área de dúvida no confronto com a parcela n.º 51.
A aferição final dos limites de cada uma destas propriedades e a consequente correção material da Planta de Cadastro do PUSF, exige apresentação do registo da propriedade na Conservatória do Registo Predial.
Os limites apresentados sobre imagem aérea são para o efeito manifestamente insuficientes.

2. A edificabilidade a que o proprietário tem direito corresponde a uma edificabilidade abstrata de 0,44 m^2 ac / m^2 de terreno com aptidão edificatória e de 0,2 m^2 ac / m^2 de terreno em espaço cultural.
Nota: a edificabilidade a que terá direito só ocorrerá no quadro de uma Unidade de Execução (já sugerida na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF - U1).

Efeito na proposta do PUSF:

Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor – Ana Sofia Soares Araújo	**Identificação** – ID17 Registo CMB n.º E/55461/2020

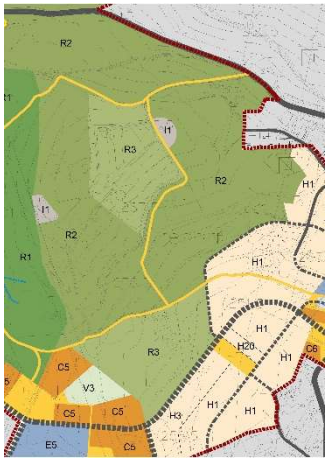
Teor do contributo:

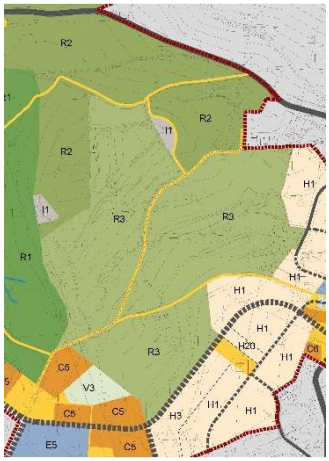
Apresentação de observações, reclamação e sugestão:

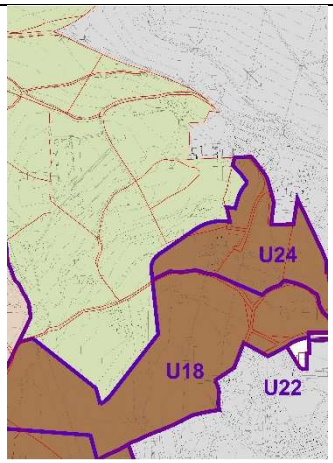
1. Entende-se que a qualificação da parcela como R2 é desajustada e descontextualizada, na medida em que é "uma zona claramente de transição residencial, de quintas para uma zona de moradias unifamiliares".
   Sugere-se especificamente a alteração da qualificação de R2 para R3.
2. Face à comprovada perda de capacidade edificatória e perante a possibilidade futura de rentabilização da propriedade, através da concretização de projetos de turismo ou de equipamentos sociais, sugere-se:
   A. Índice de utilização de 0,2 m^2 ac/ m^2 para o R3 (necessário para a concretização de um projeto para alojamento turístico ou equipamento social economicamente viável).
   B. Ampliação do edificado existente.
   C. Construção de uma segunda moradia unifamiliar;
   D. Construção de piscina e anexos de apoio;
   E. Construção de estufas.
3. Sugere-se que seja retirada do terreno a via que a ele se sobrepõe e a consequente mancha relativa à U24.
4. Entende-se que a concretização da via (com perfil de 7m) irá desvalorizar a propriedade por: demolir muros antigos (acesso atual tem 4m), movimentos de terra sobre linhas de água, criação de taludes de contenção, deslocalização do sistema de produção energética solar, recuo da entrada da propriedade e perda de área privada, e ainda "com a agravante da total devassa de privacidade das duas moradias existentes".
   Neste sentido, propõe-se um traçado da via alternativo a passar pela continuação da Rua Monte de Baixo (a norte), o que "poderá responder às necessidades de reforço de acessos e de infraestruturas necessárias às futuras áreas edificáveis, sem comprometer a harmonia urbanística das moradias e quintas existentes".

Ponderação:

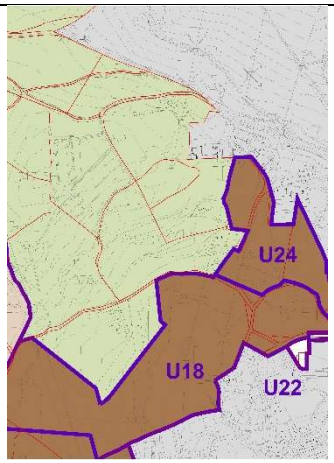
A participação, apresentada de forma cuidada, justificou ponderação correspondente.
A presente pretensão permitiu, em articulação com outras pretensões geograficamente próximas, aprofundar a análise relativa à classificação e qualificação do solo na zona, bem como a proposta de rede viária e percursos.
De tal análise resulta a proposta de qualificar como R3 parte do que estava como R2 e de reajustar a norte a classificação pontual de H1.
Estas alterações traduzem-se num pequeno ajuste na Planta de Zonamento, na Planta de Perequação e Orientações Executórias e no Artigo 32.º, aplicável ao R3.
Junta-se extratos das Plantas de Zonamento e de Perequação e Orientações Executórias comparando as propostas sujeitas a discussão pública com as propostas resultantes da discussão.







Propostas sujeitas a discussão pública



Propostas resultantes da discussão

Face às sugestões apresentadas importa destacar que:
- O índice proposto não é enquadrável com a função "Quinta" que se pretende.
- Admite-se ampliação do existente. O Artigo 32.º estabelece que podem *ocorrer ampliações das construções existentes quando a edificação (incluindo a existente) não ultrapasse 0,1 m² ac/ m² terreno.* Aplicando o índice de 0,1 m² ac/ m² à propriedade (com 11.000m²) a área de construção permitida é de 1.100 m² ac.
- Os usos previstos para R3 são: empreendimento turístico, alojamento local ou equipamento de uso cultural ou social.
- O PUSF não se pronuncia sobre construção de piscinas e respetivos anexos. É entendimento municipal, face à eventual sobrecarga sobre as infraestruturas que podem representar, que os critérios para sua admissão devem ser definidos no PDM, para todo o município, e não no PUSF.
- Face aos objetivos do PUSF e aos usos estabelecidos no espaço R3 não são, em princípio, admitidas construção de estufas, salvo se comprovadamente não tiverem impacto significativo na paisagem.
- A proposta alternativa da via não é viável, porque a orografia apresenta declives demasiado elevados. No entanto, indo ao encontro da sugestão, propõe-se percurso misto com função similar.

Efeito na proposta do PUSF:

Revisão pontual da Planta de Zonamento: classificação de solo urbano em solo rústico (ajuste do limite entre H1 e R3); qualificação de R2 em R3 e reajustamento pontual da rede viária e percursos propostos face ao cadastro e à topografia.

Revisão consequente da Planta de Perequação e Orientações Executórias: pequeno reajustamento dos limites da U24 face ao cadastro e à topografia.

Artigo 32.º, aplicável ao R3, que se propõe que passe a ter a seguinte redação:

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.*

Subscritor – Lopeca – Empreendimentos Imobiliários, Lda	**Identificação** – ID18 Registo CMB n.º E/56653/2020

Teor do contributo:

Apresentação de observações, reclamação e sugestão:

1. Foi cedida parcela de terreno para o alargamento de caminho público, que não valorizou a sua propriedade.

2. "Ao longo do processo de elaboração do PUSF nunca foi esta empresa contactada para ser previamente informada das pretensões que a Câmara Municipal de Braga (CMB) tinha para o seu terreno, nem tão pouco para que, enquanto parte interessada, pudesse dar o seu contributo prévio".

3. Entende-se que a classificação da parcela como R2 é desajustada e penalizadora (no PDM2015 é classificada como EV1 - Solo Urbanizável Espaço Verde de Utilização Coletiva):

A. A classificação EV1, em solo urbano, permite "levar a efeito operações urbanísticas de edificação" condicionada pelos usos "de apoios a atividades recreativas, culturais, lúdicas e educativas.", enquanto que em R2 não se permite "qualquer nova edificação nem instalação de estufas", o que anula a possibilidade de construção.

B. Existe uma desproporção de encargos e benefícios que se traduz num encargo ao particular de desenvolver "uma atividade económica não lucrativa… para garantir uma paisagem com a qualidade exigida para fruição pública".

C. Deveria ser ponderada a classificação "conferindo-lhes uma determinada capacidade construtiva", como por exemplo passar para R3 (quintas). Ambos (R2 e R3) têm "o interesse da defesa da ecologia, da paisagem e do património" e ao contrário do R2, o R3 permite construção (apesar de condicionada, mas com "alta possibilidade de despertar o interesse do particular no desenvolvimento de uma atividade económica própria do contexto em que se insere").

Ponderação:

1. Ocorrência prévia e independente à proposta do PUSF, pelo que não se enquadra na presente discussão pública.

2. A este nível importa sublinhar que desde o início a CMB fez um grande esforço de divulgação de toda a estratégia executória.
No quadro da elaboração do PUSF, o processo de divulgação e participação adotado (amplamente divulgado junto da comunicação social, como evidencia o *press book* em anexo) foi marcado: por duas apresentações públicas e por um número significativo de reuniões solicitadas por proprietários, associações e outros agentes com responsabilidade política e administrativa sobre a zona.
Durante o período de discussão pública – que se estendeu muito para além do prazo mínimo legalmente imposto (precisamente para assegurar forte divulgação e participação) – todos os elementos do PUSF estiveram disponíveis para consulta digital (no *site* da CMB) e fisicamente, para consulta presencial, no *Balcão Único*.
Para dar conta do esforço que foi assumido para assegurar ampla divulgação da proposta do PUSF junto de toda a população foi ainda organizada:

- Exposição na Avenida da Liberdade e no Hospital de Braga do conjunto de elementos gráficos mais relevantes da proposta.
- Estratégia de divulgação da proposta (e da fase de discussão pública) nas redes sociais do município e junto da imprensa e da comunicação social com maior impacto local.

3. A qualificação desta parcela como R2 é fundamentada e justificável:

A. A possibilidade de admitir construção nesta zona é desconforme o objetivo de reforçar a "sua função ecológica e ambiental e a manutenção e reforço da atual ocupação florestal" (Artigo 6.º, alínea a), ponto ii)) e ameaça/fragiliza todo o espaço florestal envolvente.

B. A grande condicionante ao desenvolvimento de atividade económica lucrativa decorre de sobre a parcela incidir servidão administrativa (assinalada na "Planta de Condicionantes", mas prévia e independente do PUSF) associada à Zona Especial de Proteção (ZEP) do Monumento Nacional das Sete Fontes.

C. A parcela em questão não tem características para ser qualificada como R3, trata-se de propriedade essencialmente florestal (é por isso desconforme a natureza do n.º 1, do Artigo 32.º do Regulamento).
Efeito na proposta do PUSF: Não são introduzidas alterações decorrentes desta participação.

Subscritor – Romeu Malheiro	**Identificação** – ID19 Registo CMB n.º E/55436/2020

Teor do contributo:

Apresentação de pedido de esclarecimento quanto à integração dos lotes privados (parcelas nº 82 e 83, inseridos em loteamento aprovado "loteamento Caixas Água" e em fase final de edificação) na alteração do PDM de Braga e no PUSF.
Em específico é solicitado esclarecimento quanto à relação do loteamento em causa com:

A. Planta de Ordenamento da proposta de alteração do PDM de Braga;
B. Planta de Condicionantes (PUSF);
C. Planta de Zonamento (PUSF);
D. Planta de Perequação e Orientações Executórias (PUSF).

Ponderação:

Em fase inicial de elaboração do PU, foi identificado loteamento aprovado, o que incentivou à realização de reunião com os proprietários, no sentido de tentar encontrar solução urbanística que também fosse do seu interesse. Não se tendo chegado a consenso para a alteração do alvará de loteamento, o Plano adota as seguintes soluções, distinguindo as áreas dos lotes mais a sul e mais a norte.

1. Relativamente à parte mais a norte, que constitui logradouro do lote, mantem-se a previsão de alteração de usos, a executar através de uma destas alternativas:
   - aquisição do terreno pela CMB;
   - ou participação do proprietário na operação sistemática a desenvolver no quadro da U20 (identificada na "Planta de Perequação e Orientações Executórias").
2. Quanto à parcela restante, que inclui edificação existente, será permitida manter a situação ou modificá-la (aumentando a edificabilidade), conforme alteração introduzida na proposta em discussão pública (Artigo 80.º, nº3 e Anexo 5):
   U19 – operação facultativa, a ocorrer apenas por iniciativa conjunta dos proprietários (emparcelamento, demolição dos edifícios existentes e construção de banda edificada conforme Anexo 5);
3. De notar que o prédio não está abrangido por nenhuma servidão ou restrição de utilidade pública.

Efeito na proposta do PUSF:

Anexo 5 - ajuste na implantação da banda edificada (localizada nos prédios 82 e 83)

Artigo 80.º, nº 3, U19, que se propõe que passe a ter a seguinte alteração:
"(…)
U19 – operação facultativa, a ocorrer apenas por iniciativa conjunta dos proprietários (emparcelamento, demolição dos edifícios existentes e construção de banda edificada conforme Anexo 5);
(…)"

Artigo 84.º, que se propõe que passe a ter a seguinte redação:
"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."

Subscritor – Reuniões presenciais com proprietários	**Identificação** – ID20

Teor do contributo:

Apresentação de pedidos de esclarecimento e sugestões:

1. Pedido de esclarecimento em relação à obrigatoriedade de instalação de funções centrais nos Espaços Centrais C1, C3, C4 e C6.
2. A cedência é só de terrenos para o Parque das Sete Fontes?
3. Não considerar na definição de área de construção varandas largas e confrontantes com áreas de sala de alojamentos.
4. Admitir expressamente a construção de piscinas.
5. "Quintas" não se insere na qualificação prevista legalmente.

Ponderação:

1. Propõe-se clarificar a relação das funções centrais com os alargamentos de espaço público. Para o efeito, pretende-se introduzir alterações que traduzam a ideia de que as funções centrais são obrigatórias apenas nas frações diretamente confrontantes com alargamento de espaço público – o que implica pequenos ajustes na redação dos Artigos 35.º, 37.º, 38.º e 40.º do RPUSF.
2. Propõe-se uma pequena alteração no Artigo 75.º, n.º 3: onde se lê "*Constituindo encargo das operações urbanísticas (conforme referido em 1 b)) a cedência, efetiva ou através de compensação, de terreno para o Parque das Sete Fontes:*", deve ler-se "*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:*"
3. Propõe-se pequena alteração no Artigo 4.º, n.º 2, alínea a), acrescentado a exclusão de ac de: *"(…) varandas em consola confrontantes com sala integrante de alojamento de largura ≤ 2,5 metros";*
4. O PUSF não se pronuncia sobre construção de piscinas e respetivos anexos. É entendimento municipal, face à eventual sobrecarga sobre as infraestruturas que podem representar, que os critérios para sua admissão devem ser definidos no PDM, para todo o município, e não no PUSF.
5. Especificar "Quintas" como subcategoria de Solo Florestal.

Efeito na proposta do PUSF:

Artigo 4.º, n.º 2, alínea a) (relativo à definição de área de construção) que se propõe acrescentar a exclusão de ac de:
"(…) varandas em consola confrontantes com sala integrante de alojamento de largura ≤ 2,5 metros
(…)"

Artigo 18.º, nº3 (relativo a Classes e categorias de solo) que se propõe que passe a incluir:
"(…)
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."

Artigo 35.º, nº 3, que se propõe que passe a ter a seguinte alteração:
"(…)
3. *Os usos admitidos são: habitação e funções centrais, estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamentos de espaço público.*
(…)"

Artigo 37.º, nº 3, que se propõe que passe a ter a seguinte alteração:
"(…)
3. *Os usos admitidos são: habitação e funções centrais, estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamento de espaço público.*
(…)"

Artigo 38.º, nº 3, que se propõe que passe a ter a seguinte alteração:
"(…)
3. *Os usos admitidos são: habitação e/ou funções centrais, estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamentos de espaço público.*
(…)"

Artigo 40.º, nº 3, que se propõe que passe a ter a seguinte alteração:
"(…)
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.
(…)"

Artigo 75.º, nº 3 (relativo à afetação de encargos urbanísticos) que se propõe que passe a ter a seguinte alteração:
"*(…)*
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:
(…)"

4. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES À PROPOSTA DO PUSF

Peça	Conteúdo da alteração	Motivação/Solicitação para alteração
Regulamento	Artigo 4.º n.º 2 alínea a), relativo à definição de área de construção, que se propõe que passe a incluir: "*(…); varandas em consola confrontantes com sala integrante de alojamento de largura ≤ 2,5 metros"*	Reuniões com proprietários
	Artigo 5.º, adicionar nº 5, com a seguinte redação: *"No domínio de edifícios públicos e outras construções: defesa nacional, 2ª zona de segurança do quartel do Areal"*	David Calheiros Lda. (ID5 Registo CMB n.º E/55440/2020 e E/54825/2020)
	Artigo 18.º, nº 3 (relativo a Classes e categorias de solo), que se propõe que passe a ter a seguinte redação: *"(…)* *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."*	Reuniões com proprietários e clarificação da proposta
	Artigo 32.º, aplicável ao R3, que se propõe que passe a ter a seguinte redação: *"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."*	Torfilimo Imobiliária SA (ID4 - Registo CMB n.º E/55465/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)
	Artigo 35.º, nº 3: onde se lê *"…estas obrigatórias nos rés-do-chão dos edifícios confrontantes com os alargamentos de espaço público."*, passar a ler-se *"…estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamentos de espaço público."*	Reuniões com proprietários
	Artigo 37.º, nº 3: onde se lê *"…estas obrigatórias nos rés-do-chão dos edifícios confrontantes com alargamento de espaço público."*, passar a ler-se *"…estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamento de espaço público."*	Reuniões com proprietários
	Artigo 38.º, nº 3: onde se lê *"…estas nos rés-do-chão dos edifícios confrontantes com alargamentos de espaço público."*, passar a ler-se *"…estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamentos de espaço público."*	Reuniões com proprietários
	Artigo 40.º, nº 3: onde se lê *"…as quais são obrigatórias nos pisos confrontantes com espaço público, sendo admitida habitação nos pisos superiores."*, passar a ler-se *"…as quais são obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamento de espaço público, sendo admitida habitação nas demais."*	Paulo Braga (ID 7 - Registos CMB n.º E/55447/2020) Reuniões com proprietários
	Artigo 55.º, nº 2 alínea a): onde se lê *"…até 3 pisos…"* passar a ler-se *"…dominantemente 3 pisos…"*	Torfilimo Imobiliária SA (ID4 - Registo CMB n.º E/55465/2020)
	Artigo 75.º, nº 3: Onde se lê *"…efetiva ou através de compensação, de terreno para o Parque das Sete Fontes"*, passar a ler-se *"…efetiva ou através de compensação, de terreno para infraestrutura geral com avultada presença do Parque das Sete Fontes:"*	Reuniões com proprietários
	Artigo 80.º, nº 3, U19: Onde se lê *"execução assistemática"*, passar a ler-se *"U19 - operação facultativa, a ocorrer apenas por iniciativa conjunta dos proprietários (emparcelamento, demolição dos edifícios existentes e construção de banda edificada conforme Anexo 5)"*	Romeu Malheiro (Registo CMB n.º E/55436/2020) – participação submetida no processo de alteração ao PDM

	Artigo 80.º, n.º 4: Onde se lê *"As operações urbanísticas previstas neste Plano são iniciadas de forma progressiva logo após a entrada em vigor do Plano, sendo que as não iniciadas no horizonte de 10 anos passam a ter um índice médio de utilização de metade do previsto, devendo a Câmara Municipal substituir-se aos proprietários."*, passar a ler-se: *"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 Artigo 146.º n.º 2 do RJIGT, os correspondentes prédios passam a ter uma edificabilidade abstrata de metade da prevista, devendo a Câmara Municipal substituir-se aos proprietários".*	Vilaminho – Inovação Imobiliária, S.A. (ID1 - Registos CMB n.º E/55334/2020 e E/56659/2020 (deu entrada já depois do prazo, a 9/12/2020) José de Araújo Pereira Sampaio (ID10 - Registos CMB n.º E/55414/2020)
	Artigo 83.º, nº 1: onde se lê *"número 2"*, passar a ler-se *"número 3"*	Clarificação da proposta
	Artigo 84.º, (relativo a Direitos preexistentes), que se propõe que passe a ter a seguinte redação: *"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."*	Romeu Malheiro (Registo CMB n.º E/55436/2020) – participação submetida no processo de alteração ao PDM
Anexos ao Regulamento	Nota nos anexos 1, 2, 3, 4, 5 e 6: cotas aproximadas	Clarificação da proposta
	Anexo 5: - pequena correção de cotas; - ajuste no desenho de articulação do alargamento pedonal com Espaço Central C5; - ajuste na implantação da banda edificada (localizada nos prédios 82 e 83)	Torfilimo – Imobiliária, S.A. (ID4 - Registo CMB n.º E/55465/2020) Romeu Malheiro (Registo CMB n.º E/55436/2020) – participação submetida no processo de alteração ao PDM
	Anexo 6: pequena correção de cotas junto à rotunda.	Paulo Braga (ID7 - Registo CMB n.º E/55447/2020)
Planta de Condicionantes	Revisão pontual da Planta de Condicionantes: adicionar buffer relativo à defesa nacional, 2ª zona de segurança do quartel do Areal.	David Calheiros Lda. (ID5 - Registo CMB n.º E/55440/2020 e E/54825/2020)
Planta de Zonamento	Alterar classificação de solo na parcela 97: incluir toda a parcela em Espaço Habitacional H1.	Carlos Domingues & Filho, Lda e outros (ID2 Registo CMB n.º E/55144/2020)
	Classificar como R3 prédios que estavam como R2 e parte em H1: prédio 67, 69, 70 e 78.	Torfilimo – Imobiliária, S.A. (ID4 - Registo CMB n.º E/55465/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)
	Eliminação de via do eixo Hospital-Gualtar até ao limite nascente do PUSF que atravessa os prédios 69 e 70 e criação de um percurso misto que ligue o Espaço Central C5 à Rua Monte de Baixo passando no limite norte/poente dos prédios 69 e 78.	Carlos Domingues & Filho, Lda e outros (ID2 - Registo CMB n.º E/55144/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)
	No prédio 17: ajuste no verde (topo norte); acrescentar faixa verde no topo nordeste do edifício (junto ao Espaço Central C3); corrigir limite do Plano (alterar todas as outras Plantas com limite do PUSF).	Informação Prévia de Francisco Marques

Planta de Perequação e Orientações Executórias	Alteração do limite da U24: incluir totalmente o prédio 97 e excluir o prédio 69 e 70.	Carlos Domingues & Filho, Lda e outros (ID2 - Registo CMB n.º E/55144/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020
	Alteração do limite da U6 e da U7: nos limites entre os prédios 19, 26 e 36.	Registo predial enviado por Aliança Azul.
Planta de Cadastro	Correção de proprietários na parcela 70: Armando Araújo e Ana Sofia Araújo.	Informação enviada pela proprietária Ana Sofia Araújo
	Correção da área do IP confrontante com parcela 20.	Reuniões com proprietários.
	Proprietário da parcela 21: SEUTR (igual ao prédio 50).	Reuniões com proprietários.
	Correção dos limites do prédio 19 (Aliança Azul) e dos seus prédios confinantes (16, 26 e 36), com a respetiva correção das áreas na tabela.	Registo predial enviado por Aliança Azul.
	No prédio 17: corrigir limite do Plano no topo norte da parcela e respetiva correção de área na tabela.	Informação Prévia de Francisco Marques
	Proprietário do prédio 97: Tomás Manuel Barbosa Dias.	Proposta de loteamento enviado por email.
Relatório	Atualização das figuras que acompanham o relatório (figura 2, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 21) em função das correções feitas em Gualtar (classificação de solo; troço viário eliminado e criação de percurso misto na área das Quintas) e no prédio 17 (ajuste no limite do Plano no topo norte da parcela e verde junto ao Espaço central C3)	Informação Prévia de Francisco Marques Carlos Domingues & Filho, Lda e outros (ID2 - Registo CMB n.º E/55144/2020) Torfilimo Imobiliária SA (ID4 - Registo CMB n.º E/55465/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)
	Correção da descrição do espaço “Quintas” (R3), compatibilizando com as correções feitas	Torfilimo Imobiliária SA (ID4 - Registo CMB n.º E/55465/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)
	Atualização das áreas por classes de solo: - em Gualtar: Espaço Habitacional H1, Espaço Florestal (R2) e Quintas (R3) - junto à parcela 17: Espaço Central C3	Informação Prévia de Francisco Marques Carlos Domingues & Filho, Lda e outros (ID2 - Registo CMB n.º E/55144/2020) Torfilimo Imobiliária SA (ID4 - Registo CMB n.º E/55465/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)
	Na enumeração da rede viária: eliminar o troço viário eixo Hospital-Gualtar até à Travessa Monte de Baixo	João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)
	Atualização da edificabilidade em Espaço Habitacional na área 4 (em Gualtar), o que é extensível à correção da área total de edificabilidade do Plano e às áreas afetas à perequação (áreas com aptidão edificatória)	Carlos Domingues & Filho, Lda e outros (ID2 - Registo CMB n.º E/55144/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)
	Ficha de dados estatísticos (página 3) correção das áreas em solo urbano (Espaços Habitacionais e Espaços Centrais) e em solo rústico (Espaços Florestais e Espaços Agrícolas)	Carlos Domingues & Filho, Lda e outros (ID2 - Registo CMB n.º E/55144/2020) Torfilimo Imobiliária SA (ID4 - Registo CMB n.º E/55465/2020) João Leite (ID8 - Registo CMB n.º E/55449/2020) Ana Sofia Soares Araújo (ID17 - Registo CMB n.º E/55461/2020)

ANEXO I:
PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS

ID1. Vilaminho – Inovação Imobiliária, S.A.

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA
BALCÃO ÚNICO
02 DEZ. 2020
Nº 81/55334/2020

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Exmo. Sr. Presidente:

VILAMINHO – INOVAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A., sociedade anónima, NIPC 502.475.340, com sede no Largo S. João do Souto 14 e 15, 4700-239 Braga, vem apresentar a sua participação pública no âmbito do Plano de Urbanização em elaboração, o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

> *"O Regulamento é dominado por um discurso autoritário que chega a ser hostil, desdobra-se em proibições, em repetir condicionantes que já constam da Lei geral, o que se torna pleonástico e fixa-se mais em fazer uma classificação criativa à medida de uma estratégia de desvalorização dos terrenos que, no quadro apresentado, acabarão em processo de expropriação directa ou, o que é lamentável, em expropriação indirecta num adiamento sine die, como há muito tempo está a acontecer, «a violência transforma-se em poder quando "há muito tempo""* - Sidónio Pardal *in* Parecer que aqui se junta.

Nota Prévia:

O presente texto constitui uma súmula dos vários contributos técnicos e jurídicos obtidos ao longo de um caminho que já vai longo e que, atendendo às inúmeras incongruências, incoerências e ilegalidades já identificadas nesta fase, se estenderá para as calendas.

Com efeito, integram esta exposição excertos retirados de obras publicadas e, ainda, de três Pareceres subscritos e elaborados pela Professora Doutora Dulce Lopes, Professor Doutor Sidónio Pardal e Dr.ª Ana Queiroz do Vale e, todos eles, relativos à situação em apreço do Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração do PDM nas Sete Fontes. As referências aos ditos pareceres estão devidamente assinaladas no presente documento, tendo sido as mesmas autorizadas pelos seus autores. Junta-se, ainda, o parecer subscrito e elaborado pelas Professoras Doutoras Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes aquando da discussão pública do PDM de Braga em 2015 relativamente à UOPG9.

Identificam-se e descrevem-se, ao longo do presente documento, as várias questões de forma e conteúdo cuja ilegalidade se invoca, sem prejuízo de existirem outras que possam vir a identificar-se, remetendo-se para os pareceres juntos (ou que se protesta juntar), pretendendo os aqui Requerentes que o Município tome posição quanto a cada uma delas no âmbito da presente fase de participação pública.

Por referência à Planta de Cadastro que integra este procedimento de elaboração de plano de urbanização, sem prejuízo dos ajustamentos necessários à correta delimitação das parcelas e respectiva dimensão, a aqui Requerente é proprietária das parcelas 27, 28, 29 e 39.

Importa, porém, dar nota que, segundo os levantamentos topográficos realizados pela Requerente, as parcelas 27 e 28 fazem parte do artigo 170 e totalizam uma área de 17.065,30 m2, a parcela 29 corresponde ao artigo 171 com uma área total de 7.925 m2 e a parcela 39 corresponde ao artigo 71 com uma área global de 20.291 m2.

Posto isto,

Por uma questão de organização de raciocínio e de argumentos, vai a presente exposição dividida em vícios de forma e vícios de conteúdo, pese embora todos e cada um deles se relacionem entre si.

A. Da Forma

A.1 Caducidade do procedimento

O aviso de elaboração do PU foi publicado a 22 de Abril de 2019, tendo o respectivo procedimento sido prorrogado por deliberação datada de 13 de Janeiro de 2020. Com alguma facilidade, vislumbra-se que o prazo de 16 meses (prazo inicial de 8 meses acrescido da prorrogação por igual período) já decorreu.

Uma das novidades trazidas pelo novo RJIGT (DL 80/2015, de 14/05) foi a consagração de prazos de caducidade para os procedimentos de elaboração dos planos municipais (vide art. 76º/6 e 7 do RJIGT).

De acordo com o parecer que juntamos a este documento subscrito pela Professora Doutora Dulce Lopes, a operacionalidade desta caducidade há-de retirar-se das causas do não cumprimento, atendendo à situação concreta.

Ora, na situação em apreço, inexiste qualquer justificação para este incumprimento, tanto mais que já vem de há muito a intenção municipal de submeter a área das Sete Fontes a plano. Veja-se, até, que o PDM vigente desde 2001 foi mesmo suspenso preventivamente em 2013 (aviso publicado em Diário da República a 14/02/2014) devido à elaboração de um plano de pormenor.

Assim sendo, a única razão subjacente a este incumprimento de prazos legais é a manifesta falta de urgência do ente municipal na execução urbanística daquele local. No fundo, o Município navega num absurdo "faz de conta" pois, caso pretendesse efectivamente obter uma solução urbanística para o local, já estariam na sua esfera as parcelas necessárias ao Parque Urbano. O Município de Braga incumpre os prazos de modo injustificado e levou este plano em elaboração para o instituto da caducidade automática o que implicará, salvo diferente e melhor opinião, que deve reconhecer a extinção do presente procedimento.

A.2 A opção pelo plano de urbanização

Como já se referiu supra, este não é o primeiro arremedo do Município no que concerne a elaboração de planos municipais para as Sete Fontes. Na verdade, nos idos de 2011, chegou mesmo a iniciar um procedimento de elaboração de um Plano de Pormenor que, em 2013, utilizou como fundamento da suspensão preventiva do PDM para as Sete Fontes.

No entanto, seis anos depois, o Município decidiu que, afinal, a estratégia municipal deveria orientar-se para um plano de urbanização aliado a uma desclassificação intencional e ilegal dos terrenos que servirão para Parque Urbano e que *infra* veremos em pormenor.

Nos termos do disposto no art. 98º/2/a) do RJIGT, os planos de urbanização podem abranger uma área do território municipal integrada em perímetro urbano por PDM eficaz e, ainda, os solos rústicos complementares de um ou mais perímetros urbanos. Ora, vingando a desclassificação do solo necessário para Parque Urbano, a maior parte da área territorial objecto do plano será de solo rústico, o que, às claras, viola a norma legal já citada.

A inclusão predominante de solo rústico em plano de urbanização constitui uma violação do princípio da tipicidade dos Instrumentos de Gestão Territorial. É que, se a própria lei determina, taxativamente, quais as áreas que podem ser sujeitas a Plano de Urbanização não poderão admitir-se utilizações dessa figura fora do quadro legal.

O Professor Doutor Fernando Alves Correia refere na sua obra "Manual de Direito do Urbanismo", volume I, 4ª Edição, pág. 649 e seguintes, que o princípio da tipicidade dos planos é uma expressão do estruturante princípio da legalidade. Com efeito, e bem a propósito, refere *"a Administração não pode elaborar os planos que entender, mas apenas aqueles que a lei prevê de modo típico. É a lei que determina a designação ou nome dos planos, define os respectivos fins ou objetivos e estabelece os elementos que compõem o seu conteúdo material (...) e documental."*

Refira-se, ainda a este propósito, o excerto do Parecer subscrito pelo Professor Sidónio Pardal: "*O tratamento desigual na distribuição de benefícios e encargos de urbanização, pelos diversos proprietários, viola de forma flagrante o princípio da igualdade e contraria o propósito da Lei ao estabelecer o conceito da perequação compensatória. Todos os prédios rústicos e urbanos envolvidos numa operação de perequação, carecem de estar integrados e resolvidos num PLANO DE PORMENOR – PP – para que a operação urbanística possa ter carácter imperativo através da figura da imposição administrativa, a qual outorga à CM de Braga o poder de chamar a si a realização da urbanização tendo o PP, nestas circunstâncias, efeitos registrais. Ao ir por este caminho a CM de Braga fica responsável e obrigada a proceder à expropriação de todos os terrenos dos proprietários que não estejam interessados em participar no negócio urbanístico.*"

Assim sendo, e dando por reproduzidos no presente texto todos os argumentos técnicos e jurídicos apostos nos Pareceres que se juntam, concluímos no sentido de o plano que ora se pretende aprovar violar, claramente, o princípio da tipicidade dos planos, o que invocamos.

A.3 Elaboração simultânea de PDM e PU

De acordo com o aviso 7497/2019 publicado em diário da república a 30/04/2019, o Município de Braga deu início a um procedimento nos termos do disposto nos artigos 76º e 119º do RJIGT que denominou de "*alteração*".

Ora, como escreveu Fernando Alves Correia, in Manual de Direito do Urbanismo, pág. 564, "os planos não podem ser também instrumentos imutáveis, devem, para manterem a sua funcionalidade, adaptar-se à dinamicidade da actividade urbanística." Por isso mesmo, o RJIGT reconheceu a possibilidade de mudança dos planos nos art.s 115º a 127º sob a epígrafe "Dinâmica". Ou seja, a lei admite a possibilidade de as entidades competentes modificarem os planos mediante alteração, rectificação, revisão ou suspensão dos mesmos. À luz do disposto no art. 50º/ e 2 da LBPPSOTU *"os programas e planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei"* e, ainda, que *"a atualização de planos territoriais decorrentes da entrada em vigor de normas legais e regulamentares, que não implique uma decisão autónoma de planeamento, é obrigatória e depende de declaração da entidade responsável pela elaboração do plano"*.

Ora, como se disse, o Município optou pelo procedimento de alteração. O Professor Alves Correia, na obra citada, pág. 570, afirma que *"a alteração consiste não numa reapreciação global do plano, mas tão só numa reanálise meramente parcelar ou pontual, através da introdução de algumas modificações no seu conteúdo prescritivo, ainda que relacionadas com as regras e princípios respeitantes à ocupação, uso e transformação do solo, com vista a adaptar o plano às mudanças das circunstâncias de facto ou de direito (relacionadas estas com a entrada em vigor de leis, regulamentos ou planos supervenientes) entretanto corridas"*. Ora, no caso em apreço,

não ocorreram quaisquer modificações ou entrada em vigor de leis que determinassem uma alteração. Tanto assim é que na deliberação mencionada supra quanto ao início do procedimento não é feita qualquer referência aos requisitos legais de que depende a legalidade do procedimento de alteração do PDM. Consultados os documentos, concretamente o denominado "Proposta de alteração do PDMB nas Sete Fontes.docx", que integram o procedimento tão pouco se vislumbra que os objetivos aí traçados tenham algo que ver com esta alteração do status quo ante.

O art. 115º/2 do RJIGT determina, sem margem para dúvidas, que *"a alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:*

a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;

b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;

c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

Pese embora, a Administração detenha um amplo espaço de discricionariedade certo é que não dispõe de poderes arbitrários, estando os respectivos poderes delimitados pelo princípio da legalidade que deve nortear toda e qualquer actividade administrativa (vide art. 3º do CPA). Ora, não havendo quaisquer alterações substanciais das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que fundamentaram as opções vertidas na revisão de 2015 nem sequer se alcançam os fundamentos que estarão por detrás desta decisão, deste procedimento, desta alteração ao PDM. Esta omissão traduz-se, afinal, numa total ausência de fundamentação que inquina todo o procedimento, sendo, até, manifestamente, impossível a participação pública, logo o exercício de um direito fundamental dos cidadãos (vide art.s 65/5 e 17º da CRP). Sem prescindir, a considerar-se que o Município apresentou os fundamentos (que não apresentou), sempre se dirá que os mesmos não cabem no conceito legal (ainda que impreciso). Assim sendo, o procedimento de alteração do PDM está inquinado pelo vício de violação da lei.

Mas, além do mais, nestes procedimentos sucede algo absolutamente caricato e, também, tendencialmente desconforme com a lei.

De acordo com o disposto no art. 98º do RJIGT, o plano de urbanização *"desenvolve e concretiza"* o PDM, ou seja, não há Plano de Urbanização sem um precedente PDM. Esta asserção parece-nos óbvia.

Poderá o Plano de Urbanização desenvolver e concretizar um PDM que ainda não existe?

Poderá este Plano de Urbanização apresentar no respectivo procedimento peças desenhadas e escritas que, afinal, em sede de PDM ainda não existem?.

O Município de Braga optou por dar início a um procedimento de alteração do PDM (como *supra* referimos) no qual pretende alterar os arts. 56º (adicionando ao espaço cultural o "Parque das Sete Fontes"), art. 66º (incluir a classificação de solo urbano ER6) e o art. 110º (dando uma nova roupagem à UOPG 9 e introduzindo a menção a solo rústico totalmente inexistente antes desta proposta de alteração). Já nas peças desenhadas, o Município propõe uma alteração da classificação do solo, colocando o solo que pretende integrar no Parque das Sete Fontes em espaços florestais de recreio, enquadramento e estética da paisagem, integrado no solo rural. Já no âmbito do PU em elaboração, estas alterações são desenvolvidas e concretizadas nas peças desenhadas e escritas como se, efectivamente, já estivessem em vigor que não estão. Ou seja, o Município labora num PDM hipotético e faz-nos laborar, a todos, numa ficção pois o Plano de Urbanização não pode sequer iniciar-se, salvo diferente e melhor opinião, sem que esteja claramente definidas, consolidadas e discutidas as regras do PDM. Ao ter dado início a este Plano de Urbanização antes do momento, temos que o mesmo é ilegal por não concretizar ou desenvolver o PDM em vigor outrossim um outro que ainda não conheceu tal desfecho. Este atropelo às regras legais em vigor constitui, aliás, uma negação do próprio Estado de Direito Democrático prevista no art. 2º da Constituição da República Portuguesa. A primeira premissa para que qualquer cidadão possa, livremente, exercer o seu direito de participação é conhecer as leis em vigor (no caso regulamentos). O Município de Braga retirou aos cidadãos essa indispensável previsibilidade e segurança quanto ao direito constituído, devendo operar, de imediato, a extinção deste plano de urbanização.

B. Do Conteúdo

B.1 Da invalidade da classificação do solo rústico com relevância para o solo urbano

A acrescer ao que já se deixou exposto e demonstrado, entendeu este Município de Braga proceder (em sede de PDM) a uma alteração da classificação de solo quanto às parcelas propriedade da aqui Requerente necessárias à construção do Parque das Sete Fontes concretamente as parcelas 39, 27 e 28 por referência ao Plano Cadastral anexo ao Plano de Urbanização, classificando-as como solo rústico, tudo com o intuito de as adquirir por um preço meramente simbólico, em clara violação do princípio da igualdade, da princípio da protecção da propriedade privada, dos princípios gerais de Direito que norteiam a actividade de uma autarquia local.

No anexo denominado "F1 e G.1 Peças Escritas" do Plano de Urbanização em elaboração, é descrito que um dos grandes objectivos específicos do plano é: "Enquadrar urbanisticamente o projeto do Parque das Sete Fontes, assegurando-lhe envolvimento adequado nos domínios da mobilidade/acessibilidade, marginação edificatória e dinâmicas vivenciais" (cfr. página 34). A este aliam-se outros como um desejo de continuidade de uma vasta área florestal que deve penetrar na cidade, protecção e reforço da estrutura ecológica existente e valorização de Monumento Nacional.

"Logo no artigo 1.º do Regulamento, o "Parque" é assumido como objecto central deste Plano de Urbanização das Sete Fontes (PU), sendo a sua envolvente uma estreita fímbria de terreno que sobrou de um processo de urbanização que não acautelou, em devido tempo, a gestão fundiária com a escala para enquadrar o propósito de trazer à posse da Câmara Municipal de Braga (CM de Braga), por cedência, os terrenos necessários para a realização do Parque das Sete Fontes. Se há uns 30 anos seria plausível trazer para a posse pública estes terrenos no âmbito de um processo de perequação compensatória, agora, depois de realizada a urbanização de quase toda a envolvente, não parece que, com o programa deste PU, reste margem suficiente para sustentar uma perequação compensadora." - vide Parecer que aqui se junta subscrito pelo Professor Doutor Sidónio Pardal.

Seja como for, uma coisa é certa, o Parque é a razão de ser de tudo, sendo urbanisticamente incindível da envolvente.

No página 37 do anexo denominado "F1 e G.1 Peças Escritas" do Plano de Urbanização refere-se o seguinte:

"*(é) precisamente este quadro - desígnio de proteção e reforço da estrutura ecológica existente e necessidade de valorização do Monumento Nacional – que aponta para que a área do Parque seja classificada dominantemente como "Solo Rústico" com a qualificação de "Espaço Cultural" (ver DR 15/2015 de 19/agosto, Artigo 23.º*".

Ora, salvo diferente e melhor entendimento, esta fundamentação constitui um mero truque para (tentar) contornar os requisitos legais aplicáveis ao caso. Para tanto, importa centrar o tema de que tratamos e começar por analisar os requisitos previstos no Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de Agosto, o qual *"estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional".* Para além disso, atentaremos às regras consagradas na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU) e no próprio Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial. Nesta exposição seguiremos, também, de perto os pareceres técnicos anexos.

<u>Quanto ao Solo Rústico:</u>

De acordo com o art. 10º/2/a) da LBPPSOTU e art.º 71º do RJIGT *"«Solo rústico»,* (é) *aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano"*

Segue-se o decreto regulamentar 15/2015, de 19 de Agosto que concretiza, de modo taxativo, os critérios legais dos normativos citados quanto a classificação de solo. Com interesse para a questão, destacamos o art. 6º que consagra o seguinte:

"1 - A classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confiram o estatuto de solo urbano.

2 - A classificação do solo como rústico obedece à verificação de um dos seguintes critérios:

a) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;

b) Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;

c) Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;

d) Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;

e) Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;

f) Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;

g) Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confiram o estatuto de solo urbano;

h) Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;

Quanto ao Solo Urbano:

De acordo com o art. 10º/2/b) da LBPPSOTU e art.º 71º do RJIGT *«Solo urbano», o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação"*

E de acordo com o art. 7º do decreto regulamentar 15/2015, de 19 de Agosto relativo ao solo urbano:

"1 - A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

2 - O solo urbano compreende:

a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;

b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

3 - A classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;

b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

4 - Na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do número anterior devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.

5 - Com base nos critérios fixados no presente artigo devem ser delimitadas as áreas de solo urbano, que correspondem aos perímetros urbanos."

Sobre esta matéria escreve no seu parecer, a Urbanista Ana Queiroz do Vale, o seguinte: *"Verificando os critérios, cumulativos e taxativos, conducentes à classificação como solo urbano, a área do Parque das Sete Fontes garante, nos termos das peças escritas do plano, encontra-se inserido no modelo de organização do sistema urbano (alínea a) do n.º 3 do art.º 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015), já que a proposta de plano, como acima referido, afirma que a criação da futura centralidade entre Parque e Hospital trará uma qualificação significativa do dia-a-dia de toda a comunidade hospitalar (pág. 37 das Peças Escritas), afirma que funciona*

como esqueleto que suporta e articula toda a ocupação – se por um lado organiza e estrutura o PSF, por outro, estabelece a ligação entre os principais pontos focais e centralidades que o marginam (pág. 38 das Peças Escritas), e define como pontos cardeais as entradas no Parque, pontos essenciais de ligação do Parque à Cidade (pág. 40 das Peças Escritas), ou quando visa a criação de polos vivenciais que constituem, ao mesmo tempo, centralidades locais e portas de entrada no Parque (pág. 43 das Peças Escritas). De igual modo insere-se e relaciona-se com aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação (alínea b) do n.º 3 do artº 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015), quando afirma o plano que funciona como esqueleto que suporta e articula toda a ocupação – se por um lado organiza e estrutura o PSF, por outro, estabelece a ligação entre os principais pontos focais e centralidades que o marginam (pág. 38 das Peças Escritas); Parece inegável a existência de infraestruturas e de prestação dos serviços associados (alínea c) do n.º 3 do artº 7 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015), uma vez que toda a área do plano apresenta tais serviços, e, em especial, todo o Parque está servido por tais infraestruturas e serviços, no interior ou nos seus limites imediatos; Já no que se refere à garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais (alínea d) do n.º 3 do art.º 7 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015), é o Parque das Sete Fontes elemento essencial para essa garantia, conforme o afirma o plano, assumindo em primeira linha que o PUSF visa a consolidação do Parque nas Sete Fontes e a criação de uma frente edificada marginal ao Parque, contribuindo de forma equilibrada para a concretização do Parque (pág. 34 das Peças Escritas).

O referido acima não pode ignorar o estabelecido no n.º 4 do referido art. 7º, devendo ser adotadas **soluções apropriadas às características e funções específicas** de cada espaço urbano. Assim e segundo a Urbanista Ana Queiroz do Vale, *"verificam-se, cumulativamente, todos elementos e o cumprimento dos critérios para a determinação da área do Parque das Sete Fontes como solo urbano. Aliás, constitui violação da Lei não o fazer."*

O Município parece fundamentar a sua decisão de alteração da classificação do solo como rústico para a área do Parque das Sete Fontes com uma (pretensa) valorização florestal ou mesmo com uma valorização patrimonial. Salvo diferente e melhor entendimento, nenhum dos fundamentos confere aos solos a natureza rústica pretendida, logo, a alteração de classificação operada é ilegal. Para além disso, trata-se de uma área integrada dentro do perímetro urbano,

munida de infraestruturas, de comércio, habitação, e equipamentos que lhe atribuem características claramente urbanas e não características de solo rústico.

No que respeita à valorização florestal, nem sequer se entende como e de que forma o Município considera a porção de território afecta a Parque Urbano como uma "floresta", desde logo, porque esta área é essencial ao espaço edificado, estando prevista a sua utilização como área de lazer e usufruto colectivo, com equipamentos e espaços de actividades de natureza eminentemente urbana. Assume, aliás, o plano que este Parque **Urbano** das Sete Fontes trará impacto relevante para a população enquanto elemento cénico e proporcionador de bem-estar psicológico (vide página 51 do "F1 e G.1 Peças Escritas").

A valorização florestal ou solos afectos à estrutura ecológica não constituem por si só um critério de classificação como solo rústico, aliás a proposta do Plano assume que o Parque que se pretende construir é "um elemento de agregação de funções de suporte à vivência e dinâmica urbanas e das populações, e com uma área de lazer e usufruto coletivo.

Parece-nos óbvio que estes são solos que serão destinados à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio da estrutura urbana incluídos dentro do perímetro urbano e importantes para a estruturação urbana e a sua qualificação ambiental.

Sobre esta matéria escrevia o Professor Doutor Jorge Carvalho na obra "Dos Planos à Execução Urbanística", página 49, que: *"... tais terrenos geram quando devidamente utilizados, externalidades positivas para a envolvente, ou até para a Cidade no seu todo. Compensar essas externalidades positivas é um caminho a prosseguir, sublinhando a função ambiental do solo."*

No momento em que ocorreu a 2ª Revisão do PDM de Braga, em 2015, os solos aqui em causa foram classificados como urbanos e sujeitos a reserva de urbanização. Ora, ainda antes de qualquer operação de urbanização, eis que o Município decide mudar essa classificação que nunca prosseguiu.

Não poderá, porém, ser outra a classificação destas parcelas senão a de solo urbano.

Aliás, o Município (e os responsáveis pela elaboração deste plano) confundem classificação de solo com a figura da vinculação situacional ou naturalística do solo. Aliás, e conforme consta do Parecer da Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira e do mais recente subscrito pela Professora Doutora Dulce Lopes, *"todo o historial da área das Sete Fontes em termos de planeamento lhe reconhece uma vocação urbana, seja grandemente edificável, seja como parque urbano uma vez que a sua função precípua era – e continuará a ser – a do seu uso e fruição pelo público, em especial de quem reside nas orlas do parque ou aí se desloca."*

É que, este solo do Parque está, umbilicalmente, associado ao solo urbano, circunstância, aliás, destacada pela própria CCDR que assinala que os usos em causa estão *"associados ao solo urbano"*, e concretizada pelo próprio Plano de Urbanização quando o considera como solo *"com significativa relevância para a valorização do Solo Urbano"* ainda que enquanto *"solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano"*, pois é esta a função que "realmente" o Parque das Sete Fontes vai servir. O solo pertença da Requerente visa valorizar o solo urbano e, por isso, não pode ser desconsiderado em relação a este, devendo gozar, por princípio, de idêntico estatuto.

A proposta de plano de urbanização atribui ao solo do Parque a finalidade de "produção de externalidades positivas para a generalidade da Cidade, de natureza ambiental e até de natureza económica" [artigo 29.º, n.º 1, alínea c)], e, bem assim, a de ser um espaço de usufruto e lazer de acesso livre cujo projecto de execução conta com um estudo prévio (anexo 7), com percursos estruturantes, infraestruturas para utilização diurna e nocturna, instalação de mobiliário urbano, recuperação de edificado existente e, principalmente, construção de equipamento com áreas funcionais de restauração e instalações sanitárias (art. 30º).

Ora, salvo diferente entendimento, está claro que falamos de um Parque Urbano em solo urbano e não em espaços culturais em solo rústico, pois nenhum fundamento existe para a consideração como solo rústico da área do Parque (Urbano) das Sete Fontes, mais, segundo a Urbanista Ana Queiroz do Vale *"existe a obrigação legal, pelos critérios taxativos e imperativos, de classificá-lo como solo urbano.*

Verifica-se assim, que os fundamentos invocados na proposta de plano se encontram feridos de legalidade porque contrários aos critérios gerais estabelecidos para a determinação da classificação de solo.

Assim, não se encontra fundamento para a classificação de solo proposta pela proposta de PUSF, a não ser por uma distorção, forçada e falaciosa, dos factos verificáveis na área do plano e da sua consideração perante os critérios legalmente estabelecidos."

Ainda no âmbito da temática da classificação, importa aqui colocar outras questões. É que, a manter-se a classificação de solo rústico há um sem número de exigências legais que o Plano, pura e simplesmente, olvida.

Desde logo, de que forma poderá o Parque Urbano das Sete Fontes possuir vegetação atentos os critérios legais relativos à perigosidade de ocorrência de incêndios?

Atentos os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, designadamente o cumprimento de uma distância mínima de 100 metros de limpeza relativamente ao aglomerado circundante, que árvores ou vegetação poderá aí manter-se? Ou será que, afinal de contas, se pretende criar um campo de golfe (também, em solo urbano, aliás).

Destacamos, ainda, quanto a esta matéria a seguinte interrogação, que também é nossa, do Parecer do Professor Sidónio Pardal: "*Se estes terrenos até estão já classificados como solo urbano e se lhes continua a ser reconhecida a sua relevância para a urbanização a que propósito se lhes atribui a designação de Solo Rústico, sabendo que tal gesto tem uma evidente carga provocatória e acicatadora de animosidades e conflitos?*"

Posto isto, os artigos 6º, 17º, 18º, 29º a 33º, 68º e 72º, entre outros, do Regulamento do PU e, em consequência, as peças desenhadas que o acompanham ou integram, e que importam/reconhecem a alteração da classificação de solo de urbano para rústico e respectivas consequências, são ilegais por violação, entre outros, do disposto nos arts. 7º e 27º da Declaração Universal dos Direitos do Homem, arts. 13º, 62º e 266º da CRP, art. 10º LBPPSOTU, art. 71º do RJIGT e art. 6º e 7º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de Agosto, devendo o plano em elaboração ser expurgado das mesmas. Dá-se por totalmente reproduzida esta

alegação para efeitos dos arts. 56º, 66º e 110º, do PDM em elaboração pelos exactos fundamentos e motivos.

B.2 Da ilegalidade das Opções Perequativas e Da violação do Princípio da Igualdade

Segundos os ensinamentos de Fernando Alves Correia na obra já citada, página 730 e seguintes, o princípio da igualdade é directamente aplicável aos planos, sob pena de violação dos pilares estruturantes do Estado de Direito Democrático. Convoca, porém, duas dimensões para o princípio da igualdade dos planos:

- Dimensão da igualdade imanente ao plano
- Dimensão da igualdade transcendente ao plano.

No primeiro caso, proíbe-se que as regras do plano sejam arbitrárias, ilógicas e impliquem um tratamento diferenciado dos proprietários do solo sem justificação objectiva ou material bastante.

No segundo caso, obriga-se que o plano cumpra o princípio da igualdade perante os encargos públicos e como princípio da igualdade de chances ou de oportunidades urbanísticas.

Ora, o Plano de Urbanização sob apreciação não cumpre nenhuma das dimensões do princípio da igualdade.

Por um lado, e como já se viu a propósito supra, não existe qualquer justificação/fundamento para impôr um tratamento diferenciado aos proprietários do solo integrante da urbanização.

Por outro lado, não deve impor-se a alguns proprietários um sacrifício especial e desigual em benefício da comunidade e, muito menos, desacompanhar da devida indemnização a desigualdade das formas e intensidades de aproveitamento urbanísticos de cada parcela.

Ora, se é certo que este Plano de Urbanização viola o princípio da igualdade imanente ao plano e, bem assim, a igualdade transcendente ao plano quanto aos encargos públicos, é, também, certo que os mecanismos perequativos descritos neste plano em elaboração não são de molde a ultrapassar a desigualdade de chances e oportunidades urbanísticas, senão vejamos:

Desde logo, a nova configuração da UOPG 9, relativa às Sete Fontes (passou de 177 ha para 92 ha), implica, na prática, a diminuição da dimensão da mesma de modo a incluir nela apenas a área que irá integrar o Parque das Sete Fontes (até ao Monte do Pedroso) e a área necessária para uma colmatação edificatória que estabeleça uma frente capaz de estimular a sua vivificação. A redução da área da UOPG 9, para menos de metade da prevista no PDM tem uma influência direta no cálculo do índice médio, pois ao reduzir a área "retira", sobretudo a sul e a poente do Parque, área composta por parcelas com aptidão construtiva, bem como a edificação existente que sempre teria de ser ponderada no cálculo do índice médio da unidade. Já escrevia o Professor Doutor Jorge Carvalho e Fernanda Paula Oliveira na obra "Perequação, Taxas e Cedências", página 42, que: *"afigura-se preferível a adopção da máxima abrangência geográfica possível e que esta é, hoje, a totalidade do aglomerado urbano"*. Assim, a redução da UOPG 9 é, totalmente, ilógica e arbitrária violando, clamorosamente, o princípio da igualdade. Ao preocupar-se apenas com a perequação que estão integrados na UOPG 9 olvida-se o plano, de modo ilógico e arbitrário (mais uma vez), das desigualdades destes relativamente aos restantes proprietários que beneficiarão daquele espaço verde. Este era o momento de considerar esta realidade e cumprir, de facto, o princípio da igualdade. Aliás, para piorar o quadro, os compromissos edificatórios em área já integrada no plano não são considerados para efeitos do cálculo do índice médio e, tão pouco, para a perequação.

Além disso, a classificação do solo relativo ao Parque como solo rústico quando não o é, nem nunca o foi, constitui uma opção arbitrária e ilógica. Damos por integralmente reproduzido tudo quanto expusemos e alegamos a propósito do ponto relativo à desclassificação do solo do Parque para a categoria de rústico. Também nesta sede se verifica violação do princípio da ilegalidade.

Além disso, importa aqui referir o disposto no art. 80º/4 do RPUSF em elaboração, quando consagra o seguinte: *"as operações urbanísticas previstas neste Plano são iniciadas de forma progressiva logo após a entrada em vigor do Plano, sendo que as não iniciadas no horizonte de 10 anos passam a ter um índice médio de utilização de metade do previsto, devendo a Câmara Municipal substituir-se aos proprietários."* A Professora Doutora Dulce Lopes em Parecer elaborado para a situação em apreço refere o seguinte: *"Cumpre questionar, afinal se, do ponto de vista do ordenamento do território, o índice é, portanto, puramente "electivo" ou "absolutamente modelável", o que, afinal contraria a ideia de que há um projecto global e integrado pensado para a área. Por outro lado, sabendo que o Município pode, antes destes dez anos, intervir na área do Plano com grande amplitude, pergunta-se se estes dez anos não serão afinal um "benefício" que o Município concede a si próprio para uma sua futura atuação, deixando de ter qualquer interesse na concretização do plano anterior a esses dez anos."*

Ou seja, a edificabilidade apresentada, seja média, abstracta ou concreta, é puramente arbitrária, tendo como único escopo a aquisição pelo Município dos terrenos de que necessita para Parque a preços meramente simbólicos. Essa foi, afinal, a única motivação para a pretendida alteração da classificação de solo necessário a Parque. A este propósito relembre-se que o art. 109º/1 PDM de 2015 sujeitava as UOPG à elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidades de execução reportada à totalidade da área delimitada, prevendo como sistema de execução o da cooperação ou da imposição administrativas. Ou seja, estabeleceu esta revisão do PDM aquilo a que a doutrina denomina *"reservas de urbanização"* e que define como sendo *"uma figura que surge como consequência de disposições de um plano, que não são diretamente aplicáveis, uma vez que necessitam – por opção da Administração vertida no plano – de especificações a serem concretizadas por outros planos. O problema coloca-se, principalmente, a nível municipal e nas relações entre o Plano Diretor Municipal (PDM) e Plano de Urbanização (PU) e os Plano de Pormenor (PP)."* Assim, é bom de ver que nunca os proprietários destes solo urbano puderam prosseguir qualquer execução urbanística pretendendo, agora, o Município dar o dito por não dito.

Mas, para além destas arbitrariedades, porventura consubstanciadores de ilícito administrativo e criminal, o próprio sistema perequativo plasmado neste Regulamento de Plano de Urbanização e no próprio PDM não resolve as desigualdades criadas pelo plano.

Em primeiro lugar, diga-se que se apresenta demasiado complexo e de difícil apreensão. De facto, mais parece que apenas os autores do mesmo compreendem o respectivo teor actuando, relativamente, aos demais (in casu proprietários afectados) como "donos" de um conhecimento inalcançável. A excessiva complexidade dos processos perequativos traz consigo a impossibilidade de os interessados o compreenderem e tomarem uma decisão consciente e informada quanto às respectivas prescrições, o que sucede por culpa grave do ente público. A este propósito não podemos deixar de referir o seguinte excerto: *"Perante tais possíveis caminhos, recomenda-se que, sem prejuízo do objectivo de justiça que terá de nortear a perequação, se procure a mínima complexidade, considerando apenas os factores valorativos que se afigurem indiscutíveis."*

Em segundo lugar, por razões insondáveis, é completamente omitido o índice médio de construção. Os artigos 71º, 72º e 73º estabelecem o conceito de edificabilidade, edificabilidade abstracta e edificabilidade concreta. Não existe qualquer menção à edificabilidade média do Plano de Urbanização conforme está previsto no n.º3 do art. 178º do RJIGT. O mesmo é dizer que aos proprietários afectados é omitida informação essencial e indispensável à tomada de uma decisão livre, informada e consciente. O que o plano faz é estabelecer edificabilidade abstracta diversa para cada proprietário sem ponderar a edificabilidade média. É que, se o fizesse, teria de entregar a cada proprietário uma edificabilidade de pouco mais de 0,2. Apenas isso seria um tratamento igual. Ao invés, este plano de urbanização favorece, injustificadamente, os que possuem maior edificabilidade abstracta e prejudica, ostensivamente, aqueles a quem o plano atribui menor edificabilidade abstracta.

Ora, fica mais uma vez demonstrado que este plano é um "fato à medida" através do qual o Município parte do fim para o princípio. Pretende fazer o Parque mas, como não tem fundos suficientes para enfrentar a execução do plano de urbanização, opta por dolosamente prejudicar uns em favorecimento de outros privados que, por via desta utilização dos instrumentos de gestão territorial contra direito, beneficiarão de rendas fundiárias superiores aos proprietários que, perante o prejuízo provocado pela miserável edificabilidade abstracta concedida pelo plano (0,2 ou 0,1 consoante adiram a esta estratégia), se verão forçados a encaminhar a questão para

os Tribunais ou a aceitar uma indemnização meramente simbólica que nunca poderá respeitar o artigo 23º do C.E. (Código das Expropriações). A isto a lei e o sistema jurídico legal denomina prevaricação, desvio de poder, participação económica em negócio, entre outros, que, a seu tempo, se revelarão nas instâncias adequadas.

É que, nos planos de urbanização que se conhecem desta (mesma) equipa técnica, é prática consolidada a definição expressa de edificabilidade média, reconhecendo a cada um dos proprietários a mesma edificabilidade. Por exemplo no PU de Oliveira de Azeméis fixou-se uma edificabilidade média de 0.45 m2 de ABC / m2 para a generalidade dos terrenos inseridos nesse plano ou, ainda, o PU da Póvoa de Varzim que definiu, na sua primeira versão, um índice médio, ou melhor, um direito abstrato de construir igual ao produto da área por 0,5. Já no caso da proposta do PU das 7 Fontes, a mesma equipa define a atribuição de índices abstratos distintos às áreas com edificabilidade em solo urbano (0,44m^2 de ac/m^2) e para o solo rústico com relevância para a valorização do solo urbano (0,1 m^2 de ac/m^2), o que, sem grande esforço interpretativo, demonstra que, por via da perequação prevista no Plano de Urbanização, não se garante a igualdade de tratamento dos interessados. Com efeito, as propriedades abrangidas não beneficiam de um mesmo aproveitamento médio traduzido em m2 de terreno inexistindo qualquer motivo para exceptuar dessa regra, igualitária, o solo onde será implantado o Parque Urbano conquanto nunca, em momento algum, existiu sobre tais parcelas de terreno ónus non aedificandi (a não ser os que o Município optou por colocar), razão pela qual as mesmas mantiveram a sua vocação edificatória. No entanto, a considerar-se, como parece ter entendido o Município, que no local do Parque não haverá construção, aos proprietários dessas parcelas sempre terá de lhes ser concedido um direito abstracto de construir pelo menos igual aos restantes. Tal não sucedeu, *in casu*, pois, por certo, se assim fosse, a contribuição do Município para a execução deste plano de urbanização teria de ser total pois, por certo, deixava à vista a impossibilidade de fazer uso da perequação dada a elevada pressão urbanística que, em torno, do local existe e que reclama este espaço verde. Veja-se que o próprio índice de 0,1 ou de 0,2 (se se portarem bem) estabelecido para o solo rústico com relevância para a valorização do solo urbano não contém qualquer fundamentação de base, desconhecendo-se como se chega a um ou a outro. Ou seja, aquele solo que é, afinal, a *ratio* da operação urbanística e se considera ser um valor para a estrutura ecológica urbana assume um valor para efeitos perequativos meramente simbólico.

Tudo isto que se expôs é, obviamente, afirmado sob reserva de tudo quanto se expôs a propósito da classificação de solo relativa ao local onde está prevista a implantação de Parque Público, cuja aquisição de terrenos cabe, salvo diferente e melhor entendimento, ao Município e não aos promotores da urbanização e, muito menos, aos particulares proprietários. O Município tem de, pelo menos, adquirir os terrenos para o efeito mediante uma avaliação à luz do Código das Expropriações e de acordo com a situação dos imóveis antes da reserva de solo operada em 2015 (ou antes mediante os actos de indeferimento urbanístico que levou a cabo). Na parte restante, ou seja, na parte em que não exista um equipamento de Parque Urbano, deveria ser fixada a tal edificabilidade média que seria distribuída, igualmente, por todos, assim como os encargos, onde até poderia ser incluída a construção do Parque Urbano (mas já não a aquisição dos terrenos). Poderia, ainda, ponderar-se algo muito importante, desde logo, fixar um período durante o qual caberia aos promotores a manutenção da infraestrutura geral.

O critério de perequação previsto na proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes visa apenas e só a consecução dos objetivos – secundários, assinale-se – previstos no artigo 176.º, n.º 2, alíneas b) e c) do RJIGT: "b) A obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para o financiamento da reabilitação urbana, da sustentabilidade dos ecossistemas e para garantia da prestação de serviços ambientais; c) A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva". "O que o Município de Braga pretende, afinal, com a perequação gizada, é conseguir adquirir os terrenos necessários à concretização do Parque das Sete Fontes ao mínimo custo possível, procurando financiar esta sua opção pela adesão voluntária dos proprietários seja do próprio solo rústico (que ficaram privados irremediavelmente da utilização dos seus solos para fins urbanísticos e que, por isso, se quereriam deles livrar), seja dos titulares dos prédios com potencialidade edificatória que queiram e possam construir acima do índice médio de 0,44 (uma vez que o índice concreto superior será canalizado para o fundo de compensação que financiará a aquisição do solo não edificável)." - vide Parecer subscrito pela Professora Doutora Dulce Lopes.

Importa, ainda, referir o seguinte excerto do Parecer do Professor Sidónio Pardal quando escreve: *"A fabricação de um Plano com o propósito de beneficiar o Município em prejuízo de direitos dos proprietários, criando argumentos e pressões para desvalorizar o solo, forçar a venda*

e procurar, com o próprio PU, influenciar no sentido de baixar o valor de indemnização, é um acto condenável e configura a utilização de instrumentos legais para prejudicar terceiros configurando um abuso do poder. A classificação de "Solo rústico com significativa relevância para o solo urbano" é uma designação eufemística aplicada a um espaço que, de facto, está em uso urbano e há muito tempo destinado para ser um parque urbano. Desde 1999 que a Lei explicitamente pôs fim às situações em que, caricaturando, a uns proprietários saia a "sorte grande" e a outros saia o jardim, o parque ou o cemitério. Com esta classificação está-se a considerar como "solo rústico" um espaço que o PDM em vigor classifica como urbano e qualifica como par-que. O relatório do programa para a revisão do PDM reitera o propósito de criar o "Parque das Sete Fontes" como parte integrante da cidade, até pelo facto de se situar já dentro da tessitura urbana. Este jogo de linguagem e de nomenclaturas sobre um espaço que estava destinado a parque e que continua a ser destinado a parque são motivo de estranheza e de suspeita, que se agrava atendendo a que está a decorrer nos tribunais um processo, precisamente sobre os terrenos das "Sete Fontes". Mal vai o urbanismo quando o Regulamento do Plano – que se quer ser uma obra de arte, onde a composição dos volumes, o equilíbrio das escalas e a harmonia das formas dos edifícios, o sentido de unidade e a expressão estética do conjunto são o seu valor – ao determinar que os índices serão cortados para metade a título de castigo aos proprietários que não aceitarem o esbulho que se lhes quer impor (ver artigo 80.º, ponto 4).Esta ameaça de penalização com "haircuts" administrativos, aleatórios, ou o que fossem, é um acto de desprezo pela coerência estrutural de qualquer plano urbanístico e destrata os urbanistas ferindo e desfazendo o seu trabalho para satisfazer as conveniências de uma actuação deslocada, repressiva e contrária ao espírito construtivo que assiste à arte de arquitectar a cidade. Neste ponto o Plano promove o seu próprio desconcerto, através de uma abstracta redução dos índices aos proprietários desobedientes."

Ainda no seu Parecer, o Professor Sidónio Pardal adianta, ainda, que o Município optou por um caminho de aliciamentos e chantagens, senão vejamos: *Depois de estabelecer um tratamento desigual atribuindo índices e direitos a uns e sonegando-os a outros o PU recorre ao aliciamento com "incentivos". Assim se diz no art.º 72 (...) Textualmente, aos proprietários, é-lhes posto à escolha: - aceitar a aventura de colocar os seus prédios como capital num negócio ruinoso, entrando num processo de urbanização perequacionada com o índice 0,2 – o valor do m2 de construção do produto final indexado ao solo muito dificilmente chegaria aos 100 euros, o*

que, com o índice 0,2, daria uma valorização do terreno de 20€/m2. Isto sem contar com o tempo, e todos os riscos previsíveis e imprevisíveis. Em alternativa é oferecido o índice de 0,1 – referido na alínea a) e que o Regulamento não esclarece como se concretiza – e que daria valores para o terreno, seguindo o mesmo raciocínio, de 1110€/m2 se tudo corresse bem nas contas e negócios da sociedade desconhecida.

Sendo comprovadamente sabido que o valor actual do solo em causa, no seu estatuto de propriedade privada, tem um valor de indemnização, superior a 62€/m2, podemos estimar que "a edificação autorizada nesta proposta de PU gera uma MENOS-VALIA que se pode estimar ser superior a 52€/m2". É, portanto, de questionar e as intenções deste art.º 72.º. e a lógica do PU.

Obviamente que nenhum proprietário, em condições de liberdade e de juízo para defender o seu património, aceitará esta "proposta". Mas convenhamos, também, que nenhuma instituição respeitadora dos legítimos direitos da propriedade e da ética comercial pode aceitar vincular-se a esta "proposta".

O PU apresenta um programa sem tratar e ponderar valores à luz de critérios económicos e financeiros. Perante a configuração urbana apresentada, os proprietários de prédios abrangidos pelo art.º 72.º naturalmente que só têm vantagem em optar pela expropriação que deve ser respeitada como um dos alicerces do direito de propriedade."

O PUSF pretende classificar como urbanas apenas as parcelas a que pretende dar capacidade edificativa. Portanto e segundo o parecer da Urbanista Ana Queiroz do Vale, *"apenas se distribui benefícios entre aqueles a quem o plano quer dar os benefícios edificatórios, deixando de fora da distribuição os que o plano coloca em clara situação de injustiça perante o plano, quando, no seu exercício planificatório determina diferentes aproveitamentos do solo, o que é manifestamente contrário ao estabelecido na LBPPSOTU e no RJGIT."*

Pelo que concluímos, seguindo os Pareceres recolhidos, que os mecanismos de perequação a instituir não cumprem os objetivos legalmente assinalados àqueles mecanismos, pelo que estará o Plano, se aprovado nestes moldes, inquinado de um vício de conteúdo, ao não integrar as disposições perequativas que lhe são impostas por lei e de acordo com o figurino desta.

Acresce que,

"Os conceitos fundamentais, assim legalmente estabelecidos, determinam que a distribuição de benefícios e encargos, também designada de perequação, deve seguir os seguintes princípios de aplicação:

a) *Estabelecimento de uma Edificabilidade Média, que corresponde ao total de área de construção permitida pelo plano* ***para a totalidade da sua área de intervenção****;*
b) *E por consequência a determinação de uma Edificabilidade Abstrata, que reflete a Edificabilidade Média, igualmente para a* ***totalidade da sua área de intervenção:***
c) *Estabelecimento de uma Edificabilidade Concreta que corresponde aos índices e parâmetros especificamente estabelecidos para cada parcela, e no caso do PUSF, para cada categoria de espaço, tendo por base o conteúdo do seu aproveitamento."* - in Parecer de Ana Queiroz do Vale elaborado para esta exposição/participação na discussão pública.

De acordo com as Peças Escritas do plano colocado a discussão pública, pretende o PUSF determinar um mecanismo de perequação da edificabilidade assente exclusivamente na designada Edificabilidade Concreta.

E ainda, parte de um princípio de desigualdade ao considerar que deve tratar de modo diferente as diferentes parcelas incluídas na área de intervenção do PUSF, afirmando que *"parcelas similares sejam tratadas de forma similar no que respeita à edificabilidade que lhe é afeta", e que "perante localização ou caraterísticas distintas, o plano pode e deve diferenciá-las"* (página 51 das Peças Escritas).

Segundo o parecer da Urbanista Ana Queiroz do Vale, *um princípio assim estabelecido, não só viola frontalmente os princípios de justa repartição de benefícios e encargos, como viola os princípios básicos de ordenamento do território, e mesmo constitucionais da Igualdade e da Equidade.*

Determina o art. 3º da LBPPSOTU, como **Princípio da Equidade** que deve ser assegurada *"a justa repartição dos benefícios e dos encargos decorrentes da aplicação dos programas e planos territoriais e dos instrumentos de política de solos".*

Ora a proposta de plano pretende estabelecer para cada parcela, pontos de partida diferenciados, fundamentando a sua opção em *localização ou características distintas.*

Mas ao pretender assim proceder, afronta, desde a base ao princípio de justa distribuição, estabelecido no art. 178º do RJIGT, onde se determina que *"o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é o resultado da diferença entre a edificabilidade abstrata e o direito concreto de construção que lhe é atribuído"*

Ora resulta, do mesmo art. 178º, que a edificabilidade abstrata é determinada, de forma igual, porque assente na edificabilidade média, para toda a área de intervenção do plano.

Propõe o Plano de Urbanização das Sete Fontes que os mecanismos perequativos se fundem nas seguintes distinções (página 71 das Peças Escritas):

a) *Áreas que, face ao conteúdo do Plano, exigem a adoção de mecanismos perequativos – no essencial todas as áreas em solo urbano. com aptidão edificatória: distingue-se, pela sua situação singular, um prédio que cuja urbanização exige a prévia demolição de unidade fabril em laboração;*
b) *Áreas em que se justifica adoção supletiva de mecanismos perequativos – integram solo urbano sem aptidão edificatória e ainda solo rústico, também sem aptidão edificatória, mas com significativa relevância para a valorização do solo urbano;*
c) *Áreas que não justificam a adoção de mecanismos perequativos – solo rústico sem relevância especial para a valorização de solo urbano; e ainda áreas com usos a manter ou com direitos edificatórios (pontuais, com pouca expressão no Plano).*

Sobre esta matéria importa referir o seguinte excerto do parecer da Urbanista Ana Queiroz do Vale, que considera *"estarmos perante o sistema que, ao invés de partir da situação base, se apodera da solução final proposta pelo plano, onde identifica as parcelas que têm*

capacidade edificatória atribuída pelo plano, e não da situação de partida do plano, onde todas as parcelas concorrem igualmente para a área de intervenção."

Posto isto, os artigos 1º, 3º, 4º, 6º, 16º, 17º, 18º, 29º a 65º, 66º a 83º, entre outros, do Regulamento do PU e, em consequência, as peças desenhadas que o acompanham ou integram, e que importam/reconhecem um tratamento desigual dos proprietários do solo e, bem assim, estabelecem as regras da perequação a adoptar, são ilegais por violação, entre outros, do disposto nos arts. 7º e 27º da Declaração Universal dos Direitos do Homem, arts. 13º, 62º e 266º da CRP, art. 3º, 8º/2, 17º, 65º, LBPPSOTU, art. 171º, 176º a 183º do RJIGT e art. 6º e 7º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de Agosto, devendo o plano em elaboração ser expurgado das mesmas. Dá-se por totalmente reproduzida esta alegação para efeitos dos arts. 56º, 66º e 110º, do PDM em elaboração pelos exactos fundamentos e motivos.

B.2.3 Da Omissão do Plano de Financiamento e Sustentabilidade económica e financeira, do Relatório Ambiental e Avaliação Ambiental Estratégica

De acordo com o art. 62º da LBPPSOTU, que define os princípios gerais do financiamento de infraestruturas urbanísticas, *"a execução de infraestruturas urbanísticas e equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira"*, impondo que *"qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação"*.

Em concretização destes princípios, vem o art. 100º do RJIGT consagrar o obrigatório conteúdo documental do plano de urbanização, estabelecendo na alínea e) que o mesmo é constituído por *"plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira"*.

Aliás, noutros instrumentos de gestão territorial aprovados por outros Municípios (ex: PU de Oliveira de Azeméis e PU da Póvoa de Varzim), assessorados pelos mesmos técnicos, tem

havido sempre o cuidado de enquadrar, no plano de financiamento, uma estimativa do custo total da obra e dos terrenos, tanto mais, quando em causa está um plano cujo sistema de execução pode passar pela imposição administrativa. No caso do PUSF, pura e simplesmente, o Pano de financiamento não existe.

Ana Queiroz do Vale, no Parecer elaborada para esta Discussão Pública afirma mesmo que: *"Analisados os documentos colocados a discussão pública, não se encontra, em nenhum deles, qualquer demonstração de tal interesse económico ou da sustentabilidade financeira de tudo o que o plano propõe para a sua área de intervenção. Nem o Plano de Financiamento. E se considerarmos o conjunto de equipamentos e infraestruturas propostas, não pode o município deixar de ponderar tal interesse e sustentabilidade, quando existe um conjunto de investimentos que requerem tal demonstração. Mas acresce ainda a necessidade de o município de Braga elencar todo o seu investimento, quantificando-o, e identificando a origem dos meios para a sua concretização. E a origem do seu financiamento. E ainda, demonstrar a sua capacidade financeira para iniciar todos os processos expropriativos que correspondam aos investimentos que voluntariamente os proprietários não iniciem. E isto mostra-se de essencial demonstração expressa, considerando que um dos sistemas de execução do plano é de natureza impositiva, onde TODOS os investimentos são de iniciativa e execução municipal, integrando ainda nos custos a financiar os correspondentes processos expropriativos."*

O Professor Sidónio Pardal adianta que *"O PU não mostra, estudos económicos que permitam comparar as imaginadas e esperadas mais-valias com os custos associados aos encargos urbanísticos. Ao contrário do que o Regulamento subentende, as mais-valias, a exis-tirem, beneficiam apenas o proprietário do solo inicial e entram como um encargo, custo acrescido, na contabilidade do promotor da urbanização a ser amortizado com as receitas da venda dos lotes para construção. Surge então uma nova etapa que configura um perfil de promotor específico interessado em realizar a construção chegando-se aí à venda ou simples utilização directa do produto final. Para os promotores o importante neste processo é que o montante de mais-valias sejam o mais reduzido possível para não agravar os custos em cadeia e assim aumentar o preço do produto final reduzindo a competitividade, diminuindo a margem de lucro e aumentando o risco.",*

Concluindo que: *"Pressupor que "toda a edificabilidade autorizada se traduz na criação de mais-valias" não corresponde à verdade, nem é prudente, nem correcto partir do princípio de que tal acontece sempre. Devem ser equacionados diversos cenários de implementação onde todos os parâmetros económicos e financeiros sejam apresentados e avaliados. Recomenda-se nestes casos que se estimem e apresentem valores de custos e de receitas, avaliação de riscos, margem de lucro e probabilidades de haver prejuízos e formas de os acautelar a tempo de os evitar. Sem estes parâmetros financeiros equacionados com base no mercado e na economia das instituições envolvidas, fica-se num domínio obscuro e fatalmente inseguro."*

É que, e como refere o Professor Sidónio Pardal: *"A ideia de que tudo o que seja urbanizar é, por definição, fonte de generosas mais-valias e de garantidos lucros, é um mito urbano e não corresponde à verdade. Seria pedagógico verificar os muitos ca-sos de empreendimentos urbanísticos ruinosos que levaram empresas e instituições bancárias à falência. (...) Tem o direito, compreensível, de procurar parcerias e de equacionar cenários favoráveis à cooperação numa lógica perequativa mas, tendo consciência de que pode já não haver margem para equilibrar os encargos e os benefícios, nesta circunstância, compete-lhe fazer e expor as contas e ir ao encontro de uma informação fidedigna para que ninguém saia deste processo enganado ou lesado nos seus direitos."*

Assim sendo, o processo perequativo deste Plano de Urbanização em elaboração não pondera ou estima os montantes relativos a custos e benefícios de modo a verificar *"se a operação urbanística tem margem de rentabilidade lucrativa a ponto de poder atrair investidores particulares mas, convenhamos que a avaliação económica em sede perequativa é matéria de negcio que transcende o PU e remete para uma lógica de mercado."* - vide Parecer do Professor Sidónio Pardal.

Acresce, ainda, que este Plano de Urbanização em elaboração está, como sabemos, condicionado por um procedimento de alteração do PDM de Braga

No anexo "F.1 e G.1 Peças escritas" o Município explicita que se verifica no local sob proposta de alteração de PDM e elaboração de PU "(...) a aproximação do espaço natural afeto ao Parque da Peneda-Gerês à cidade e ao centro de Braga (...)", "visa salvaguardar e preservar não só o Monumento, mas também uma área envolvente que torne possível a definição de um

espaço de qualidade em torno do futuro Parque das Sete Fontes, assegurando-lhe o enquadramento adequado ao nível edificatório, vivencial e em termos de mobilidade/acessibilidade. Administrativamente a área do Plano compreende parte das freguesias de São Vítor e Gualtar, e no limite Norte, ainda uma pequena área da freguesia de Adaúfe" e refere-se a uma área de 92 ha, ou seja, a uma área equivalente a 92 campos de futebol.

Um pouco mais à frente, na página 41 do citado anexo, refere-se a construção "ex novo" de uma bacia de retenção de água, vulgo lago, *"estudado de forma a que este se possa constituir como uma bacia, com função de acumulação de águas, capaz de minimizar eventuais picos de cheia"*, e, ainda, na página 56, *"para uma otimização do uso da água está prevista a criação de um sistema de captação de água com base em várias fontes naturais/ ou naturalizadas da água. Associada ao lago, na zona de cota mais baixa, será instalada a principal captação de água, procurando-se concentrar aí um sistema de "bypass" onde se concentram águas de origens diversas, com especial destaque para a água de acumulação do lago, uma água proveniente de "penas" de água da própria infraestrutura, assim como águas encaminhadas de antigas minas, desativadas aquando da construção do Hospital e dos seus acessos".*

Na página 64 descreve-se que, este novel lago será *"um elemento estético de interesse, que garantirá o estabelecimento de fauna e flora variada, incrementando assim a biodiversidade e amenidade na sua envolvente. No núcleo construído das Gémeas, admite-se a recuperação de uma mina e tanque existente, acrescentando-se mais dois tanques novos (em patamares e a diferentes cotas) unidos entre si por canaletes que acumularão a água até ao lago."*

Diga-se, desde já, que se desconhece, por completo qualquer estudo acerca da gestão de águas que com este plano se pretende implementar. Desconhece-se, portanto, quem e como foram analisadas as soluções de gestão das águas apresentadas e, obviamente, as consequências das soluções e, já agora, respectiva viabilidade, pretendidas com este plano. Mas mais! Tão pouco se compreende a omissão de avaliação ambiental estratégica quando é o próprio plano que admite, ainda que *a contrario*, impactos na fauna e na flora, apresentado o "lago" como um elemento que garantirá o estabelecimento da fauna e da flora.

Nos termos do art.2º/a) do DL 232/2007 de 15 Junho que transpõe a Directiva 2001/42/CE do Parlamento Europeu de 27 de Junho e a Directiva 2003/35/CE de 26 de Maio, "*«Avaliação ambiental»: a identificação, descrição e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes de um plano ou programa, realizada durante um procedimento de preparação e elaboração do plano ou programa e antes de o mesmo ser aprovado ou submetido a procedimento legislativo, concretizada na elaboração de um relatório ambiental e na realização de consultas, e a ponderação dos resultados obtidos na decisão final sobre o plano ou programa a divulgação pública de informação respeitante à decisão final;*"

Já o art. 3º do DL 232/2007 de 15 Junho consagra que *"estão sujeitos a avaliação ambiental: a) os planos e programas para os sectores (...) floresta, (...), gestão das águas, ordenamento urbano e rural, (...)."*

Procuradas as razões de ser deste instrumento de avaliação ambiental estratégica, verifica-se que: "*a avaliação ambiental de planos e programas pode ser entendida como um processo integrado no procedimento de tomada de decisão, que se destina a incorporar uma série de valores ambientais nessa mesma decisão. Mais precisamente, a avaliação ambiental de planos e programas constitui um processo contínuo e sistemático, que tem lugar a partir de um momento inicial do processo decisório público, de avaliação da qualidade ambiental de visões alternativas e perspectivas de desenvolvimento incorporadas num planeamento ou numa programação que vão servir de enquadramento a futuros projectos, assegurando a integração global das considerações biofísicas, económicas, sociais e políticas relevantes que possam estar em causa. A realização de uma avaliação ambiental ao nível do planeamento e da programação garante que os efeitos ambientais são tomados em consideração durante a elaboração de um plano ou programa e antes da sua aprovação, contribuindo, assim, para a adopção de soluções inovadoras mais eficazes e sustentáveis e de medidas de controlo que evitem ou reduzam efeitos negativos significativos no ambiente decorrentes da execução do plano ou programa*" vide introdução do DL n.º 232/2007 de 15 de junho.

Ora, de acordo com os restantes documentos que constituem e acompanham o plano de urbanização em elaboração, a área sob intervenção não é, de todo, uma pequena área do território, mas sim de uma área que enquadra território de várias freguesias e, bem assim, uma vasta área verde.

Mais uma vez, a Câmara Municipal assume a sua indiferença por estas "novidades" ecológicas pois apenas acredita nas que, a equipa técnica que acompanha estes procedimentos, ficciona. Esquece a Câmara que estes instrumentos encontram a sua razão de ser no respeito pela natureza, pela ecologia, pela sustentabilidade e pela mitigação da ocupação humana do território. No fundo, procuram conhecer e mitigar todas as consequências dos processos de urbanização na natureza procurando a sustentabilidade dos mesmos.

A decisão de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica desta Câmara deixa, assim, à vista de todos, a arrogância e despotismo de todo este processo e, bem assim, a indiferença em face das consequências da urbanização em causa. Com efeito, pretende a Câmara convencer-se e convencer-nos que o projectado "lago" resolverá todos os impactos.

Mas quais são, então, esses impactos?

Ficamos sem saber; daí que, *in casu*, as várias circunstâncias supra descritas são de molde a impor a realização da Avaliação Ambiental Estratégica na elaboração quer do PU, quer do PDM, sendo, aliás, a decisão da Câmara manifestamente contraditória com os fundamentos por si apresentados, pois reconhecem na elaboração do Plano impactos significativos.

Ou seja, a avaliação ambiental estratégica e o relatório ambiental não poderiam ter sido considerados desnecessários. Aliás, muito espanta que se tenha feito referência à existência do relatório ambiental no art. 2º/2/c) no regulamento do PU quando, na realidade, o mesmo não existe no procedimento consultado.

Posto isto, os artigos 2º/2/c), do Regulamento do PU e, em consequência, o próprio procedimento e as peças desenhadas que o acompanham ou integram, e que importam/reconhecem a desnecessidade da avaliação ambiental estratégia e relatório ambiental, são ilegais por violação, entre outros, do disposto nos arts.9º, 66º e 90º da CRP, art. 3º/1/c), 3º/2/c) e f), 56º e 62º da LBPPSOTU, art. 78º, 97º, 100º, 120º e 187º do RJIGT, art.2º/a) e 3º do DL 232/2007 de 15 Junho que transpõe a Directiva 2001/42/CE do Parlamento Europeu de 27 de Junho e a Directiva 2003/35/CE de 26 de Maio, devendo o plano em elaboração ser expurgado das mesmas. Dá-se por totalmente reproduzida esta alegação para efeitos dos arts. 56º, 66º e

110º, do PDM e de todo o procedimento de alteração do PDM e respectivas peças desenhadas e documentais em elaboração pelos exactos fundamentos e motivos.

B.3 Da ilegalidade da fixação de valor expropriativo e da Usurpação de Funções

A propósito da eventual expropriação de terrenos, diga-se que existem já processos judiciais em curso que visam a respectiva efetivação, tendo este recusado tal solução, aguardando-se o respectivo julgamento.

Ora, estranhamente, o disposto no artigo 77.º, n.º 1 do regulamento da proposta do Plano de Urbanização, estabelece o seguinte: "*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.*"

Por mais que assim o pretenda, não pode um regulamento administrativo fixar os valores de indemnização para efeitos expropriativos. Há, portanto, um equívoco do Município.

A haver uma expropriação, o cálculo do valor indemnizatório deverá sempre respeitar a justa indemnização prevista no artigo 23º do Código de Expropriações, Lei n.º 168/99 de 18 de setembro, e a sua fixação cabe, em qualquer caso, aos Tribunais (seja em sede arbitral, seja em sede judicial) e não à Administração através de um regulamento, tentando de certa forma ultrapassar aquilo que são as suas competência nesta matéria.

Uma expropriação não pode ter como critério apenas a definição de uso e ocupação que é feita de forma individualizada e limitada por uma proposta de Plano, limitando-se a uma "putativa" qualificação, contrariando as regras sobre a fixação da justa indemnização prevista no C.E.

Assim, apenas se admite que o valor da avaliação indicado na proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes sirva como mecanismo orientador da própria Administração Municipal quanto aos valores a propor ao proprietário no âmbito de uma aquisição de direito privado. Ainda assim, antes da divisão fundiária parece-nos de discutível boa-fé tal possibilidade.

A entender-se que o valor aí indicado é o valor expropriativo, estaremos diante de uma clamorosa usurpação de poderes.

Acresce que, e conforme Parecer da Professora Doutora Dulce Lopes, os Tribunais dificilmente se irão ater *"ao valor resultante do Plano de Urbanização das Sete Fontes. Em primeiro lugar, acentue-se que as "Sete Fontes" são e sempre foram solos aptos para construção ou a eles equivalentes. Esta conclusão retira-se da sua classificação constante como integrando solo urbano, sendo que mesmo na formulação do Plano Diretor Municipal de 2015, aqueles solos o são integrando-se na estrutura ecológica urbana. A circunstância de o atual Plano de Urbanização os pretender classificar como "rústicos" não faz esquecer que o faz por "opção própria" e não por imposição legal ou por vinculação situacional do solo. Além de que, como já foi analisado, mesmo sendo solos rústicos, os mesmos "servem" e "valorizam" os espaços urbanos envolventes, não podendo deles ser dissociados. Assim sendo, não se pode retirar do Plano de Urbanização que o destino para os prédios do Consulente seja o que deve orientar a fixação do valor da indemnização por expropriação. Caso contrário, dar-se-ia lugar a um verdadeiro benefício do infrator, uma vez que se permitiria ao Município de Braga, pela alteração dos seus instrumentos de planeamento, desvalorizar os prédios que sabe já hoje que terá de expropriar (neste sentido é clara a ação deduzida pelo Consulente). Para além de que se violaria o Código das Expropriações que proíbe a tomada em consideração das finalidades e projeto que resultam da declaração de utilidade pública na fixação da indemnização. É certo que o artigo 23.º, n.º 2, alínea a) apenas refere as mais-valias que resultariam da declaração de utilidade pública. Todavia, por razão de igualdade valerá aquela proibição também para as menos-valias que resultem de um Plano que, artificialmente, retire valor a um bem que terá de ser expropriado."*

Sem prejuízo de tudo quanto se expôs, importa, ainda, referir que *"a classificação de grande parte dos terrenos da Consulente como "solo rústico" não implica a sua definição como "prédios para outros fins" nos termos do Código das Expropriações, uma vez que se trata de*

critérios legais diferenciados. E é inegável, não só pelo historial da área (recorrentemente classificada como urbana), mas sobretudo pelo cumprimento de critérios que justificam a sua classificação como "solo apto para a construção" que assim deve ser considerado. De facto, de acordo com o artigo 25.º, n.º 2, alíneas a) e b) do Código das Expropriações, o prédio do Consulente dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia elétrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir; ou, mesmo dispondo apenas em parte delas integra-se em núcleo urbano existente. Assinale-se que esta integração em núcleo urbano existente depende de uma análise de facto da inserção dos prédios e não da destinação que tem nos instrumentos de gestão territorial [este critério corresponde à alínea c) daquela disposição, mas é um critério alternativo aos demais, que não impede, portanto, o seu funcionamento]. E é inegável – até pela fundamentação subjacente à proposta do Plano de Urbanização – que grande parte da área das Sete Fontes se insere – sempre se inseriu e inserirá – em núcleo urbano existente, por muito que essa área específica venha a ser excluída artificiosamente do perímetro urbano. Assim sendo, será sempre aplicável ao caso vertente o disposto no artigo 26.º, n.º 12, do Código das Expropriações, segundo o qual "sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada"."

Ainda sobre a questão das infraestruturas, o Dr. Pedro Elias da Costa (*in* Guia das Expropriações por Utilidade Pública, 2003), sublinha que *"é correntemente aceite que um terreno dispõe de uma certa infraestrutura quando a mesma se localiza até 50 metros de distância, existindo ligação física entre o solo e a infraestrutura, através de acesso público."*

Com efeito, o art. 26, n.º12 do CE é, tem uma lógica claramente perequativa, dado que repõe a igualdade entre todos, os que já construíram ou pode fazê-lo e os que, por via da construção de equipamento público, já não podem. A Prof Dra. Fernanda Paula Oliveira *in* Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão, reforça que *"o RJIGT foi publicado em 22 de setembro de 1999, apenas 4 dias depois da publicação do Código das Expropriações, pelo que não existiam, a essa data, planos municipais com mecanismos de perequação. Daí fazer sentido a*

previsão no Código das Expropriações de uma norma (o n.º 12 do artigo 26.º 168) com um claro fito perequativo."

Sobre esta matéria, Bernardo Sabugosa Portal Madeira (A Indemnização nas Expropriações por Utilidade Pública), refere que "o avaliador pondera qual a volumetria máxima que seria admissível na parcela, tendo em conta o PDM existente, mas não se limitando a este, devendo ponderar a envolvente urbana consolidada."

"Ou seja, terá sempre de se tomar em consideração a envolvente do parque urbano que fundamentou a expropriação, uma vez que este servirá terrenos todas as construções e usos aí existentes, sabendo que aquele se encontra rodeado de construções a sul, a poente, a norte e a nascente, bem como servido de todas as infraestruturas urbanísticas exigíveis. Esta remediação é especialmente importante na presente situação, uma vez que percebemos já que os critérios de perequação do Plano de Urbanização não preenchem os requisitos legais de igualdade e equidade em que deveriam estar fundados. Assim, estará o Consulente irremediavelmente condenado a prosseguir as suas pretensões indemnizatórias, pois não obterá qualquer tratamento igualitário em sede do instrumento de perequação inserido num Plano de Urbanização que, manifestamente, não valoriza adequadamente – pelo contrário, desvaloriza – os terrenos do Consulente que são afinal, apenas e só, os estruturantes e mais preciosos em toda a área de intervenção daquele Plano." - vide Parecer Prof. Doutora Dulce Lopes.

Além disso, não poderá esquecer-se que: *"O valor de expropriação dos terrenos que se querem afectar ao parque tem como referência, para a sua estimativa, os preços determinados e praticados em expropriações anteriormente levadas a cabo no local pela "EP Estradas de Portugal, S.A.". À data de 2011 foram pagos 950.000 euros por 15.121m2, o que corresponde a um valor de 62,82€/m2. Este facto impõe-se como informação que faz jurisprudência na vertente financeira a considerar na estratégia programática do PU.",*

E, ainda, que*: "Um plano territorial normalmente altera os valores do solo gerando mais-valias ou menos-valias, proporcionando lucros mas também, quantas vezes, gerando perdas. Note-se que estas alterações de valor não podem ter qualquer efeito no valor de indemnização em caso de expropriação, o qual é referido à situação anterior ao Plano e ignora os seus conteúdos".* - vide Parecer que aqui se junta subscrito pelo Professor Doutor Sidónio Pardal.

Refere ainda o Professor Sidónio Pardal no parecer já citado: *"Assim para efeitos de expropriação por utilidade pública" o valor de indemnização, é determinado nos termos do "Código das Expropriações" e não compete ao PU, enquanto instrumento do Município que é parte interessada, vir estabelecer critérios e considerações sobre o assunto, utilizando abusivamente o Plano em causa própria e em prejuízo de terceiros. Acresce que o proposto no artigo 77.º, alínea a), é contrário ao disposto no referido código pois o conteúdo do Plano e demais finalidades subjacentes à declaração da utilidade pública não são tidos em consideração na avaliação do valor de indemnização. Curiosamente o citado artigo 77.º refere-se ao "Solo Urbano" e é omisso no que concerne ao Solo Rústico, assim designando, os terrenos para parque, deixando como subentendido que não prevê a necessidade de estes serem também expropriados porque presume que entrarão na "perequação",* além de que não constitui sequer boa prática a ponderação do valor fiscal e do IMI nas avaliações expropriativas.

Por outro lado, escreveu a Prof. Dra. Fernanda Paula Oliveira (*in* Expropriação, execução do plano e perequação: como articular?), que *"... a fórmula justa indemnização deve ser entendida em vários sentidos.*

Por um lado, como a proibição de uma indemnização meramente nominal, irrisória ou simbólica (aparente), o que significa que a indemnização deve traduzir-se numa compensação adequada ao dano infligido ao expropriado.

Por outro lado, como a indemnização que respeita o princípio da igualdade de encargos, devendo traduzir-se numa indemnização que compense plenamente o sacrifício especial suportado pelo expropriado, de tal modo que a perda patrimonial que lhe foi imposta seja equitativamente repartida entre todos os cidadãos.

O respeito pelo princípio da igualdade é aqui entendido quer na sua vertente interna — as regras da indemnização aplicáveis aos diferentes tipos de expropriação devem tratar de um modo igual os vários sujeitos expropriados — quer no sua vertente externa — no sentido de que, analisando-se comparativamente as situações jurídico-patrimoniais dos proprietários expropriados e dos proprietários não expropriados, os critérios da indemnização devem possibilitar um tratamento jurídico igual entre estes dois grupos de cidadãos."

Posto isto, os artigos 1º, 3º, 4º, 6º, 16º, 17º, 18º, 29º a 65º, 66º a 83º, entre outros, do Regulamento do PU e, em consequência, as peças desenhadas que o acompanham ou integram, e que pretendem fixar um valor indemnizatório para a expropriação do solo e, bem assim, estabelecem as regras adoptar para tanto, são ilegais por violação, entre outros, do

disposto nos arts. 7º e 27º da Declaração Universal dos Direitos do Homem, arts. 13º, 62º e 266º da CRP, art. 3º, 8º/2, 17º, 65º, LBPPSOTU, art. 171º, 176º a 183º do RJIGT, art. 1º, 2º, 9º, 10º, 11º, 13º, 14º, 23º a 29º, todos do Código das Expropriações, arts. 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 10º, 11º, 12º e Do CPA, devendo o plano em elaboração ser expurgado das mesmas. Dá-se por totalmente reproduzida esta alegação para efeitos dos arts. 56º, 66º e 110º, do PDM em elaboração pelos exactos fundamentos e motivos.

TERMOS EM QUE

Deve a presente exposição ser considerada no âmbito da participação pública no âmbito da elaboração do plano de urbanização, devendo este Município tomar posição sobre cada um dos argumentos que, salvo diferente e melhor entendimento, comportam a invalidade do respectivo regulamento e/ou de normas nele contidas, tudo à luz do disposto no art. 143º do CPA, com as legais consequências.

Anexa: 4 Pareceres técnicos

- Parecer do Professor Sidónio Pardal;
- Parecer da Professora Dulce Lopes;
- Parecer da Urbanista Ana Queiroz do Vale;
- Parecer das Professoras Doutoras Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes.

A Advogada, CP 44886p

Celia Borges

Assinado de forma digital por Celia Borges
Dados: 2020.11.27 15:25:51 Z

Célia Borges

(com assinatura digital)

Borges Miranda & Associados - Sociedade de Advogados, SP, RL

506 434 702

Av.ª Central, 85, 3º Esq.

4710-228 Braga

Tlmv 919665855 e-mail: celiaborges-44886p@adv.oa.pt

A ora signatária esteve em isolamento profilático de 11/11 a 25/11 não tendo sido, por isso, possível obter a versão assinada dos Pareceres de Direito que acompanham esta exposição e que na mesma se reproduzem. Assim, no prazo máximo de 10 dias úteis protesta juntar cópia dos mesmos.

REVOLTILHO

LOTE G2 - R/C **2020**

Garagens fechadas

RENDAS EM MORA TRIBUNAL* LIVRE

Nr.	Cliente	Valor	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
01	Olivia Augusto Rodrigues Ferreira Piçarra	62,50	16	80	117	190	254	302	355	400	468	524		
02	Daniela da Conceição Claré Mocisso	62,50	24	84	102	160	201	265	320	387	473	557		
03	Rui Alexandre T. F. Martins	62,50												
04	José Luís Dias Silva	62,50	133	133	189	189	253	345	364	427	543	543		
05	Carina Judite Rodrigues Gomes	52,50	36	67	139	308	365	423	461	537				
06	Nuno Miguel Mexia Roque	62,50	17	68	118	187	252	305	352	396	484	531	579	
07	Andreia Sofia Serafim Gaspar	62,50	22	70	147	156	210	266	370	389				
09	João António C. Laranjeira Jesus	62,50	3	47	97	144	208	224	322	379	440	489	556	
10	Rodrigo Areias	62,50												
11	André Filipe Santos Laço	62,50	41	75	103	149	214	262	366	411	435	497	554	
12	João António Pimenta Leal	62,50	168	168	255	255	255	416	416	466	466			
13	Filomena Cristina Martins da Silva Solas	62,50	195	218	315	377	377	377	377	378	430	495	551	
14	Ana Paula Carvalho Pepe Henriques	62,50	130	130	130	188	312	312	526	526	526	526		
15	Pedro Miguel de Matos Rodrigues Lopes	62,50	21	76	119	169	235	294	368	397	450	530	575	
16	Jorge Manuel Marrafa Lopes	62,50												
17	Ricardo Alexandre Farrobo Branca	62,50	39	83	121	183	257	300	358	417	529	529		
18	Sandra Isabel Macieira Duas da Silva	62,50	1	207	207	207	207	268	268			523	572	
19	António Inocêncio Magro Guerreiro	62,50	131	131	131	182			367	415	481	542		
20	Ana Maria Germano Pereira Dias	62,50	40	82	124	178	258	303	357	413	469	522		
21	Afonso Marques Costa	62,50					230	277	337	401	479	539		
22	Catarina de Jesus Vicente G.Pires	62,50	108	109	153	153	293	293	424	424	512	512	563	
23	Maria Guadalupe V. da C. Cebola	62,50	18	86	121	173	237	286	359	399	477	511	569	
24	José Eduardo Santana Carmo	62,50	48	48	98	191				412	472	525	577	
26	Branca Maria Belchior C.Batista	62,50	59	59	115	163	239	281	338	402	460	515	562	
27	Isabel Cristina Pedras Gabriel	62,50	43	43			229	283	339	414	459	516		
28	Maria Angélica Candeias Caldeira	62,50			104	145	199	226	318	372	428	448	545	Pago
29	Daniel Charneca Gomes	62,50	51	44	96 + 141	200	217	326	371	429	500	547	547	

Professor Doutor Sidónio Pardal

Plano de urbanização das Sete Fontes

Parecer Urbanístico II

1. Logo no artigo 1.º do Regulamento, o "Parque" é assumido como objecto central deste Plano de Urbanização das Sete Fontes (PU), sendo a sua envolvente uma estreita fímbria de terreno que sobrou de um processo de urbanização que não acautelou, em devido tempo, a gestão fundiária com a escala para enquadrar o propósito de trazer à posse da Câmara Municipal de Braga (CM de Braga), por cedência, os terrenos necessários para a realização do Parque das Sete Fontes. Se há uns 30 anos seria plausível trazer para a posse pública estes terrenos no âmbito de um processo de perequação compensatória, agora, depois de realizada a urbanização de quase toda a envolvente, não parece que, com o programa deste PU, reste margem suficiente para sustentar uma perequação compensadora.

2. Pelo menos desde 1995 que há a intenção de estabelecer medidas de salvaguarda para o conjunto patrimonial das Sete Fontes, em 2011 é tomada a decisão de o classificar como Monumento Nacional e posteriormente, em 2013 a CM de Braga aplica medidas cautelares preventivas. Em todo este processo, e sem pôr em causa o direito e os motivos para proteger este património, há uma falta de comunicação com os proprietários que nunca são chamados para se negociar a forma de concertar a conjugação do interesse público com o interesse privado. Nestes casos, a criação de condicionantes e de restrições que oneram, desvalorizam e discriminam negativamente a propriedade deve haver o cuidado de assegurar à partida o direito à expropriação, com justa indeminização. Sem esta concertação cria-se e alimenta-se uma conflitualidade injusta entre partes, com poderes muito desiguais porquanto, a capacidade litigante da CM de Braga é muito superior aos parcos meios, a começar pelo tempo, que limitam o poder do cidadão.

3. As ideias e pretensões dos proprietários deviam ter sido já consideradas e avaliadas no Plano. À CM de Braga assiste-lhe o poder discricionário de acolher ou rejeitar essas pretensões, mas deve fundamentar e conduzir o Plano no quadro da negociação e participação, principalmente com quem tem direitos de propriedade a respeitar.

4. Ao longo destes anos, em que os terrenos das Sete Fontes estão publicamente comprometidos para a criação de um parque urbano, os prédios em causa ficaram fora do mercado, causando aos proprietários desses terrenos perdas, danos e lucros cessantes. A indiferença das instituições públicas perante este tipo de agressão é sinal de desinteresse e alheamento pelo desenvolvimento económico do país e leva a comportamentos prepotentes.

5. O valor de expropriação dos terrenos que se querem afectar ao parque tem como referência, para a sua estimativa, os preços determinados e praticados em expropriações anteriormente lavadas a cabo no local pela "EP Estradas de Portugal, S.A.". À data de 2011 foram pagos 950.000 euros por 15.121m^2, o que corresponde a um valor de 62,82€/m^2. Este facto impõe-se como informação que faz jurisprudência na vertente financeira a considerar na estratégia programática do PU. Acontece que esta relevante informação factual não é referida nem parece ser tida em consideração. A CM de Braga reconhece e considera este preço, aceita-o, ou está a utilizar o PU para forçar alterações a seu favor?

   Em Setembro de 2010, para a construção da variante de Gualtar, a EP procedeu à expropriação de 15 parcelas com 46.852 m2 a que atribuiu um valor de indemnização de 4.010.628,50 € a que corresponde um valor médio de 85,6 €/m2. Terrenos com localização idêntica aos das Sete Fontes, relativamente à tessitura urbana da cidade de Braga, foram avaliados por valores que, variam entre 50,00 €/m2 e os 110,00€/m2.

A documentação de análise do histórico relativo à gestão fundiária neste local não pode omitir nem desprezar a informação sobre os preços praticados em sede de expropriação de terrenos que faziam parte dos prédios das Sete Fontes. Esses valores informaram o mercado, influenciaram a confiança e a tomada de decisões económicas e não podem ser adulterados.

É fundamental, para se poder compreender e ajuizar todo este processo, observar os índices correspondentes à carga de construção praticada nas urbanizações e edificações localizadas na envolvente das Sete Fontes nos últimos 30 anos – este horizonte temporal é importante porque é nos anos 90 que se institui a "perequação compensatória" – porque em termos de gestão urbanística, terá havido tempos em que seria possível integrar os terrenos das Sete Fontes numa unidade operativa com escala para ser sustentável uma gestão perequacionada.

Seria conveniente diagnosticar os eventuais erros de gestão urbanística, no que concerne a ter deixado de fora as Sete Fontes aquando da urbanização da sua envolvente, na escala que permitisse trazer à posse da CM de Braga, como área de cedência, os terrenos para o parque. Escamotear esta análise alimenta o desconhecimento e a incapacidade cognitiva e emocional de reconhecer e compreender a realidade actual.

Quais são os índices de construção que, nas condições presentes, poderiam sustentar o valor de expropriação do solo das Sete Fontes que é de pelo menos, de 62,82 euros/m^2? Os estudos de urbanismo deveriam configurar cenários com esses parâmetros e refutá-los, no que apresentem de negativo e inaceitável à luz de critérios urbanísticos.

Ajudaria termos o apoio de um estudo económico que tenha em conta e demonstre até que ponto a capacidade construtiva proposta no PU é insuficiente para custear os encargos de urbanização onde se inclui a realização do parque e que leva à necessidade da CM

de Braga assumir uma parte dos encargos de urbanização como investimento a fundo perdido.

Para se esclarecer a questão da aquisição dos terrenos para o parque pede-se:

- Que a CM de Braga inicie o processo de expropriação amigável com base no diálogo com os proprietários e apresentando para negociação, valores justos na banda dos anteriormente praticados para este sítio.
- Que oficialize a declaração da utilidade pública;
- Que se prontifique para acionar a tomada de posse administrativa caso não se chegue a acordo, o que deve ser considerado como normal e até mais transparente ao remeter a determinação do preço para a decisão de um juiz.

6. Um plano territorial normalmente altera os valores do solo gerando mais-valias ou menos-valias, proporcionando lucros mas também, quantas vezes, gerando perdas. Note-se que estas alterações de valor não podem ter qualquer efeito no valor de indemnização em caso de expropriação, o qual é referido à situação anterior ao Plano e ignora os seus conteúdos.

7. Assim "para efeitos de expropriação por utilidade pública" o valor de indemnização, é determinado nos termos do "Código das Expropriações" e não compete ao PU, enquanto instrumento do Município que é parte interessada, vir estabelecer critérios e considerações sobre o assunto, utilizando abusivamente o Plano em causa própria e em prejuízo de terceiros. Acresce que o proposto no artigo 77.º, alínea a), é contrário ao disposto no referido código pois o conteúdo do Plano e demais finalidades subjacentes à declaração da utilidade pública não são tidos em consideração na avaliação do valor de indemnização. Curiosamente o citado artigo 77.º refere-se ao "Solo Urbano" e é omisso no que concerne ao Solo Rústico, assim designando, os terrenos para parque, deixando como suben-

tendido que não prevê a necessidade de estes serem também expropriados porque presume que entrarão na "perequação".

8. O valor da expropriação tem como referência o valor de mercado geralmente calculado utilizando o método comparativo. Não tem sentido, nem pode ser aceitável, trazer aqui à colação o valor fiscal e o IMI. Os preços praticados nas transações comerciais de imóveis na vizinhança do prédio em causa, conjugado com os índices de construção nas operações urbanísticas e de construção são as principais referências para a avaliação do valor de expropriação do solo das Sete Fontes. Acresce aos valores de referência obtidos com informações sobre o mercado, o valor intrínseco inerente à singularidade dos prédios em causa que justificaram a sua classificação como Monumento Nacional. Na situação actual em que a CM de Braga, ao longo de décadas, procedeu à urbanização e construção, mais ou menos avulsa, nas envolventes das Sete Fontes, reservando-a para um parque urbano, sem ter havido o cuidado de resolver a sua aquisição no contexto de um processo urbanístico integrado, reconheçamos que o aproveitamento que agora se quer concretizar com a realização do Parque das Sete Fontes não tem nada de "economicamente normal". Porque normal teria sido resolver esse aproveitamento numa urbanização com escala para poder sustentar um processo de perequação compensatória. A compensação que o PU refere: 9% do custo da construção/m^2 a custos controlados, dando a subentender que esse é o valor que a CM de Braga se propõe pagar em sede de expropriação merece as seguintes objecções:
   - A CM de Braga deveria fazer essa proposta formalmente aos proprietários como primeiro passo de um processo de expropriação em pé de igualdade com os proprietários, a quem assiste o direito de fazerem as suas contrapropostas. O PU está a subverter, também aqui, o princípio de igualdade ao querer estabelecer no seu Regulamento, de forma administrativa o valor da expropriação, eufemisticamente designado por "compensação".

- A ostensiva ausência de referência aos valores praticados na expropriação de terrenos das Sete Fontes para o arruamento de acesso ao Hospital é uma falha gravíssima.

9. Compete aos urbanistas contribuírem, com total isenção e independência, para esclarecer e respeitar os reais direitos das partes sendo que na elaboração de qualquer Plano Territorial é uma obrigação deontológica ouvir as partes e dar testemunho das suas ideias, pretensões, interesses e sobretudo, direitos. A litigância deve ser evitada através da negociação aberta, do diálogo e do respeito pela ética e pela razão. Os Regulamentos e a própria Lei escrita devem ser utilizados para compreender a realidade de forma imparcial, aplicar o Direito, respeitar a razão, impedir abusos de poder e cultivar a confiança e boa-fé nos comportamentos.

10. No artigo 66.º do Regulamento do PU, lê-se: "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."
Em bom rigor, só são criadas mais-valias, se em resultado de uma decisão política for legitimada uma alteração do uso, da utilização do solo ou dos parâmetros urbanísticos, de que resulte uma subida do valor do solo em causa. A mais-valia ou menos-valia, corresponde à alteração de valor que resulta de uma decisão política, onde o proprietário não teve qualquer intervenção ou mérito. Um Plano ao atribuir direitos de edificabilidade não gera, necessariamente, sempre uma mais-valia, pode acontecer, como parece neste caso, que se gere menos-valia. Assim será se o valor que resultar para o solo, na gestão do empreendimento, for inferior ao valor de indemnização, o qual em 2011 era de 62,82€/m^2. Acresce que, além de menos-valia para o proprietário do solo, com a aplicação do índice 0,1 o risco de o promotor da urbanização ter prejuízos é o cenário mais provável, senão mesmo uma fatalidade.
O optimismo do PU é surpreendente ao não suscitar a mais leve dúvida sobre a "criação de mais-valia" que promete "ser distribuída de

forma equitativa entre os proprietários", o que o próprio Regulamento não cumpre ao estabelecer, de forma bem explícita, flagrantes desigualdades. A imprudência vai ao ponto de considerar que as abastadas mais-valias devem ser o bastante para "assegurar o financiamento dos correspondentes encargos urbanísticos". O PU não mostra, estudos económicos que permitam comparar as imaginadas e esperadas mais-valias com os custos associados aos encargos urbanísticos. Ao contrário do que o Regulamento subentende, as mais-valias, a existirem, beneficiam apenas o proprietário do solo inicial e entram como um encargo, custo acrescido, na contabilidade do promotor da urbanização a ser amortizado com as receitas da venda dos lotes para construção. Surge então uma nova etapa que configura um perfil de promotor específico interessado em realizar a construção chegando-se aí à venda ou simples utilização directa do produto final. Para os promotores o importante neste processo é que o montante de mais-valias sejam o mais reduzido possível para não agravar os custos em cadeia e assim aumentar o preço do produto final reduzindo a competitividade, diminuindo a margem de lucro e aumentando o risco.

O PU confunde-se ao partir do princípio de que o proprietário do solo inicial, o promotor da urbanização e o promotor da construção são a mesma pessoa e que esta pessoa opera com a mesma identidade empresarial e fiscal nos três papéis, o que não tem de ser assim, nem é provável que seja, à luz das boas práticas de gestão.

As mais-valias elevadas são uma fonte de perigo para a economia pois, como se pode observar na carteira dos activos hipotecários sobreavaliados, as mais-valias estão na origem do problema de empresas que fizeram mal as contas e assumiram a compra de terrenos bafejados pelas mais-valias alavancadas por índices de "edificabilidade autorizada" e que sugaram o investimento inicial, deixando o promotor da urbanização financeiramente fragilizado para atender aos demais encargos e o consumidor final irá sentir as mais-valias no preço de compra do produto final. O ideal seria que as mais-valias tendessem para zero, o que implicaria uma forte regulação do

mercado através de uma oferta de arrendamento público, mas esta é matéria que transcende este parecer.

11. Pressupor que **"toda a edificabilidade autorizada se traduz na criação de mais-valias"** não corresponde à verdade, nem é prudente, nem correcto partir do princípio de que tal acontece sempre. Devem ser equacionados diversos cenários de implementação onde todos os parâmetros económicos e financeiros sejam apresentados e avaliados. Recomenda-se nestes casos que se estimem e apresentem valores de custos e de receitas, avaliação de riscos, margem de lucro e probabilidades de haver prejuízos e formas de os acautelar a tempo de os evitar. Sem estes parâmetros financeiros equacionados com base no mercado e na economia das instituições envolvidas, fica-se num domínio obscuro e fatalmente inseguro.

12. A estimativa fundamentada do custo da expropriação dos terrenos envolvidos no PU nomeadamente os das "Sete Fontes" deve ser apresentada e fundamentada em valores de mercado e na jurisprudência, pois são parte relevante dos encargos da urbanização e constitui uma informação necessária para avaliar a proposta de PU em causa.

13. A fabricação de um Plano com o propósito de beneficiar o Município em prejuízo de direitos dos proprietários, criando argumentos e pressões para desvalorizar o solo, forçar a venda e procurar, com o próprio PU, influenciar no sentido de baixar o valor de indemnização, é um acto condenável e configura a utilização de instrumentos legais para prejudicar terceiros configurando um abuso do poder.

14. A classificação de ***"Solo rústico com significativa relevância para o solo urbano"*** é uma designação eufemística aplicada a um espaço que, de facto, está em uso urbano e há muito tempo destinado para ser um parque urbano. Desde 1999 que a Lei explicitamente pôs fim às situações em que, caricaturando, a uns proprietários saia a "sorte grande" e a outros saia o jardim, o parque ou o cemitério. Com esta

classificação está-se a considerar como "solo rústico" um espaço que o PDM em vigor classifica como urbano e qualifica como parque. O relatório do programa para a revisão do PDM reitera o propósito de criar o "Parque das Sete Fontes" como parte integrante da cidade, até pelo facto de se situar já dentro da tessitura urbana. Este jogo de linguagem e de nomenclaturas sobre um espaço que estava destinado a parque e que continua a ser destinado a parque são motivo de estranheza e de suspeita, que se agrava atendendo a que está a decorrer nos tribunais um processo, precisamente sobre os terrenos das "Sete Fontes".

15. Mal vai o urbanismo quando o Regulamento do Plano – que se quer ser uma obra de arte, onde a composição dos volumes, o equilíbrio das escalas e a harmonia das formas dos edifícios, o sentido de unidade e a expressão estética do conjunto são o seu valor – ao determinar que os índices serão cortados para metade a título de castigo aos proprietários que não aceitarem o esbulho que se lhes quer impor (ver artigo 80.º, ponto 4).Esta ameaça de penalização com *"haircuts"* administrativos, aleatórios, ou o que fossem, é um acto de desprezo pela coerência estrutural de qualquer plano urbanístico e destrata os urbanistas ferindo e desfazendo o seu trabalho para satisfazer as conveniências de uma actuação deslocada, repressiva e contrária ao espírito construtivo que assiste à arte de arquitectar a cidade. Neste ponto o Plano promove o seu próprio desconcerto, através de uma abstracta redução dos índices aos proprietários desobedientes.

16. Face aos princípios do urbanismo, à Lei e aos factos do caso vertente, nenhum dos donos de terrenos integrados nas "**Áreas sujeitas a perequação"**, poderá ser, de algum modo, obrigado a participar nessa operação de perequação que envolve investimento financeiro de risco e confiança numa sociedade de parceiros desconhecidos. Pressente-se nesta **sujeição** o propósito de vincular o Plano ao exercício de um poder autoritário que, a ter acolhimento, não augura nada de bom para o planeamento do território.

17. O tratamento desigual na distribuição de benefícios e encargos de urbanização, pelos diversos proprietários, viola de forma flagrante o princípio da igualdade e contraria o propósito da Lei ao estabelecer o conceito da perequação compensatória. Todos os prédios rústicos e urbanos envolvidos numa operação de perequação, carecem de estar integrados e resolvidos num PLANO DE PORMENOR – PP – para que a operação urbanística possa ter carácter imperativo através da figura da imposição administrativa, a qual outorga à CM de Braga o poder de chamar a si a realização da urbanização tendo o PP, nestas circunstâncias, efeitos registrais. Ao ir por este caminho a CM de Braga fica responsável e obrigada a proceder à expropriação de todos os terrenos dos proprietários que não estejam interessados em participar no negócio urbanístico.

18. Depois de estabelecer um tratamento desigual atribuindo índices e direitos a uns e sonegando-os a outros o PU recorre ao aliciamento com "incentivos". Assim se diz no art.º 72 -: "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 abstracta de 0,1 m^2 de ac/m^2;

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."

Esta proposta mais do que fazer uma pressão abusiva – no contexto em que se apresenta, configura-se como uma ameaça e, na forma como é exercida, pode ser interpretada e sentida como uma chantagem. Textualmente, aos proprietários, é-lhes posto à escolha: - aceitar a aventura de colocar os seus prédios como capital num negócio ruinoso, entrando num processo de urbanização perequacionada com o índice 0,2 – o valor do m^2 de construção do produto final indexado ao solo muito dificilmente chegaria aos 100 euros, o que, com o índice 0,2, daria uma valorização do terreno de 20€/m^2. Isto sem contar com o tempo, e todos os riscos previsíveis e imprevisíveis. Em alternativa é oferecido o índice de 0,1 – referido na alínea a) e que o Regulamento não esclarece como se concretiza – e que daria valores para o terreno, seguindo o mesmo raciocínio, de

10€/m^2 se tudo corresse bem nas contas e negócios da sociedade desconhecida.

Sendo comprovadamente sabido que o valor actual do solo em causa, no seu estatuto de propriedade privada, tem um valor de indemnização, superior a 62€/m^2, podemos estimar que "a edificação autorizada nesta proposta de PU gera uma **MENOS-VALIA** que se pode estimar ser superior a 52€/m^2". É, portanto, de questionar e as intensões deste art.º 72.º. e a lógica do PU.

Obviamente que nenhum proprietário, em condições de liberdade e de juízo para defender o seu património, aceitará esta "proposta". Mas convenhamos, também, que nenhuma instituição respeitadora dos legítimos direitos da propriedade e da ética comercial pode aceitar vincular-se a esta "proposta".

O PU apresenta um programa sem tratar e ponderar valores à luz de critérios económicos e financeiros. Perante a configuração urbana apresentada, os proprietários de prédios abrangidos pelo art.º 72.º naturalmente que só têm vantagem em optar pela expropriação que deve ser respeitada como um dos alicerces do direito de propriedade.

19. O PU assenta no pressuposto enganoso de que está a gerar mais-valias fartas, ao mesmo tempo que promove a desvalorização dos terrenos das Sete Fontes no contexto do Plano o que, além de ser assustador, gera apreensão e desânimo no grupo de proprietários identificados como os do **"Solo Rústico com relevância para a urbanização"**, que corresponde aos terrenos que se destinam ao parque. Se estes terrenos até estão já classificados como solo urbano e se lhes continua a ser reconhecida a sua **relevância para a urbanização** a que propósito se lhes atribui a designação de **Solo Rústico**, sabendo que tal gesto tem uma evidente carga provocatória e acicatadora de animosidades e conflitos?

20. A ideia de que tudo o que seja urbanizar é, por definição, fonte de generosas mais-valias e de garantidos lucros, é um mito urbano e não corresponde à verdade. Seria pedagógico verificar os muitos casos de empreendimentos urbanísticos ruinosos que levaram empresas e instituições bancárias à falência.

A CM de Braga procede bem ao querer realizar o parque e resolver a sua envolvente e pode fazer isso investindo a partir das suas dota-

ções orçamentais, como investimento público a fundo perdido. Tem o direito, compreensível, de procurar parcerias e de equacionar cenários favoráveis à cooperação numa lógica perequativa mas, tendo consciência de que pode já não haver margem para equilibrar os encargos e os benefícios, nesta circunstância, compete-lhe fazer e expor as contas e ir ao encontro de uma informação fidedigna para que ninguém saia deste processo enganado ou lesado nos seus direitos.

21. O Regulamento é dominado por um discurso autoritário que chega a ser hostil, desdobra-se em proibições em repetir condicionantes que já constam da Lei geral, o que se torna pleonástico e fixa-se mais em fazer uma classificação criativa à medida de uma estratégia de desvalorização dos terrenos que, no quadro apresentado, acabarão em processo de expropriação directa ou, o que é lamentável, em expropriação indirecta num adiamento *sine die,* como há muito tempo está a acontecer, «a violência transforma-se em poder quando "há muito tempo"»[1].

22. Dentro do perímetro do PU, a uns é atribuído o índice 0,44, a outros o índice 0,1 e há ainda os que ficam com índice zero e fora da perequação. Para pôr em prática esta arbitrariedade, que viola a lei, o PU vai ao ponto de classificar como Solo Rústico os espaços livres urbanos destinados ao parque, todos eles integrados na mesma "área sujeita a perequação", em flagrante violação do princípio de desigualdade. É ainda de sublinhar o facto do resultado das contas se apresentar ruinoso para os proprietários das Sete Fontes pois, com o índice 0,1 ou mesmo 0,2 num contexto urbano como o deste local da cidade de Braga, onde o valor dos terrenos está reconhecidamente acima dos 62,82€/m^2. A intensão de desvalorizar o solo está plasmada como estratégia no PU que se perfila, não para ter os proprietários dos terrenos do parque a aderir e investir na "perequação", mas sim para criar dificuldades, semear receios e incertezas e assim tentar baixar o preço em sede de expropriação. De mo-

[1] Byung-Chul Han, sobre o Poder Relógio de Água 2005, pág. 33

do diferente o PU atende e trata o que designa de **"áreas com aptidão edificatória"**, atribuindo-lhes um **"índice abstracto de 0,44"** autónomo e protegido fora da perequação geral, para aí tornar, porventura, viável a urbanização promovida por este grupo selectivo de proprietários. Em todo o caso, essa viabilidade depende do que vierem a ser os encargos de urbanização a contratualizar com as entidades particulares, onde será relevante a isenção de taxas e as despesas com encargos urbanísticos que a CM de Braga assumir como seu encargo. Quanto aos proprietários do dito **"Solo Rústico com relevância para a urbanização"** ficam com sobejo motivo de causa para contestar a flagrante violação do princípio da igualdade e desrespeito pelo direito da propriedade.

No art.º 75.º, ponto 2, lê-se:

"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;"

Depreende-se daqui que o Município chama a si os procedimentos e os custos respeitantes à compra dos terrenos das Sete Fontes e à empreitada de realização das obras do parque. **Como, e em que moldes se vai processar a prévia aquisição do solo?** Como se entende e articula esta aquisição com o ponto 3 do mesmo art.º onde se lê:

"3. Constituindo encargo das operações urbanísticas (conforme referido em 1 b) a cedência, efetiva ou através de compensação, de terreno para o Parque das Sete Fontes"? Há aqui uma indeterminação e confusão sobre as intensões da Câmara Municipal. Se vai proceder à expropriação, como parece inevitável face ao programa do PU, deveria ter expressado e negociado antecipadamente de modo a poder apresentar e tornar público os valores de indeminização pretendidos pelas partes e caso não haja acordo, serem claras as posições das partes que vão ser apresentadas no processo que vai seguir para tribunal. O PU não refere explicitamente o valor de indeminização e fala num valor de compensação que se afigura muito baixo, embora nunca seja objectivamente quantificado em euros/m^2 de valor de indeminização de

terreno a expropriar. Esta indefinição contrasta com a referência concreta do valor de 62,82€/m2 praticado na já citada expropriação.

23. Os montantes em custos e benefícios a considerar em sede de processo perequativo é matéria que o PU deve estimar para verificar se a operação urbanística tem margem de rentabilidade lucrativa a ponto de poder atrair investidores particulares mas, convenhamos que a avaliação económica em sede perequativa é matéria de negócio que transcende o PU e remete para uma lógica de mercado. Neste processo cada uma das partes intervenientes, CM de Braga e proprietários, tem o direito de ponderar os seus interesses e de decidirem livremente em sede negocial, sem pressões. Nos casos em que não se chegue a acordo, qualquer das partes (o Município e os proprietários particulares) tem o direito de recorrer à expropriação, nos termos da Lei. O PU deve ser imparcial e respeitar os legítimos direitos, interesses e pretensões das partes envolvidas. Não é aceitável que o PU acolha conteúdos a favor de quaisquer das partes envolvidas, devendo ponderar e tratar de forma imparcial o interesse público e privado. De modo algum, um PU se pode outorgar o direito de obrigar ou forçar os proprietários particulares a serem promotores.

24. O urbanismo, que depende da vontade do poder e se avalia pela qualidade da obra criada, não deve promover formas de dominação e de prepotência, mas pelo contrário, regras de justiça e valores que qualifiquem a estrutura física e social da cidade.
O urbanismo atende à realidade existente, aos direitos constituídos ou simplesmente justos e presentes, trabalha sobre as diferenças sem instrumentalizar as desigualdades de forma negativa e promove as relações de cooperação e de equivalência.

25. A título de conclusão, o PU organiza uma estratégia de classificações e parametrizações arbitrárias de maneira a criar condições pa-

ra que, em sede de expropriação, os terrenos para o parque sejam reavaliados ignorando os valores já reconhecidos e praticados em expropriações ocorridas em 2011, apontando para desvalorizações da ordem dos 80%.

A questão em torno do destino urbanístico dos terrenos das Sete Fontes é matéria de um contencioso entre um dos principais proprietários e o Município. O PU deveria dar conta, analisar e informar sobre os motivos deste contencioso e elaborar contributos para se conhecerem e entenderem os interesses em causa, os interesses em confronto e as razões e direitos que assistem às partes envolvidas, procurando, no âmbito do Plano, arquitectar soluções justas em aberta e transparente comunicação participada com todos os interessados. Acontece que o contencioso, as pretensões, os direitos e todo o extenso arquivo que existe no Município sobre o caso são ignorados e o PU é elaborado como instrumento de ataque a uma das partes agravando a conflitualidade em vez de fomentar a cooperação participativa e procurar soluções de consenso.

Lisboa, 26 de Novembro de 2020

PS: Como chamada de atenção, é importante atender ao facto de em 2015 a Câmara Municipal de Cascais ter tomado posse administrativa, em sede de expropriação, dos terrenos para o polo universitário da "School Business and Economics" avaliando inicialmente o valor de indeminização de 1,94€/m^2, o que para os 8,4ha representava um valor de 162.144,00€. Em PDM estes terrenos estavam afectos à RAN- Reserva Agrícola Nacional, tendo sido desafectados para receber a construção deste polo universitário. Os proprietários não aceitaram, obviamente, o valor proposto pela Câmara Municipal e o caso foi para tribunal, no qual o valor da expropriação foi determinado em 101,67€/m^2, elevando-se o valor de indeminização para 8,5 milhões de euros. Este valor de justiça resultou da aplicação do método comparativo considerando os valores médios praticados no mercado imobiliário, na vizinhança.

FERNANDA PAULA OLIVEIRA
Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

DULCE LOPES
Assistente da Faculdade de Direito de Coimbra

A. SITUAÇÃO DE FACTO

1. Em 1996, a Vilaminho, ora Consulente, adquiriu 2 terrenos (Campo da Bouça e Chedas), praticamente contíguos, totalizando cerca de 6ha, no sítio de Sete Fontes, em Braga, mediante preço correspondente à valorização do mercado, face à classificação e qualificação no Plano Diretor Municipal então em vigor (ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 35/94), de alta/média densidade (45 fogos/ha e COS de 0,75m²/m²).

2. Entre 1998 e 2004 suportou um conflito, extrajudicial e judicial, com um confrontante, que pretendia apropriar-se de uma parte significativa desses terrenos, no acesso à rede viária, litígio que apenas se finalizou com decisão constante do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de junho de 2004.

3. Em 2002 foi anunciada a construção do Novo Hospital Central de Braga, em terrenos contíguos, com ligação àquela Variante à EN 103, através do terreno de Chedas.

4. Com a Revisão do Plano Diretor Municipal em 2001 (ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/2001), as expectativas de valorização urbanística foram melhoradas, para um COS variável entre 0.75/m²/m² e 1,00m²/m². Mas manteve-se o Espaço Canal para a Variante à EN 103, que só deixava livre – e não todo – o Campo da Bouça.

5. Com o terreno de Chedas (cerca de 4ha) condicionado pelo Espaço Canal e pela concretização do projeto do Acesso ao Novo Hospital, a Vilaminho concertou-se com o seu confinante Amândio Carvalho, a Norte, e, desde 2007, em conjunto, apresentaram à CM e ao IGESPAR/DRCN, várias vários projetos de uma operação de loteamento que incluía o Campo da Bouça, (cerca de 2ha), repetidamente inviabilizados pela invocação da pendência do procedimento de classificação do Sistema de Abastecimento de Água das Sete Fontes e de um consequente estudo de Plano de Pormenor,

este (mero estudo) sem qualquer deliberação para elaboração por parte da Câmara Municipal.

6. Em dezembro de 2010, do terreno de Chedas foi expropriada uma parcela com 15.031m², para a via de acesso ao Novo Hospital. A "justa indemnização" acordada não defraudou as expectativas, pois, conforme o artigo 25.º, n.º2, alínea c) do Código das Expropriações baseou-se na classificação (solo urbano) e na qualificação urbanística previstas no Plano Diretor Municipal. Mas manteve-se sob reserva, no Plano Diretor Municipal, o Espaço Canal para continuação da Variante à EN 103, ocupando o terreno restante.

7. Em 3 de março de 2011, pelo Decreto n.º 16/2011, publicado no Diário da República em 25 de maio, o Conselho de Ministros aprovou a classificação do Sistema de Abastecimento de Águas das Sete Fontes como Monumento Nacional. O despacho de abertura do procedimento fora exarado em 1995; a área a classificar foi ampliada em 2001 e o Parecer do Conselho Consultivo do IPPAR a propor a classificação como MN foi conhecido em 2003.

8. Anteriormente, em 20 de janeiro 2011, em resposta ao indeferimento de um projeto por eles apresentado, os interessados apresentaram na Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN), para apreciação, um novo projeto de loteamento, que, no essencial, reduzia a cércea dos edifícios mais próximos do Sistema de Águas em vias de classificação, propondo, inclusive, edifícios mais baixos do que os que contavam do Estudo Prévio Municipal em elaboração.

9. Em 7-4-2011, o Subdiretor do IGESPAR deu Parecer Favorável ao Estudo Prévio do Plano de Pormenor das Sete Fontes apresentado pela Câmara Municipal, de acordo com o parecer e despacho da Direção Regional de Cultura do Norte, anuindo, entre outros elementos, à implantação dos edifícios A, B, C, F, G e H nos terrenos da Vilaminho.

10. Algo contraditoriamente, escassos dias após – e apesar da aprovação tácita

ocorrida –, o projeto de loteamento apresentado na DRCN em 20 de janeiro de 2011 foi inviabilizado por despacho do Diretor do IGESPAR de 15 de abril, por considerar fundamental impedir alterações das características do território envolvente, ainda que admitisse aprovar uma proposta "*constituída por habitações unifamiliares*", "*uma vez que respeita a morfologia do território e o sistema de vistas*".

11. O aclaramento desta foi dado por despacho do Diretor do IGESPAR, aposto em 16-06-02011, que realçava estarem em causa "atos administrativos independentes".

12. Em 7 de junho de 2011 foi publicada a Portaria n.º 576/2011, que incluiu em Zone Especial de Proteção (ZEP) os terrenos da Vilaminho, sem definição de quaisquer restrições de intervenção na Zona, assim deixada à integral discricionariedade do IGESPAR.

13. Em 22 de setembro de 2011, a Câmara Municiapl deliberou a elaboração de um plano de pormenor, determinado pela classificação do Monumento Nacional, mas sem adoção de medidas preventivas ou provisórias e, por isso, não vinculando o Município a qualquer prazo.

14. Dando sequência a Parecer emitido pelas signatárias do presente Parecer, de 19 de outubro de 2011, em 27 de novembro do mesmo ano, a Vilaminho propôs no TAF de Braga, a Ação nº 1763/11.3.BEBRG, que se encontra em tramitação, em que são demandados a Presidência do Conselho de Ministros, o Município de Braga e o Estado, pedindo:

    a) a declaração de nulidade do ato de fixação da ZEP, por indeterminação do seu conteúdo material, desproporcionalidade e falta de ponderação de interesses;

    b) a declaração de invalidade da Deliberação da Câmara Municipal de 22 de setembro de 2011, que decidiu dar início ao procedimento de elaboração do plano de pormenor, designadamente por violação do princípio da tipicidade dos Instrumentos de Gestão Territorial (por

dever ser um Plano de Pormenor de Salvaguarda);

c) a declaração de inexistência, por falta de ato que o tenha determinado, do embargo municipal do corte de árvores no terreno Campo da Bouça;

d) a declaração de que, se o prédio da A viesse a ser sujeito a verdadeiras medidas preventivas, cautelares da elaboração de algum Plano, deveria somar-se ao prazo legal daquelas, para efeitos de qualificação e cálculo da indemnização (nos termos ou por equivalente à previsão do artº 112.º, n.º 6 do RJIGT) o tempo já decorrido desde o primeiro pedido de aprovação de projeto de loteamento, apresentado pela A em 2007;

e) a condenação solidária do Estado e do Município a ressarcir a A pelos prejuízos consequentes do adiamento/impossibilidade de concretização da edificabilidade do seu terreno, bem como a ressarcir dos custos, a liquidar, suportados com a elaboração, instrução, acompanhamento e gestão dos pedidos, projetos, atos e procedimentos visando aquela concretização e dos necessários à defesa da sua posição jurídica.

15. Em 10 de janeiro de 2014, sob proposta da Câmara, a Assembleia Municipal deliberou a suspensão do PDM, com estabelecimento de medidas preventivas *"para proteção e salvaguarda do sistema de Abastecimento de Águas das Sete Fontes"*, com base em parecer dos serviços técnicos municipais que propunha a área de suspensão de 62,3ha, coincidente com o perímetro do plano de pormenor em elaboração, por sua vez coincidente com o da ZEP.

16. Em 25 de setembro de 2014, a Vilaminho foi notificada do Despacho do Sr. Vereador competente que indeferiu o pedido de aprovação do último projeto apresentado (em 2013) para aprovação da operação de loteamento do terreno do Campo da Bouça e do contíguo de Amândio de Carvalho com fundamentos (corrigíveis) de incumprimento do Plano Diretor Municipal e do RJUE, mas especialmente por dificuldades de compatibilização com o

monumento classificado. Nesse procedimento, em fase de audiência prévia, a Vilaminho foi informada da suspensão do Plano Diretor Municipal.

17. Em 26 de setembro de 2014, sob iniciativa da Câmara, a Assembleia Municipal aprovou que fosse proposto retirar do Plano Rodoviário Nacional o troço da Variante à EN 103 para Norte do Nó do Novo Hospital Central, seja, na parte em que, de acordo com o PDM prosseguiria o atravessamento do terreno de Chedas (da Vilaminho).

18. A proposta de Revisão do Plano Diretor Municial, apresentada a Discussão Pública em 11 de dezembro de 2014, elimina aquele Espaço Canal da Variante e inclui os terrenos da Vilaminho na designada UOPG-9 – Parque das Sete Fontes e Envolvente, com a área de 147ha, tendo por objetivo "*garantir o máximo de área de espaço verde de enquadramento na envolvente do monumento classificado*" (artigo 110.º), que, conforme a legenda, inclui SOLO RURAL, nas categorias de EFT - Espaços Florestais de Proteção (artº 37º, alínea c) e M - Espaços de Uso Múltiplo (artigo 41.º) e SOLO URBANO, nas categorias de Espaços Verdes (artigos 71.º a 73.º), Espaços de Equipamentos, com destaque para o Hospital Central (artigo 74.º e 75.º), Espaços Residenciais (artigo 66.º) e Espaços para Atividades Económicas (artigo 67.º a 70.º), sendo escasso solo urbano ainda não edificado.

19. Dispõe o artigo 109.º, nº 1 do Regulamento que as UOPGs se referem a áreas sujeitas à elaboração de plano de urabnização, plano de pormenor ou unidades de execução.

20. Definindo o Regime de edificabilidade da UOPG-9, o Regulamento prescreve que "*a cada prédio classificado como solo urbano se aplica no máximo o Índice Médio de Utilização de 0,20m²/m² do terreno a urbanizar a que corresponde um Índice de Cedência Média de 3,10m²/m² de área de construção (medida acima da cota de soleira)*".

21. Para os terrenos da Vilaminho propõe-se a qualificação EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva (Campo da Bouça, com cerca de 2ha, e

sobrante de Chedas a poente, com cerca de 1,8ha) e de EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento (sobrante de Chedas a nascente, com cerca de 0,6ha).

22. Nos artigos 102.º e 103.º, n.º 1 e 5, o Regulamento apenas prevê como instrumentos de equidade na execução dos Planos os mecanismos de perequação – e não a indemnização –, limita a aplicação desses mecanismos aos PP e EU - não prevê mecanismos de perequação para o próprio PDM e para os PU – e relega para o RJIGT a regulamentação dos referidos mecanismos.

B. CONSULTA

Em face da situação de facto aqui descrita, é solicitado o nosso Parecer no sentido de nos pronunciarmos sobre duas questões essenciais:

1. A questão da adequação à situação vertente e da sua conformidade com a legislação dos mecanismos de perequação previstos no Plano Diretor Municipal, em particular:

   a) São o artigo 64.º, n.º 2 e 3 da Lei dos Solos e o artigo 136.º do RJIGT cumpridos pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal na parte em que (artigo 102.º e 103.º) se limita a relegar para o RJIGT a regulação dos mecanismos de perequação?

   b) O Regulamento do Plano Diretor Municipal respeita os princípios da igualdade, do Estado de Direito e da justiça ao fixar, na UOPG-9, o Índice Médio de Utilização de 0,2 e do Índice de Cedência Média de 3,10m^2/m^2?

   c) A fixação discricionária de Índice de Cedência Média de 3,10m^2/m^2, na UOPG-9, não padece de falta de equidade, face aos bem mais reduzidos parâmetros gerais das cedências que o próprio Regulamento fixa no artigo 104.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal?

   d) A fixação de índices/rácios médios de utilização (artigo 139.º, nº 1 do RJIGT) e de áreas de cedência média (artigo 141.º, nº 1 do RJIGT),

como instrumento de perequação compensatória, não está sujeita a limites legais/constitucionais, que preservem a equidade?

e) Aquela fixação é discricionária para cada UOPG, UE, PU ou PP e, em caso de UOPGs que determinam sacrifícios evidentes para os proprietários de solos urbanos (ainda) não edificados dentro do seu perímetro, não exige compensação, em favor desses proprietários sacrificados, por parte dos proprietários dos prédios já edificados dentro da UOPG, por parte dos proprietários de solos urbanos não edificados ou já edificados na envolvente da UOPG, e por parte dos demais proprietários de solos urbanos no perímetro do Plano Diretor Municipal?

f) No caso e no exemplo da UOPG-9, não era exigível que o Regulamento do Plano Diretor Municipal previsse os termos e os critérios de aplicação dos mecanismos de perequação aos solos nela compreendidos já edificados e que esgotam o Índice Médio de Utilização dessa UOPG ou, então, que esclarecesse que os edifícios existentes consomem o Índice Médio de Utilização sem contribuírem com qualquer compensação?

g) Assim, em obediência ao Princípio do Estado de Direito, deverá o Município considerar que os objetivos de proteção e valorização do património (recém classificado Monumento Nacional das Sete Fontes) da UOPG-9 constituem um custo decorrente da proteção de interesses gerais, e, por consequência, conforme o artigo 64.º, n.º 6 da Lei dos Solos, deverá o Município estabelecer um mecanismo de distribuição desse encargo para além do âmbito dos terrenos da referida unidade de execução ainda não edificados, uma vez que, para além do interesse direto dos proprietários dos prédios já construídos na própria UOPG-9 e na envolvente, está em causa o interesse geral do Município?

2. A questão dos direitos de indemnização que assistem ao Consulente na situação vertente, tendo em consideração o facto de:

   a) Tendo em conta que a convolação da servidão em Plano, através da UOPG-9, retira aos terrenos solo urbano mais que 80% do seu valor de mercado, pode sustentar-se que o ónus da servidão a consequente requalificação no Plano Diretor Municipal tem efeito análogo a expropriação, exigindo justa indemnização?

   b) Poderá exigir-se indemnização por efeito análogo a medidas preventivas (artigo 112.°, n.° 6 do RJIGT), desde 2007, por causa do procedimento de classificação, desde 2011 por causa da classificação, da ZEP e do PP, desde janeiro de 2014 por causa da suspensão do Plano Diretor Municipal, com adoção de medidas preventivas e, agora para execução da UOPG-9, que impõe a adoção de um instrumento de planeamento/programação posterior?

C. PARECER

Razão de Ordem

De forma a fornecer uma resposta cabal às questões que nos vêm dirigidas — de saber quais os direitos que assistem aos Consulentes na situação em apreço, relativamente aos instrumentos de perequação e de indemnização, no âmbito do procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga — inicaremos o nosso percurso com uma referência genérica às questões relacionadas com o *direito de propriedade privada dos solos* — referindo, em especial, aquele que é, numa perspetiva publicista, o seu conteúdo (marcado pela função social que desempenha o seu objeto), e as restrições ao mesmo que assumem carácter indemnizatório, de modo a enquadrar a posição jurídica do Consulente no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal (1.).

Voltaremos de seguida a nossa atenção para os instrumentos de perequação previstos no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, de modo a aferir se as mesmas permitem compensar integralmente as restrições impostas ao

Consulente (2.).

Por último analisaremos brevemente as consequências que a opção prevista no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga reveste do ponto de vista indemnizatório (3.).

Terminaremos com as *conclusões* que se impõem.

1. Direito de propriedade privada dos solos: conteúdo e limites

a) O reconhecimento da existência de propriedade privada pressupõe que se reconheça a subordinação desta a um limite imanente à sua estrutura, designado de *função, vinculação ou obrigação social* que, mesmo que não expressamente consagrado na Constituição (como sucede com o reconhecimento da possibilidade de expropriação, mediante indemnização, por motivos de utilidade pública), se encontra, em função do respetivo regime, nela implícita[1].

Segundo Fernando Alves Correia pode mesmo afirmar-se que a propriedade, "como direito constitucional serve duas funções diferentes e até opostas: uma função *pessoal e privada*, assegurando uma zona de liberdade para o indivíduo na esfera da atividade económica; e uma função *social e pública*, no âmbito da qual, muito embora a propriedade seja individual e confira ao proprietário uma considerável discricionariedade no que respeita ao seu uso, ela é ordenada ao bem comum da sociedade que a reconhece"[2].

A *função social do direito de propriedade* privada dos solos significa que o respetivo proprietário deve dar a estes uma *utilização socialmente justa*, sendo um princípio que vincula ainda todas as entidades públicas, com especial relevo para o legislador que, na fixação do conteúdo e limites do direito de propriedade, fica obrigado a estabelecer um regime socialmente justo, impondo limites ao uso dos solos em nome de relevantes interesses públicos (por exemplo, valores ambientais ou patrimoniais indispensáveis). Dito de outro modo, o reconhecimento de uma função social do direito de propriedade dos solos legitima a lei e a Administração

[1] No sentido de que não é necessária a previsão expressa desta função social do solo, pois a mesma se depreende do contexto mais vasto da nossa Constituição, cfr. Jorge Miranda e Rui Medeiros, *Constituição da República Portuguesa Anotada,* Tomo I, Coimbra, Coimbra Editora, 2005, p. 626.

[2] *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, 4.ª ed., Coimbra, Almedina, 2010, p. 810.

(designadamente no âmbito de instrumentos de planeamento do território) a estabelecer restrições ou limitações às faculdades de uso do solo ou de utilização do mesmo que se traduzem, afinal, na restrição da livre esfera de decisão e disposição do proprietário sobre os seus bens.

O reconhecimento de uma função social elevada ao bem *solo,* que determina a admissão de maiores restrições à sua utilização, decorre das suas características particulares: *escassez, irreprodutibilidade, indispensabilidade* à satisfação das necessidades básicas do homem e *suporte físico* indispensável a todas as realizações do mesmo. Afirma-se, assim, que a propriedade do solo se encontra sujeita, na sua essência, a uma vinculação social mais forte do que a propriedade que incide sobre os restantes bens, devido à sua importância fundamental para o desenvolvimento da sociedade no seu conjunto e para as necessidades das instituições de utilidade pública.

No âmbito da função social do direito de propriedade dos solos assume particular relevo o conceito de *vinculação situacional,* subespécie daquela, e que se refere às limitações ou restrições impostas à utilização dos solos que resultam da particular situação factual ou características dos terrenos em causa (por exemplo, impossibilidade de construção em terrenos localizados em zonas com riscos de deslizamento ou particularmente pantanosos ou declivosos ou em áreas especialmente importantes em função dos valores ambientais, paisagísticos e culturais nelas existentes). Nestas situações, pode afirmar-se que a situação factual dos terrenos condiciona o seu uso e utilização, ou seja, obriga o proprietário a não utilizar ou a renunciar a determinadas utilizações que seriam, em princípio, admissíveis.

b) Nos casos em que as limitações ao uso do solo são estabelecidas em razão da sua declarada função social e, sobretudo, nas situações em que as mesmas são extraídas da sua pretensa vinculação situacional, a consequência, em princípio, é a de que as mesmas não conferem aos titulares de direito de propriedade o direito a qualquer indemnização ou a outro tipo de ressarcimento.

Ou seja, aquelas doutrinas legitimam que a lei estabeleça restrições e limitações às faculdades de uso e de utilização do solo, sem que se verifique, em princípio,

obrigação de indemnização, servindo, por isso, como demarcação entre estas situações e as medidas de carácter expropriativo ou quase expropriativo que devem dar lugar a indemnização.

Ora, se assim o é em sede de princípio, a definição de quais as situações que originam uma verdadeira vinculação situacional do solo e, portanto, excluem a viabilidade de quaisquer pretensões indemnizatórias, não têm conhecido satisfatória consolidação, seja doutrinal, seja legislativa, no nosso ordenamento jurídico.

Na verdade, ao percorrer toda a legislação com refração no âmbito da ocupação, uso e transformação do solo encontramos uma multiplicidade de disposições que alertam para a indemnizabilidade das restrições à propriedade resultantes de atuações públicas.

Assim, apenas para indicar as mais relevantes, assinale-se o regime legal aplicável às expropriações do plano, ou seja, às limitações às possibilidades de uso do solo preexistentes ou juridicamente consolidadas resultantes da aprovação, alteração, revisão ou suspensão de instrumentos de gestão territorial, previstas no artigo 17.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei de Solos) e reguladas no artigo 143.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Quanto à questão da indemnização das restrições provocadas pelas medidas preventivas, a resposta vai hoje no sentido afirmativo, sempre que previsto na lei (artigo 52.º da Lei de Solos e artigo 116.º, n.º 1 do RJIGT). Assim, são indemnizáveis, para além das medidas preventivas ilegais (que desencadeiam a aplicação das regras sobre responsabilidade da Administração por atos de gestão pública ilícitos), aquelas que provoquem danos equivalentes, ainda que transitórios, aos previstos no artigo 143.º do RJIGT, designadamente quando comportem, durante a sua vigência, uma restrição ou supressão substancial de direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados (como sucede na hipótese prevista no artigo 107.º, n.os 6 e 7 do RJIGT), e aquelas que sejam decretadas antes do decurso de quatro anos sobre a caducidade de medidas preventivas anteriores para a área [artigo 116.º, n.º 2, alínea a), e artigos 112.º, n.os 5, 6 e 7 do mesmo diploma

legal].[3]

Do mesmo passo, também para as servidões administrativas, reguladas genericamente no artigo 8.º do Código das Expropriações (e artigo 33.º, n.º 6 da Lei de Solos), se prevê a sua indemnizabilidade, sempre que elas inviabilizem a utilização que vinha sendo dada ao bem, considerado globalmente; inviabilizem qualquer utilização do bem, nos casos em que estes não estejam a ser utilizados; ou anulem completamente o seu valor económico[4].

A todas estas normas jurídicas que não corporizam senão o reconhecimento de que grande parte das limitações às faculdades de uso, ocupação e transformação do território correspondem materialmente a atuações lesivas da esfera jurídica dos proprietários e, por isso, carecidas de indemnização, há que somar o disposto no artigo 16.º da Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro, que regula as situações de indemnização pelo sacrifício.

De acordo com este artigo "*o Estado e as demais pessoas coletivas de direito público indemnizam os particulares a quem, por razões de interesse público, imponham encargos ou causem danos especiais e anormais, devendo, para o cálculo da indemnização, atender-se, designadamente, ao grau de afetação do conteúdo substancial do direito ou interesse violado ou sacrificado*". O artigo 2.º da mesma Lei, define, por seu turno, danos ou encargos especiais e anormais, considerando *especiais* os danos ou encargos que incidam sobre uma pessoa ou um grupo, sem afetarem a generalidade das pessoas, e *anormais* os que, ultrapassando os custos próprios da vida em sociedade, mereçam, pela sua gravidade, a tutela do direito. Este instituto, nas palavras de Fernando Alves Correia, é "... congregador de todos os casos de indemnização de danos e encargos especiais

[3] Para mais desenvolvimentos sobre este ponto, *vide* Fernanda Paula OLIVEIRA, "Medidas Preventivas de Planos Urbanísticos e Indemnização", *Revista do CEDOUA*, n.º 1, 1998, pp. 53 e ss.

[4] Não obstante esta formulação legal, a nossa doutrina tem entendido que o artigo 8.º peca por defeito, porque não compreende todas as situações em que, por analogia com as expropriações de sacrifício, as servidões colocam em causa situações preexistentes ou juridicamente consolidadas na esfera jurídica do proprietário do bem (Fernando Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo, cit.*, pp. 332 e ss.). Outros autores, apesar de não concordarem com a integração da figura das servidões administrativas na categoria das expropriações de sacrifício não deixam de assinalar a sua indemnizibilidade, sempre que delas decorram *quaisquer restrições ao direito de propriedade*. Cfr., por todos, Bernardo Azevedo, *Servidão de Direito Público. Contributo para o seu Estudo*, Coimbra, Coimbra Editora, 2005, pp. 29 e ss.

e anormais, resultantes de atos de poder públicos lícitos, praticados por razões de interesse público"[5].

De facto, nem todas as situações de limitação à edificabilidade inscritas nos planos resultam inovadoramente destes (e, por isso, são indemnizáveis diretamente nos termos do artigo 143.º do RJIGT), já que a função integradora dos instrumentos de gestão territorial, em especial dos planos municipais de ordenamento do território, passa pela inclusão nos mesmos de disposições que são resultantes de servidões ou de restrições de utilidade pública que haviam previamente sido impostas aos particulares em virtude de atos administrativos ou de atos regulamentares. Por outro lado, situações há em que é apenas após a aprovação de um instrumento de gestão territorial que um conjunto de restrições/ condições ao uso do solo são adotadas, o que significa que tais limitações passam a ter um âmbito de irradiação distinto dos instrumentos de gestão territorial preexistentes, dando corpo à sua vocação de *standards urbanísticos de operatividade imediata*[6].

Situações há em que, em face da difícil caracterização do tipo de restrição ou servidão em causa, é o próprio legislador a identificar como aplicável um determinado quadro normativo: é o que sucede, aliás, quanto ao património cultural, esclarecendo o artigo 71.º Decreto-Lei n.º 309/2009, que "*os prejuízos decorrentes de servidões administrativas ou de outras restrições resultantes da aplicação do presente decreto-lei são indemnizáveis nos termos do artigo 16.º da Lei n.º 67/2007, de 31 de dezembro*".

Esta pluralidade de regimes jurídicos sobre indemnizações conexas com a ocupação, uso e transformação do solo em nada abona no sentido de um adequado ordenamento do território e na garantia de uma plena e congruente salvaguarda da posição jurídica dos proprietários.

No entanto, todos eles apontam para a existência de situações — seja no âmbito dos instrumentos de planeamento, seja no plano da previsão de servidões, seja no caso da imposição de medidas preventivas, seja ainda no domínio específico

[5] Fernando Alves Correia, "A Indemnização pelo Sacrifício" in *Revista de Direito Público e da Regulação*, CEDIPRE, n.º 1, pp. 63 e ss, in http://www.fd.uc.pt/cedipre/pdfs/revista_dpr/revista_1.pdf

[6] Para a caracterização dos *standards* urbanísticos, cfr. Fernando Alves CORREIA, *Manual de Direito do Urbanismo, cit.*, p. 668-672.

do património cultural —, nas quais se estará fora de uma pura vinculação situacional do solo para se entrar no campo das restrições à ocupação deste, que são determinadas por uma decisão *qua tale* das entidades públicas.

Por isso mesmo, mais do que a meras considerações gerais e imediatas sobre a função de cada uma daquelas figuras, é essencial, por um lado, a tomada em consideração do grau de afetação do conteúdo substancial do direito ou interesse em concreto violado ou sacrificado e, por outro lado, a natureza e relevância do interesse público que o motivou.

Como sumariou o Supremo Tribunal Administrativo, no seu Acórdão de 30 de abril de 2008, proferido no processo 0913/07, "*Nesta sorte de responsabilidade, mais do que caracterizar a posição jurídica do administrado como direito subjetivo ou interesse legítimo, o que importa é indagar da natureza e extensão da interferência da atividade administrativa na sua esfera jurídico-pessoal*". [7]

c) E é essa tarefa que doravante tentaremos levar a cabo, analisando o impacto das restrições que têm vindo a incidir, pelo menos desde 2001 (com a inscrição de um espaço canal no PDM de Braga de 2001, que apenas desaparecerá na atual revisão) sobre o terreno na esfera jurídica dos Consulentes.

A este propósito, é importante cruzar a sequência de procedimentos levados a cabo para a proteção das *Sete Fontes* com os procedimentos de gestão urbanística e, em geral, com as *démarches* levadas a cabo pelos Consulentes para concretizar a edificabilidade reconhecida no local pelo Plano Diretor Municipal.

Deste cruzamento resulta, inequivocamente, que têm estado a ser impostas restrições ao uso do solo aos Consulentes, importando analisar se estas restrições cabem dentro da função social e vinculação situacional do solo ou se, pelo contrário, se enquadram já nos conceitos de expropriação ou de indemnização de sacrifício.

d) De 2003 a 2011, encontrou-se em curso o procedimento de classificação das *Sete Fontes* como monumento nacional, procedimento este que, por força da lei alarga a proteção deferida aos imóveis classificados àqueles que se encontram em

[7] Ainda que este se refira a um enquadramento normativo anterior aplicável à responsabilidade civil da Administração, mas que neste ponto se mantém no essencial.

vias de classificação.

Nestes moldes, foi definida para as *Sete Fontes* uma zona geral de proteção de 50 metros, dentro da qual qualquer ocupação urbanística se encontra sujeita a parecer vinculativo do IGESPAR. Tendo por base este enquadramento jurídico, iniciaram os Consulentes em 2007 o primeiro procedimento: um pedido de informação prévia, tendente à ocupação urbanística da área. Este pedido mereceu parecer desfavorável em fevereiro de 2008, por remissão para o estudo municipal alegadamente em elaboração, visando planificar o parque urbano das *Sete Fontes*, por com ele colidir.

Refira-se que, logo neste primeiro contacto com as pretensões dos interessados, o IGESPAR invocou um motivo ilegítimo, por violar o princípio da tipicidade dos planos, para emitir parecer desfavorável: o de se encontrar em elaboração um estudo urbanístico para a área.

Mas, mais do que isso, em momento algum, aquela entidade viabilizou qualquer versão dos projetos apresentados sucessivamente pelo Consulente. Ao que acresce a circunstância de ter havido um parecer positivo do IGESPAR ao estudo prévio do Plano de Pormenor das *Sete Fontes* que previa a possibilidade de edificação na área e, contemporâneamente, ter sido emitido parecer desfavorável à pretensão deduzida pelo interessado, que, curiosamente, previa uma edificabilidade mais reduzida do que a constante daquele estudo prévio.

A partir de maio 2011 passou a estar classificado como Monumento Nacional o Sistema de Abastecimento de Águas à Cidade de Braga designado por *Sete Fontes* e, a partir, de junho de 2011, passou a contar com uma ZEP. Todavia esta, porque desprovida de conteúdo, permitiu ao IGESPAR continuar a tomar decisões casuísticas sobre as pretensões dos Consulentes.

Só em 2014, sob proposta da Câmara, a Assembleia Municipal deliberou a suspensão do Plano Diretor Municipal, com estabelecimento de medidas preventivas "*para proteção e salvaguarda do sistema de Abastecimento de Águas das Sete Fontes*", com base em parecer dos serviços técnicos municipais que propunha a área de suspensão de 62,3ha, coincidente com o perímetro do plano de pormenor em elaboração, por sua vez coincidente com o da ZEP.

E, recentemente, no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga, apesar de se ter previsto a eliminação do Espaço Canal da Variante, passou a prever-se a inclusão dos terrenos da Vilaminho na designada UOPG-9 – Parque das Sete Fontes e Envolvente, estipulando para os terrenos do Consulente a classificação EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva e de EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento e sujeitando-a a Plano de Pormenor (plano este cujo procedimento o Município deliberou iniciar em 22 de setembro de 2011, mas sem conclusão à vista).

e) Tendo em consideração os sucessivos indeferimentos que têm vindo a ser proferidos com base nos procedimentos a que nos referimos, ao que acrescem as medidas preventivas aprovadas em 2014 e a reserva de edificação que resulta da previsão de um Plano de Pormenor que ainda não foi concluído (e sendo-o, apenas reconhecerá ao interessado um índice médio de utilização de 0,2 m^2/m^2) é inegável que estes têm vindo a permitir a imposição de restrições ao uso do solo que se vêm prolongando no tempo (de 2003 até à data presente e com duração máxima indeterminada).

Estas restrições têm gerado, na prática, uma impossibilidade de concretização da vocação edificatória dos prédios em causa, montando, substancialmente, na imposição de uma servidão *non aedificandi*, com efeitos similares a uma expropriação.

Ora, por obediência ao princípio da igualdade e da responsabilidade da Administração, se os efeitos daqueles procedimentos são os mesmos da imposição de uma servidão *non aedificandi*, as mesmas também terão de ser as suas consequências: as da indemnização dos prejuízos provocados pela servidão estabelecida.

Este facto é tanto mais certo quanto o Plano Diretor Municipal de 2001, inequivocamente reconhece capacidade edificativa no local, que, inclusive, já se encontra concretizada em prédios próximos dos dos Consulentes. Acresce que aquela capacidade edificativa foi expressamente reconhecida em processo expropriativo para fins rodoviários de que foram objeto parcelas dos Consulentes

com a mesma caracterização das ora sujeitos a ZEP, tendo os índices urbanísticos constantes do Plano Diretor Municipal sido integralmente tidos em consideração para efeitos de determinação do montante da indemnização.

Acresce que também o IGESPAR nunca considerou que a existência de um procedimento de classificação e, depois, de uma efetiva classificação, das Sete Fontes e do estabelecimento da zona especial de proteção para a mesma, implicavam a eliminação ou sequer redução da edificabilidade na área. Pelo contrário, os vários Pareceres do IGESPAR (seja sobre o estudo prévio do Plano de Pormenor, seja sobre os próprios projetos do interessado, apenas se referiam à limitação da tipologia e cércea das edificações e não a uma limitação genérica da edificabilidade). O que significa que a redução de edificabilidade prevista no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal não constitui uma opção que se impõe ao Município mas que é originariamente sua. Aliás, assim resulta do Relatório de avaliação da execução do Plano Diretor Municipal de 2001, que claramente define o objetivo de reforçar a oferta de espaços de recreio, com a criação de três parques, entre estes o das Sete *Fontes* (p. 125 e 210).

Donde, a opção, consagrada no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal colocada a discussão pública de que os terrenos deste interessado fiquem em espaço verde urbano é uma opção do próprio Município, sendo este que inviabiliza agora qualquer possibilidade de edificação numa situação em que o plano anterior, de 2001, a admitia.

O que significa que, para além do tempo que decorreu (e continuará a decorrer) entre a data em que o interessado solicitou a primeira informação prévia para o local (e que totaliza, para já, 8 anos), se verá aquele confrontado com uma redução de edificabilidade para os seus prédios da ordem dos 80% (de um COS variável entre 0.75/m^2/m^2 e 1,00m^2/m^2, para um Índice de Utilização Médio de 0.2 m^2/m^2).

Do exposto resulta que o Consulente não surge na discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal como qualquer outro interessado que perdeu a capacidade edificativa nos seus terrenos (reconhecida pelo Plano que se encontra a ser revisto), mas que nunca tentou efetivamente exercitar.

Ao contrário, o Consulente tem tentado, ao longo dos anos, concretizar a capacidade edificativa que o Plano Diretor Municipal reconhecia para os seus terrenos (sendo que a indemnização que lhe foi reconhecida no processo expropriativo de que foi alvo demonstra bem o valor dessa capacidade edificativa), o que nunca conseguiu por — realce-se — os sucessivos indeferimentos de que as suas pretensões foram sendo alvo se basearam em motivos ilegítimos: inicialmente com base em estudos urbanísticos, que não podem fundamentar indeferimentos; depois com base numa ZEP sem conteúdo que funcionava afinal como uma servidão *non aedificandi*; mais tarde com base numa suspensão do plano acompanhada de medidas preventivas que proíbe operações de loteamento; e, agora, com base numa revisão do Plano Diretor Municipal que prevê uma reserva de urbanização — por remeter a sua concretização para instrumento posterior, sem o qual a edificabilidade será impossível de concretizar. Ao que acresce, como já acentuámos, ficar esta edificabilidade muito aquém da que sempre foi reconhecida aos prédios na área.

Ou seja, este interessado apenas não é titular de direito urbanísticos decorrentes de um ato de licenciamento porque este direito lhe foi sendo sistemática e ilegitimamente recusado. A recusa ilegítima deste direito significa que ao Consulente deveria ter sido reconhecido o direito a concretizar uma pretensão nos termos que eram admitidos pelo Plano Diretor Municipal de 2001. Pretensão esta que o interessado já deduziu judicialmente contra o Ministério da Cultura e contra o Município de Braga e que se encontra agora ainda mais substanciado, com a aprovação de medidas preventivas para a área das *Sete Fontes,* em 2014, e com o presente projeto de revisão do Plano Diretor Municipal.

Aqui chegadas, só podemos dar como certo que o interessado tem direito a ser compensado (pelo tempo que se viu privado de utilizar o seu bem para os fins previstos no ordenamento jurídico e, caso a revisão do Plano Diretor Municipal seja feita nos moldes do projeto apresentado, também pela perda de edificabilidade que tem de suportar).

Todavia, uma vez que no nosso ordenamento jurídico apenas haverá indemnização (por expropriação do plano) se o particular não for compensado pela

via da perequação, cumpre-nos aferir pormenorizadamente — não obstante a evidência dos números que dão conta da redução de edificabilidade nos terrenos do Consulente — se a perequação prevista no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga é suficiente para proceder àquela compensação.

2. Instrumentos de perequação previstos no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

a) A exigência de equidade e de justa distribuição de benefícios e encargos decorrentes da aplicação dos planos e programas territoriais é, desde 1998, e permanece [cfr. artigo 3.º, n.º 1, alínea f) da Lei de Solos], uma exigência fundamental do direito do ordenamento e do urbanismo nacional. Este artigo hoje considera igualmente incluída naquela obrigação de tratamento equitativo a adoção de instrumentos de política dos solos, o que evidencia que também na vertente da determinação do valor dos solos e dos mecanismos para a intervenção nos mesmos é necessário a redistribuição entre os interessados dos encargos e benefícios deles resultantes.

A instituição, de forma desenvolvida, do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos e a previsão de mecanismos de perequação compensatória foi operada pelo RJIGT, que corresponde à sua primeira consagração legal e que exige a implementação de medidas de perequação com vista a *corrigir* ou, pelo menos, *atenuar* as desigualdades introduzidas pelos instrumentos de planeamento territorial.

A questão perequativa é pensada para os instrumentos de gestão territorial diretamente vinculativos dos particulares na medida em que são eles que, de forma direta, introduzem desigualdades entre as posições jurídicas dos particulares por eles abrangidos. Particular relevo, assumem aqui os planos municipais por, através das tarefas da *classificação* e *qualificação* dos solos, introduzirem diferenciações relativamente às futuras utilizações dos diversos terrenos, alterando as relações de equilíbrio previamente existentes.

É certo que, por vezes, os planos limitam-se a reconhecer e consagrar situações pré-existentes, casos em que a diferenciação não surge com o plano. Mas,

noutros casos, o plano atribui diferentes utilizações a terrenos com condições similares, criando, com tal opção, fortes desigualdades no que respeita à evolução das respetivas rendas fundiárias. É nestas situações que o princípio constitucional da igualdade — que encontra o seu fundamento direto nos princípios da justiça e do Estado de Direito e que se impõe a toda a atividade administrativa, incluindo a planificadora — é chamado a intervir no sentido de criar mecanismos ou formas de reposição ou restabelecimento da igualdade de tratamento dos destinatários abrangidos pelos planos urbanísticos — medidas perequativas sem as quais "*...é (...) a própria legitimidade do ordenamento urbanístico que está em causa...*", obrigando os entes públicos a assegurar a reposição das relações de igualdade afetadas pelo plano[8].

Assim, para além de o princípio da igualdade exigir que as opções de planeamento correspondam a um fundamento racional bastante (princípio da igualdade imanente ao plano ou princípio da proibição do arbítrio), as consequências benéficas e onerosas das mesmas devem ser, igualmente, repartidas proporcionalmente pelos destinatários das normas do plano (princípio da igualdade transcendente ao plano, nas suas modalidades de igualdade perante os encargos públicos e perante as oportunidades urbanísticas), não obstante — em face da dificuldade de distinção entre as normas do plano que afetam negativamente a esfera jurídica dos particulares, reduzindo ou eliminando as faculdades de utilização dos solos que já se haviam cristalizado na sua esfera jurídica, e aquelas que concedem benefícios a alguns particulares, mantendo intocada a posição de outros — o legislador, no artigo 17.º da Lei de Solos, tenha formulado uma preferência legal pela utilização dos *mecanismos de perequação*, apenas existindo o dever de indemnizar quando os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares determinem restrições significativas, de efeitos equivalentes à expropriação, a direitos de uso do solo preexistentes e juridicamente consolidados que *não possam ser compensados através dos mecanismos de perequação compensatória.*

Os mecanismos de perequação constituem, dada a sua fundamentação em princípios jurídicos fundamentais, como os da igualdade e da equidade, um direito

[8] Fernando Alves Correia, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, Almedina, 1990.

dos seus destinatários (artigo 14.º do RJIGT; direito que estes podem fazer valer judicialmente, caso considere que os instrumentos de perequação deveriam ter sido previstos e não o foram, contrariam a lei ou não procedem a uma compensação adequada e suficiente da sua esfera jurídica) e num dever da Administração (artigo 136.º do RJIGT).

Este dever encontra-se inscrito de forma expressa (em consonância com as exigências decorrentes do princípio da igualdade) impondo que *todos os planos com eficácia plurisubjetiva* – como o Plano Diretor Municipal – devem resolver os problemas de perequação que se colocam ao respetivo nível, ou seja, adequados à respetiva escala e que por eles são introduzidos.

Há, assim, uma obrigatoriedade (vinculação legal) de os planos municipais regularem as questões perequativas e darem resposta, do ponto de vista jurídico, às desigualdades por eles introduzidas, o que decorre, como já o afirmámos, não apenas de a lei considerar ser a perequação um *direito* dos cidadãos mas também, e principalmente, de a assumir como um dever para a Administração.

Por sua vez, especificando melhor qual o conteúdo perequativo de cada plano, a lei determina que o plano diretor municipal deve fixar os *critérios perequativos* — os quais, devendo decorrer de uma leitura e de uma política para a globalidade do município, não têm de ser iguais para todo ele — e que os planos de urbanização e os planos de pormenor devem prever a *estruturação das ações de perequação.*

De facto, a parte final do n.º 2 do artigo 136.º determina que os mecanismos de perequação serão definidos "*...segundo os critérios adotados no plano diretor municipal*". Esta previsão está em consonância com a alínea s) do artigo 85.º segundo a qual o plano diretor municipal fixará os critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a concretizar nos instrumentos de planeamento previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão.

b) Tendo em consideração estes dados, questiona-se se os instrumentos de perequação previstos no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga satisfazem as exigências legais.

Ora, se é obrigatória a integração da perequação de benefícios e encargos em cada um dos instrumentos de planeamento municipal, a lei — de acordo com a qual os municípios tanto podem utilizar os mecanismos nela expressamente previstos como quaisquer outros, isolada ou articuladamente — deixa uma ampla margem de discricionariedade aos municípios na determinação e na conformação dos concretos mecanismos de perequação a utilizar em cada caso. Com efeito, embora identifique mecanismos que podem ser utilizados para este efeito [cfr. as alíneas *a)* a *c)* do artigo 138.º] e conforme o seu conteúdo (artigos 139.º a 142.º), a verdade é que aquela enumeração é meramente exemplificativa, não tendo os mecanismos que venham a ser criados pelos municípios de ser a eles reconduzidos.

É precisamente a existência de discricionariedade na escolha e conformação do mecanismo de perequação que possibilita os municípios procederem a uma sua adequação à realidade especial a que se aplicam, desde logo diferenciando áreas sem edificação e áreas já edificadas, e diferentes combinações de utilização em cada uma delas.

Fundamental é que os instrumentos que venham a ser criados obedeçam, desde logo, a uma lógica perequativa e cumpram os objetivos que o legislador lhes fixa. O que significa que a fixação e concretização de índices médios de utilização (artigo 139.º do RJIGT) e de áreas de cedência média (artigo 141.º RJIGT), como instrumento de perequação compensatória, está sujeita a limites constitucionais e legais que preservem a equidade que com eles se pretendem atingir.

Ora, partindo deste pressuposto, não podemos deixar de afirmar que a formulação dos artigos 102.º e 103.º do projeto de regulamento da revisão do Plano Diretor Municipal — que apenas remetem para os mecanismos de perequação fixados no RJIGT e definem alguns critérios essenciais para a sua aplicação —, para além de serem muito exíguas no tratamento da questão da perequação, não parecendo definir critérios de perequação próprios e adequados à realidade ou realidades a regular[9], padecem de um conjunto de insuficiências, que passaremos a

[9] Com exceção da norma do artigo 103.º, n.º 2 que estebelece um critério específico para a consideração de áreas de REN e de RAN.

apontar.

c) Uma das questões que nos coloca sérias dúvidas sobre a conformidade dos escassos critérios de perequação previstos no projeto de regulamento prende-se com uma total ausência de critérios de perequação *inter* planos (mais concretos, de urbanização ou de pormenor) ou *inter* unidades de execução ou, pelo menos, com a perda de uma lógica global da concretização perequativa do plano diretor municipal.

Se é certo que, tal como no RJIGT, o projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga determina que os mecanismos de perequação funcionem no âmbito de planos de pormenor ou de unidades de execução (cfr. artigos 102.º e 103.º), tal não deve precludir que a noção e âmbito de aplicação da perequação, sempre que exigido por força do princípio da igualdade e da equidade, se estenda para além destes limites.

Ou seja, embora o legislador tenha assumido os planos de pormenor e as unidades de execução como o escalão mais adequado para o funcionamento (a aplicação) dos mecanismos de perequação, não pretendeu, contudo, com isto, afastar a possibilidade de os referidos mecanismos (bem como os respetivos critérios) poderem funcionar (encontrar-se previstos) nos planos diretores municipais instrumentos que permitem uma perequação mais abrangente: entre unidades de execução ou entre diferentes planos de pormenor, o que se poderá tornar relevante de uma perspetiva da justiça urbanística mais global. E esta possibilidade torna-se em obrigatoriedade quando tal seja exigido por motivos de justiça e igualdade entre os proprietários de solos abrangidos pelo mesmo plano, no caso, o Plano Diretor Municipal de Braga.

Do nosso ponto de vista, somando todas as considerações relevantes a este propósito, teremos de concluir deverem os mecanismos de perequação, no que à sua abrangência geográfica diz respeito, ocorrer em dois âmbitos geográficos, complementares: um global (a estabelecer em plano diretor municipal ou plano de urbanização) e outro local (a definir em plano de pormenor unidade de execução), a estabelecer pelos proprietários. Ou, alternativamente, como veremos infra, devem tomar-se em consideração, na fixação dos índices médios (de utilização e de

cedência) critérios que respondam a uma exigência mais ampla — do ponto de vista espacial — de equidade, não tomando apenas em conta as áreas integradas numa unidade de execução ou num plano de pormenor, mas as áreas envolventes.

Neste sentido, aponta claramente o artigo 64.º, n.º 3 da Lei de Solos, ao prever que "A redistribuição de benefícios e encargos a efetivar no âmbito dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal toma por referência unidades operativas de planeamento e gestão, bem como unidades de execução, *considerando a globalidade de território por eles abrangida*" (sublinhado nosso).

A este propósito, o exemplo da UOPG-9 é paradigmático. Nesta, devido à grande extensão do espaço verde de enquadramento que é considerado necessário na envolvente do monumento classificado, não é viável uma solução equitativa por mera aplicação dos mecanismos de perequação compensatória referidos à mera área do Plano, para mais no confronto com o valor de mercado dos respetivos terrenos no Plano Diretor Municipal inicial e na vigência da sua primeira Revisão.

Com o intuito de ser uma UOPG que visa organizar um espaço do território, destinando-o dominantemente a uma finalidade não edificativa — opção cujo mérito aqui não debatemos — o Município através da fixação de índices médios de utilização e de cedência máximos referidos apenas àquela parte do território municipal (a sujeitar a plano de pormenor) define artificialmente valores que não têm qualquer correspondência seja com a realidade anterior daquele espaço, seja com a realidade que o circunda. O que significa que o Plano Diretor Municipal procede a uma cisão irracional e perniciosa do espaço, de modo a dela retirar efeitos que para além de não produzirem os efeitos perequativos pretendidos se considerados numa lógica global, prejudicam efetivamente os proprietários na área de intervenção do futuro plano de pormenor.

Ao preocupar-se apenas com a perequação entre os proprietários integrados na UOPG-9, esquecendo as desigualdades entre estes e os restantes, que beneficiam também daqueles espaços verdes, por considerar que apenas tinha de ter em linha de conta o previsto exclusivamente para a área da quela UOPG, o projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga estabelece uma unidade só com *"osso"* (encargos), na qual apenas *o mais gravoso* do planeamento é imputado aos

proprietários na sua área de intervenção, quando devíamos proceder à redistribuição e compensação entre *"carne"* (benefícios) e *"osso"* (encargos)[10].

Por último, note-se a discrepância entre os índices previstos para a UOPG-9 e outras UOPG previstas no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal, que visam igualmente a criação de parques urbanos e em áreas muito menos "nobres" e centrais do que as *Sete Fontes:* para a UOPG-6 prevê-se um Índice Médio de Utilização de 0,50m²/m² do terreno a urbanizar a que corresponde um Índice de Cedência Média de 0,50m²/m² de área de construção (medida acima da cota de soleira), e para a UOPG-7 prevê-se um índice de utilização máximo aplicável é de 0,40 m²/m² e o índice de impermeabilização máximo aplicável é de 50%. A discrepância de valores, mesmo entre áreas destinadas a parques urbanos é evidente e flagrantes, pelo que falta qualquer razoabilidade e fundamentação racional e equitativa para a opção de índices estabelecidos para a UOPG-9.

As opções do Plano Diretor Municipal em revisão para a UOPG-9 em matéria de perequação são, assim, ilegais, por o seu propósito não ser o de redestribuição de benefícios e encargos entre todos beneficiados e prejudicados pelo plano a elaborar, mas artificialmente fazer impender sobre alguns — os proprietários — a totalidade dos encargos em benefício de todos os demais munícipes.

De facto, o projeto de revisão do Plano Diretor Municipal prevê uma redução drástica da edificabilidade que vinha consagrada desde 1994 e fora reforçada em 2001, para proteção de um bem público que, entretanto, a Administração municipal valorizou em importância e em dimensão, visando convertê-lo num espaço de recreio aberto a todos.

O Município não tem forma de, por via da perequação compensatória agora

[10] Acresce que os mecanismos de perequação devem ter em conta que os terrenos podem ser substancialmente diferentes à partida, desde logo por já se encontrarem legalmente edificados. Isto é fundamental para assegurar que só se faça perequação das desigualdades (e só dessas) que *foram introduzidas pelos planos*. O mecanismo de perequação poderá/deverá, pois, ter em consideração as pré-existências (localização, configuração, aptidão edificatória), sendo naturalmente de rejeitar que, por intermédio de mecanismo de perequação, se trate de forma igual, situações substancialmente diferentes à partida. O que significa que áreas já construídas na UOPG-9 não podem entrar para a perequação, porque são preexistências, o que diminui a folga para compensar, tornando ainda mais claudicante a posição jurídica dos proprietários que não têm qualquer edificação na área e que se vêm agora obrigados a suportar todos os encargos na mesma.

prevista, proporcionar aos proprietários dos terrenos em solo urbano não edificado, na UOPG-9, qualquer contrapartida que salvaguarde o valor normativo de mercado do direito de propriedade ou uma justa indemnização compensatória da ablação desse direito, como é demonstrado pela redução do Índice Médio de Utilização de cerca de 0,85m²/m² para 0,20m²/m₂ e com o aumento do Índice de Cedência Média de 0,53m²/m² (de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008) para 3,10m₂/m2[11], o que determina a desvalorização do terreno, desde logo do Consulente, para uma expressão meramente simbólica.

De onde se retira que o encargo da criação do parque urbano das *Sete Fontes* — de acordo com os critérios de perequação impostos pelo Plano Diretor Municipal — impenderá necessariamente e quase exclusivamente sobre o Consulente e demais proprietários e não sobre os demais beneficiários do parque previsto.

Esta asserção é ainda mais flagrante quando se percebe que a zona que será objeto do previsto espaço de recreio A UOPG -9 confronta com áreas construídas que irá, claramente, servir e beneficiar: a sul com a superfície comercial "Braga RetailCenter" e Escola de Ciências da Saúde da Universidade do Minho; a poente com várias urbanizações da zona do Areal, constituídas por edifícios de habitação e comércio em regime de propriedade horizontal, com cércea correspondente a 7 pisos e com lotes de habitação unifamiliar, com cércea correspondente a dois ou três pisos; a norte com habitações do bairro de Sete Fontes e Parque Industrial das Sete Fontes, assim como com espaços florestais; a nascente com várias urbanizações constituídas maioritariamente por habitações unifamiliares isoladas, com cércea correspondente a dois ou três pisos. (Relatório da revisão do Plano, a p. 41).

Como é possível, nestas condições, normativas e fácticas, segmentar a área coberta pela UOPG-9, destacá-la do resto da *urbe* e sujeitá-la a um índice médio que, ainda que corresponda ao que se poderá vir a edificar na área do plano, esquece todas as edificações que por ele serão servidas? Note-se, a este propósito que o Código das Expropriações — que aqui se pode chamar à colação dada a analogia de situações — prevê, no artigo 26.º, n.º 12, que "Sendo necessário expropriar solos

[11] Índice este que é além do mais muito mais gravoso do que o previsto, em geral, para as operações na área do Plano Diretor Municipal (artigo 104.º do projeto).

classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infraestruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada". Esta norma, à qual já foi assinalada uma lógica claramente perequativa é ilustrativa como, no caso vertente e noutros similares, a mera consideração da afetação para espaços verdes ou de equipamento não é suficiente para atingir a equidade e a igualdade na repartição de benefícios e encargos, demandada pelo Princípio do Estado de Direito.

Assim, em obediência ao Princípio do Estado de Direito, deve o Município considerar que os objetivos de proteção e valorização do património da UOPG-9 constitui um custo decorrente da proteção de interesses gerais, e, por consequência, conforme o artigo 64.°, n.° 3 e, por similitude, o n.° 7 da Lei de Solos, deverá estabelecer um mecanismo de distribuição desse encargo para além do âmbito dos terrenos da referida unidade de execução ainda não edificados, uma vez que, para além do interesse direto dos proprietários dos prédios já construídos na própria UOPG-9 e na envolvente, está em causa o interesse geral do Município e da comunidade na criação de um novo parque urbano.

E não se diga que este não é o momento adequado para se proceder à consideração da devida perequação de benefícios e encargos, uma vez que ainda será aprovado um Plano de Pormenor para a UOPG-9. Isto porque é o Plano Diretor Municipal o instrumento adequado para a consideração de lógicas de perequação que excedam uma unidade operativa específica; para além de que, no caso vertente, é o Plano Diretor Municipal que impõe como *critério máximo* para cada prédio classificado como solo urbano o Índice Médio de Utilização de 0,20m²/m² do terreno a urbanizar, a que corresponde um Índice de Cedência Média de 3,10m²/m² de área de construção (medida acima da cota de soleira).

No momento atual, portanto, e mantendo-se o projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga sujeito a discussão pública, a grande extensão do espaço verde de enquadramento considerado necessário na envolvente do monumento

classificado das *Sete Fontes*, acompanhada de uma visão de planeamento que confunde perequação e instrumentos de execução — esquecendo que a primeira tem funções mais amplas que estes — permite concluir pela *manifesta impossibilidade* de os mecanismos de perequação compensatória ali previstos procederem a uma adequada compensação dos encargos a suportar pelo Consulente, o que conduz, de novo, no caso vertente, à questão da indemnização.

3. Indemnizabilidade das restrições provocadas no direito de propriedade do Consulente

a) O direito a justa indemnização pela ablação ou limitação estrutural do valor de mercado de um prédio, é inerente à salvaguarda do direito de propriedade e à segurança do comércio jurídico, corolários do Estado de Direito.

Aquela ablação ou limitação, para serem indemnizáveis, nem sempre têm de intervir sobre direitos preexistentes e juridicamente consolidados por ato administrativo, ao contrário do que pareceria decorrer do artigo 17.º, n.º 1 da Lei dos Solos e do artigo 143.º do RJIGT. De facto, a estas situações equiparam-se "os sacrifícios impostos aos proprietários do solo que tenham efeito equivalente a uma expropriação" (artigo 17.º, n.º 3), que se analisam como "expropriações do plano".

Nestas, ao contrário das expropriações em sentido clássico ou acessórias ao plano, o bem permanece na titularidade do seu proprietário originário. Contudo, e porque as limitações introduzidas são de tal ordem que afetam o conteúdo essencial do direito de propriedade, esvaziando o seu valor económico, as mesmas justificam um tratamento similar ao deferido no artigo 62.º da Constituição: o pagamento de uma indemnização.

No caso vertente, esta equiparação é tanto mais necessária quanto a circunstância de o interessado não ter à sua disposição um ou mais atos de licenciamento se deve à atuação ilícita — como demonstrámos no ponto 1) do presente Parecer — do Ministério da Cultura e do Município de Braga.

Assim, haverá que ter em linha de conta a panóplia ampla de atuações que sedimentam juridicamente a posição jurídica do Consulente e que apontam para a necessidade de pagamento de uma indemnização que cubra plenamente — para

além do disposto nos mecanismos de perequação — *os prejuízos que resultarão, em definitivo, do projeto de revisão do Plano Diretor Municipal em curso.*

b) Como demonstrámos já, o procedimento de classificação, a classificação e a adoção de uma zona especial de proteção, bem como as medidas preventivas que foram aprovadas pelo Município para salvaguarda de um plano de pormenor (que deverá ser de salvaguarda), funcionam globalmente como medidas preventivas que têm vindo a ter como função impedir a ocupação da zona, contrariando as disposições previstas desde a primeira versão Plano Diretor Municipal.

Tendo-se prolongado por um período claramente superior ao previsto na lei [no máximo, de dois anos, prorrogável por mais um, não podendo a área ser sujeita a novas medidas preventivas no prazo de quatro anos a contar da caducidade das anteriores, a não ser sob compensação (cfr. artigo 112.°, n.°s 5 e 6 do RJIGT)], a adoção das medidas preventivas determina o pagamento de uma indemnização, que corresponda "ao prejuízo efetivo provocado à pessoa em causa em virtude de ter estado provisoriamente impedida de utilizar o seu solo para a finalidade para ele admitida". [12]

O que significa que, neste momento, na medida em que as restrições provocadas pelos procedimentos analisados se mantém já desde 2003, poderia desde atualizar-se o valor da indemnização devida, de forma a contabilizar o tempo transcorrido sem que tenha sido autorizada a utilização do solo.

c) Ao impedir os interessados de utilizar os seus imóveis para os fins previstos no único instrumento de gestão territorial em vigor, gerou-se ainda um vínculo de inedificabilidade nos terrenos do Consulente que se tem mantido e poderá manter por tempo indeterminado. Com isto encontra-se preenchido o pressuposto previsto no artigo 8.°. n.° 2, alínea b) do Código das Expropriações para a indemnização das servidões: o de que se encontra inviabilizada qualquer utilização do bem, nos casos em que estes não estejam a ser utilizados. Estes

[12] Trata-se de uma situação similar à das reservas de urbanização que foi objeto de apreciação pelo nosso Supremo Tribunal Administrativo em 20 de maio de 2009, no âmbito do processo 0724/08, e de acordo com o qual aquelas configuram-se materialmente como medidas preventivas, determinando que tais medidas devem estar sujeitas ao limite temporal estabelecido no art° 112° do RJIGT.

vínculos de inedificabilidade encontram, na posição manifestada por Fernando Alves Correia, idêntico acolhimento no âmbito das expropriações do plano. Segundo este autor estes "vínculos de inedificabilidade, de duração indefinida, que oneram terrenos de vocação edificatória, definida em termos objetivos, constituem uma expropriação de carácter substancial", sendo devida uma indemnização sempre que os mesmos se prolonguem por mais de três anos, podendo, inclusive ser exigida a expropriação se o impedimento se prolongar por mais de cinco anos[13].

d) Mobilizando o artigo 143.º do RJIGT, também os Consulentes mantêm o seu direito de solicitar indemnização pela impossibilidade de concretizar a edificabilidade prevista no Plano Diretor Municipal, que sofreu uma revisão em 2001 (ratificação por Resolução de Conselho de Ministros n.º 9/2001 de 30 de janeiro). Por força do procedimento de classificação e do estabelecimento da zona especial de proteção foram adotadas condicionantes que inviabilizam a concretização das disposições daquele instrumento de planeamento[14], não tendo aquelas permitido que o interessado tivesse tido a possibilidade de preordenar todos os meios para se beneficiar das disposições do Plano Diretor Municipal dentro do tempo de estabilização normal do mesmo, que o artigo 143.º fixa em 5 anos. Relembre-se ainda que os interessados apenas não deram início mais cedo aos procedimentos tendentes ao licenciamento de uma operação de loteamento em consequência de um litígio com um vizinho relativo a uma área para abrangida por aquela operação, que se iniciou em 28 de março de 2000 (Processo nº 3142/2000, da Vara Mista do Tribunal Judicial de Braga) — portanto, antes sequer da revisão do Plano Diretor Municipal — e terminou com a decisão constante do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de junho de 2004. Sabendo que, nos termos do artigo 329.º do Código Civil, o prazo de caducidade começa a correr no momento em que o direito puder legalmente ser exercido, só se pode considerar que em 2004 se encontraram preenchidas as condições para o Consulente dar início aos

[13] *Manual de Direito do Urbanismo, cit.*, pp. 774-776.

[14] Em rigor, estas condicionantes deveriam ter sido acolhidas expressamente no Plano Diretor Municipal, ao abrigo de um procedimento de alteração simplificada ou, mais recentemente, de alteração por adaptação.

procedimentos de gestão urbanística em causa, o que fizeram em 2007, tendo recebido a sua primeira decisão desfavorável em fevereiro de 2008. Esta sequência de limitações inviabilizou e continua a inviabilizar a ocupação dos terrenos dos Consulentes à luz do disposto no Plano Diretor Municipal — instrumento que deveria definir e integrar, de forma global e coerente, todas as restrições existentes sobre o solo —, funcionando, por isso, analogamente às expropriações do plano (cfr. n.º 3 do artigo 143.º do RJIGT).

e) Ao que acresce que no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal se fixa uma reserva de solo para criação de espaços verdes.

Trata-se, portanto, de uma situação que pressupõe, para a respetiva concretização, do recurso ao instrumento jurídico das expropriações por utilidade pública, mas em que, via de regra, o mesmo não é utilizado de imediato o que implica sujeitar os referidos terrenos a uma reserva de expropriação por prazo incerto, onerando-os com um vínculo de inedificabilidade por um determinado espaço de tempo.

De acordo com o artigo 18.º, n.º 1 da Lei de Solos, "a reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada determina a obrigatoriedade da respetiva aquisição pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, findo o qual aquela reserva caduca, desde que o atraso não seja imputável à falta de iniciativa do proprietário ou ao incumprimento dos respetivos ónus ou deveres urbanísticos".

Aquela aquisição, não sendo levada a cabo consensualmente, será objeto de um procedimento expropriativo cujos valores não se deverão alinhar pelos critérios — desrazoáveis e injustos — de perequação fixados no Plano Diretor Municipal, mas pelos critérios fixados no Código das Expropriações que terão, naturalmente, em linha de conta situações similares que já foram alvo de indemnização e as edificações localizadas num perímetro de 300 metros relativamente à área a expropriar.

f) Das considerações tecidas nas alíneas anteriores, resulta abundantemente

que se encontram preenchidos os requisitos, previstos no artigo 17.º da Lei de Solos; artigo 112.º, n.ºs 5 e 6 do RJIGT; artigo 8.º. n.º 2, alínea b) do Código das Expropriações e, em geral, artigo 16.º da Lei n.º 60/2007, para a concessão de uma indemnização ao Consulente pelo facto de estarem impedidos de usar os seus bens para os fins a que se destinam por força do ordenamento jurídico vigente, bem como por a destinação destes, no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga contrariar a sua anterior afetação urbanística.

O Consulente tem, de facto, suportado, ao longo dos anos, prejuízos *especiais* relativamente a todos os demais administrados — tanto relativamente aos que têm terrenos incluídos na área de incidência do imóvel classificado, uma vez que estes não têm tentado concretizar a edificabilidade prevista no Plano Diretor Municipal[15]; como relativamente aos que têm terrenos fora daquela área, por estes terem conseguido ou poderem razoavelmente vir a conseguir edificar nos seus terrenos, à luz do disposto no Plano Diretor Municipal para cada um deles.

Do mesmo modo têm sofrido prejuízos *anormais* em face da impossibilidade prolongada no tempo de ocupação dos seus prédios, motivada pela proteção do património cultural mas que, na prática, se tem cifrado na utilização de vias procedimentais claramente lesivas da posição jurídica patrimonial e pessoal dos Consulentes por se traduzirem em verdadeiras servidões *non aedificandi.* Ao que se adita agora que o Plano Diretor Municipal em revisão imporá uma limitação grave e definitiva à capacidade de uso dos prédios por parte do Consulente, que não será integralmente compensada por os mecanismos de perequação divisados não serem suficientes para ressarcir os prejuízos que foram obrigados a suportar.

g) As consequências indemnizatórias da opção vertida no projeto de Plano Diretor Municipal em revisão são, pelo exposto, por demais evidentes, e serão suportadas integral ou dominantemente pelo Município de Braga, pois é esta a entidade que, mais recentemente (de forma evidente), tem vindo a assumir a *posição*

[15] O critério do desinteresse na ocupação urbanística do solo que foi utilizado pelo Supremo Tribunal Administrativo no seu Acórdão de 28 de outubro de 2010, proferido no processo 0412/10, não pode, em face da situação fáctico-jurídica descrita no presente Parecer, ser utilizado para negar as pretensões indemnizatórias dos Consulentes.

de garante da não edificação nos terrenos da *Sete Fontes,* pela adoção de medidas preventivas e pelo projeto de revisão do Plano Diretor Municipal, que inclui opções próprias que não se podem ser imputadas ao Estado.

Por esse motivo, não se compreende que — sabendo-se já das condições em que esta responsabilidade é imputada ao Município e podendo prever-se para já os encargos que o Município terá com a aquisição dos prédios do Consulente — o programa de execução e plano de financiamento que acompanham o projeto de revisão do Plano Diretor Municipal refiram que o parque urbano *Sete Fontes* se encontra em estudo e não tem perspetiva de financiamento (p. 29). Uma posição desta natureza é irrealista e enganadora, uma vez que o Município não pode pretender ignorar as responsabilidades indemnizatórias que tem já — com a manutenção de vínculos de inedificabilidade sobre os terrenos do Consulente — e terá — com a previsão de uma reserva de solo — advenientes da sua opção de criação de um parque urbano para o terreno das *Sete Fontes.*

Assim, para conhecimento de todos os envolvidos no presente processo — e para esclarecimento dos demais destinatários do Plano — é essencial que se inclua naquele programa de execução e plano de financiamento uma perspetiva realista dos custos a suportar com a aquisição do terreno das *Sete Fontes.*

D. CONCLUSÕES

Em face de tudo quanto foi exposto, e *cuja leitura não se dispensa*, concluimos pelo seguinte:

(i). Tendo em conta todas as *demarches* desencadeadas pelo Consulente ao longo dos anos, e as decisões que nesse dominio foram tomadas, têm estado a ser-lhe impostas restrições ao uso do solo que se enquadram nos conceitos de expropriação e de indemnização de sacrifício;

(ii). Sendo certo que os mecanismos de perequação previstos no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal de Braga para a UOPG-9 não permitem compensar o referido sacrificio, na medida em que apenas determinam a perequação entre os proprietários integrados na sua área de abrangência, esquecendo as desigualdades entre estes e os restantes, que beneficiam

também dos espaços verdes previstos nesta área;

(iii). A que acresce a discrepância entre os índices previstos para esta UOPG e outras previstas no projeto de revisão do Plano Diretor Municipal, que visam igualmente a criação de parques urbanos e em áreas muito menos "nobres" e centrais do que as *Sete Fontes*;

(iv). Donde decorre a ilegalidade das opções do Plano Diretor Municipal em revisão para a UOPG-9 em matéria de perequação, por fazer impender o encargo da criação do parque urbano das *Sete Fontes* que serve toda a cidade quase exclusivamente sobre o Consulente e demais proprietários daquela UOPG-9.

(v). E por da aplicação destes mecanismos resultar uma *manifesta impossibilidade* de se proceder a uma adequada compensação dos encargos a suportar pelo Consulente;

(vi). O que conduz, no caso vertente, ao reconhecimento de um direito à indemnização que cubra plenamente — para além do disposto nos mecanismos de perequação — *os prejuízos que resultarão, em definitivo, do projeto de revisão do Plano Diretor Municipal em curso.*

(vii). E isto por se encontrarem preenchidos os requisitos, previstos no artigo 17.º da Lei de Solos; no artigo 112.º, n.ºs 5 e 6 do RJIGT; no artigo 8.º n.º 2, alínea b) do Código das Expropriações e, em geral, no artigo 16.º da Lei n.º 60/2007

(viii). O Consulente tem, de facto, suportado, ao longo dos anos, prejuízos *especiais* relativamente a todos os demais administrados — tanto relativamente aos que têm terrenos incluídos na área de incidência do imóvel classificado, uma vez que estes não têm tentado concretizar a edificabilidade prevista no Plano Diretor Municipal; como relativamente aos que têm terrenos fora daquela área, por estes terem conseguido ou poderem razoavelmente vir a conseguir edificar nos seus terrenos, à luz do disposto no Plano Diretor Municipal para cada um deles.

(ix). Do mesmo modo tem sofrido prejuízos *anormais* em face da impossibilidade prolongada no tempo de ocupação dos seus prédios, motivada pela proteção do património cultural mas que, na prática, se tem cifrado na utilização de vias procedimentais claramente lesivas da posição jurídica patrimonial e pessoal dos Consulentes por se traduzirem em verdadeiras servidões *non aedificandi.*

(x). Ao que se adita agora o Plano Diretor Municipal em revisão, que imporá uma limitação grave e definitiva à capacidade de uso dos seus prédios, que não será integralmente compensada com os mecanismos de perequação por estes não serem suficientes para ressarcir os prejuízos que o consulente foi obrigado a suportar.

(xi). As consequências indemnizatórias da opção vertida no projeto de Plano Diretor Municipal em revisão são, pelo exposto, por demais evidentes, e devem ser suportadas integral ou dominantemente pelo Município de Braga, pois é esta a entidade que, mais recentemente (de forma evidente), tem vindo a assumir a *posição de garante* da não edificação nos terrenos da *Sete Fontes,* pela adoção de medidas preventivas e pelo projeto de revisão do Plano Diretor Municipal, que inclui opções próprias que não se podem ser imputadas ao Estado.

Esta é, salvo melhor, o nosso Parecer

Coimbra, 26 de janeiro de 2015

Fernanda Paula Oliveira

(Fernanda Paula Oliveira)

(Dulce Lopes)[16]

[16] O presente parecer não se encontra assinado pela Dr.ª Dulce Lopes, por se encontrar no estrangeiro.

PROCURAÇÃO

TIAGO GOMES SEQUEIRA, solteiro, maior, natural da freguesia de Braga (S. João do Souto), titular do cartão de cidadão n.º 12194881 1ZX7, válido até 05.12.2027, residente na Rua do Raio, n.º 296, 4º esquerdo, 4710-924, União de Freguesias de S. João do Souto e S. José de S. Lázaro, da cidade de Braga, e **RUI ALBERTO BARROS FERNANDES**, casado, portador do cartão de cidadão n.º 03442723 6ZY0, válido até 15.03.2021, residente na Rua do Major, n.º 4, 4715-266, União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, da cidade de Braga, administradores da sociedade por quotas denominada **"VILAMINHO INOVAÇÃO IMOBILIÁRIA S.A."**, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502.475.340, com sede no Largo S. João do Souto, n.ºs 14 e 15, 2º andar, União de Freguesias de Braga (S. João do Souto e S. José de S. Lázaro), código-postal 4700-326, da cidade de Braga, e o capital social de 11.380.000,00€ (onze milhões trezentos e oitenta mil euros), declaram sua bastante procuradora a BORGES, MIRANDA & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL, NIPC 506.434.702, com sede na Av.ª Central, 85, 3º Esq., na cidade de Braga, na pessoa dos seus sócios e advogados, CÉLIA BORGES, titular da cédula profissional 44886p e FILIPE MIRANDA, titular de cédula profissional 7820p, a quem conferem os mais amplos poderes forenses em Direito permitidos, com a faculdade de substabelecer, e ainda os poderes especiais para em seu nome apresentar participação na discussão pública dos procedimentos de alteração/elaboração de instrumentos de gestão territorial junto do município de Braga.

Braga, 27 de novembro de 2020. ----------

Os interessados,

VILAMINHO
INOVAÇÃO IMOBILIÁRIA, S.A.
A Administração

Fátima Pereira

De: Lucinda Castro Costa
Enviado: 10 de dezembro de 2020 17:23
Para: Municipe
Cc: Maria José Cerqueira; Fátima Pereira
Assunto: FW: FW: Plano de Urbanização das Sete Fontes
Anexos: Parecer Sete Fontes - Dulce Lopes.pdf; Parecer Sete Fontes -Dr.ª Ana Queiroz do Vale.pdf

Exmo. Sr. Bruno Alcaide, o pedido ficou registado com o nº E/56659/2020.
Atentamente
Lucinda Costa

De: Maria José Cerqueira <mjose.cerqueira@cm-braga.pt>
Enviada: 10 de dezembro de 2020 17:12
Para: Lucinda Castro Costa <lucinda.ccosta@cm-braga.pt>
Assunto: FW: FW: Plano de Urbanização das Sete Fontes

Ver por favor este email.

De: Gabriela Silva <gabriela.silva@cm-braga.pt>
Enviada: 10 de dezembro de 2020 17:10
Para: Maria José Cerqueira <mjose.cerqueira@cm-braga.pt>
Assunto: FW: FW: Plano de Urbanização das Sete Fontes

Ajuda

De: Municipe <municipe@cm-braga.pt>
Enviada: 10 de dezembro de 2020 15:56
Para: Gabriela Silva <gabriela.silva@cm-braga.pt>
Assunto: FW: FW: Plano de Urbanização das Sete Fontes

ajuda

Atentamente

BRAGA
Municipe
Divisão de Apoio ao Cidadão
(Balcão Único e Espaços do Cidadão)
municipe@cm-braga.pt
T: 253 61 60 60 I
www.cm-braga.pt
Este e-mail é amigo do ambiente, pondere antes de o imprimir!

De: Bruno Alcaide <brunoalcaide@vilaminho.pt>
Enviada: 9 de dezembro de 2020 18:11
Para: Municipe <municipe@cm-braga.pt>
Assunto: RE: FW: Plano de Urbanização das Sete Fontes

Exmos. Senhores,

No âmbito da participação na discussão pública no procedimento de elaboração do Plano de Urbanização das Sete Fontes, informamos que teríamos quatro pareces a juntar à respetiva participação, no entanto, alertamos que não

conseguiríamos fazê-lo dado o impedimento de os recolher por motivos relacionados à pandemia do vírus COVID-19. Desta forma, dos quatro apenas foram entregues dois pareceres.

Uma vez reunidos os dois documentos em falta, devidamente assinados pelas suas autoras, vimos por este meio solicitar que os mesmo sejam juntos à participação que ficou registada com o nº E/55334/2020, não havendo necessidade de ser criado um novo registo.

Enviamos os documentos por este meio, dado que após contacto telefónico com os serviços do Balcão Único nos foi dito que este seria o mecanismo adequado a fazê-lo.

Requeremos, assim, a junção dos dois pareceres em anexo ao processo nº E/55334/2020.

Aguardamos confirmação da boa receção dos documentos e do tratamento dos mesmos.

Cumprimentos,

Bruno Freitas Alcaide
Assessor da Administração
T +351 919 759 323
brunoalcaide@vilaminho.pt

VILAMINHO.PT
Edifício Janes, Largo S. João de Souto
14/15, 2º · 4700-326 Braga · Portugal
T +351 253 610 782 · F +351 253 610 784
geral@vilaminho.pt

De: Célia Borges <celiaborges79@gmail.com>
Enviada: 3 de dezembro de 2020 10:15
Para: Bruno Alcaide <brunoalcaide@vilaminho.pt>
Assunto: Fwd: FW: Plano de Urbanização das Sete Fontes

---------- Forwarded message ---------
De: **Municipe** <municipe@cm-braga.pt>
Date: qui., 3 de dez. de 2020 às 09:52
Subject: FW: Plano de Urbanização das Sete Fontes
To: celiaborges-44886P@adv.oa.pt <celiaborges-44886P@adv.oa.pt>

Exma. Sra. Célia Borges, o email enviado ficou registado com o nº E/55334/2020 e foi encaminhado para a Sra. arquiteta Fátima Pereira.

Atentamente
Lucinda Costa

-----Mensagem original-----
De: Célia Borges <celiaborges-44886P@adv.oa.pt>
Enviada: 27 de novembro de 2020 16:01
Para: Municipe <municipe@cm-braga.pt>
Cc: brunoalcaide@vilaminho.pt
Assunto: Plano de Urbanização das Sete Fontes

N/ Constituinte: Vilaminho - Inovação Imobiliária, S.A.

Data: 27/11/2020

Assunto: Participação Pública no procedimento de elaboração do Plano de Urbanização das Sete Fontes

Exmos. Senhores,

apresento os meus melhores cumprimentos.

Em nome da n. constituinte, apresento requerimento de participação pública destinado-se o mesmo a ser junto ao procedimento de elaboração do Plano de Urbanização das Sete Fontes. Antes foi enviado um outro, quase idêntico, que se juntou ao procedimento de alteração do PDM nas Sete Fontes. Juntam-se, igualmente, dois anexos, os quais se destinam a ser ponderados em ambos os procedimentos mas que, por economia de meios, se junta uma vez. Assim, juntam-se, desde já, os pareceres do Professor Sidónio Pardal e o Parecer da Prof. Doutora Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes, este último a propósito da discussão pública de 2015.
Protesta-se juntar os restantes, elaborados e subscritos no âmbito da presente discussão pública pela Professora Doutora Dulce Lopes e pela Dra. Ana Queiroz do Vale, no prazo de 10 dias úteis.

Sem outro assunto, subscrevo-me com elevada consideração.

Atentamente,

Célia Borges

Advogada, CP 44886p

tlmv 919665855

DULCE LOPES

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

PARECER

CONSULTA

A Consulta que nos foi dirigida incide sobre os termos em que foram sujeitos a discussão pública tanto a proposta de elaboração do Plano de Urbanização das Sete Fontes como a alteração ao Plano Diretor Municipal de Braga, para se conformar com aquele.

Este Parecer surge na sequência de outro que foi junto ao Processo: 3133/18.3T8BRG que corre os seus termos no Tribunal Judicial da Comarca de Braga e no qual se pede, substancialmente, a expropriação por utilidade pública dos terrenos do Consulente que integram a referida área das Sete Fontes.

Será sobre aquelas propostas modificações normativas, com as várias dimensões de complexidade que revestem, que nos debruçaremos no corpo do presente Parecer.

PARECER

Razão de ordem

Para orientação da análise que nos foi solicitada *supra* e dada a amplitude normativa dos instrumentos colocados a discussão pública, foi-nos pedido que nos debruçássemos sobre as seguintes questões: a) a caducidade dos procedimentos de planeamento em curso; b) a opção por recurso ao Plano de Urbanização; c) a opção pela classificação da área do parque das Sete Fontes como solo rústico e não como solo urbano, classificação que antes ostentava; d) a adequação das soluções perequativas do proposto Plano de Urbanização; e) e a legalidade dos critérios expropriativos previstos neste Plano. Tarefas estas que encetaremos de imediato.

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

a. Da caducidade dos procedimentos de planeamento em curso

Em primeiro lugar, é-nos questionado se não transcorreram já os prazos para conclusão do procedimento da elaboração do Plano de Urbanização e de alteração do Plano Diretor Municipal e quais as consequências jurídicas resultantes dessa circunstância.

De facto, em 30 de abril de 2019, foi publicado o aviso de alteração ao Plano Diretor Municipal, tendo sido fixado o prazo de elaboração de seis meses, que foi prorrogado em 21 de outubro de 2019. Já quanto ao Plano de Urbanização, o aviso de elaboração é datado de 22 de abril de 2019, tendo sido determinada a elaboração daquele instrumento de planeamento no prazo de nove meses, prorrogado por mais nove meses por deliberação de 13 de janeiro de 2019. Prazos estes que já transcorreram, desde logo porque a sujeição a discussão pública não os suspende. O prazo de elaboração é globalmente considerado até ao seu termo, em particular até à deliberação da Assembleia Municipal que aprova o plano.

Na sequência da publicação do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio, o qual procedeu à revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RGIGT), foram introduzidas alterações significativas ao anterior regime legal. Uma das revisões reside na instituição da caducidade dos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão dos planos municipais em caso de incumprimento do prazo determinado pela Câmara Municipal para a sua conclusão, admitindo, contudo, a sua prorrogação por uma única vez por um período máximo igual ao previamente estabelecido (n.os 6 e 7 do artigo 76.º do RJIGT).

Este é dos elementos que devem constar da decisão que determina a elaboração ou dinâmica do plano, sendo um elemento essencial daquela decisão e de cumprimento obrigatório, na medida em que o prazo indicado apenas pode ser prorrogado por uma única vez por prazo máximo igual ao primeiramente determinado e o seu incumprimento determina a caducidade do procedimento de elaboração.

É certo que a natureza desta caducidade, tal como a caducidade das demais cláusulas em direito urbanístico é debatida.

No âmbito dos licenciamentos urbanísticos, raciocínio que deve ser aplicado em geral ao domínio urbanístico, a caducidade que aí está em causa não é, em regra, a *caducidade-preclusiva*. Com efeito, não lhe está ligado, na maior parte das vezes, nenhum interesse público em que o direito tenha de ser exercido num determinado prazo sob pena de não o poder mais ser, acentuando-se, até, pelo contrário, que o que aí está em causa é a necessidade de se proceder a um adequado ordenamento do território, isto é, ao mais rápido e adequado estabelecimento de regras urbanísticas atualizadas e ajustadas à área a regular.

Não menos relevante é o facto de a Administração dispor de maior ou menor margem de liberdade de apreciação e valoração quanto à verificação ou não de algumas causas de caducidade, designadamente a aferição da existência ou inexistência de causa imputável ao responsável pelo procedimento cuja caducidade se pretende ver declarada.

É, por isso, necessário avaliar, entre outros fatores, as *causas do não cumprimento imposto*, no contexto da situação concreta, e considerar se, para a consecução do interesse público, a melhor solução é a da declaração de não caducidade e a fixação de um prazo para a conclusão do procedimento.

Assim, julgamos que esta caducidade não pode funcionar se o atraso no procedimento não for imputável à entidade por ele responsável, como sucede com atrasos que decorrem da alteração sucessiva de regimes jurídicos mobilizáveis. Nestes casos, considerar que o procedimento caducou e que é necessário iniciar um novo pode ter repercussões mais negativas do que deixar o procedimento prosseguir os seus termos.

Não é, porém, o caso vertente. Não vemos que nos últimos um a dois anos tenham sido produzidas opções legislativas e regulamentares novas que tenham impedido ou dificultado as tarefas de planeamento do Município. Nem se poderá invocar, para justificar aquela violação dos prazos de elaboração dos planos, a

extrema novidade e dificuldade da adoção de opções de planeamento, para aquela área, pelo Município.

Pelo contrário, este havia já deliberado em 22 de setembro de 2011, iniciar um procedimento de elaboração de um plano de pormenor para a área; já (re)regulou a mesma na sua revisão do Plano Diretor Municipal de 2015, e já encomendou e foram realizados estudos vários para a execução do parque das Sete Fontes. Não se compreende, por isso, a demora e ultrapassagem dos prazos fixados para elaboração do Plano de Urbanização e correspetiva alteração ao Plano Diretor Municipal de Braga, na medida em que esta área tem merecido uma grande atenção municipal e é considerada uma aposta na melhoria do ambiente urbano e das condições de vivência dos cidadãos e residentes naquele concelho.

Assumimos que o Município quererá comprometer aquela área, mas não terá urgência na sua definição, concretização e execução. Pelo contrário, o Consulente há muito que pretende o desfecho desta situação, tendo, por isso intentado a ação que corre os seus termos no Tribunal Judicial da Comarca de Braga e no qual se pede, substancialmente, a expropriação por utilidade pública dos seus terrenos que integram a referida área das Sete Fontes.

Ou seja, deixe-se claro, se o parque das Sete Fontes neste momento ainda não está na esfera de "utilização pública" e, por isso, ainda não cumpre as funções que o Município para ele assinala, tanto não é responsabilidade do Consulente.

Pelo contrário, é o Município de Braga que tem vindo a delongar as suas responsabilidades nesta matéria – como se comprova agora, de novo, pelo ultrapassar nos prazos de caducidade dos procedimentos de planeamento – ao lançar mão de expedientes vários para adiar uma tomada de decisão definitiva sobre o estatuto daquela área e sobre a sua efetiva execução, que novamente se encontra remetida para as calendas.

Relativamente aos passos procedimentais a dar subsequentemente, dado que a caducidade dos procedimentos já se verificou e, segundo Fernanda Paula Oliveira[1], é de funcionamento automático, deverá o Município de Braga justificar a não caducidade com base em argumentos que justifiquem (se eles existirem) a sua não responsabilidade na ultrapassagem do prazo de caducidade. Caso contrário, deverá desencadear um novo procedimento podendo, no âmbito deste, aproveitar elementos, documentos, estudos ou relatórios constantes do procedimento caducado.

Sem desprimor, naturalmente de, em qualquer caso, o Município de Braga dever ponderar e dar a devida consideração às participações que sejam emitidas em sede da presente discussão pública.

b. Da opção pelo recurso a um Plano de Urbanização

Antes de iniciarmos a nossa análise sobre a legitimidade da opção pela reclassificação da área do Parque das Sete Fontes como solo rústico, há que atentar na forma como foram identificados os instrumentos de planeamento a mobilizar para a área.

Adiantámos já que, em 2011, foi iniciada a elaboração de um Plano de Pormenor que nunca viu a luz do dia; em 2015 foi revisto o Plano Diretor Municipal que, apesar de ter destinado a área das Sete Fontes a parque, o mesmo era assumido, claramente, como "urbano".

De facto, nesta sede, as parcelas de terreno da Autora foram incluídas *em solo urbano e urbanizável* com *a subclassificação de EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva* (Campo da Bouça, com cerca de 2ha, e sobrante de Chedas a poente, com cerca de 1,8ha) e de *EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento* (sobrante de Chedas a nascente, com cerca de 0,6ha). Além do mais, foram incluídas na UOPG-9 – Parque das Sete Fontes e Envolvente, com a área de 177 ha, tendo por objetivo *garantir o máximo de*

[1] Fernanda Paula Oliveira, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Comentado,* Coimbra, Almedina, 2016, anotação 2 ao artigo 46.º.

área de espaço verde de enquadramento na envolvente do monumento classificado. Para as UOPGs, dispõe ainda o artigo 109.º, nº 1 do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Braga (doravante RPDMB) que aquelas se referem a áreas sujeitas à elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidades de execução, prevendo como sistema de execução o da cooperação ou da imposição administrativas.

Ou seja, o Plano Diretor Municipal – que agora se pretende alterar – permite uma ampla panóplia de possibilidades de intervenção que permitiam a execução direta do Plano Diretor Municipal (através de unidades de execução, o que, aliás, pareceu ser a opção inicial do Município de Braga, e o que o Consulente expressamente requereu, sem sucesso); a elaboração de um Plano de Pormenor (desiderato também iniciado antes do Plano Diretor Municipal e, entretanto, abandonado) e a elaboração de um Plano de Urbanização.

No caso vertente, a opção a que se deu seguimento foi a de elaboração de um Plano de Urbanização. Esta opção causa-nos, no mínimo, alguma perplexidade, uma vez que a área abrangida pelo Plano de Urbanização das Sete Fontes (92 ha) corresponde a uma nova configuração da UOPG 9, relativa às Sete Fontes, que antes ocupava, como referido, 177 ha. Sendo que o que se pretende agora é, nos termos expressamente incluídos na página municipal expressamente dedicada a estas tarefas de planeamento, diminuir a dimensão da UOPG de modo a incluir nela apenas a área que irá integrar o Parque das Sete Fontes (até ao Monte do Pedroso) e a área necessária para uma colmatação edificatória que estabeleça uma frente capaz de estimular a sua vivificação.

Ou seja, não obstante a área de intervenção da UOPG ter diminuído para sensivelmente metade, a opção incidiu na elaboração de um Plano de Urbanização quando, na realidade, a dimensão e caraterísticas da área de intervenção teriam justificado a elaboração de um plano de pormenor, ainda que não com efeitos registais, ou de uma unidade de execução. Aliás, na nossa leitura, o grau de determinabilidade e precisão das prescrições da proposta do Plano de Urbanização

são perfeitamente ajustáveis com o modelo de conteúdo material de um plano de pormenor, não se percebendo, em teoria, qual a opção por um plano de urbanização em detrimento de um plano de pormenor e, mesmo, da execução direta do Plano Diretor Municipal de Braga.

Aliás, a opção por um Plano de Urbanização claramente é incongruente com as opções da própria proposta de Plano, uma vez que esta procede – ainda que intermediando uma alteração ao Plano Diretor Municipal de Braga – a uma classificação (que no caso do parque das Sete fontes é uma verdadeira reclassificação) de solo urbano em solo rústico, que abrange a grande maioria da área do Plano de Urbanização.

Ora, isso significa que no momento em que o Plano de Urbanização venha a ser aprovado (e na medida em que a alteração ao Plano Diretor Municipal apontará previamente nesse sentido) grande parte da sua área de intervenção – aliás, claramente, a esmagadora maioria do solo incluído naquele Plano de Urbanização – será *solo rústico* e não solo urbano e por opção deste próprio plano[2].

Não se vê, portanto, como se pode justificar ter-se optado por um Plano de Urbanização quando a maioria do solo nele incluído passou a ser, afinal, solo rústico.

Como refere o artigo 89.º, n.º 2 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o plano de urbanização pode abranger "*a) Qualquer área do território do município incluída em perímetro urbano por plano diretor municipal eficaz e, ainda, os solos rústicos complementares de um ou mais perímetros urbanos, que se revelem necessários para*

[2] Existindo dúvidas sobre se os Planos de Urbanização podem reclassificar solo (no caso, solo urbano para rústico), a alteração ao Plano Diretor Municipal serve aqui elemento de "alinhamento" das opções dos vários instrumentos de planeamento municipal sobre a alteração do destino dos solos. No entanto, é inequívoco que essa opção é imputada, em última linha, ao Plano de Urbanização enquanto instrumento que analisa de forma mais detida a área e propõe a sua reconfiguração urbanística. Não obstante, logicamente, quando o Plano de Urbanização entrar em vigor, já terá o Plano Diretor Municipal – responsável principal pela tarefa de classificação do solo – ter efetuado a alteração de classificação de solo urbano para rústico. Tudo isto sem prejuízo de se admitir que os planos de urbanização procedam à "*adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos*" [alínea d) do artigo 99.º do RJIGT].

estabelecer uma intervenção integrada de planeamento; b) Outras áreas do território municipal que possam ser destinadas a usos e a funções urbanas, designadamente à localização de instalações ou parques industriais, logísticos ou de serviços ou à localização de empreendimentos turísticos e equipamentos e infraestruturas associados".

Se entre estas duas situações, é a primeira que está aqui em causa. De facto, não se está a regular outras áreas (exclusivamente rústicas), mas destinadas a usos e funções urbanas, desde logo porque o programa para elas desenhado não são cabíveis em solo urbano (como parques industriais, logísticos e empreendimentos turísticos em solo rústico), caso em que o Plano de Urbanização surgiria como instrumento de ordenamento da dimensão urbanística daqueles usos.

É sim a primeira delas que justifica a elaboração do Plano de Urbanização, uma vez que em causa está uma intervenção global e integrada de planeamento numa área tradicionalmente classificada como urbana, e não a afetação de solo rústico a específicas e precípuas funções urbanas.

Assim, este Plano de Urbanização teria de ter como âmbito de intervenção, para corresponder ao modelo legal que para ele é desenhado, uma "*(q)ualquer área do território do município incluída em perímetro urbano por plano diretor municipal eficaz e, ainda, os solos rústicos complementares de um ou mais perímetros urbanos, que se revelem necessários para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento".*

Tendo esta delimitação funcional dos Planos de Urbanização como referência é clarividente que o presente Plano de Urbanização não cumpre estes requisitos. Se os cumpria à partida – no momento em que se determinou a sua elaboração aquela área correspondia de facto a perímetro urbano e alguns solos rústicos complementares, em particular ao ora definido como espaço florestal – deixa de os cumprir à chegada, uma vez que o cenário resultante do Plano de Urbanização passa a ser o de intervir dominantemente em solo rústico, ainda que com inclusão de alguns "solos urbanos complementares". Sabendo que aquele artigo 98.º se aplica de forma global a todo o procedimento de planeamento, não se pode justificar que a solução a que se chegue pelo Plano de Urbanização (ainda que admitida pelo Plano

Diretor Municipal alterado), viole aquela disposição. Fazendo-o haverá ilegalidade do Plano, uma vez que ele não obedece ao formato legal disposto para o efeito, não sendo o instrumento idóneo ou adequado para regular a situação em apreço. E não se diga que esta ilegalidade cria uma qualquer "lacuna" do ordenamento jurídico, uma vez que, nas situações como a vertente, haverá sempre – como aliás, o próprio Plano Diretor Municipal o admite –, a possibilidade de recorrer à figura do Plano de Pormenor (que nos parece perfeitamente ajustável à presente situação) ou à execução direta do Plano Diretor Municipal, agora alterado, enquadrado através de unidades de execução, que são instrumentos valiosos de programação.

Mas vejamos melhor em que sustentamos esta ilegalidade da escolha e da prossecução da escolha por Plano de Urbanização na situação vertente.

Tradicionalmente, como se sabe, a área de intervenção de um plano de urbanização tinha de se encontrar integrada em perímetro urbano, embora pudesse englobar, por decisão do município, "solo rural complementar" que exigisse "uma intervenção integrada de planeamento".

Com as alterações introduzidas ao RJIGT de 1999 pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 procedeu-se a um alargamento substancial da área sobre a qual podem incidir os planos de urbanização. E esse alargamento mantém-se no presente artigo 98.º, sobretudo nos casos da alínea b) do n.º 2.

No entanto, esse alargamento não é ilimitado. Desde logo porque em causa está, como antecipámos, a base jurídica prevista na alínea a) daquela alínea que exige que o Plano de Urbanização abranja áreas incluídas em *perímetro urbano* "*e, ainda, os solos rústicos complementares de um ou mais perímetros urbanos*".

Ou seja, os solos rústicos abrangidos por um Plano de Urbanização têm de ser à partida e/ou à chegada solos de natureza complementar aos solos e usos urbanos que dominantemente – ou de forma mais caraterística – se encontram a ser regulados.

Não é isso que sucede na presente situação, o que é evidente do ponto de vista quantitativo, pela mera observação da planta de ordenamento. As manhas verdes

inseridas em solo rústico (Espaço cultural, florestal e quintas) ocupam esmagadoramente a área do Plano de Urbanização. Mais ocupam o "coração" ou centro desse Plano.

É inequívoco a um observador – e sequer a um observador especializado – que o que é essencial e central no presente Plano é, afinal, o que é classificado como solo rústico (em especial o espaço identificado como cultural), sendo as áreas incluídas em perímetro urbano elas sim complementares ou periféricas relativamente ao solo rústico.

Portanto, seja *quantitativamente*, seja *qualitativamente*, não se está a cumprir o "figurino legal" reservado aos Planos de Urbanização e que estes têm de cumprir para respeitar o princípio da tipicidade dos programas e planos urbanísticos, exigência fulcral para que se afirme a sua legalidade.[3]

O que nos parece mais chocante é que esta asserção – de que o solo dominante ou mais caraterizador da área é o "solo rústico" e que o "solo urbano" é deste complementar ou acessório – é evidente no próprio procedimento de alteração em curso ao Plano Diretor Municipal de Braga que identifica, no proposto artigo 110.º, como objetivos da UOPG9: "*i) Concretizar o Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade e como elemento de salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à cidade de Braga do século XVIII, designado popularmente como "Sete Fontes", classificado como Monumento Nacional em 2011; ii) Organizar uma colmatação urbana de enquadramento do Parque das Sete Fontes, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança; iii) Estabelecer uma forte relação funcional entre o Parque das Sete Fontes e os núcleos edificatórios envolventes, nomeadamente Gualtar, Hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima*".

É notório que todas as medidas para a UOPG (que se visam concretizar por via do Plano de Urbanização) estão predispostas e funcionalizadas ao Parque das Setes

[33] Sobre a tipicidade como um dos elementos essenciais do princípio da legalidade, cf. Fernando Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo,* Vol. I, 4.ª ed., Coimbra, Almedina, 2008.

Fontes – elemento pivotal de toda a UOPG – que passa a ser estranhamente classificado como solo rústico (espaço cultural) quando antes era um parque urbano, inserido em solo urbano. É este parque o elemento distintivo da UOPG e do Plano de Urbanização e, por isso, não cumpre uma função complementar, mas verdadeiramente *fulcral e basilar* na economia do Plano de Urbanização do Parque das Sete Fontes.

Não vemos, por isso, que devesse ou pudesse ter-se optado por um Plano de Urbanização na presente situação: a manter-se a reclassificação da área das Sete Fontes como solo rústico, o instrumento idóneo seria o de Plano de Pormenor ou o de recurso à execução sistemática do Plano Diretor Municipal (ainda que alterado, para diminuir a área da UOPG a intervir).

A regressar-se à opção – que, adiante-se, nos parece mais adequada – de manter a classificação da área das Sete Fontes como solo urbano, aqui sim seria porventura seria possível a elaboração de um Plano de Urbanização. *Tertium non datur*.

c. Da opção pela reclassificação da área do Parque das Sete Fontes como solo rústico

A área das Sete Fontes passou a ser classificada, como acentuámos já, como solo rústico. A fundamentação, dos elementos disponíveis na página dedicada do Município, que nos parece ser mais impressiva quanto a esta opção é a que resulta do estudo urbanístico preliminar, ao referir que "*a mancha indiferenciada de verde traduz um objectivo municipal, a de que o Ecoparque das Sete Fontes corresponda e consagre a situação actual, ou seja, a de uma área de vasta ocupação florestal que como tal se deverá manter, penetrando na Cidade. Tal desígnio aponta para que, aquando a revisão do PDM, a área do Parque deva vir a ser classificada dominantemente como "solo rústico" com a qualificação de "espaço cultural" (ver DR 15/2015 de 19 de Agosto, artigo 23)"*. No documento Peças Escritas do Plano, a p. 37, refere-se igualmente que "*(é) precisamente este quadro - desígnio de proteção e reforço da estrutura ecológica existente e necessidade de valorização do Monumento Nacional – que aponta*

para que a área do Parque seja classificada dominantemente como "Solo Rústico" com a qualificação de "Espaço Cultural" (ver DR 15/2015 de 19/agosto, Artigo 23.º".

Essencialmente os argumentos que destas esparsas e dispersas justificações resultam para classificar a área como espaço rústico são os seguintes:

- desejo de continuidade da uma vasta área de vocação florestal, que deve penetrar a cidade;

- Proteção e reforço da estrutura ecológica existente;

- valorização do Monumento Nacional.

Ora, não vemos que estes fundamentos sejam suficientes para excluir a manutenção da classificação do solo como urbano, uma vez que este, nos termos do artigo 7.º, n.º 2 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, pode abarcar "*a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação; b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano*".

Os motivos acima elencados afeiçoam-se perfeitamente à continuação da marcação daquela área como urbana – como, aliás, foi a opção em 2015 – uma vez que a continuidade do parque com a área de vocação florestal (o espaço florestal) estaria sempre assegurado, já que são espaços contíguos, não sendo necessária a classificação como solo rústico para haver uma "comunhão" de interesses entre as duas áreas; a proteção e reforço da estrutura ecológica existente também não obsta a que a área das Sete Fontes permaneça como solo urbano, pois existe estrutura ecológica urbana (inserida em solo urbano) que integra igualmente – e é uma parte essencial – da estrutura ecológica municipal, visando o equilíbrio do sistema urbano; a valorização do Monumento Nacional também não exige a classificação da área em que se insere como espaço rústico, pelo contrário, a valorização prevista – como veremos – passa pela fruição urbana daquele monumento, muito ao invés do que se prevê para o solo rústico.

Professora da Faculdade de Direito de Coimbra

Portanto, diga-se que a opção pela classificação da área em apreço como solo rústico, em especial de espaço cultural, "*correspondendo a áreas de património histórico, arquitetónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar*" [artigo 23.º, n.º 2, alínea a) do Decreto Regulamentar], é, ante tudo, uma *opção de planeamento municipal, não correspondendo a qualquer vinculação situacional ou naturalística do solo.* E tanto assim é que todo o historial da área das Sete Fontes em termos de planeamento lhe reconhece uma vocação urbana, seja grandemente edificável, seja como parque urbano uma vez que a sua função precípua era – e continuará a ser – a do seu uso e fruição pelo público, em especial de quem reside nas orlas do parque ou aí se desloca.

É certo que sempre se poderá dizer que esta é uma opção legalmente admissível, pois a conversão de solo urbano em rústico não está dependente de especiais procedimentos e, além do mais, em sede de participação das entidades públicas sobre a proposta de Plano de Urbanização, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, pareceu "visar" aquela opção, com a formulação algo complexa de que "*a proposta encontra-se devidamente fundamentada em termos de entrega ao solo urbano das áreas perimetrais com carácter de solo rústico e solo urbanizável e que se mantêm integradas nas áreas de intervenção, bem como da entrega ao solo rústico de usos associados ao solo urbano e da alteração de usos associados ao solo rústico e urbano*".

Não obstante, não se descortina que aquela fundamentação, sobretudo tendo em consideração as informações escritas (únicas disponíveis ao público), seja suficiente ou suficientemente convincente, uma vez que é a própria CCDR que os usos em causa estão "*associados ao solo urbano*". Ora, se tal é o caso, como o próprio Plano de Urbanização reconhece, a melhor classificação da área teria sido a de a manter integrada em solo urbano, ainda que enquanto *solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano,* pois é esta a função que "realmente" – deixando-nos de leituras deambulatórias da legislação e do Plano – o Parque das Sete Fontes vai servir.

E tanto assim é que a própria proposta de Plano que ao regular o espaço rústico reconhece que ele terá como finalidade, entre outras, "a produção de externalidades positivas para a generalidade da Cidade, de natureza ambiental e até de natureza económica" [artigo 29.º, n.º 1, alínea c)]. Acentue-se a "Cidade" aqui como polo de atratividade e não o espaço rústico envolvente, aliando-se a ele o fomento de atividades recreativas e lúdicas de âmbito ambiental ou pedagógico.

Mas, mais do que isso, o Espaço Cultural 1 é visto como um espaço de usufruto e lazer de acesso livre, que deve ser objeto de um projeto de execução, para o qual existe inclusive um estudo prévio (Anexo 7). Seja das normas regulamentares seja deste projeto – para quem queira olhar para ele devidamente – resulta que este é e sempre será um "parque urbano", no qual haverá percursos estruturantes, infraestruturas que permitirão, segundo parece, uma sua utilização ao longo de todo o dia e de noite, instalação de mobiliário urbano, recuperação de edificações e, sobretudo, a construção de equipamento, com áreas funcionais de restauração e instalações sanitárias (artigo 30.º). Tudo o que se encontra, por definição, num parque urbano (em solo urbano) e não em espaços culturais em solo rústico que, também por definição, devem ser muito mais naturalizados do que o que ora se prevê para este "espaço cultural 1".

E não se diga que não se poderia fazer uma cisão entre parte do Parque das Sete Fontes que ficaria em solo urbano e outra que ficaria em solo rústico (essencialmente aquela que é qualificada no Plano como espaço florestal). Isto porque, como deixámos claro, se o Plano trabalha com a dualidade urbano/rústico, isso não significa que não deva trabalhar em continuidade no território, encontrando formas de comunhão e de conjugação funcional entre os dois espaços.

Além do mais, é a própria proposta do Plano de Urbanização a fazer essa cisão, ao distinguir, para efeitos perequativos, entre "*Solo Rústico com significativa relevância para a valorização do Solo Urbano*" e "*Solo Rústico sem relevância especial para a valorização de Solo Urbano*" (artigo 68.º). Ora que é isto senão o reconhecimento implícito de que, afinal, grande parte do que se pretende classificar como solo rústico, afinal, não

é senão uma área que visa a valorização do solo urbano, isto é que não tem autonomia suficiente senão em ligação a este. E que, por isso, nunca deveria ter sido classificada como rústica.

Mas, tendo-o sido e, *mesmo admitindo que esta venha a ser a opção seguida pelo Munícipio, é preciso dela retirar as devidas ilações* e consequências jurídicas, o que não parece estar a acontecer no presente procedimento de planeamento.

Primeiro, como já analisámos, uma área, como refere a CCDR – ainda que surpreendentemente disso não retire quaisquer consequências – que se carateriza "*maioritariamente por solo rústico e marginalmente por solo urbano*", não deve estar sujeita a Plano de Urbanização, precisamente porque foge ao modelo deste. De facto, não se pode ter o "melhor dos dois mundos": decidir incongruentemente alterar a maioria da área de intervenção do Plano de Urbanização para solo rústico e continuar a usar aquele instrumento de planeamento.

Segundo, se se trata efetivamente de solo rústico há exigências legais que não estão a ser respeitadas por este Plano de Urbanização. Desde logo, pense-se na classificação da área rústica do Plano em termos de perigosidade de ocorrência de incêndio. Segundo nos é dado a perceber, desde logo da leitura da planta de condicionantes, existe apenas a marcação de pequenas bolsas de risco de incêndio florestal (classes de perigosidade alta e muito alta). Todavia, não se tratando de áreas edificadas consolidadas, é necessário que todo o espaço rústico seja classificado de acordo com os critérios previstos no Sistema Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, ainda que com média, baixa ou muito baixa perigosidade, sendo aplicáveis a estes espaços os critérios previstos no artigo 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho. Critérios estes que poderão grandemente condicionar seja a ocupação florestal daquela área uma vez que terão de se cumprir os 100m de limpeza relativamente ao aglomerado circundante, o que com certeza engolfará todos os espaços culturais previstos no Plano de Urbanização, seja a sua ocupação urbanística dados os critérios de inserção previstos no artigo 16.º e que se aplicam igualmente a equipamentos de apoio à fruição do espaço rústico.

Terceiro, tratando-se inequivocamente de uma opção de planeamento e não de uma vinculação situacional do solo (como largamente o comprova toda a classificação precedente feita da área em apreço, bem como os próprios motivos "eletivos" que são avançados pelo Município para escolher a classificação de solo rústico), então há que perceber devidamente os efeitos que se pretendem retirar daquela classificação. É que, não nos esqueçamos, mesmo sendo solo rústico, este é um solo rústico "especial" pois trata-se de um "*Solo Rústico sem relevância especial para a valorização de Solo Urbano*", o que significa que quem for proprietário dessa área, como sucede com o Consulente não deverá ser equiparado a quem detém solo rústico.

Isto porque o facto de os proprietários do solo rústico passarem apenas a ter o direito de utilizar os solos de acordo com a sua natureza, traduzida na exploração da aptidão produtiva desses solos, diretamente ou por terceiros, preservando e valorizando os bens culturais, naturais, ambientais e paisagísticos e de biodiversidade (artigo 13.º, n.º 2 de Lei n.º 31/2004, de 30 de maio, Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), não faz esquecer que aquela opção foi feita pelo Município tendo em consideração um projeto concreto de intervenção (para o qual existe até um estudo prévio) que visa servir a "Cidade", residentes nela, ao mesmo passo que valoriza, pelo menos, todas as áreas perimetrais circundantes urbanas.

É sobre estas questões que nos debruçaremos de seguida, focando-nos nas disposições sobre perequação e sobre expropriação incluídos no Plano de Urbanização do Parque das Sete Fontes.

d. Das opções perequativas na proposta do Plano de Urbanização

A proposta do Plano de Urbanização estabelece um conjunto de opções sobre perequação que nos colocam sérias reservas, uma vez que a originalidade do mecanismo disposto naquele Plano não nos parece assegurar as funções legais que se aliam aos mecanismos de perequação, cuja caraterização resulta genericamente

do artigo 176.º, n.º 1 do RJIGT: "*(o)s planos territoriais garantem a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, a concretizar nas unidades de execução, devendo prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação*".

Estes mecanismos visam essencialmente – é este o seu objetivo e função essencial – "*a garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal*" [artigo 176.º, n.º 2, alínea a)], objetivo este que nunca pode ser descartado nem convertido em objetivo eventual e não essencial dos mecanismos de perequação previstos.

Ora, no caso vertente, seja pela atribuição de índices abstratos distintos às áreas com edificabilidade em solo urbano (0,44m² de ac/m²) e às áreas urbanas sem aptidão edificatória e para o solo rústico com relevância para a valorização do solo urbano (0,1 m² de ac/m²), como pela diferenciação inédita entre unidades operativas para efeitos perequativos e para efeitos executórios (artigos 68.º e 69.º), o resultado a que se chega por via da perequação prevista no Plano de Urbanização nada tem a ver com a visada garantia da igualdade de tratamento das desigualdades introduzidas pelo Plano.

Pelo contrário, o que se exige – e por isso o legislador refere que a perequação deve ser levada a cabo no âmbito de unidades de execução, *vide* o conteúdo inequívoco do artigo 176.º, n.º 1 do RJIGT – é que haja uma compensação entre quem é beneficiado e quem é prejudicado pelo plano, precisamente porque serão os não beneficiados pelo Plano que suportarão os encargos das disposições de planeamento (proibições de edificação ou restrições à edificação, por exemplo) em benefício de uma maior edificabilidade dos demais.

E, por isso, as unidades de execução têm de ser "*delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais*" (artigo 148.º, n.º 2). Até vermos este exercício perequativo da proposta do Plano de Urbanização do Parque

de Sete Fontes, estávamos crentes que o entendimento unânime era o de que as unidades de execução nas quais se tinham de desenvolver os instrumentos perequativos deveriam ser *multifuncionais,* de modo a assegurar a tal equidade e equilíbrio entre proprietários com várias possibilidades de utilização do solo.

Não é isso que sucede na situação vertente. O Plano de Urbanização identifica índices médios para áreas com edificabilidade e para áreas sem edificabilidade (nas quais inclui alguns solos rústicos, precisamente aqueles que, como já vimos, cumprem precipuamente funções urbanas), não fazendo qualquer conjugação entre elas, seja do ponto de vista perequativo, seja do ponto de vista da execução.

O mesmo sucede, aliás, com as obrigações de cedência média que funcionam em sentido contrário às da edificabilidade média. Isto porque o artigo 76.º, n.º 4, alínea b) prevê uma cedência devida de 0,9 m2 de área com aptidão edificatória/ m2ac (ou em 2,0 m2 de área sem aptidão edificatória/ m2ac). Ou seja, quem tem mais capacidade edificativa média cede menos; e quem tem menos capacidade edificativa cede mais.

Com esta solução perde-se irremediavelmente o desiderato primeiro da perequação: o do reequilíbrio de quem é beneficiado e de quem é prejudicado (ou "não beneficiado") pelo Plano, uma vez que a igualdade é medida, afinal, por quem é igual...

O critério de perequação previsto na proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes visa apenas e só a consecução dos objetivos – secundários, assinale-se – previstos no artigo 176.º, n.º 2, alíneas b) e c) do RJIGT: "*b) A obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para o financiamento da reabilitação urbana, da sustentabilidade dos ecossistemas e para garantia da prestação de serviços ambientais; c) A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva*".

O que o Município de Braga pretende, afinal, com a perequação gizada, é conseguir adquirir os terrenos necessários à concretização do Parque das Sete

Fontes ao mínimo custo possível, procurando financiar esta sua opção pela adesão voluntária dos proprietários seja do próprio solo rústico (que ficaram privados irremediavelmente da utilização dos seus solos para fins urbanísticos e que, por isso, se quereriam deles livrar), seja dos titulares dos prédios com potencialidade edificatória que queiram e possam construir acima do índice médio de 0,44 (uma vez que o índice concreto superior será canalizado para o fundo de compensação que financiará a aquisição do solo não edificável).

A concorrer com esta nossa conclusão assinale-se que este propósito municipal é evidente e encontra-se reforçado pela circunstância de – sem qualquer justificação objetiva ou plausível – se determinar que "*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*" (artigo 72.º, n.º 4).

Tecnicamente este parece ser um exercício quase irrepreensível. O mesmo não se diga do ponto de vista jurídico, uma vez que *não estamos perante verdadeira perequação* uma vez que lhe falta o marco caraterístico e essencial: o de proceder à reposição da igualdade prejudicada ou ferida pelo Plano.

Assim, não se pode considerar que os mecanismos de perequação a instituir de acordo com a proposta do Plano de Urbanização cumpram – ou sequer pretendam cumprir – os objetivos legalmente assinalados àqueles mecanismos, pelo que estará o Plano, se aprovado nestes moldes, inquinado de um vício de conteúdo, ao não integrar as disposições perequativas que lhe são impostas por lei e de acordo com o figurino desta.

Por último, não gostaríamos deixar de mostrar a nossa perplexidade pelo facto de não obstante o Anexo 9 ao regulamento da proposta do Plano de Urbanização se referir à "*Formação de mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida pelo plano e consequentes valores de compensações perequativas*", nada de específico dizer a propósito da

identificação do índice médio de 0,1 para as áreas não edificáveis, em especial para o assim designado "*Solo Rústico com relevância para a valorização do Solo Urbano*".

Parece-nos inacreditável que, afinal, o pivot de todo o Plano de Urbanização – a área das Sete Fontes –, à volta da qual se desenvolvem as suas opções e se considera ser de um valor imenso para a estrutura ecológica municipal não mereça uma atenção detida e séria no que se refere à identificação do seu valor para fins urbanísticos e perequativos. Julgamos que este Plano, em virtude da sua função e vocação, poderia ter sido um exemplo a seguir em matéria de valorização e *concretização do valor dos serviços ecossistémicos* vários prestados pela área das Sete Fontes à "Cidade" e ao restante Concelho. Serviços dos ecossistemas que são, entre nós, uma área em franco desenvolvimento, em que o legislador urbanístico claramente quer apostar e que poderia ter sido aqui adequadamente regulamentada, formando um precedente importante em termos municipais. Não foi isso que aconteceu, pelo contrário.

Afinal a área que, do ponto de vista dos princípios e do conceito, mais valor tem para a área de intervenção do Plano de Urbanização e para estrutura urbana onde se insere de pouco ou nada vale. Não só é "degradada" em solo rústico, como lhe é atribuído um índice médio de 0,1, claramente evidenciando que o urbanismo continua a ser feito, naquele Plano de Urbanização, tendo por base pressupostos meramente económico-financeiros e não de ordenamento do território e ambientais.

Na linha do que acentuámos, veja-se ainda a disposição do artigo 80.º, n.º 4, da proposta do Plano de Urbanização, que estipula que "As operações urbanísticas previstas neste Plano são iniciadas de forma progressiva logo após a entrada em vigor do Plano, sendo que as não iniciadas no horizonte de 10 anos passam a ter um índice médio de utilização de metade do previsto, devendo a Câmara Municipal substituir-se aos proprietários". Cumpre questionar, sabendo que a maioria das operações sistemáticas de execução do Plano são para ser executadas por via do sistema de cooperação – no qual o Município pode desencadear o procedimento,

associar-se e orientar o processo de execução – admitindo-se ainda a imposição administrativa, porque é que se prevê um horizonte temporal tão amplo e genérico de dez anos para uma execução "em moldes normais" do Plano. Evidencia-se aqui uma falta de programação concreta do Plano, o que apenas corrobora que o mesmo não cumpre as exigências legais que obrigam à identificação de um "Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas" [artigo 100.º, n.º 2, alínea c) do RJIGT].

Mais, transcorridos aqueles dez anos, o que o Plano prevê é, apenas e só, o corte para metade do índice médio de utilização, com obrigação de substituição da Administração aos proprietários. Cumpre questionar, afinal se, do ponto de vista do ordenamento do território, o índice é, portanto, puramente "electivo" ou "absolutamente modelável", o que, afinal contraria a ideia de que há um projecto global e integrado pensado para a área. Por outro lado, sabendo que o Município pode, antes destes dez anos, intervir na área do Plano com grande amplitude, pergunta-se se estes dez anos não serão afinal um "benefício" que o Município concede a si próprio para uma sua futura atuação, deixando de ter qualquer interesse na concretização do plano anterior a esses dez anos.

A situação é particularmente flagrante na situação do Consulente, uma vez que estando em causa uma verdadeira reserva de solo para um espaço verde, teria o Plano de Urbanização de fixar um prazo para a sua aquisição ou limiares para o efeito (indicação essa que não encontrámos limpidamente no Plano de Urbanização). Assim o determina a Lei de Bases e o RJIGT (cf. artigo 154.º). Assim, na falta de fixação do prazo a que se refere o número anterior, a reserva do solo caduca no prazo de cinco anos, contados da data da entrada em vigor do respetivo plano territorial, devendo a caducidade ser declarada e redefinido "o uso do solo, salvo se o plano territorial vigente tiver previsto o regime de uso do solo supletivamente aplicável". Ora, a mera redução automática do índice de uns meros 0,1 para 0,05 não nos parece corresponder a uma "redefinição do uso do solo", uma vez que ele se mantém inalterado; quando muito facilitam-se (na perspetiva do

Município, no que não concedemos, como veremos *infra*) as condições de aquisição do solo.

Ou seja, não só a questão da caducidade da reserva do solo prevista no Plano de Urbanização não se encontra adequadamente tratada – uma vez que, recorde-se, a reserva do solo (e os vínculos de inedificabilidade e de impossibilidade de uso que acarreta) se encontra há muito tempo vigente para o local, pelo que deveria o Plano de Urbanização ter fixado um prazo curto e certo para essa aquisição – como a ausência de concretização do Plano no prazo de dez anos não comporta qualquer "ónus" ou "encargo" para o Município, como seria de esperar. De facto, este, passados aqueles dez anos prevalecer-se-á da sua própria inércia para poder agir sobre o território de forma menos descomprometida do que antes, desfecho este que nos parece contrariar em absoluto o propósito da caducidade das reservas dos solos.

e. Das questões expropriativas na proposta do Plano de Urbanização

Por último e sabendo que se encontram em curso processos judiciais que visam a efetivação da expropriação de terrenos do Consulente por parte do Município, há que enquadrar a questão de saber se o valor da indemnização por expropriação, assumindo que a decisão de declaração de utilidade pública venha a ocorrer no âmbito temporal de aplicação do Plano de Urbanização (se vier a ser aprovado), deve ser balizado pelos critérios de avaliação nele definidos.

De facto, refere o artigo 77.º, n.º 1 do regulamento da proposta do Plano de Urbanização que "*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.*"

Ora, esta menção deve ser entendida *cum granum salis.*

Isto porque a competência para definir o valor da indemnização por expropriação pertence, nos termos do Código próprio, aos Tribunais (seja em sede arbitral, seja em sede judicial) e não à Administração, e é definido de acordo com os critérios previstos no Código das Expropriações e não nos instrumentos de planeamento *qua tale.* De facto, o valor da avaliação previsto na proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes apenas poderá valer como mecanismo que guia a própria Administração Municipal nos valores que venha a propor ao proprietário, na tentativa que faça de aquisição dos prédios por via do direito privado. Não poderá valer mais do que isso, sob pena de a Administração estar a incorrer em usurpação de poderes se quiser, com aquela sua *fixação unilateral dos critérios de avaliação do terreno,* e, por isso, da fixação de um valor administrativo (e não real e efetivo) do bem, substituir-se à avaliação que deve ser feita em sede judicial.

Nem vemos, diga-se de passagem, que os Tribunais que se confrontem com a fixação do valor da indemnização, se atenham ao valor resultante do Plano de Urbanização das Sete Fontes.

Em primeiro lugar, acentue-se que as "Sete Fontes" são e sempre foram solos aptos para construção ou a eles equivalentes. Esta conclusão retira-se da sua classificação constante como integrando *solo urbano,* sendo que mesmo na formulação do Plano Diretor Municipal de 2015, aqueles solos o são integrando-se na *estrutura ecológica* urbana. A circunstância de o atual Plano de Urbanização os pretender classificar como "*rústicos"* não faz esquecer que o faz por "opção própria" e não por imposição legal ou por vinculação situacional do solo. Além de que, como já foi analisado, mesmo sendo solos rústicos, os mesmos "servem" e "valorizam" os espaços urbanos envolventes, não podendo deles ser dissociados.

Assim sendo, não se pode retirar do Plano de Urbanização que o destino para os prédios do Consulente seja o que deve orientar a fixação do valor da indemnização por expropriação[4].

Caso contrário, dar-se-ia lugar a um verdadeiro *benefício do infrator,* uma vez que se permitira ao Município de Braga, pela alteração dos seus instrumentos de planeamento, desvalorizar os prédios que sabe já hoje que terá de expropriar (neste sentido é clara a ação deduzida pelo Consulente). Para além de que se violaria o Código das Expropriações que proíbe a tomada em consideração das finalidades e projeto que resultam da declaração de utilidade pública na fixação da indemnização. É certo que o artigo 23.º, n.º 2, alínea a) apenas refere as mais-valias que resultariam da declaração de utilidade pública. Todavia, por razão de igualdade valerá aquela proibição também para as menos-valias que resultem de um Plano que, artificialmente, retire valor a um bem que terá de ser expropriado.

E não se diga que esta lógica não se aplicaria ao presente caso pois, não estando perante um plano de pormenor ou perante uma unidade de execução, não estaríamos propriamente ao nível do "projeto expropriativo", mas sim ao nível mais amplo do Plano de Urbanização. É que, como vimos já, este não é um verdadeiro Plano de Urbanização, pelo que não é pela sua designação que se deve escamotear o que é a realidade urbanística: a de que o projecto expropriativo já existe para o caso vertente (aliás, já existe um estudo prévio muito detalhado para a área) e nem necessita sequer de qualquer operação posterior de gestão urbanística de reparcelamento, pois a execução da área central do Parque das Sete Fontes basta-se com a aquisição dos prédios pelo Município, não tendo estes sequer de ser emparcelados.

Por último, anote-se, para que dúvidas não subsistam, que a classificação de grande parte dos terrenos da Consulente como "solo rústico" não implica a sua

[4] Em sentido similar, cfr. Fernanda Paula Oliveira, "Expropriar, para o plano executar. Comentário ao Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 7 de Maio de 2009, Processo n.º 5719/08-3"", *RevCEDOUA*, Ano XIV, N.º 27, 1-2011, pp. 121 - 148.

definição como "prédios para outros fins" nos termos do Código das Expropriações, uma vez que se trata de critérios legais diferenciados. E é inegável, não só pelo historial da área (recorrentemente classificada como urbana), mas sobretudo pelo cumprimento de critérios que justificam a sua classificação como "solo apto para a construção" que assim deve ser considerado.

De facto, de acordo com o artigo 25.º, n.º 2, alíneas a) e b) do Código das Expropriações, o prédio do Consulente dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia elétrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir; ou, mesmo dispondo apenas em parte delas integra-se em núcleo urbano existente. Assinale-se que esta integração em núcleo urbano existente depende de uma análise de facto da inserção dos prédios e não da destinação que tem nos instrumentos de gestão territorial [este critério corresponde à alínea c) daquela disposição, mas é um critério alternativo aos demais, que não impede, portanto, o seu funcionamento]. E é inegável – até pela fundamentação subjacente à proposta do Plano de Urbanização – que grande parte da área das Sete Fontes se insere – sempre se inseriu e inserirá – em núcleo urbano existente, por muito que essa área específica venha a ser excluída artificiosamente do perímetro urbano.

Assim sendo, será sempre aplicável ao caso vertente o disposto no artigo 26.º, n.º 12, do Código das Expropriações, segundo o qual "*sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada*".

Estamos perante, claramente, a situação prevista no n.º 12 do artigo 26.º referente ao cálculo da indemnização dos solos "classificados (melhor será dizer qualificados) como "… zona verde, de lazer, ou para a instalação de infraestruturas e equipamentos públicos".

Não tem, assim, lógica, quando esteja em causa uma situação destas, averiguar qual a classe ou a categoria de uso do solo que "está por debaixo", daquela afetação, mesmo que seja "solo rústico". Ela corresponde, por si própria, a uma categoria de uso do solo a qual, enquanto tal, não se sobrepõe a outras categorias.

Tem, todavia, o legislador consciência de que esta opção poderia prejudicar, sobremaneira, os proprietários de parcelas que, por opção do plano municipal de ordenamento do território, viessem a ser afetas a determinados fins (zonas verdes e de lazer, infraestruturas e equipamentos públicos). Com efeito, trata-se de opções que podem desvalorizar os solos os quais, muito provavelmente, teriam, não fossem aquelas, um destino económico mais lucrativo.

Por isso, veio o legislador, estabelecer uma regulamentação especifica para estas situações (precisamente o n.º 12 do artigo 26.º do Código das Expropriações), de forma a impedir classificações (qualificações) dolosas de solos ou manipulação das regras urbanísticas por parte dos planos municipais, com o fito de, por essa via, pagar uma indemnização irrisória ao interessado.

De acordo com este normativo, no seguimento da regulamentação que já constava no artigo 26.º, n.º 2 do Código de 1991, um expropriado, cuja parcela foi destinada espaço verde, de lazer ou para instalação de infraestruturas ou equipamentos públicos, e que, portanto, não é passível de construção, pode ser avaliada com base num índice médio ponderado na zona envolvente da parcela, dentro do perímetro legal definido. Este critério permite, assim, repor a igualdade entre expropriados, afetados pela opção dum plano, e não expropriados.

Efetivamente, não fora esta previsão legal, os prédios alvo de expropriações que fossem qualificados pelo plano como "zona verde ou de lazer" ou reservado para infraestruturas e equipamentos públicos, veriam o ser valor de mercado ser residual, nulo ou de baixo valor, o que apenas é temperado por este critério reparador.

Dito de outra forma, uma vez que podem ser atendidos critérios construtivos na avaliação destes prédios, de acordo com a capacidade construtiva de prédios não

expropriados a lei reconhece que a discricionariedade do planeamento não pode beneficiar uns particulares em detrimento de outros.

Aliás, cremos que é este critério de reposição da igualdade que está presente na previsão normativa que impõe o pagamento de indemnização nas situações em que um plano determina soluções que se configuram como restrições significativas de efeitos equivalentes a expropriação.

E é o critério estatuído no n.º 12 do artigo 26.º, que permite dar cumprimento ao critério da justa indemnização, que exige o cumprimento do princípio da igualdade na sua vertente externa (o qual impõe um tratamento igual entre expropriados e não expropriados), na medida em que para o respetivo cálculo terá em consideração todas as possibilidades edificatórias das parcelas envolventes, de não expropriados, no raio de 300m a partir do limite da parcela expropriada.

O critério do artigo 26.º, n.º 12 funciona, assim, como um critério reparador, na medida em que, entrando em linha de conta para o cálculo da indemnização, com a situação envolvente de parcelas não expropriadas, não trata de forma diferente o expropriado comparativamente com os nãos expropriados[5].

Ou seja, terá sempre de se tomar em consideração a envolvente do parque urbano que fundamentou a expropriação, uma vez que este servirá terrenos todas as construções e usos aí existentes, sabendo que aquele se encontra rodeado de construções a sul, a poente, a norte e a nascente, bem como servido de todas as infraestruturas urbanísticas exigíveis.

Esta remediação é especialmente importante na presente situação, uma vez que percebemos já que os critérios de perequação do Plano de Urbanização não preenchem os requisitos legais de igualdade e equidade em que deveriam estar fundados. Assim, estará o Consulente irremediavelmente condenado a prosseguir as suas pretensões indemnizatórias, pois não obterá qualquer tratamento igualitário em sede do instrumento de perequação inserido num Plano de Urbanização que,

[5] Sobre este critério, vide Fernanda Paula Oliveira e Magalhães Cardoso, "Perequação, Expropriações e Avaliações", *RevCEDOUA,* N.º 12, Ano VI _2.2003, pp. 43-63.

manifestamente, não valoriza adequadamente – pelo contrário, desvaloriza – os terrenos do Consulente que são afinal, apenas e só, os estruturantes e mais preciosos em toda a área de intervenção daquele Plano.

CONCLUSÕES

Na sequência do exposto, estamos em condições de extrair as seguintes conclusões:

i. No que se refere à caducidade do procedimento de elaboração do Plano de Urbanização (e da concomitante alteração ao Plano Diretor Municipal), os prazos já se encontram transcorridos, pelo que a caducidade deve ser conhecida pelo Município.

ii. Outrossim, não se compreende a demora e ultrapassagem dos prazos fixados para elaboração do Plano de Urbanização, na medida em que a área das Sete Fontes tem merecido uma grande atenção municipal e é considerada uma aposta na melhoria do ambiente urbano e das condições de vivência dos cidadãos e residentes naquele concelho, e já existem vários estudos e decisões municipais para a área pelo menos desde 2011.

iii. Esta situação apenas poderá significar que o Município quererá comprometer aquela área, mas não terá urgência na sua definição, concretização e execução, o que coloca em causa a posição do Consulente que há muito pugna por uma definição da sua situação jurídica.

iv. O Plano Diretor Municipal – que agora se pretende alterar – permite uma ampla panóplia de possibilidades de intervenção que permitiam a execução direta do Plano Diretor Municipal (através de unidades de execução, o que, aliás, pareceu ser a opção inicial do Município de Braga, e o que o Consulente expressamente requereu, sem sucesso); a elaboração de um Plano de Pormenor (desiderato também iniciado antes do Plano Diretor Municipal e, entretanto, abandonado) e a elaboração de um Plano de Urbanização.

v. No caso vertente, a opção a que se deu seguimento foi a de elaboração de um Plano de Urbanização, o que causa, no mínimo, alguma perplexidade, uma vez que a área abrangida pelo Plano de Urbanização

das Sete Fontes (92 ha) corresponde a uma nova configuração da UOPG 9, relativa às Sete Fontes, que antes ocupava, como referido, 177 há, opção esta que é plenamente compatível com uma unidade de execução ou um plano de pormenor.

vi. A opção por um Plano de Urbanização claramente é incongruente com as opções da própria proposta de Plano, uma vez que esta procede – ainda que intermediando uma alteração ao Plano Diretor Municipal de Braga – a uma classificação (que no caso do parque das Sete fontes é uma verdadeira reclassificação) de solo urbano em solo rústico, que abrange a grande maioria da área do Plano de Urbanização.

vii. Assim, este Plano de Urbanização teria de ter como âmbito de intervenção, para corresponder ao modelo legal que para ele é desenhado, uma "(q)ualquer área do território do município incluída em perímetro urbano por plano diretor municipal eficaz e, ainda, os solos rústicos complementares de um ou mais perímetros urbanos, que se revelem necessários para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento".

viii. Tendo esta delimitação funcional dos Planos de Urbanização como referência é clarividente que o presente Plano de Urbanização não cumpre estes requisitos, uma vez que o cenário resultante do Plano de Urbanização passa a ser o de intervir dominantemente em solo rústico, ainda que com inclusão de alguns "solos urbanos complementares".

ix. É evidente do ponto de vista quantitativo, pela mera observação da planta de ordenamento, que as manhas verdes inseridas em solo rústico (Espaço cultural, florestal e quintas) ocupam esmagadoramente a área do Plano de Urbanização.

x. É ainda inequívoco a um observador – e sequer a um observador especializado – que o que é essencial e central no presente Plano é, afinal, o que é classificado como solo rústico (em especial o espaço identificado

como cultural), sendo as áreas incluídas em perímetro urbano elas sim complementares ou periféricas relativamente ao solo rústico.

xi. Portanto, seja quantitativamente, seja qualitativamente, não se está a cumprir o "figurino legal" reservado aos Planos de Urbanização e que estes têm de cumprir para respeitar o princípio da tipicidade dos programas e planos urbanísticos, exigência fulcral para que se afirme a sua legalidade.

xii. Os parcos argumentos aduzidos para excluir a manutenção da classificação do solo como urbano, sobretudo na área das Sete Fontes não procedem nem são convincentes, uma vez que o solo urbano, nos termos do artigo 7.º, n.º 2 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, pode abarcar "a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação; b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano".

xiii. Portanto, diga-se que a opção pela classificação da área em apreço como solo rústico, em especial de espaço cultural, "correspondendo a áreas de património histórico, arquitetónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar" [artigo 23.º, n.º 2, alínea a) do Decreto Regulamentar], é, ante tudo, uma opção de planeamento municipal, não correspondendo a qualquer vinculação situacional ou naturalística do solo.

xiv. E tanto assim é que todo o historial da área das Sete Fontes em termos de planeamento lhe reconhece uma vocação urbana, seja grandemente edificável, seja como parque urbano uma vez que a sua função precípua era – e continuará a ser – a do seu uso e fruição pelo público, em especial de quem reside nas orlas do parque ou aí se desloca.

xv. Mas, mais do que isso, o Espaço Cultural 1 é visto como um espaço de usufruto e lazer de acesso livre, que deve ser objeto de um projeto de execução, para o qual existe inclusive um estudo prévio), tudo o que se

encontra, por definição, num parque urbano (em solo urbano) e não em espaços culturais em solo rústico que, também por definição, devem ser muito mais naturalizados do que o que ora se prevê para este "espaço cultural 1".

xvi. E não se diga que não se poderia fazer uma cisão entre parte do Parque das Sete Fontes que ficaria em solo urbano e outra que ficaria em solo rústico (essencialmente aquela que é qualificada no Plano como espaço florestal).

xvii. Além do mais, é a própria proposta do Plano de Urbanização a fazer essa cisão, ao distinguir, para efeitos perequativos, entre "Solo Rústico com significativa relevância para a valorização do Solo Urbano" e "Solo Rústico sem relevância especial para a valorização de Solo Urbano" (artigo 68.º).

xviii. Ora que é isto senão o reconhecimento implícito de que, afinal, grande parte do que se pretende classificar como solo rústico, afinal, não é senão uma área que visa a valorização do solo urbano, isto é que não tem autonomia suficiente senão em ligação a este, e que, por isso, nunca deveria ter sido classificada como rústica.

xix. Mais, se se trata efetivamente de solo rústico há exigências legais que não estão a ser respeitadas por este Plano de Urbanização, desde logo a classificação integral da área rústica do Plano em termos de perigosidade de ocorrência de incêndio.

xx. Acrescente-se que o facto de os proprietários do solo rústico passarem apenas a ter o direito de utilizar os solos de acordo com a sua natureza, traduzida na exploração da aptidão produtiva desses solos, diretamente ou por terceiros, preservando e valorizando os bens culturais, naturais, ambientais e paisagísticos e de biodiversidade (artigo 13.º, n.º 2 de Lei n.º 31/2004, de 30 de maio, não faz esquecer que aquela opção foi feita pelo Município tendo em consideração um projeto concreto de intervenção (para o qual existe até um estudo prévio) que visa servir a "Cidade",

residentes nela, ao mesmo passo que valoriza, pelo menos, todas as áreas perimetrais circundantes urbanas e para as quais o Consulente terá, de uma forma ou de outra, contribuir.

xxi. A proposta do Plano de Urbanização estabelece um conjunto de opções sobre perequação que nos colocam sérias reservas, uma vez que a originalidade do mecanismo disposto naquele Plano não nos parece assegurar as funções legais que se aliam aos mecanismos de perequação, cuja caraterização resulta genericamente do artigo 176.º, n.º 1 do RJIGT: "(o)s planos territoriais garantem a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, a concretizar nas unidades de execução, devendo prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação".

xxii. No caso vertente, seja pela atribuição de índices abstratos distintos às áreas com edificabilidade em solo urbano (0,44m2 de ac/m2) e às áreas urbanas sem aptidão edificatória e para o solo rústico com relevância para a valorização do solo urbano (0,1 m2 de ac/m2), como pela diferenciação inédita entre unidades operativas para efeitos perequativos e para efeitos executórios (artigos 68.º e 69.º), o resultado a que se chega por via da perequação prevista no Plano de Urbanização nada tem a ver com a visada garantia da igualdade de tratamento das desigualdades introduzidas pelo Plano.

xxiii. Pelo contrário, o que se exige – e por isso o legislador refere que a perequação deve ser levada a cabo no âmbito de unidades de execução, vide o conteúdo inequívoco do artigo 176.º, n.º 1 do RJIGT – é que haja uma compensação entre quem é beneficiado e quem é prejudicado pelo plano, precisamente porque serão os não beneficiados pelo Plano que suportarão os encargos das disposições de planeamento (proibições de edificação ou restrições à edificação, por exemplo) em benefício de uma maior edificabilidade dos demais.

xxiv. Até vermos este exercício perequativo da proposta do Plano de Urbanização do Parque de Sete Fontes, estávamos crentes que o entendimento unânime era o de que as unidades de execução nas quais se tinham de desenvolver os instrumentos perequativos deveriam ser multifuncionais, de modo a assegurar a tal equidade e equilíbrio entre proprietários com várias possibilidades de utilização do solo.

xxv. Não é isso que sucede na situação vertente. O Plano de Urbanização identifica índices médios para áreas com edificabilidade e para áreas sem edificabilidade (nas quais inclui alguns solos rústicos, precisamente aqueles que, como já vimos, cumprem precipuamente funções urbanas), não fazendo qualquer conjugação entre elas, seja do ponto de vista perequativo, seja do ponto de vista da execução.

xxvi. O mesmo sucede, aliás, com as obrigações de cedência média que funcionam em sentido contrário às da edificabilidade média. Isto porque o artigo 76.º, n.º 4, alínea b) prevê uma cedência devida de 0,9 m2 de área com aptidão edificatória/ m2ac (ou em 2,0 m2 de área sem aptidão edificatória/ m2ac). Ou seja, quem tem mais capacidade edificativa média cede menos; e quem tem menos capacidade edificativa cede mais.

xxvii. Com esta solução perde-se irremediavelmente o desiderato primeiro da perequação: o do reequilíbrio de quem é beneficiado e de quem é prejudicado (ou "não beneficiado") pelo Plano, uma vez que a igualdade é medida, afinal, por quem é igual...

xxviii. A concorrer com esta nossa conclusão assinale-se que este propósito municipal é evidente e encontra-se reforçado pela circunstância de – sem qualquer justificação objetiva ou plausível – se determinar que "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" (artigo 72.º, n.º 4).

xxix. Tecnicamente este parece ser um exercício quase irrepreensível; o mesmo não se diga do ponto de vista jurídico, uma vez que não estamos perante verdadeira perequação uma vez que lhe falta o marco caraterístico e essencial: o de proceder à reposição da igualdade prejudicada ou ferida pelo Plano.

xxx. Assim, não se pode considerar que os mecanismos de perequação a instituir de acordo com a proposta do Plano de Urbanização cumpram – ou sequer pretendam cumprir – os objetivos legalmente assinalados àqueles mecanismos, pelo que estará o Plano, se aprovado nestes moldes, inquinado de um vício de conteúdo, ao não integrar as disposições perequativas que lhe são impostas por lei e de acordo com o figurino desta.

xxxi. Acresce que área que, do ponto de vista dos princípios e do conceito, mais valor tem para a área de intervenção do Plano de Urbanização (as Sete Fontes) e para estrutura urbana onde se insere de pouco ou nada vale: não só é "degradada" em solo rústico, como lhe é atribuído um índice médio de 0,1, claramente evidenciando que o urbanismo continua a ser feito, naquele Plano de Urbanização, tendo por base pressupostos meramente económico-financeiros e não de ordenamento do território e ambientais.

xxxii. A questão da caducidade da reserva do solo prevista no Plano de Urbanização não se encontra adequadamente tratada – uma vez que, recorde-se, a reserva do solo (e os vínculos de inedificabilidade e de impossibilidade de uso que acarreta) se encontra há muito tempo vigente para o local, pelo que deveria o Plano de Urbanização ter fixado um prazo curto e certo para essa aquisição – como a ausência de concretização do Plano no prazo de dez anos não comporta qualquer

"ónus" ou "encargo" para o Município, como seria de esperar, mas sim um seu benefício, pela redução dos índices de referência para metade.

xxxiii. A menção no artigo 77.º, n.º 1 do regulamento da proposta do Plano de Urbanização que "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", deve ser entendida cum granum salis.

xxxiv. Isto porque a competência para definir o valor da indemnização por expropriação pertence, nos termos do Código próprio, aos Tribunais (seja em sede arbitral, seja em sede judicial) e não à Administração, e é definido de acordo com os critérios previstos no Código das Expropriações e não nos instrumentos de planeamento qua tale.

xxxv. De facto, o valor da avaliação previsto na proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes apenas poderá valer como mecanismo que guia a própria Administração Municipal nos valores que venha a propor ao proprietário, na tentativa que faça de aquisição dos prédios por via do direito privado; não poderá valer mais do que isso, sob pena de a Administração estar a incorrer em usurpação de poderes se quiser, com aquela sua fixação unilateral dos critérios de avaliação do terreno, e, por isso, da fixação de um valor administrativo (e não real e efetivo) do bem, substituir-se à avaliação que deve ser feita em sede judicial.

xxxvi. Assinale-se que as "Sete Fontes" são e sempre foram solos aptos para construção ou a eles equivalentes, pelo que a circunstância de o atual Plano de Urbanização os pretender classificar como "rústicos" não faz

esquecer que o faz por "opção própria" e não por imposição legal ou por vinculação situacional do solo.

xxxvii. Assim sendo, não se pode retirar do Plano de Urbanização que o destino para os prédios do Consulente seja o que deve orientar a fixação do valor da indemnização por expropriação, caso contrário, dar-se-ia lugar a um verdadeiro benefício do infrator, uma vez que se permitira ao Município de Braga, pela alteração dos seus instrumentos de planeamento, desvalorizar os prédios que sabe já hoje que terá de expropriar.

xxxviii. Por último, anote-se, para que dúvidas não subsistam, que a classificação de grande parte dos terrenos da Consulente como "solo rústico" não implica a sua definição como "prédios para outros fins" nos termos do Código das Expropriações, uma vez que se trata de critérios legais diferenciados. E é inegável, não só pelo historial da área (recorrentemente classificada como urbana), mas sobretudo pelo cumprimento de critérios que justificam a sua classificação como "solo apto para a construção" que assim deve ser considerado.

xxxix. Assim sendo, será sempre aplicável ao caso vertente o disposto no artigo 26.º, n.º 12, do Código das Expropriações, segundo o qual "sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada".

xl. O critério do artigo 26.º, n.º 12 funciona, assim, como um critério reparador, na medida em que, entrando em linha de conta para o cálculo da indemnização, com a situação envolvente de parcelas não expropriadas, não trata de forma diferente o expropriado comparativamente com os nãos expropriados.

xli. Esta remediação é especialmente importante na presente situação, uma vez que percebemos já que os critérios de perequação do Plano de Urbanização não preenchem os requisitos legais de igualdade e equidade em que deveriam estar fundados.

xlii. Assim, estará o Consulente irremediavelmente condenado a prosseguir as suas pretensões indemnizatórias, pois não obterá qualquer tratamento igualitário em sede do instrumento de perequação inserido num Plano de Urbanização que, manifestamente, não valoriza adequadamente – pelo contrário, desvaloriza – os terrenos do Consulente que são afinal, apenas e só, os estruturantes e mais preciosos em toda a área de intervenção daquele Plano.

Este é, salvo melhor, o nosso Parecer,

Dulce Margarida de Lemos Lopes

Coimbra, novembro de 2020

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES

BRAGA

ANÁLISE DA PROPOSTA DE PLANO COLOCADA A DISCUSSÃO PÚBLICA

I. INTRODUÇÃO 2

II. DO PLANO DE URBANIZAÇÃO 3

A. A proposta de plano 4

B. A classificação do solo 6

C. Distribuição de benefícios e encargos 15

a. A Edificabilidade Média 18

b. A Cedência Média 23

c. A justa distribuição de benefícios e encargos 25

III. DAS DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES PROPOSTAS 28

A. Os objetivos do Plano 28

B. A classificação do solo 29

C. A distribuição de benefícios e encargos 30

IV. CONCLUSÕES FINAIS 32

Novembro 2020

www.planningforpeople.pt
Registo Comercial de Sintra n.º 13960
Rua do Pocinho n.º 18 – Quinta das Buchas M16

geral@planningforpeople.pt
NIF 504 363 956
Morelinho 2710-413 SINTRA

PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES

ANÁLISE DA PROPOSTA DE PLANO COLOCADA A DISCUSSÃO PÚBLICA

I. INTRODUÇÃO

1. A VILAMINHO Inovação Imobiliária S.A. (Cliente), proprietária de diversas parcelas na área das Sete Fontes, solicitou análise à proposta de Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) que se encontra em período de discussão pública, ao abrigo do art. 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)[1].

2. Foi solicitada **análise técnica independente**, o que se consubstancia no presente relatório sobre a proposta de Plano de Urbanização colocada a discussão pública, tendo por base os elementos disponibilizados no sítio de internet do Município de Braga, consultados entre 20 e 26 de novembro de 2020.

3. Para a presente análise foram consultados os documentos disponíveis no sítio de internet do Município de Braga, em *https://setefontes.cm-braga.pt/pu/pu-passos-subsequentes/* .

4. **O presente relatório pretende apenas complementar o transmitido nas reuniões havidas com o Cliente e sua equipa técnica, entre 20 e 26 de novembro.**

5. As parcelas em análise correspondem aos seguintes prédios:

    a. Artigo matricial rústico n.º 170 com uma área de 1,5894 ha, designado Quinta das Chedas;

    b. Artigo matricial rústico n.º 171 com uma área de 0,7925 ha, também designado Quinta das Chedas;

    c. Artigo matricial rústico n.º 71 com uma área de 1,9100 ha, designado Sete Fontes.

6. As parcelas acima indicadas correspondem às que se encontram identificadas na planta de cadastro do PUSF com os números 27, 28, 29 e 39.

[1] Decreto-Lei n.º 80/2015

7. A análise efetuada para o presente relatório, concentrou-se, como requerido, nos seguintes temas:

   a. Classificação do solo

   b. Perequação – mecanismos de repartição de encargos e benefícios

II. DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

8. A decisão de elaboração do Plano de Urbanização das Sete Fontes ocorreu a 25 de fevereiro de 2019, com publicação em Diário da República, através do Aviso n.º 7127/2019 de 22 de abril de 2019;

9. Elaborada a proposta de plano, a mesma foi submetida a parecer da administração central, concluindo, em conferência procedimental, a 13 de março emitir parecer favorável, ainda que com condições.

10. Dos elementos consultados, destaca-se, pela sua relevância:

    a. Planta de Zonamento;

    b. Regulamento;

    c. Planta de Perequação e orientações executórias;

    d. Peças escritas complementares F e G.

11. Importa ainda referir que no Plano Diretor Municipal (PDM)[2] em vigor é estabelecida a UOPG 9 – Parque de Sete Fontes e Envolvente – definindo uma área de 117 ha e um conjunto de objetivos que se centram na criação de um parque, nomeadamente através da *valorização dos espaços naturais e residenciais existentes e propostos*, e de *suporte áreas de recreio e lazer*

[2] Plano Diretor Municipal de Braga publicado a 14 de outubro de 2015 através do Aviso n.º 11741/2015, com última alteração publicada através do Aviso n.º 6158/2019

para a comunidade, impondo ainda a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução[3].

12. E ainda, o PDM em vigor não estabelece parâmetros urbanísticos nem mecanismos de justa repartição de benefícios e encargos, como a Lei impõe, nomeadamente nos termos do art. 176º do RJIGT, que determinem os limites e mecanismos a desenvolver em instrumento subsequente, como é o PUSF

13. O PDM em vigor determina para as parcelas em análise a classificação como **solo urbano**, especificamente nas seguintes categorias:

    a. Artigo n.º 170 com uma área de 1,5894 ha encontra-se na categoria de espaço urbanizável – espaço verde de utilização coletiva;

    b. Artigo n.º 171 com uma área de 0,7925 ha, encontra-se na categoria de espaço urbanizado – espaço verde de enquadramento;

    c. Artigo matricial n.º 71 com uma área de 1,9100 ha, encontra-se na categoria de espaço urbanizável – espaço verde de utilização coletiva, e na categoria de espaço urbanizável – espaço residencial 5.

14. Analisam-se seguidamente as principais questões identificadas como relevantes para a situação das parcelas em análise face à proposta de plano colocada a discussão pública.

A. A proposta de plano

15. Tendo por principal referência o capítulo G constante das peças escritas – O plano, explanação de conteúdo – importa analisar a motivação e fundamentação da proposta de plano.

16. Importa desde logo reter, quanto ao enquadramento, que "*objetivamente pretende-se:*

    a. *Manter e operacionalizar, nas suas linhas gerais, o programa estabelecido no PDM*;

[3] Art. 109º do regulamento do PDM

b. *Enquadrar urbanisticamente o projeto do* ***Parque das Sete Fontes*** *(PSF), assegurando-lhe envolvimento adequado nos domínios da mobilidade/acessibilidade, marginação edificatória e dinâmicas vivenciais*; (...)"[4]

17. Estamos assim perante uma **unidade incindível** do parque e da sua envolvente, afirmada pelo envolvimento – convocação – das diferentes áreas, nomeadamente no domínio das dinâmicas vivenciais desta área urbana de Braga.

18. Aliás, ao longo de todo o referido documento é afirmada a relação próxima, intrínseca e endógena das diferentes funções, relação entre as diversas ocupações, chegando a ser declarada a potencialidade de serviço de áreas urbanizadas/edificadas ao Parque e do Parque às ocupações na área do plano.

19. Reafirmada até pela relevância identificada, e bem, do conjunto de equipamentos, dir-se-ia mesmo de nível regional, que concorrem para esta centralidade do sistema urbano[5].

20. Imposta também referir o enquadramento legal que este documento identifica, reconhecendo[6] desde logo a necessidade de alteração do PDM em vigor no que se refere à alteração da UOPG 9, constituindo assim uma alteração das determinações que estiveram subjacentes à elaboração do PUSF, recorde-se, em execução do PDM em vigor e que **deveria seguir as suas determinações, e não outras que assumissem um carater inovatório**.

21. Aliás, o próprio documento assume[7] já, como facto consolidado a alteração ao PDM, facto inexistente na ordem jurídica da gestão territorial de Braga, alteração essa que também centra a elaboração deste plano de urbanização no Parque a constituir.

22. No que se refere aos objetivos estabelecidos para o plano, também estes afirmam o **carácter incindível da unidade plano**, quando afirmam em primeira linha que o PUSF visa a *consolidação do Parque nas Sete Fontes* e a criação de uma *frente edificada marginal ao Parque*, contribuindo *de forma equilibrada para a concretização do Parque*[8].

[4] Página 10 do documento referenciado como Peças Escritas (sublinhado e realce nosso)

[5] Páginas 12 e 13 do documento referenciado como Peças Escritas

[6] Página 14 do documento referenciado como Peças Escritas

[7] Página 35 do documento referenciado como Peças Escritas

[8] Página 34 do documento referenciado como Peças Escritas

23. **<u>Carater incindível inegável</u>** quando também afirma que a criação da *futura centralidade entre Parque e Hospital trará uma qualificação significativa do dia-a-dia de toda a comunidade hospitalar*[9], ou quando afirma que *funciona como esqueleto que suporta e articula toda a ocupação – se por um lado organiza e estrutura o PSF, por outro, estabelece a ligação entre os principais pontos focais e centralidades que o marginam*[10], ou quando se define como *pontos cardeais* as entradas no Parque, *pontos essenciais de ligação do Parque à Cidade*[11], ou quando visa a criação de *polos vivenciais que constituem, ao mesmo tempo, centralidades locais e portas de entrada no Parque*[12].

B. A classificação do solo

24. A proposta de plano afirma um macrozonamento que distingue, dicotomicamente, solo urbano e solo rústico.

25. De referir que o documento designado Peças Escritas, altera radicalmente a sua forma discursal, em matéria de zonamento[13] por relação aos objetivos e explanação da proposta de plano, como acima se analisou, passando a referir a área do Parque das Sete Fontes, como uma área acessória, irrelevante e marginal a todo o processo de formação do PUSF.

26. Facto que não se pode ignorar e relevar na presente análise.

27. A proposta de plano determina para as parcelas em análise:

    a. Artigo n.º 170 com uma área de 1,5894 ha encontra-se classificado como **<u>solo rústico</u>** na categoria de espaço cultural R1;

    b. Artigo n.º 171 com uma área de 0,7925 ha, encontra-se classificado como **<u>solo urbano</u>** maioritariamente na categoria de espaço habitacional H19, e marginalmente como espaço não edificado verde proteção V2;

[9] Página 37 do documento referenciado como Peças Escritas

[10] Página 38 do documento referenciado como Peças Escritas

[11] Página 40 do documento referenciado como Peças Escritas

[12] Página 43 do documento referenciado como Peças Escritas

[13] Página 49 e seguintes do documento referenciado como Peças Escritas

c. Artigo matricial n.º 71 com uma área de 1,9100 ha, encontra-se classificado como **solo rústico** na categoria de espaço cultural R1.

28. Assim, **o PUSF não respeita o determinado no PDM em matéria de classificação do solo**, que determina para as parcelas em análise a sua classificação como solo urbano.

29. Analisemos então o enquadramento desta proposta de classificação e qualificação do solo quanto ao determinado pelo regime legal estabelecido, em especial pela Lei de Bases da Política Pública do Solo, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU)[14], RJIGT e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

30. Primeiramente deve atender-se às disposições legais gerais, que determinam taxativamente as classes de uso do solo, e os critérios para a sua delimitação.

31. O Decreto Regulamentar n.º 15/2015, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, desenvolvendo o estabelecido, quer na LBPPSOTU, quer no RJIGT, determina com maior perfeição o que deve efetivamente ser classificado como solo urbano.

32. Determina o art. 7º do decreto referido, **quanto ao solo urbano**[15]:

"1 - A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

2 - O solo urbano compreende:

a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;

b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

[14] Lei n.º 31/2014

[15] Sublinhados e realces nossos

*3 - A classificação do solo como urbano observa, **cumulativamente**, os seguintes critérios:*

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;

b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

4 - Na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do número anterior devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.

*5 - Com base nos critérios fixados no presente artigo **devem** ser delimitadas as áreas de solo urbano, que correspondem aos perímetros urbanos."*

33. Verificando os critérios, cumulativos e taxativos, conducentes à classificação como solo urbano, a área do Parque das Sete Fontes garante, nos termos das peças escritas do plano, como acima se analisou:

a. Encontra-se inserido no modelo de organização do sistema urbano[16], já que a proposta de plano, como acima referido, afirma que a criação da *futura centralidade entre Parque e Hospital trará uma qualificação significativa do dia-a-dia de toda a comunidade*

[16] Alínea a) do n.º 3 do art. 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015

hospitalar[17], afirma que *funciona como esqueleto que suporta e articula toda a ocupação – se por um lado organiza e estrutura o PSF, por outro, estabelece a ligação entre os principais pontos focais e centralidades que o marginam*[18], e define como pontos cardeais as entradas no Parque, *pontos essenciais de ligação do Parque à Cidade*[19], ou quando visa a criação de *polos vivenciais que constituem, ao mesmo tempo, centralidades locais e portas de entrada no Parque*[20];

b. De igual modo insere-se e relaciona-se com aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação[21], quando afirma o plano que *funciona como esqueleto que suporta e articula toda a ocupação – se por um lado organiza e estrutura o PSF, por outro, estabelece a ligação entre os principais pontos focais e centralidades que o marginam*[22];

c. Parece inegável a existência de infraestruturas e de prestação dos serviços associados[23], uma vez que toda a área do plano apresenta tais serviços, e, em especial, todo o Parque está servido por tais infraestruturas e serviços, no interior ou nos seus limites imediatos;

d. Já no que se refere à garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais[24], é o Parque das Sete Fontes elemento essencial para essa garantia, conforme o afirma o plano, assumindo em primeira linha que o PUSF *visa a consolidação do Parque nas Sete Fontes* e a *criação de uma frente edificada marginal ao Parque*, *contribuindo de forma equilibrada para a concretização do Parque*[25];

[17] Página 37 do documento referenciado como Peças Escritas

[18] Página 38 do documento referenciado como Peças Escritas

[19] Página 40 do documento referenciado como Peças Escritas

[20] Página 43 do documento referenciado como Peças Escritas

[21] Alínea b) do n.º 3 do art. 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015

[22] Página 38 do documento referenciado como Peças Escritas

[23] Alínea c) do n.º 3 do art. 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015

[24] Alínea d) do n.º 3 do art. 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015

[25] Página 34 do documento referenciado como Peças Escritas

e. Quanto à *coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial*[26], não podemos deixar de reafirmar tudo o que acima já se identificou, em especial a essencialidade do Parque no PUSF enquanto elemento principal e motivacional do plano.

34. Assim, verificam-se, cumulativamente, todos elementos e o cumprimento dos critérios para a determinação da área do Parque das Sete Fontes como **solo urbano**, devendo este ser assim classificado.

35. **DEVER** esse imposto no n.º 5 do referido art. 7º.

36. Mas até podemos referir os documentos completares do plano onde o Parque é exatamente designado como "*Parque Urbano das Sete Fontes*"[27].

37. Pelo que acima se verificou, não pode o PUSF deixar de classificar o Parque (Urbano) das Sete Fontes como solo urbano!

38. Ainda que se discorde, frontalmente, com a classificação como solo rústico da área do Parque (Urbano) das Sete Fontes, analisamos, sem conceder, o constante das Peças Escritas do Plano nesta matéria.

39. Fundamenta o município a sua opção de classificação do solo como rústico para o Parque das Sete Fontes numa "necessidade" de valorização florestal, ou mesmo na valorização patrimonial.

40. Ora, nem a primeira é verdadeira, nem a segunda confere estatuto de solo rústico como acima se determinou nos termos da Lei.

41. Senão vejamos.

42. Ainda que um objetivo de valorização florestal, não constitua, em si mesmo, um critério de classificação como solo rústico, verifica-se pelos documentos do plano que não se tratará

[26] Alínea e) do n.º 3 do art. 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015

[27] Memoria descritiva – versão julho 2020, disponível em *https://setefontes.cm-braga.pt/parque/* (acedido a 24 de novembro de 2020)

certamente de uma valorização florestal, quando a proposta de plano afirma, não só a essencialidade do Parque (Urbano) como elemento de agregação de funções de suporte à vivência e dinâmica urbanas e das populações, e como uma área de lazer e usufruto coletivo, prevendo nomeadamente equipamentos e espaços de atividades de natureza eminentemente urbana, como sendo *eventos de maior dimensão, com características de espetáculo do tipo concerto/ teatro ao ar livre*[28], *áreas em que se prevê uma maior concentração de pessoas, (...) que permitem aumentar a capacidade de uso destas zonas, possibilitando o acontecimento mais regular de eventos no espaço exterior, como festas, merendas, aulas, etc*[29].

43. Por outro lado, não se nega o objetivo, acertado, de valorização patrimonial, face ao elevado valor das estruturas hidráulicas em presença e a sua relevância na história e património da Cidade de Braga, e mesmo nacional, face à classificação de tais estruturas como Monumento Nacional nos termos da Lei do Património[30].

44. Mas, mais uma vez, a valorização patrimonial não constitui, por si, um critério de classificação como solo rústico, como acima se analisou.

45. Mas também a integração desta área na Estrutura Ecológica Municipal, onde pretende também fundar-se a determinação de classificação do solo como rústico, é um critério que não pode ser aceite, uma vez que o n.º 4 do art. 13º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, determina que "*a estrutura ecológica municipal incide nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano com um regime de uso do solo adequado às suas características e utilizações, não constituindo uma categoria de uso do solo autónoma*", e ainda o n.º 2 do art. 7º que determina que "*o solo urbano compreende (...) os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano*"[31].

46. Importa dizer que a estrutura ecológica é parte integrante, quer de solos com características de solo rústico, quer, em especial, aquele de características de solo urbano, nos termos dos artigos 7º e 13º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

[28] Página 42 do documento referenciado como Peças Desenhadas

[29] Página 42 do documento referenciado como Peças Desenhadas

[30] Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural estabelecida pela Lei n.º 107/2001

[31] Al. b) do n.º 2 do art. 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015

47. Assim, a verificação de sistemas naturais ou ecossistemas relevantes na área do Parque das Sete Fontes, suscetíveis de integrar a Estrutura Ecológica Municipal, não determinam qualquer classe ou categoria de espaço, mas sim, devem ser integrados no modelo territorial, conduzindo às classes de espaço taxativamente estabelecidas na Lei [32], e categorias determinadas, também taxativamente, no Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

48. Conforme acima se demonstrou nenhum fundamento existe para a consideração como solo rústico da área do Parque (Urbano) das Sete Fontes. Mais: existe obrigação legal, pelos critérios taxativos e imperativos, de classificá-lo como solo urbano.

49. Verifica-se assim, que os fundamentos invocados na proposta de plano se encontram feridos de ilegalidade porque contrários aos critérios gerais estabelecidos para a determinação da classificação de solo.

50. Por fim não pode deixar de ser expresso o incumprimento do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 quanto ao **elenco das categorias de espaço estabelecidas pela proposta de plano**, uma vez que o regime legal estabelecido pelo referido decreto é taxativo, isto é, constitui um elenco fechado e não alterável ou complementado por qualquer instrumento de gestão territorial (IGT).

51. Incumprimento que é assinalado no parecer da CCDR Norte.

52. Estabelece o referido decreto, no seu art. 1º que este "*estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional*".

53. Adicionalmente, para se alguma dúvida persista, estabelece o mesmo decreto no n.º 1 do seu art. 2º, que "*os critérios (...) aplicam-se aos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal*".

54. E ainda, estabelece o RJIGT, no n.º 4 do seu art. 74º que "*a definição dos usos dominantes referida no n.º 1, bem como das categorias relativas ao solo urbano e rústico, obedece a*

[32] Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), estabelecida pela Lei n.º 31/2014, e Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015

critérios uniformes, aplicáveis a todo o território nacional, a estabelecer por decreto regulamentar", decreto esse que corresponde ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

55. Como facto coadjuvante do que aqui se defende, analisemos as características das áreas classificadas como solo rústico e como solo urbano, no que se refere a espaços de utilização coletiva para concretização do Parque (urbano) das Sete Fontes, ou outras desta natureza na área do plano.

56. Vejamos então quais as diferencias essenciais, se as há, que separam as categorias de espaço em solo urbano, destinado a usufruto público, daquelas que o plano pretende classificar como solo rústico, em especial como espaço cultural.

57. Considerando o explanado nas Peças escritas do Plano verificamos que este estabelece para os espaços verdes integrados em solo urbano[33]:

    a. *"Espaço Verde de Uso Público" a integrar no domínio público, devendo ser fortemente arborizado e constituir espaços de estadia e circulação pedonal. De destacar uma área de dimensão significativa, situada a sul, que irá integrar o Parque das Sete Fontes.*

    b. *"Espaço Verde de Proteção" que, devido às suas características topográficas e ambientais, não podem ser edificados, tendo a função de proteção de outros espaços/usos".*

58. Como facilmente se pode verificar, as características atribuídas a estes espaços reúnem exatamente aquelas que se pretendem desenvolver do Parque (Urbano) das Sete Fontes, pelo que não se pode classificar de forma diferente, solo que vai desenvolver exatamente as mesmas funções.

59. Recorremo-nos mais uma vez do estabelecido no RJIGT que determina, no n.º 1 do seu art. 74º, que "*a qualificação do solo define, com respeito pela sua classificação, o conteúdo do seu aproveitamento, por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, fixando os respetivos usos dominantes e, quando admissível, a edificabilidade*".

[33] Página 53 do documento referenciado como Peças Escritas (sublinhado nosso)

60. Ora, como acima se demonstrou, o conteúdo de aproveitamento, as potencialidades de desenvolvimento e os usos dominantes são exatamente os mesmos nos espaços verdes urbanos e no Parque (Urbano) das Sete Fontes.

61. Não existe assim fundamento para considerar o Parque (Urbano) de forma diferente!

62. Deve por isso a área do Parque (Urbano) das Sete Fontes ser integrado em solo urbano, ainda que como Espaço Verde Urbano, aplicando-lhe as exatas normas e mecanismos para estes estabelecidos.

63. Considera-se existir fundamento legal de ilegalidade do plano do Princípio da Legalidade estabelecido não só na Constituição da República no seu art. 13º, mas ainda no Código de Procedimento Administrativo (CPA)[34] no seu art. 6º, convocando, supletivamente aplicável, e ainda o Princípio da Legalidade estabelecido no art. 3º do CPA, por violação das disposições dos critérios legais de classificação e qualificação do solo estabelecidos na LBPPSOTU, no RJIGT e, especialmente, no Decreto regulamentar n.º 15/2015, ou mesmo os princípios da proporcionalidade, da proteção dos direitos e interesses dos cidadão ou da justiça e da razoabilidade, todos insertos no CPA.

64. Efetivamente, como acima demostrado, o Parque (Urbano) das Sete Fontes reúne, cumulativamente todos os critérios que determinam a sua classificação como solo urbano.

65. E apenas por distorção da lei, ou, mais gravoso, por desrespeito da Lei, se pode assumir que uma tal proposta de plano, como aquela que é colocada a discussão pública, está conforme com a Lei.

66. A proposta, aliás, mostra um total desrespeito pelo Estado Direito, quando nem cumpre e segue os critérios, como referido do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, e nem mesmo os conceitos técnicos estabelecidos pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, afirmando-o, insolentemente, conceitos imperativos para as matérias de ordenamento do território e urbanismo, aliás como a própria CCDR Norte bem reconhece no seu parecer.

[34] Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 4/2015

67. Em concreto, a classificação do solo encontra-se ferida de ilegalidade, quando pretende a proposta de plano não considerar os critérios taxativos da Lei que determinam a consideração, ou não, de determinada parcela do território como solo urbano.

68. O que acima detalhadamente se fundamentou, demonstrando que o Parque (Urbano) das Sete Fontes cumpre todos os critérios para a sua classificação como solo urbano.

69. Mas encontra-se igualmente a violação do Princípio da Igualdade, quando, perante iguais condições se classifica diferentemente parcelas de território, em especial no que se refere aos Espaços Verdes Urbanos, como acima se demonstrou.

70. Tal constitui violação da Lei e causa de nulidade do plano nos termos do art. 129º do RJIGT.

C. Distribuição de benefícios e encargos

71. Analisemos agora a obrigação legal de justa repartição de benefícios e encargos criados pelo plano.

72. Importa nesta matéria, introdutoriamente, identificar o exato quadro legal aplicável, e que se encontra especialmente estabelecido no RJIGT[35].

73. Conforme estabelecido no art. 176º do RJIGT, constituem objetivos da (justa) redistribuição de benefícios e encargos, entre outros:

    a. *A garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial;*

    b. *A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.*

74. Aos **benefícios** corresponde a edificabilidade conferida pelo plano.

[35] Refira-se que a obrigação legal de justa repartição existia já nos diplomas prévios à reforma legislativa operada em 2014/2015, pelo que as considerações aqui feitas podem ser aplicadas a planos anteriores a esta reforma.

75. E esses benefícios devem ser distribuídos nos termos estabelecidos no art. 178º do RJIGT, onde se estabelece que "*o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é o resultado da diferença entre a* ***edificabilidade abstrata*** *e o* ***direito concreto*** *de construção que lhe é atribuído*"[36].

76. No que se refere aos **encargos** a distribuir, de forma justa e equitativa, identifica o art. 183º do RJIGT, que estes correspondem aos "*encargos de urbanização para efeitos de perequação intraplano*" e "*correspondem a todos os custos previstos nos planos com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva*"[37].

77. Identifiquemos então os conceitos fundamentais para a análise do sistema de distribuição de benefícios e encargos constante da proposta de plano.

78. Determina o n.º 2 do art. 178º do RJIGT que a **Edificabilidade Abstrata** "*corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no plano pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário*"[38].

79. Determina o n.º 3 do art. 178º do RJIGT que a **Edificabilidade Média** "*é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano*" [39].

80. Determina o n.º 4 do art. 178º do RJIGT que o direito concreto de construção, ou **Edificabilidade Concreta**, "*corresponde à edificabilidade específica de cada parcela ou lote, expressa em metros quadrados e resultante da licença ou apresentação de comunicação prévia de controlo prévio de operações urbanísticas, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no plano*" [40].

81. No conjunto destes parâmetros base para um sistema de distribuição de benefícios e encargos – perequação – é ainda determinado, quer para os benefícios, quer para os encargos, e ainda para a cedência (encargo), um mecanismo de compensação, positivo e negativo, consoante

[36] N.º 1 do art. 178º do RJIGT (sublinhado nosso)

[37] N.º 1 do art. 183º do RJIGT (sublinhado nosso)

[38] Sublinhado nosso

[39] Sublinhado nosso

[40] Sublinhado nosso

essa contribuição ou vantagem seja estabelecida no âmbito da solução concreta do plano num sentido de maior ou menor benefício ou encargo[41].

82. Deve ser, sempre, este o mecanismo, entre contribuição (global) e vantagem (global), a estabelecer, nos termos da Lei!

83. Os conceitos fundamentais, assim legalmente estabelecidos, determinam que a distribuição de benefícios e encargos, também designada de perequação, deve seguir os seguintes princípios de aplicação[42]:

   a. Estabelecimento de uma Edificabilidade Média, que corresponde ao total de área de construção permitida pelo plano para a **totalidade da sua área de intervenção**;

   b. E por consequência a determinação de uma Edificabilidade Abstrata, que reflete a Edificabilidade Média, igualmente para a **totalidade da sua área de intervenção**

   c. Estabelecimento de uma Edificabilidade Concreta que corresponde aos índices e parâmetros especificamente estabelecidos para cada parcela, e no caso do PUSF[43], para cada categoria de espaço, tendo por base o conteúdo do seu aproveitamento[44].

84. Estabelecidos assim os conceitos legalmente determinados, de modo taxativo e imperativo, analisemos o que pretende a proposta de plano estabelecer para a sua área de intervenção como sistema perequativo, isto é, de distribuição de benefícios e encargos, face ao que deveria propor, por imperativo legal.

[41] Remete-se nesta matéria para os n.ºs 5 e 6 do art. 178º e para os n.ºs 5 e 6 do art. 182º, ambos do RJIGT

[42] Nos termos do art. 178º do RJIGT

[43] Porque estabelece um zonamento e não um desenho urbano nos termos do art. 100º do RJIGT

[44] Nos termos do art. 74º do RJIGT

a. A Edificabilidade Média

85. Questão fundamental no estabelecimento de um plano territorial, é a determinação do aproveitamento urbanístico, tendo por base a classificação e qualificação do solo, estabelecendo a edificabilidade, quando e na medida do adequado aproveitamento do solo.

86. Não podemos deixar de relembrar o que acima se afirmou quanto ao incumprimento pela proposta de plano colocada a discussão pública, não só do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, quanto aos critérios de classificação e qualificação do solo, mas também o incumprimento do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, quanto aos conceitos técnicos aplicáveis em matéria de ordenamento do território e urbanismo.

87. Incumprimento que o plano afirma, insolentemente, conhecer.

88. Analisando as Peças Escritas do Plano, no seu capítulo 2.2.3[45], o plano atribui, para a totalidade da sua área de intervenção uma edificabilidade "nova"[46] de 187.000 m2 de área de construção "*adaptada*"[47], que corresponde, nos termos da Lei, à designada Edificabilidade Concreta.

89. A edificabilidade total ("nova") do PUSF assim estabelecida na proposta de plano encontra-se distribuída por áreas onde, de acordo com o zonamento e desenho urbano, se implantarão novas edificações.

90. Nos termos do art. 64º do regulamento da proposta de PUSF, conclui-se que nas parcelas em análise se concretizará uma edificabilidade "nova" de 10.000 m2 de área de construção

[45] Página 52 a 54 do documento referenciado como Peças Escritas

[46] Edificabilidade "nova", porque, para efeitos de perequação não são consideradas as edificações existentes nem os direitos urbanísticos existentes/consignados.

Diríamos, no entanto, que o deve ser desconsiderado, são os direitos juridicamente consolidados.

[47] O conceito de "*área de construção adaptada*" não integra o elenco legal dos conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, constituindo incumprimento da Lei, como bem expresso pela CCDR Norte no seu parecer. Para o PUSF este "novo" conceito corresponde ao "*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 (desde que para cumprir as necessidades das funções instaladas no edifício), espaços de circulação cobertos com utilização pública e equipamentos públicos de utilização coletiva*".

"*adaptada*", o que corresponderá à designada Edificabilidade Concreta, nos termos do art. 178º do RJIGT.

91. Tal Edificabilidade Concreta realizar-se-á apenas no artigo matricial n.º 70, qualificado como Espaço Habitacional H19sendo que os artigos matriciais n.º 170 e n.º 171 serão destinados ao Parque (Urbano) das Sete Fontes, sem edificabilidade concreta atribuída, mas onde, de acordo com a descrição programática do Parque, se concretização um conjunto de equipamentos públicos, constituindo cedência obrigatória ao domínio público municipal.

92. Importa referir que a conceção da ocupação proposta pelo plano e a distribuição da edificação na sua área de intervenção resultou certamente de opções municipais, que não se pretendem analisar, não estando no âmbito do presente relatório qualquer avaliação da adequação do desenho urbano proposto, ou a distribuição espacial das novas edificações.

93. Questão diferente é o cumprimento da Lei, que não se encontra na disponibilidade do município moldar a seu gosto, nem constitui uma opção.

94. De acordo com as Peças Escritas do plano colocado a discussão pública, pretende o PUSF determinar um mecanismo de perequação da edificabilidade[48] assente exclusivamente na designada Edificabilidade Concreta.

95. E ainda, parte de um princípio de desigualdade ao considerar que deve tratar de modo diferente as diferentes parcelas incluídas na área de intervenção do PUSF, afirmando que "*parcelas similares sejam tratadas de forma similar no que respeita à edificabilidade que lhe é afeta*", e que "*perante localização ou caraterísticas distintas, o plano pode e deve diferenciá-las*" [49].

96. Ora, um princípio assim estabelecido, não só viola frontalmente os princípios de justa repartição de benefícios e encargos, como viola os princípios básicos de ordenamento do território, e mesmo constitucionais, da Igualdade e da Equidade.

[48] Página 71 do documento referenciado como Peças Escritas

[49] Página 71 do documento referenciado como Peças Escritas

97. Determina o art. 3º da LBPPSOTU, como **Princípio da Equidade** que deve ser assegurada "*a justa repartição dos benefícios e dos encargos decorrentes da aplicação dos programas e planos territoriais e dos instrumentos de política de solos*".

98. Ora, a proposta de plano pretende estabelecer para cada parcela, pontos de partida diferenciados, fundamentando a sua opção em *localização ou caraterísticas distintas*, mas que efetivamente se relaciona com a capacidade de edificação, isto é, o aproveitamento, de cada parcela.

99. Mas ao pretender assim proceder, afronta, desde a base, ao princípio de justa distribuição, conforme acima referido, estabelecido no art. 178º do RJIGT, onde se determina que "*o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é o resultado da diferença entre a* ***edificabilidade abstrata*** *e o* ***direito concreto*** *de construção que lhe é atribuído*"[50].

100. Ora, resulta do mesmo art. 178º, como acima vimos, que a edificabilidade abstrata é determinada, de forma igual, porque assente na edificabilidade média, para toda a área de intervenção do plano.

101. Propõem o PUSF que os mecanismos perequativos se fundem nas seguintes distinções[51]:

a. *Áreas que, face ao conteúdo do Plano, exigem a adoção de mecanismos perequativos – no essencial todas as áreas em solo urbano, com aptidão edificatória; distingue-se, pela sua situação singular, um prédio que cuja urbanização exige a prévia demolição de unidade fabril em laboração.*

b. *Áreas em que se justifica adoção supletiva de mecanismos perequativos – integram solo urbano sem aptidão edificatória e ainda solo rústico, também sem aptidão edificatória, mas com significativa relevância para a valorização do solo urbano.*

c. *Áreas que não justificam a adoção de mecanismos perequativos – solo rústico sem relevância especial para a valorização de solo urbano; e ainda áreas com usos a manter ou com direitos edificatórios (pontuais, com pouca expressão no Plano).*

[50] N.º 1 do art. 178º do RJIGT (sublinhado nosso)

[51] Página 71 do documento referenciado como Peças Escritas

102. Estamos assim perante um sistema que, ao invés de partir da situação base, se apodera da solução final proposta pelo plano, onde identifica as parcelas que têm capacidade edificatória atribuída pelo plano (edificabilidade concreta), e não da situação de partida do plano, onde todas as parcelas concorrem igualmente para a área de intervenção.

103. Pretende o PUSF distinguir as parcelas que têm direito à perequação, e aquelas que não o têm, ou só o têm de forma "*supletiva*", o que só por si, viola frontalmente a LBPPSOTU e o RJIGT.

104. Para além de pretender estabelecer mecanismos perequativos após a distribuição da Edificabilidade Concreta, isto é, apenas aplicar os mecanismos de perequação às parcelas que o PUSF pretende classificar como urbanas[52] e a quem pretende dar capacidade edificatória.

105. Portanto, apenas se distribui benefícios entre aqueles a quem o plano quer dar os benefícios edificatórios, deixando de fora da distribuição os que o plano coloca em clara situação de injustiça, quando, no seu exercício planificatório determina diferentes aproveitamentos do solo.

106. O que é manifestamente contrário ao estabelecido na LBPPSOTU e no RJIGT.

107. Não podemos deixar de concluir que, também nesta matéria, a proposta de plano viola grosseiramente o determinado pela Lei.

108. E tal constitui violação da Lei e causa de nulidade do plano nos termos do art. 129º do RJIGT.

109. O que obriga o RJIGT, nos termos do art. 178º já referido, é que os mecanismos de distribuição de benefícios e encargos – perequativos – devem ter por ponto de partida a **Edificabilidade Abstrata**, que resulta da **Edificabilidade Média determinada para toda a área do plano**.

110. Assim o ponto de partida para o estabelecimento dos mecanismos perequativos deve conter os seguintes elementos, no que à edificabilidade (distribuição de benefícios) concerne:

[52] Reafirma-se que a classificação do solo proposta pelo PUSF é contraria à Lei, como acima se demonstrou

a. Determinar a Edificabilidade Média do Plano, tendo por base a sua área total de intervenção e a totalidade da área de construção, que resulta do aproveitamento do solo, ainda que tendo por base o conceito novo de "*área de construção adaptada*";

b. Determinada assim a edificabilidade média, obtém-se a Edificabilidade Abstrata, determinada, de forma igualitária para toda a área do plano;

c. A Edificabilidade Concreta será aquela que resulta da solução urbana concretamente definida, traduzida pelos parâmetros urbanísticos conferidos a cada categoria de espaço, nos termos do zonamento estabelecido.

111. São estas as imposições constantes do RJIGT, e são estas que o plano está obrigado a adotar, e não "adaptar" conceitos e definições a seu modo.

112. Resulta assim que, tendo por base a Edificabilidade Concreta estabelecida no Quadro 2 das peças escritas do plano [53] em 187.000 m2 e a área total de intervenção do PUSF [54] (920.000m2), a **Edificabilidade Média** é de **0,20 m2/m2**, sendo também esse o parâmetro a aplicar a cada parcela, de forma igual na área do plano[55], para determinação da Edificabilidade Abstrata a que cada proprietário/parcela tem abstratamente direito.

113. Diferentemente pretende dispor o PUSF que, numa seleção discriminatória, e em violação do princípio da igualdade e do princípio da equidade, e, portanto, contraria à Lei, determina parâmetros, edificabilidades médias, distintas entre as diferentes parcelas/proprietários, afastando totalmente o conceito legal de Edificabilidade Média, e, por sua via, o conceito de Edificabilidade Abstrata.

114. De acordo com o descrito nas Peças Escritas do Plano, e por correspondência no regulamento proposto, pretende o PUSF, tendo por base a discriminação ilegal, parâmetros (edificabilidade média) para as diferentes parcelas, o que no caso das parcelas em análise se traduz nos seguintes índices[56]:

[53] Página 54 do documento referenciado como Peças Escritas

[54] Página 50 do documento referenciado como Peças Escritas

[55] Nos termos do n.º 2 do art. 178º do RJIGT

[56] Pagina 72 do documento referenciado como Peças Escritas

a. Para as parcelas designadas "*sem aptidão edificatória*" atribui um índice de 0,1m2/m2

b. Para as parcelas designadas "*com aptidão edificatória*" atribui um índice de 0,44m2/m2.

115. Não podemos deixar de referir que a designação utilizada no presente plano como edificabilidade abstrata, em nada corresponde ao conceito legal estabelecido no art. 178º do RJIGT, e mesmo quando é utilizado o termo edificabilidade média, este corresponde ao conceito legal, pelo que a utilização de tais conceitos de forma diversa ao estabelecido na Lei, confunde e constitui perversão da Lei.

b. A Cedência Média

116. Deve ainda considerar-se no equilíbrio da justa distribuição de benefícios e encargos a cedência ao domínio municipal de áreas destinadas ao usufruto coletivo e à satisfação de necessidade, nomeadamente de equipamentos, espaços verdes e infraestruturas.

117. Determina o art. 182º do RJIGT que "*o plano diretor municipal ou intermunicipal fixa uma área de cedência média para a instalação de infraestruturas, de equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, aplicável à perequação intraplano a realizar a nível municipal*"[57].

118. Adicionalmente, e não despiciente, refira-se que, na ausência de tais parâmetros de cedência média, apenas um plano de pormenor pode estabelecer tais parâmetros[58], o que não é o caso.

119. Devemos assim considerar, para o PUSF, que a cedência média é aquela que se encontra estabelecida no PDM em vigor, em especial no art. 104º do seu regulamento, que determina:

a. *Para espaços verdes:*

i) 28 m2/fogo de habitação unifamiliar;

ii) 28 m2/120m2 de área de construção destinada a habitação coletiva;

iii) 30 m2/100 m2 de área de construção destinada a comércio, ou serviços;

[57] N.º 1 do art. 183º do RJIGT (sublinhado nosso)

[58] Nos termos do n.º 2 do art. 182º do RJIGT

iv) 20 m2/100 m2 de área de construção destinada a indústria, armazéns ou logística.

b. *Para equipamentos:*

i) 35 m2/fogo de habitação unifamiliar;

ii) 35 m2/120m2 de área de construção destinada a habitação coletiva;

iii) 20 m2/ 100 m2 de área de construção destinada a comércio ou serviços;

v) 16 m2/100 m2 de área de construção destinada a indústria, armazéns ou logística.

120. São estes os parâmetros de cedência que devem ser aplicados à área do PUSF[59].

121. Considerando que as novas edificações se destinam, maioritariamente, a Espaços Habitacionais[60], podemos, para o exercício desta análise e na ausência de informação mais detalhada na proposta de plano, tomar como cedência média:

a. 28m2/120m2 para espaços verdes;

b. 35m2/120m2 para equipamentos.

122. Obtemos assim, uma área de **Cedência Média**, por m2 de área de construção "*adaptada*", de **0,53m2/m2**[61], tendo por referência a totalidade da Edificabilidade Concreta.

123. São estes os parâmetros que devem estar na base dos mecanismos de repartição de benefícios e encargos.

124. Refira-se que, sendo não sendo o PUSF um plano de pormenor, não pode, nos termos legais já acima referidos, estabelecer cedência média diferente da que resulta do PDM em vigor.

[59] Considera-se que a referência a operações de loteamento, constante do artigo transcrito, deve ser desconsiderada para a presente análise, uma vez que a execução do presente plano, será, também ela, realizada através de operações urbanísticas, que obedecerão aos critérios de cedência estabelecidos no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

[60] O que não se pode, em rigor, determinar, pois a proposta de plano deixa totalmente em aberto os usos a promover nos Espaços Centrais.

[61] Tomando a edificabilidade concreta de 187.000m2, deverá resultar uma cedência total de 98.175m2

125. Ora, mais uma vez a proposta de plano não cumpre a Lei, desde logo porque pretende estabelecer uma cedência média diferente daquela que se encontra estabelecida no PDM em vigor.

126. No caso da solução urbana determinar a obrigação de cedências superiores à que resulta da aplicação da cedência média, os custos de compensação serão obrigatoriamente custos gerais do plano, também eles a serem distribuídos, de forma equitativa e justa, por toda a área do plano.

127. Ainda assim, verificou-se o que pretende o PUSF estabelecer.

128. Por referência ao que se encontra explanado nas Peças Escritas[62], verifica-se desde logo, como acima referido, que também em matéria de cedência média, o plano pretende estabelecer um mecanismo discriminatório, tendo por base a distinção entre "*áreas com aptidão edificatória*" e "*áreas sem aptidão edificatória*", violando assim o legalmente estabelecido, em especial no RJIGT.

129. Partido de uma "necessidade" de cedência para infraestruturas gerais de 322.000m2[63], propõe uma cedência média de 0,9m2/m2 de ac.

130. Estamos claramente perante uma norma de carater inovatório face ao que o PDM em vigor estabelece, sem que a Lei, em especial o RJIGT, confira a um plano de urbanização o poder para tal em matéria de cedência média.

131. Mais uma vez estamos perante disposições ilegais.

132. Tal constitui violação da Lei e causa de nulidade do plano nos termos do art. 129º do RJIGT.

c. A justa distribuição de benefícios e encargos

133. Considerando o acima determinado, nos termos da Lei, importa relembrar que, o mecanismo perequativo a estabelecer deve assegurar as formas de compensação, positiva ou negativa,

[62] Pagina 75 do documento referenciado como Peças Escritas

[63] Muito superior ao que resulta dos parâmetros estabelecidos no PDM em vigor

quando a atribuição, concreta, de edificabilidade ou de encargo, incluindo o de cedência, for superior ou inferior aos índices médios estabelecidos.

134. Assim, deve ser aplicado a cada parcela a edificabilidade média, obtendo-se a edificabilidade abstrata de cada proprietário, e deve ser aplicado o índice de cedência médio, por forma a determinar em abstrato a cedência a que cada proprietário está obrigado.

135. Como certamente acontecerá, muitos dos proprietários terão edificabilidade concreta superior ou inferior, e terão obrigação concreta de cedência inferior ou superior, pelo que não pode deixar o PUSF de estabelecer a forma como a compensação se estabelecerá.

136. Refira-se que não se encontra no âmbito do presente relatório, a análise dos valores atribuídos para os custos de infraestruturas, até porque os projetos de suporte à determinação de tais custos não se encontram disponíveis para consulta, e uma análise dessa natureza, implicaria a verificação das caraterísticas técnicas, de arquitetura e engenharia, da execução de tais infraestruturas.

137. Refira-se ainda que não se encontra igualmente no âmbito do presente relatório a análise do designado Anexo 9 ao regulamento proposto.

138. Até porque, estando ferida de ilegalidade a base subjacente ao mecanismo perequativo proposto, como acima se demonstrou, todo o conteúdo desse anexo deverá ser revisto e reformulado.

139. Assim, se considerarmos as parcelas em análise, podemos determinar que, face às imposições legias, nos termos acima determinados, estas se encontram na seguinte situação:

a. A Edificabilidade Abstrata a atribuir às parcelas em análise seria de 8.583,80m2;

b. A cedência a efetuar, tendo por base a Cedência Média, conforme estabelecida no PDM em vigor, deveria ser de 4.549,41m2;

c. A Edificabilidade Concreta atribuída, no conjunto das parcelas, de acordo com o desenho e zonamento do PUSF, é de 10.000m2[64];

[64] De acordo com o estabelecido no art. 64º do regulamento da proposta de PUSF

d. A cedência que em concreto deverá efetuar (a totalidade dos artigos matriciais 170 e 70) é de 34.994m2.

140. Assim, não se verificando qualquer compensação pela cedência superior à cedência média (em 30.444,59m2), e verificando-se apenas uma diferença marginal na edificabilidade atribuída (1.416,20m2), considera-se que não pode, também na aplicação, em concreto, às parcelas em análise, se concluir por se encontrarem cumpridos os princípios legais da justa repartição de benefícios e encargos.

141. Já se considerarmos, discordando porque ilegais, os parâmetros estabelecidos pelo mecanismo perequativo proposto pelo PUSF, teremos:

a. Pela aplicação de uma edificabilidade de 0,44 às designadas "*áreas com aptidão edificatória*" (art. matricial 171), e de uma edificabilidade de 0,1 às designadas "*áreas sem aptidão edificatória*" (art.s matriciais 171 e 70), obtemos uma edificabilidade total de 6.986,40m2;

b. Pela aplicação da "imposição", ilegal, de cedência no índice de 0,9 aplicável à área de construção determinada nos termos da alínea anterior, obtemos uma "imposição" de cedência de 6.287,76m2;

c. No entanto pela determinação de cedência obrigatória, nas parcelas em análise, será imposta a cedência de 34.994m2 (art.s matriciais 171 e 70), superior ao determinado pelo parâmetro estabelecido pelo PUSF em 28.706,24m2;

d. Em referência à diferença entre a edificabilidade atribuída pelo sistema perequativo proposto pelo PUSF e a edificabilidade concreta por ele atribuída, verifica-se uma diferença, positiva, de 3.013,60m2.

III. DAS DISPOSIÇÕES REGULAMENTARES PROPOSTAS

142. De acordo com as matérias acima identificadas, importa agora concretamente analisar as disposições regulamentares que a proposta de plano pretende estabelecer na sua área de intervenção.

143. E se as mesmas se encontram igualmente feridas de ilegalidade, nomeadamente nas matérias já acima identificadas.

144. Assim procedeu-se a uma análise das normas do regulamento do plano proposto, por forma a identificar as normas que se consideram ilegais, nos termos já acima fundamentados.

145. Refira-se que não foram, face ao prazo estabelecido, analisadas todas as normas do regulamento proposto, mas tão só os grupos daquelas que se consideraram relevantes para os principais temas colocados para análise no presente relatório, e que são autonomizados nos subcapítulos seguintes.

146. E foram apenas identificadas as normas que acrescem ou complementam o que acima se analisou e fundamentou.

A. Os objetivos do Plano

147. Por forma a consolidar o desenvolvido no presente relatório, também na proposta regulamentar se identifica o carater incindível do Parque das Sete Fontes relativamente a toda a área do plano, conforme afirmam o art. 16º e o art. 17º do regulamento, refletindo os mesmos objetivos que analisámos no capítulo II.A, reafirmando-se também aqui, a essencialidade do Parque para todo o PUSF.

B. A classificação do solo

148. No que se refere às determinações conducentes à classificação, considera-se, como acima se fundamentou, que não foram atendidos os princípios e critérios legais, taxativos, que levam à determinação do solo urbano.

149. Reflexo disso é o que se encontra, por exemplo no n.º 2 do art. 7º da proposta de regulamento, onde se equipara diretamente o solo rústico e espaço verde urbano, constituindo elemento de fundamentação para as suas caraterísticas iguais, devendo por isso o solo rústico, em especial aquele referente ao Parque (Urbano) das Sete Fontes, ser classificado como solo urbano, na categoria de espaço verde, em cumprimento dos critérios de classificação do solo constantes do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, como acima se demonstrou.

150. Aliás, como também determina o art. 67º do regulamento, quanto à matéria de distribuição de benefícios e encargos.

151. Refira-se ainda, como acima identificado, que o plano pretende criar *ad hoc* novas categorias de espaço, o que a Lei expressamente proíbe, pelo que o estabelecido no art. 18º, que elenca as categorias de espaço, por referência às classes de uso do solo, está ferido de ilegalidade.

152. E assim estão todos os demais que respeitam às categorias de espaço que o PUSF pretende criar, fora da Lei.

153. No que se refere em concreto às categorias de espaço que afetam as parcelas em análise, poderemos referir o Espaço Cultural, em solo rústico, que assume aqui no regulamento, no seu art. 30º, um normativo dissociado do programa que pretende concretizar.

154. Mas vem afirmar no n.º 2 que deve aqui ser executado o estudo prévio constante do Anexo 7, que denomina o parque como Parque Urbano das Sete Fontes. Assim bem se identifica o caráter urbano deste parque.

155. Adicionalmente poderemos considerar os normativos referentes aos espaços verdes, integrados no solo urbano, art. 49º e art. 50º do regulamento, onde as funções e fins se identificam na totalidade com aqueles que se programam para o Espaço Cultual em solo rústico, conforme consta do Anexo 7 do regulamento.

156. Os normativos do regulamento acima identificados, confirmam o sentido da análise efetuada ao longo do presente relatório, concluindo pela ilegalidade da classificação do solo proposta pelo plano colocado a discussão pública.

C. A distribuição de benefícios e encargos

157. No que se refere à perequação, isto é, à obrigação de justa distribuição de benefícios e encargos, e tendo por referência o enquadramento e racional normativo estabelecido na Lei, considera-se que se encontram feridos de ilegalidade os seguintes artigos do regulamento proposto para o PUSF:

a. Pela determinação diferenciada entre proprietários, estabelecendo que apenas alguns têm direito à perequação, isto é, à justa distribuição de benefícios e encargos, o art. 68º do regulamento;

b. Pelo estabelecimento de conceitos, totalmente diversos da Lei, nos seus artigos 70º, 72º e 73º, equivocando todo o mecanismo de perequação que pretende estabelecer;

c. E, nos mesmos artigos, pretendendo, como já se referiu, excluir desde logo proprietários da obrigação legal de distribuição de benefícios e encargos;

d. Pelo estabelecimento de "*unidade executória*", no art. 69º do regulamento, sem que tal conceito esteja identificado, nem se conhecendo a sua finalidade e consequência legal, mas onde se afirma que a "*unidade executória*" do Parque das Sete Fontes corresponde a cedências ao domínio público, não integrando tal determinação regulamentar na distribuição de, neste caso, encargos de cedência obrigatória.

158. No que aos encargos urbanísticos diz respeito, e regulados nos artigos 74º e seguintes, desde logo se identifica a execução do Parque (Urbano) das Sete Fontes como infraestrutura geral, sendo que esta (execução) está cometida ao município, incluindo a aquisição do solo a ele necessário[65], não se vendo tal custo (de aquisição) nos encargos gerais do plano.

[65] Al. a) do n.º 2 do art. 75º do regulamento da proposta de plano

159. Mas também se verifica que, no n.º 3 do art. 74º se impõe uma "*cedência efetiva ou através de compensação*" das parcelas necessárias à execução do referido parque (urbano).

160. Mas o que se considera violar frontalmente o princípio da proporcionalidade, é quando esta possível compensação se efetua apenas através de isenção de taxas e compensações estabelecidas no Código Regulamentar de Braga, compensações essas que se destinam a situações de não cedência, quando a situação em causa é exatamente, para as parcelas em análise, a de cedência para além do que lhe é exigível!

161. Cedência essa reafirmada no art. 76º, quando se estabelece que o Espaço Cultural é de cedência para infraestrutura geral, a cargo dos promotores das operações urbanísticas, isto é, dos particulares.

162. O regime de distribuição de benefícios e encargos, também aqui, em violação clara do princípio da igualdade e da equidade, trata diferentemente os proprietários na área do plano, pelo que se considera que todo este art. 76º está ferido de ilegalidade.

163. Acresce, como já referido no presente relatório, que o PUSF, por não ser um plano de pormenor, não pode estabelecer áreas de cedência média, diferentes das que se encontram estabelecidas no PDM em vigor, pelo que o normativo contido no n.º 4 do referido art. 76º, se encontra em violação clara do RJIGT.

164. Finalmente, uma referência ao disposto nos artigos 77º e 78º.

165. Ainda que se pretenda aqui estabelecer um sistema "paralelo" de distribuição de benefícios e encargos, ou mecanismos de compensação a pagar e compensação devida, todo o regime de distribuição de benefícios e encargos que o plano pretende estabelecer, se encontra ferido de ilegalidade, quando considera de forma discriminatória e desigual os proprietários da área de intervenção do plano, pretendendo determinar aqueles que têm direito e aqueles que não têm direito ao princípio da equidade e, por isso, à justa repartição de benefícios e encargos.

166. O que constitui uma clara violação da Lei, com todos os fundamentos já identificados no presente relatório.

167. Os normativos do regulamento acima identificados, confirmam o sentido da análise efetuada ao longo do presente relatório, concluindo pela ilegalidade da distribuição de benefícios e encargos proposta pelo plano colocado a discussão pública.

IV. CONCLUSÕES FINAIS

168. Concluindo:

a. Verifica-se, cumulativamente, e existência de todos os elementos e o cumprimento de todos os critérios para a determinação da área do Parque (Urbano) das Sete Fontes como solo urbano, nos termos do art. 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, devendo este assim ser classificado;

b. Dever esse imposto pelo n.º 5 do referido art. 7º.

c. Verifica-se que a proposta de plano cria, ad hoc, categorias de espaço, em total violação do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 e do art. 74º do RJIGT;

d. O PUSF adota conceitos, nomeadamente de edificabilidade abstrata e concreta[66], totalmente diferentes dos estabelecidos na lei;

e. A estrutura de mecanismos de perequação proposta pelo PUSF, parte de um princípio, ilegal, de que apenas alguns proprietários têm direito à perequação;

f. Os parâmetros estabelecidos são determinados tendo por base a solução final proposta pelo plano, isto é, a edificabilidade concreta, propondo promover mecanismos de perequação entre aqueles proprietários a quem o plano pretende atribuir edificabilidade, deixando os demais numa situação de profunda desigualdade;

[66] Página 71 do documento referido como Peças Escritas

g. Verificada tal ilegalidade de base, de desconsideração de um conjunto de proprietários, considera-se que todo o mecanismo de perequação está ferido de ilegalidade, pelo que se dispensa a sua detalhada análise;

h. Acresce que, no que se refere à cedência média, o plano mantém tal discriminação, pelo que também aqui se dispensa a sua detalhada análise, não sem antes verificar, que a proposta de plano desconsidera mesmo este fator de compensação, remetendo-o apenas para um regime de isenção de taxas[67], e que viola frontalmente todos os princípios subjacentes a uma justa repartição de benefícios e encargos;

i. Exigem dos proprietários, a quem o PUSF nega a justa repartição de benefícios e encargos, e que exclui do mecanismo perequativo, que contribuam de forma decisiva para o plano, nomeadamente através da disponibilização de terrenos ao domínio público para a concretização do Parque (Urbano), elemento central do próprio PUSF.

169. Estas são as principais conclusões que se podem retirar da análise efetuada.

170. Poderia o Anexo 9 do regulamento proposto ser detalhadamente analisado, e quantificadas as compensações a obter pelo proprietário das parcelas em análise, mas tal não afasta as ilegalidades identificadas, e demonstradas, da proposta de PUSF.

171. Por tudo o que acima se demonstrou a proposta de Plano de Urbanização das Sete Fontes viola, frontalmente, um conjunto, vasto, de normas legais, imperativas, devendo por isso tal proposta ser profundamente revista sob pena de nulidade nos termos do art. 129º do RJIGT.

172. A proposta de plano viola, com os fundamentos constantes do presente relatório, pelo menos:

a. As normas legais referentes à classificação do solo, em especial o estabelecido nos artigos 1º, 2º, 7º e 13º do Decreto regulamentar n.º 15/2005;

[67] Página 74 do documento referido como Peças Escritas

b. Viola o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, por não adotar os conceitos imperativos em matéria de ordenamento do território e urbanismo

c. As normas legais referentes à obrigação, legal e imperativa, de justa distribuição de benefícios e encargos, em especial o estabelecido nos artigos 3º, 64º e 65º da LBPPSOTU e nos artigos 74º, 98º, 176º, 178º, 182º e 183º do RJIGT

d. A proposta de PUSF viola ainda o PDM em vigor, quer em termos de classificação do solo, quer nas matérias de cedências obrigatórias que constituem a determinação da cedência média, violando assim o determinado no art. 98º e no art. 182º do RJIGT

173. Tal constitui violação da Lei e causa de nulidade do plano nos termos do n.º 1 do art. 129º do RJIGT.

É o que nos compete dizer, em complemento das reuniões havidas, em face da análise dos documentos colocados à discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes, e do reduzido prazo para tal análise.

Sintra, 26 de novembro de 2020

Ana Queiroz do Vale

Urbanista

ID2. Carlos Domingues & Filho, lda e outros

BRAGA
Município

REGISTO N.º R/55144/2020
DATA DE REGISTO 27 de novembro 2020
PAGO PELA GUIA N.º ———

À PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

GENÉRICO CD gravado nos anexos

REQUERENTE (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

NOME/DESIGNAÇÃO Carlos Domingues & Filhos LDA e Outros

ENDEREÇO Rua do Raio n nº 296 1º Sala D

CONCELHO/FREGUESIA CÓDIGO POSTAL 4700-924

TELEFONE TELEMÓVEL E-MAIL arqmiguelribeiro@gmail.com

BI/CC VÁLIDO ATÉ NIF 504 046926

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL)

NA QUALIDADE DE ☒ PROPRIETÁRIO ☐ USUFRUTUÁRIO ☐ LOCATÁRIO ☒ OUTRO

REPRESENTANTE

NOME Carlos Domingues

BI/CC 743128 VÁLIDO ATÉ vit NIF 147451557

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL) 5318-8506-7474

NA QUALIDADE DE ☐ MANDATÁRIO ☒ SÓCIO-GERENTE ☐ ADMINISTRADOR ☒ OUTRO

ENDEREÇO DE CONTACTO (PARA EFEITOS DE NOTIFICAÇÃO)

UTILIZAR DADOS DO REQUERENTE ACIMA IDENTIFICADOS ☒ SIM ☐ NÃO

ENDEREÇO

CONCELHO/FREGUESIA CÓDIGO POSTAL

TELEFONE TELEMÓVEL E-MAIL

Nota 1 - As notificações e comunicações aos interessados de todas as decisões ou informações que possam ser efetuadas por via postal simples, serão realizadas através de correio eletrónico, conforme previsto no artigo 112º do CPA ou 121º do RJUE, salvo quando esta não for possível. Sempre que não possa processar-se por via eletrónica, a notificação é efetuada por via postal simples. O requerente presume-se notificado em consonância com o previsto no artigo 113º do Código do Procedimento administrativo. ***A Câmara Municipal de Braga poderá utilizar os contatos fornecidos para efeitos de comunicação/notificação no âmbito de processos em curso.***

PRETENSÃO * (ASSINALE COM UM X A QUADRICULA RESPETIVA E PREENCHA O QUE LHE INTERESSA)

Em conformidade com o preceituado no Código Regulamentar do Município de Braga, **vem requerer**:

☐ PEDIDO ☐ EXPOSIÇÃO ☒ OUTRA Discução Pública no Ambito do Parque das Sete Fontes

ASSUNTO: Entrega de Elementos relativos à UOPG U24

DESCRIÇÃO:

Vimos por este meio entregar os elementos relativos á UOPG U24, cujos os propriétários são: Carlos Domingues & Filhos e Domingues. Lda, Olimpio Eirão Afonso e Filhos Lda e PH Investe Lda.

LOCAL DA PRETENSÃO: Lugar do Monte, freguesia de Gualtar Braga

N.º DO PROCESSO OU LICENÇA DE UTILIZAÇÃO (SE APLICÁVEL):

Praça do Município 4700-435 Braga Tel. 253 61 60 60 – Fax 253 203 151 E-mail: municipe@cm-braga.pt

BRAGA
Município

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

☐ FOTOCÓPIA SIMPLES DA PROCURAÇÃO, SE NÃO INDICOU CÓDIGO DE ACESSO À PROCURAÇÃO ON-LINE E SE É PROCURADOR;

OUTROS DOCUMENTOS:

☒ Planta de Intenção dos para a UOPG U24

☒ Certidões Prediais dos terrenos

☒ Memória Descritiva de Intenção

☒ Certidões Comerciais das Empresas

☐

DECLARAÇÃO:

☐ Tomo conhecimento que o pedido tem que estar em conformidade com o art.º 102 do código do procedimento administrativo (Decreto-lei nº 4/2015 de 7 de janeiro).

PEDE DEFERIMENTO

AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS CONTACTOS PARA EFEITOS DE DIVULGAÇÃO DE INICIATIVAS DO MUNICÍPIO ☐ SIM ☐ NÃO

REQUERENTE / REPRESENTANTE CARLOS DOMINGUES & FILHOS, LDA. A Gerência Carlos Domingues DATA

O requerente responsabiliza-se pela informação prestada, quanto à pretensão e conteúdo

Nota 2 – Os dados aqui recolhidos estão vinculados às obrigações do Regulamento Geral de Privacidade de Dados da União Europeia (RGPD).

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ ASSINATURA DO(S) REQUERENTE(S) FOI CONFIRMADA PELA EXIBIÇÃO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO.

OBSERVAÇÕES

O TÉCNICO DE ATENDIMENTO Lucinda Costa DATA 27.11.2020

Praça do Município 4700-435 Braga Tel. 253 61 60 60 – Fax 253 203 151 E-mail: municipe@cm-braga.pt

Assinado por: FILIPE DA PONTE MONTEIRO
Num. de Identificação: BI140230203
Data: 2020.11.27 17:13:47 +00:00

EMPRESA ONLINE

Acesso à Certidão Permanente

REPÚBLICA PORTUGUESA

Certidão Permanente de Registos

Voltar Sair

Empresa On-line

Certidão Permanente
Código de acesso: 5318-8506-7474

A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIPC: 504046926
Firma: CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA
Natureza Jurídica: SOCIEDADE POR QUOTAS
Sede: R DO RAIO 296-1/SALA D
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Braga (São José de São Lázaro)
4700 BRAGA
CAE Principal: 68100-R3

Data do Encerramento do Exercício: 31 Dezembro

Conservatória onde se encontram depositados os documentos: Conservatória do Registo Comercial de Braga
Corresponde à anterior matricula nº 5731/19980113 na Conservatória do Registo Comercial de Braga

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

Inscrições - Averbamentos - Anotações

Insc.1 AP.33/19980113 - CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA
NIPC: 504046926
NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS
SEDE: RUA DO RAIO, Nº 296, 1º, SALA D
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Braga (São José de São Lázaro)
4710 - 924 BRAGA (SÃO JOSÉ DE SÃO LÁZARO)
OBJECTO: Compra e venda de bens imobiliários e a construção de edifícios.
CAPITAL : 250.000,00 Euros

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 50.000,00 Euros

TITULAR: Carlos Domingues
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Leonor Afonso Domingues
Regime de bens : Comunhão geral

QUOTA : 100.000,00 Euros

TITULAR: Fernando Afonso Domingues
Estado civil : Solteiro(a) maior

QUOTA : 100.000,00 Euros

TITULAR: Ricardo Afonso Domingues
Estado civil : Solteiro(a) maior

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: É necessária a assinatura do gerente nomeado.

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

ePortugal.gov.pt
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

GERÊNCIA:
Carlos Domingues
Cargo: Gerente

Incluídos nos poderes de gerência - a) Comprar e vender viaturas automóveis; b) Tomar de arrendamento quaisquer locais, bem como alterar ou rescindir os respectivos contratos; c) Celebrar contratos de locação. Extracto actualizado da ficha: inscrições nºs 1 (publicada no DR em 1998/03/20) e 7 (publicada no DR em 2002/09/20).

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Elisabete Conceição Silva Sousa

Insc.2 **PC.19990712, PC.20000627 e PC.20010802 - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Anos dos exercícios: 1998 a 2000. Transcrição de 3 registos/mero depósito. PUBLICAÇÃO no DR: 1999/08/06, 2000/11/03 e 2001/12/13.

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Elisabete Conceição Silva Sousa

Menções de Depósito - Anotações

Menção **DEP 5889/2007-09-20 14:42:19 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2006

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20070920 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 2052/2008-06-24 18:18:25 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2007

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20080624 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 2176/2008-06-24 18:40:39 UTC - ACTUALIZAÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2007

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20080624 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 2178/2008-06-24 18:40:51 UTC - ACTUALIZAÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2007

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20080624 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 845/2009-06-15 18:12:37 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2008

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090615 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 2339/2010-07-09 18:17:09 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2009

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20100709 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 2898/2011-09-24 18:49:16 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 a 2010-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20110924 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

ePortugal.gov.pt
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 1196/2012-07-06 05:56:22 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2011 (2011-01-01 a 2011-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20120706 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 4104/2013-07-16 01:09:59 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2012 (2012-01-01 a 2012-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20130716 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 1444/2014-06-20 20:59:49 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2013 (2013-01-01 a 2013-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20140620 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 3599/2015-07-10 15:20:43 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2014 (2014-01-01 a 2014-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20150710 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 1569/2016-06-30 21:10:59 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2015 (2015-01-01 a 2015-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20160630 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 3808/2017-07-17 20:32:17 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2016 (2016-01-01 a 2016-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20170717 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 3209/2018-07-11 21:53:56 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2017 (2017-01-01 a 2017-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20180711 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 1182/2019-06-14 20:20:01 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2018 (2018-01-01 a 2018-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20190614 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção DEP 5696/2020-09-16 15:03:26 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL

Ano da Prestação de Contas: 2019 (2019-01-01 a 2019-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *CARLOS DOMINGUES & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20200916 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

ACEITO

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

Certidão permanente subscrita em 19-08-2020 e válida até 19-08-2021

Fim da Certidão

(https://eportugal.gov.pt)

Nota Importante:
Não necessita de imprimir este documento. Pode dar o código de acesso a qualquer entidade pública ou privada, sempre que precise de apresentar uma certidão de registo comercial.

APP.GOV.PT (https://www.app.gov.pt/) ↗

© 2019 AMA - Todos os direitos reservados.

(https://www.portugal.gov.pt)(https://www.ama.gov.pt) (https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_pt)

(http://europa.eu/youreurope) (https://ec.europa.eu/growth/single-market/services/services-directive/in-practice/contact) (http://ec.europa.eu/internal_market/imi-net/index_pt.htm)

(http://www.poci-compete2020.pt) (https://www.portugal2020.pt) (https://www.simplex.gov.pt)

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

Assinado por: FILIPE DA PONTE MONTEIRO
Num. de Identificação: BI140230203
Data: 2020.11.27 12:13:39 +00'00'

EMPRESA ONLINE

Acesso à Certidão Permanente

REPÚBLICA PORTUGUESA

Certidão Permanente de Registos

Voltar Sair

Certidão Permanente
Código de acesso: 4570-0000-5316

A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIPC: 503606030
Firma: OLÍMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA
Natureza Jurídica: SOCIEDADE POR QUOTAS
Sede: RUA Engº Nuno Álvares Pereira, nº 23
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Gualtar
4710 915 BRAGA
Objecto: Construção de edifícios - compra de prédios, revenda dos adquiridos para esse fim
Capital: 149.639,38 Euros
CAE Principal: 41200-R3
CAE Secundário (1): 68100-R3
CAE Secundário (2): 68200-R3

Data do Encerramento do Exercício: 31 Dezembro
Forma de Obrigar: Com a intervenção conjunta de dois gerentes
Prazo de duração dos(s) Mandato(s): Menção não aplicável à presente entidade
Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:

GERÊNCIA:

Nome: Olímpio Eirão Afonso
NIF/NIPC: 162934939
Cargo: gerente

Nome: Aníbal José Afonso
NIF/NIPC: 209549980
Cargo: gerente

Conservatória onde se encontram depositados os documentos: Conservatória do Registo Comercial de Braga
Corresponde à anterior matricula nº 4952/19960229 na Conservatória do Registo Comercial de Braga

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações, porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

Insc.1 AP. 01/19960229 - CONTRATO DE SOCIEDADE E NOMEAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: OLÍMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA
NIPC: 503606030
NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS
SEDE: RUA JOSÉ ANTÓNIO CRUZ, Nº 207 R/C
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Braga (São Vítor)

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

ePortugal
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

4715 - 343 BRAGA (SAO VITOR)
OBJECTO: Construção de edifícios - compra de prédios, revenda dos adquiridos para esse fim
CAPITAL: 249.999,38 Euros

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 119.711,50 Euros

TITULAR: Olímpio Eirão Afonso
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Aldina Carneiro Chaves Afonso
Regime de bens : Comunhão geral

QUOTA : 14.963,94 Euros

TITULAR: Olímpio Eirão Afonso

QUOTA : 14.963,94 Euros

TITULAR: Aníbal José Afonso
Estado civil : Solteiro(a) maior

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Com a assinatura do gerente.

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Olímpio Eirão Afonso
Cargo: Gerente

Incluem-se nos poderes de gerência a compra, venda, troca e aluguer de bens móveis e imóveis. Extracto actualizado da ficha: inscrições nºs 1 (publicada no DR em 1996/05/23 e 2005/03/07) e 4 (publicada no DR em 2005/03/07).

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Elisabete Conceição Silva Sousa

Insc.2 **AP. 5/20060530 - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2005

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Ajudante, Sandra Maria Fonseca Ferreira

An. 1 - 20060829 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Ajudante, Sandra Maria Fonseca Ferreira

Insc.3 **AP. 15/20100209 11:46:15 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)**

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 97.265,60 Euros

TITULAR: Olímpio Eirão Afonso
NIF: 162934939
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Aldina Carneiro Chaves Afonso
Regime de bens : Comunhão de adquiridos
Residência: Rua José António Cruz, nº 207, r/c
4715 - 343 Braga

QUOTA : 52.373,78 Euros

TITULAR: Aníbal José Afonso
NIF: 209549980
Estado civil : Divorciado(a)
Residência: Rua Rodrigo de Moura Teles, nº 30, Nogueiró
4715 - 333 Braga

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Com a intervenção conjunta de dois gerentes

Data de Encerramento do Exercício : 31 Dezembro
Artigo(s) alterado(s): corpo do artigo 3º e corpo e § 1º do artigo 4º

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Nome/Firma: Olímpio Eirão Afonso
NIF/NIPC: 162934939
Cargo: gerente - designado na insc. 1
Residência/Sede: Rua José António Cruz, nº 207, r/c
4715 - 343 Braga

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)
ACEITO

ePortugal
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

Nome/Firma: Aníbal José Afonso
NIF/NIPC: 209549980
Cargo: gerente
Residência/Sede: Rua Rodrigo de Moura Teles, nº 30, Nogueiró
4715 - 333 Braga

Data da deliberação: 14 de Janeiro de 2010

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Ajudante por delegação, Maria de Lourdes Mourão Gomes

An. 1 - 20100209 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Ajudante por delegação, Maria de Lourdes Mourão Gomes

Insc.4 **AP. 8/20140930 10:43:04 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE**

Artigo(s) alterado(s): 1º e 3º

FIRMA: OLÍMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA
NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS
SEDE: RUA Engº Nuno Álvares Pereira, nº 23
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Gualtar
4710 - 915 BRAGA

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 97.265,60 Euros

TITULAR: OLIMPIO EIRÃO AFONSO
NIF/NIPC: 162934939
Estado civil : Divorciado(a)
Residência/Sede: Rua do Pinhal Careca, 6
4740 - 254 Esposende

QUOTA : 52.373,78 Euros

TITULAR: SEGMENTOÁSIS S.A.
NIF/NIPC: 510446671
Residência/Sede: Rua Engenheiro Nuno Álvares 23
4710 - 915 ADAÚFE

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Ajudante por delegação, Maria de Lourdes Mourão Gomes

An. 1 - 20140930 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Ajudante por delegação, Maria de Lourdes Mourão Gomes

Menções de Depósito - Anotações

Menção **DEP 943/2007-06-19 15:59:44 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2006

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20070619 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 1488/2008-06-18 18:04:24 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2007

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20080618 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 1758/2009-07-03 18:16:32 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2008

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090703 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **Dep 203/2010-02-09 11:43:41 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 22.445,90 Euros

Resultante da divisão da quota: 119.711,50
TITULAR: Aníbal José Afonso

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)
ACEITO

ePortugal.gov.pt
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

NIF: 209549980
Estado civil : Divorciado(a)
Residência: Rua Rodrigo de Moura Teles, nº 30, Nogueiró
4715 - 333 Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

Olímpio Eirão Afonso
NIF: 162934939
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Aldina Carneiro Chaves Afonso
Regime de bens : Comunhão de adquiridos
Residência: Rua José António Cruz, nº 207, r/c
4715 - 343 Braga

Requerente e Responsável pelo Registo,
Cristina Antunes - Advogada C.P. 46846P, Advogado(a), Cédula Profissional n.º 46846P
Morada: Av. General Norton de Matos, nº 13, 3º, Sala 18
Código Postal: 4700-387 BRAGA

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a), Marina Vieira Antunes da Silva

Menção **Dep 204/2010-02-09 11:43:41 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 14.963,94 Euros

TITULAR: Aníbal José Afonso
NIF: 209549980
Estado civil : Divorciado(a)
Residência: Rua Rodrigo de Moura Teles, nº 30, Nogueiró
4715 - 333 Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

Olímpio Eirão Afonso
NIF: 162934939
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Aldina Carneiro Chaves Afonso
Regime de bens : Comunhão de adquiridos
Residência: Rua José António Cruz, nº 207, r/c
4715 - 343 Braga

Requerente e Responsável pelo Registo,
Cristina Antunes - Advogada C.P. 46846P, Advogado(a), Cédula Profissional n.º 46846P
Morada: Av. General Norton de Matos, nº 13, 3º, Sala 18
Código Postal: 4700-387 BRAGA

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a), Marina Vieira Antunes da Silva

Menção **Dep 205/2010-02-09 11:43:41 UTC - UNIFICAÇÃO DE QUOTAS**

QUOTAS A UNIFICAR:

QUOTA : 14.963,94 Euros

QUOTA : 22.445,90 Euros

QUOTA : 14.963,94 Euros

QUOTA UNIFICADA E TITULAR(ES):

QUOTA : 52.373,78 Euros

TITULAR: Aníbal José Afonso
NIF: 209549980
Estado civil : Divorciado(a)
Residência: Rua Rodrigo de Moura Teles, nº 30, Nogueiró
4715 - 333 Braga

Requerente e Responsável pelo Registo,
Cristina Antunes - Advogada C.P. 46846P, Advogado(a), Cédula Profissional n.º 46846P
Morada: Av. General Norton de Matos, nº 13, 3º, Sala 18
Código Postal: 4700-387 BRAGA
Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a), Marina Vieira Antunes da Silva

Menção **DEP 3183/2010-07-14 20:03:45 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2009

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

ACEITO

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

(https://eportugal.gov.pt)

An. 1 - 20100714 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **Dep 625/2011-05-10 16:00:12 UTC - ARROLAMENTO DE QUOTA(S)**

QUOTA(S) ARROLADA(S) E TITULAR(ES):

QUOTA : 97.265,60 Euros

TITULAR: OLIMPIO EIRÃO AFONSO
NIF/NIPC: 162934939
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Aldina Carneiro Chaves Afonso
Regime de bens : Comunhão geral
Residência/Sede: Rua José António Cruz, nº 207, R/C, S. Vítor
4715 - 343 Braga

REQUERENTE(S):

Nome/Firma: ALDINA CARNEIRO CHAVES AFONSO
NIF/NIPC: 165758872
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Olímpio Eirão Afonso
Regime de bens : Comunhão geral
Residência/Sede: Rua da Lage, nº 7, Gualtar
4700 - 086 Braga

REQUERIDO(S):

Nome/Firma: OLIMPIO EIRÃO AFONSO
NIF/NIPC: 162934939
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Aldina Carneiro Chaves Afonso
Regime de bens : Comunhão geral
Residência/Sede: Rua José António Cruz, nº 207, R/C, S. Vítor
4715 - 343 Braga

Tribunal: Tribunal Família e Menores de Braga - 1ª Secção Nº Processo: 315/11.2TMBRG

Requerente e Responsável pelo Registo,
Eduarda Pinto Alves, Solicitador(a), Cédula Profissional n.º 3253
Morada: Largo Senhora-a-Branca, nº 56, Piso 1, Sala 3
Código Postal: 4710-442 Braga

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a), Marina Vieira Antunes da Silva

Menção **DEP 2664/2011-09-15 23:04:56 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 a 2010-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20110915 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 3685/2012-07-16 21:02:27 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2011 (2011-01-01 a 2011-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20120716 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **Dep. 1047/2013-06-06 17:19:00 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA E SUJEITO ACTIVO:

QUOTA : 52.373,78 Euros

TITULAR: Segmentoásis, S.A
NIPC: 510446671
Sede: Rua Engenheiro Nuno Álvares 23
Código Postal: 4710-915 ADAÚFE

SUJEITO PASSIVO:

QUOTA : 52.373,78 Euros

Titular: Aníbal José Afonso
NIF: 209549980
Estado civil: Divorciado
Residência: Rua Dom Rodrigo Moura Teles 30
Código Postal: 4715-232 BRAGA

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)
ACEITO

ePortugal.gov.pt
o seu portal de serviços Online
(https://eportugal.gov.pt)

Código Postal: 4715-333 BRAGA
Requerente e Responsável pelo registo,
Ana Sofia da Rocha Peixoto, Notário(a), Inscrição na Ordem nº 00032
Morada: Largo Barão de São Martinho 13, 4
Código Postal: 4700-306 Braga
Menção realizada pelo apresentante nos termos do artigo 55-A, nº 4 do Código do Registo Comercial

Menção **DEP 2702/2013-07-08 22:40:53 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2012 (2012-01-01 a 2012-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20130708 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 2885/2014-07-07 22:42:22 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2013 (2013-01-01 a 2013-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20140707 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **Dep 5213/2014-07-16 09:57:23 UTC - CANCELAMENTO DO DEP. 625/2011-05-10**

Requerente e Responsável pelo Registo,
Calisto F. Ribeiro, Solicitador(a), Cédula Profissional n.º 4096
Morada: Av. de Ranhó, nº 35, Pedralva
Código Postal: 4715-422 Braga

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a) Superior, Maria Luísa Cunha Martins Peixoto

Menção **Dep 5214/2014-07-16 10:01:59 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA(S) E SUJEITO(S) ACTIVO(S):

QUOTA : 97.265,60 Euros

TITULAR: OLIMPIO EIRÃO AFONSO
NIF/NIPC: 162934939
Estado civil : Divorciado(a)
Residência/Sede: Rua do Pinhal Careca, 6
4740 - 254 Esposende

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

Nome/Firma: OLIMPIO EIRÃO AFONSO
NIF/NIPC: 162934939
Estado civil : Divorciado(a)
Residência/Sede: Rua do Pinhal Careca, 6
4740 - 254 Esposende

Nome/Firma: ALDINA CARNEIRO CHAVES
NIF/NIPC: 165758872
Estado civil : Divorciado(a)
Residência/Sede: Rua da Lage, 7, Gualtar
4700 - 086 Braga

Requerente e Responsável pelo Registo,
Calisto F. Ribeiro, Solicitador(a), Cédula Profissional n.º 4096
Morada: Av. de Ranhó, nº 35, Pedralva
Código Postal: 4715-422 Braga

Conservatória do Registo Comercial de Braga
O(A) Escriturário(a) Superior, Maria Luísa Cunha Martins Peixoto

Menção **DEP 2943/2015-07-06 22:27:21 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2014 (2014-01-01 a 2014-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20150706 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 1780/2016-07-01 21:26:12 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

	Ano da Prestação de Contas: 2015 (2015-01-01 a 2015-12-31) Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA* *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro* **An. 1 - 20160701 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes** *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro*
Menção	**DEP 2785/2017-07-10 21:17:13 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL** Ano da Prestação de Contas: 2016 (2016-01-01 a 2016-12-31) Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA* *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro* **An. 1 - 20170710 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes** *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro*
Menção	**DEP 2762/2018-07-10 14:42:38 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL** Ano da Prestação de Contas: 2017 (2017-01-01 a 2017-12-31) Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA* *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro* **An. 1 - 20180710 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes** *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro*
Menção	**DEP 2451/2019-07-08 22:48:18 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL** Ano da Prestação de Contas: 2018 (2018-01-01 a 2018-12-31) Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA* *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro* **An. 1 - 20190708 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes** *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro*
Menção	**DEP 1420/2020-07-14 20:47:17 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL** Ano da Prestação de Contas: 2019 (2019-01-01 a 2019-12-31) Requerente e Responsável pelo Registo: *OLIMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS LDA*

APP.GOV.PT (https://www.app.gov.pt/)

Contactos (https://eportugal.gov.pt/contactos) Acessibilidade (https://eportugal.gov.pt/acessibilidade) Mapa do site (https://eportugal.gov.pt/mapa-do-site)

Termos e condições (https://eportugal.gov.pt/termos-e-condicoes) Sobre o portal (https://eportugal.gov.pt/sobre)

© 2019 AMA - Todos os direitos reservados.

(https://www.portugal.gov.pt)(https://www.ama.gov.pt) (https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_pt)

(http://europa.eu/youreurope) (https://ec.europa.eu/growth/single-market/services/services-directive/in-practice/contact) (http://ec.europa.eu/internal_market/imi-net/index_pt.htm)

(http://www.poci-compete2020.pt) (https://www.portugal2020.pt) (https://www.simplex.gov.pt)

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

Assinado por: FILIPE DA PONTE MONTEIRO
Num. de Identificação: BI140230203
Data: 2020.11.27 17:13:39 +00:00

EMPRESA ONLINE

Acesso à Certidão Permanente

REPÚBLICA PORTUGUESA

Certidão Permanente de Registos

Voltar Sair

Empresa On-line

Certidão Permanente
Código de acesso: 1886-6863-0331

A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIPC: 516178709
Firma: PHINVEST, LDA
Natureza Jurídica: SOCIEDADE POR QUOTAS
Sede: Praça Dr. Francisco Araújo Malheiro, nº 69, r/c
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)
4715 016 Braga
Objecto: compra e venda de bens imóveis e revenda dos mesmos adquiridos para esse fim. Actividade de promoção imobiliária. Prestaçao de Serviços de publicidade e marketing. Actividades de consultoria para os negócios e a gestão, designadamente, vocacionada para as empresas de construção civil. Industria de construção civil e empreitadas de obras publicas.Promoção de Urbanizações e loteamentos. Comércio , importação e exportação de materiais para a construção civil. Exploração de gabinete de engenharia e arquitetura.
Capital: 30.000,00 Euros
CAE Principal: 68100-R3

Data do Encerramento do Exercício: 31 Dezembro
Forma de Obrigar: Com a intervenção de 2 gerentes
Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:

GERÊNCIA:

Nome: HUGO MIGUEL GUERREIRO MARTINS
NIF/NIPC: 213273209

Nome: PAULO SERGIO FERREIRA BRAGA
NIF/NIPC: 206254970

Entidade com os documentos integralmente depositados em suporte electrónico.

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

Inscrições - Averbamentos - Anotações

Insc.1 **AP. 63/20201019 16:52:38 UTC - CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE, DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ÓRGÃO(S) SOCIAL(AIS)**

FIRMA: PHINVEST, LDA
NIPC: 516178709
NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS
SEDE: Praça Dr. Francisco Araújo Malheiro, nº 69, r/c
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto)
4715 - 016 Braga.
OBJECTO: compra e venda de bens imóveis e revenda dos mesmos adquiridos para esse fim. Actividade de promoção imobiliária. Prestaçao de Serviços de publicidade e marketing. Actividades de consultoria para os negócios e a gestão, designadamente, vocacionada para as empresas de construção civil. Industria de construção civil e empreitadas de obras publicas.Promoção de Urbanizações e loteamentos. Comércio , importação e exportação de materiais para a construção civil. Exploraçao de gabinete de engenharia e arquitetura.
CAPITAL : 30.000,00 Euros
Data de Encerramento do Exercício : 31 Dezembro

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

(https://eportugal.gov.pt)

QUOTAS E QUOTAS:

QUOTA : 15.000,00 Euros

TITULAR: HUGO MIGUEL GUERREIRO MARTINS
NIF/NIPC: 213273209
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Andrea Karina da Silva Alves
Regime de bens : Separação de bens
Residência/Sede: Rua Professor do Vale Patronilho, Vivenda Gonçalves
2835 - 619 Santo António da Charneca

QUOTA : 15.000,00 Euros

TITULAR: PAULO SERGIO FERREIRA BRAGA
NIF/NIPC: 206254970
Estado civil : Solteiro(a) maior
Residência/Sede: Rua dos Barrocos, nº 1
4710 - 133 Braga

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Com a intervenção de 2 gerentes

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Nome/Firma: HUGO MIGUEL GUERREIRO MARTINS
NIF/NIPC: 213273209

Nome/Firma: PAULO SERGIO FERREIRA BRAGA
NIF/NIPC: 206254970

Data da deliberação: 2020.10.19

O capital será realizado até final do exercicio económico.

Conservatória do Registo Comercial Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

An. 1 - 20201020 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial Lisboa
O(A) Conservador(a), Maria Fernanda Marques Rolão Campos Garcia

Certidão permanente subscrita em 20-10-2020 e válida até 20-01-2021

Fim da Certidão

Nota Importante:
Não necessita de imprimir este documento. Pode dar o código de acesso a qualquer entidade pública ou privada, sempre que precise de apresentar uma certidão de registo comercial.

Voltar Sair

APP.GOV.PT (https://www.app.gov.pt/) ↗

Contactos (https://eportugal.gov.pt/contactos) Acessibilidade (https://eportugal.gov.pt/acessibilidade) Mapa do site (https://eportugal.gov.pt/mapa-do-site)

Termos e condições (https://eportugal.gov.pt/termos-e-condicoes) Sobre o portal (https://eportugal.gov.pt/sobre)

© 2019 AMA - Todos os direitos reservados.

(https://www.portugal.gov.pt)(https://www.ama.gov.pt) (https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_pt)

(http://europa.eu/youreurope) (https://ec.europa.eu/growth/single-market/services/services-directive/in-practice/contact) (http://ec.europa.eu/internal_market/imi-net/index_pt.htm)

(http://www.poci-compete2020.pt) (https://www.portugal2020.pt) (https://www.simplex.gov.pt)

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

Assinado por: CONSERVATÓRIA DO Registo Predial
Num. de Identificação: BI140230203
Data: 2020.11.27 17:13:40+00'00'

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2148-28816-030319-000032

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 28364, Livro Nº: 80

DESCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES

RÚSTICO
DENOMINAÇÃO: MONTE DA CRESPA
SITUADO EM: Monte

ÁREA TOTAL: 10993,3 M2
ÁREA DESCOBERTA: 10993,3 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 21,68 Euros

MATRIZ nº: 32

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Norte e sul - caminho - nascente - herdeiros de José Carrilho - poente - Álvaro Martins Vieira.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

INSCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES

AP. 13 de 2002/06/06 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CARLOS DOMINGUES & FILHOS, LDª
Sede: Rua do Raio, nº 296, 1º, sala D - Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ALBERTO DA COSTA FERNANDES
Casado/a com PAULA MARIA VIAMONTE DA SILVEIRA PEREIRA DOS SANTOS no regime de Separação
Morada: Rua Bernardino Machado, nº 6, Braga
** ANTÓNIO TEIXEIRA FERNANDES
Viúvo(a)
Morada: Rua da Guadalupe, Gualtar
Localidade: Braga
** JOSÉ CARLOS DA COSTA FERNANDES
Casado/a com MARIA MANUELA DA SILVA CORREIA FERNANDES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua dos Torneiros, nº 22, Braga
** MARIA EDUARDA DA COSTA FERNANDES XAVIER
Casado/a com CARLOS ALBERTO XAVIER no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Fundação Calouste Gulbenkian, nº 5, 3º esqº., Guimarães

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** MARIA IRENE DA COSTA
Casado/a com MÁRIO DOS SANTOS FERREIRA no regime de Comunhão geral
Morada: Travessa de Caires, s/n, Maximinos
Localidade: Braga
** MARIA LAURA DA COSTA
Casado/a com BERNARDO JOAQUIM DE SOUSA CRUZ no regime de Comunhão geral
Morada: Rua D. Pedro V, nº 95, Braga
** MARIA TERESA DA COSTA FERNANDES
Casado/a com JOSÉ ANTÓNIO ARAÚJO FIGUEIREDO no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Quinta da Foz, Arcos
Localidade: Braga
** OLÍVIA MARQUES DE CASTRO
Viúvo(a)
Morada: Igreja, Gualtar
Localidade: Braga

Extracto da inscrição G-3.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-11-2020 e válida até 27-05-2021

Assinado por: CONSERVATÓRIA DO Registo Predial
Num. de Identificação: BI140230203
Data: 2020.11.27 17:13:42+00'00'

registo predial online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2148-21560-030319-000970

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 50016, Livro Nº: 141

DESCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES

RÚSTICO
SITUADO EM: Monte

ÁREA TOTAL: 4971 M2
ÁREA DESCOBERTA: 4971 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 24.939,89 Euros

MATRIZ nº: 321

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

terreno de lavradio – norte – Carlos Gonçalves Ferreira – sul e nascente – caminho público – poente – João Batista Alves Araújo. Desanexado do nº 35944 do nº 89 do livro B-100.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

INSCRIÇÕES – AVERBAMENTOS – ANOTAÇÕES

AP. 19 de 1984/06/28 – Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ALBINO DA CUNHA MIRANDA VASCONCELOS
Solteiro(a), Maior
Morada: Rua do Taxa, nº 4, 1º dtº, Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ALEXANDRE DE ALMEIDA FERNANDES E MULHER MARIA DA CONCEIÇÃO SOARES FERNANDES

Extracto da inscrição G-1, referente à inscrição nº 65.126, a fls. 109v do livro G-108.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

AP. 133 de 2002/04/03 – Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** OLÍMPIO EIRÃO AFONSO & FILHOS, LDª
Morada: Rua Arlindo Ribeiro da Cunha, nº 34, r/c, Braga (São Vicente)
Localidade: Braga

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Extracto da inscrição G-2.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 27-11-2020 e válida até 27-05-2021

Assinado por : **FILIPE DA PONTE MONTEIRO**
Num. de Identificação: BI140230203
Data: 2020.11.27 17:13:44+00'00'

Memória Descritiva e Justificativa

Requerente**: Carlos Domingues e Filhos, Lda, Olímpio Eirão Afonso e Filhos, Lda e Paulo Braga**

Local: **UOPG 24,** Freguesia de **Gualtar,** Concelho de **Braga.**

Condições Gerais

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao **Pedido de Licenciamento para Operação de Loteamento** relativo à UOPG U24 a executar no **Lugar do Monte**, freguesia de **Gualtar**, concelho de **Braga** que **Carlos Domingues e Filhos, Lda,** contribuinte fiscal n.º **504 046 926**, com sede na Rua do Raio, n.º 296, 1.º, sala D, união de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João de Souto), **Olímpio Eirão e Filhos, Lda,** contribuinte fiscal n.º **503 606 030**, com sede na Rua Engº Nuno Álvares Pereira, nº 23, freguesia de Gualtar, concelho de Braga e **PH Investe, Lda** (Maria Isabel Leite Linhares Duarte Carrilho), contribuinte fiscal n.º **516 178 709**, com sede na Praça Dr. Francisco Araújo Malheiro, nº 69, r/c, união de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João de Souto), pretendem levar à discussão pública no âmbito do projeto do Parque das Sete Fontes.

Descrição e Justificação da Solução Proposta

Pretende-se criar um loteamento com trinta e uma habitações unifamiliares, sete em banda e vinte e quatro isoladas. O loteamento será integrado no local, aproveitando os acessos existentes dos caminhos públicos localizados a norte, poente e sul, propondo um alargamento e restruturação dos caminhos que não têm largura suficiente

Neste sentido, o projeto de loteamento integra uma alternativa à solução apresentada para o Parque das Sete Fontes no que diz respeito ao arruamento que atravessam os terrenos da nossa UOPG no sentido Oeste – Este. Este arruamento, dado a união que existe entre os proprietários, vem interromper a ligação que existe entre os terrenos e anula o loteamento proposto. Assim, com o nosso arruamento, vimos apresentar uma opção de circulação que une a outras vias representadas como estruturantes no projeto do parque.

Mais se acrescenta que no limite mais a norte dos nossos terrenos, o limite proposto da área de construção H1 não cobre a totalidade de um dos terrenos, sendo parcialmente interrompido por área florestal.

Braga, novembro de 2020

O Técnico:

Assinado por : **FILIPE DA PONTE MONTEIRO**
Num. de Identificação: BI140230203
Data: 2020.11.27 17:13:45+00'00'

BRAGA
Município

REGISTO N.º
DATA DE REGISTO
PAGO PELA GUIA N.º

À PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

GENÉRICO

REQUERENTE (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

NOME/DESIGNAÇÃO Carlos Domingues & Filhos LDA e Outros

ENDEREÇO Rua do Raio n nº 296 1º Sala D

CONCELHO/FREGUESIA CÓDIGO POSTAL 4700-924

TELEFONE TELEMÓVEL E-MAIL arqmiguelribeiro@gmail.com

BI/CC VÁLIDO ATÉ NIF

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL)

NA QUALIDADE DE ☒ PROPRIETÁRIO ☐ USUFRUTUÁRIO ☐ LOCATÁRIO ☒ OUTRO

REPRESENTANTE

NOME Carlos Domingues

BI/CC 743128 VÁLIDO ATÉ vit NIF 147451557

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL) 5318-8506-7474

NA QUALIDADE DE ☐ MANDATÁRIO ☒ SÓCIO-GERENTE ☐ ADMINISTRADOR ☒ OUTRO

ENDEREÇO DE CONTACTO (PARA EFEITOS DE NOTIFICAÇÃO)

UTILIZAR DADOS DO REQUERENTE ACIMA IDENTIFICADOS ☒ SIM ☐ NÃO

ENDEREÇO

CONCELHO/FREGUESIA CÓDIGO POSTAL

TELEFONE TELEMÓVEL E-MAIL

Nota 1** - As notificações e comunicações aos interessados de todas as decisões ou informações que possam ser efetuadas por via postal simples, serão realizadas através de correio eletrónico, conforme previsto no artigo 112º do CPA ou 121º do RJUE, salvo quando esta não for possível. Sempre que não possa processar-se por via eletrónica, a notificação é efetuada por via postal simples. O requerente presume-se notificado em consonância com o previsto no artigo 113º do Código do Procedimento administrativo.* ***A Câmara Municipal de Braga poderá utilizar os contatos fornecidos para efeitos de comunicação/notificação no âmbito de processos em curso.

PRETENSÃO * (ASSINALE COM UM X A QUADRICULA RESPETIVA E PREENCHA O QUE LHE INTERESSA)

Em conformidade com o preceituado no Código Regulamentar do Município de Braga, **vem requerer**:

☐ PEDIDO ☐ EXPOSIÇÃO ☒ OUTRA Discução Pública no Ambito do Parque das Sete Fontes

ASSUNTO: Entrega de Elementos relativos à UOPG U24

DESCRIÇÃO:

Vimos por este meio entregar os elementos relativos á UOPG U24, cujos os propriétários são: Carlos Domingues & Filhos e Domingues. Lda, Olimpio Eirão Afonso e Filhos Lda e PH Investe Lda.

LOCAL DA PRETENSÃO: Lugar do Monte, freguesia de Gualtar Braga

N.º DO PROCESSO OU LICENÇA DE UTILIZAÇÃO (SE APLICÁVEL):

Praça do Município 4700-435 Braga Tel. 253 61 60 60 – Fax 253 203 151 E-mail: municipe@cm-braga.pt

BRAGA
Município

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

☐ FOTOCÓPIA SIMPLES DA PROCURAÇÃO, SE NÃO INDICOU CÓDIGO DE ACESSO À PROCURAÇÃO ON-LINE E SE É PROCURADOR;

OUTROS DOCUMENTOS:

☒ Planta de Intenção dos para a UOPG U24

☒ Certidões Prediais dos terrenos

☒ Memória Descritiva de Intenção

☒ Certidões Comerciais das Empresas

☐

DECLARAÇÃO:

☐ Tomo conhecimento que o pedido tem que estar em conformidade com o art.º 102 do código do procedimento administrativo (Decreto-lei nº 4/2015 de 7 de janeiro).

PEDE DEFERIMENTO

AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS CONTACTOS PARA EFEITOS DE DIVULGAÇÃO DE INICIATIVAS DO MUNICÍPIO ☐ SIM ☐ NÃO

REQUERENTE / REPRESENTANTE CARLOS DOMINGUES & FILHOS, LDA. A Gerência Carlos Domingues DATA

O requerente responsabiliza-se pela informação prestada, quanto à pretensão e conteúdo

***Nota 2** – Os dados aqui recolhidos estão vinculados às obrigações do Regulamento Geral de Privacidade de Dados da União Europeia (RGPD).*

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ ASSINATURA DO(S) REQUERENTE(S) FOI CONFIRMADA PELA EXIBIÇÃO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO.

OBSERVAÇÕES

O TÉCNICO DE ATENDIMENTO DATA

Praça do Município 4700-435 Braga Tel. 253 61 60 60 – Fax 253 203 151 E-mail: municipe@cm-braga.pt



REQUERENTE:

N4ALL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LDA

ÁREA TOTAL TERRENO..15.646,00m2

PARCELA (A)..8.043,00m2

PARCELA (B)..7.603,00m2

ÁREA ARRUAMENTO..1743,00m2

ÁREA DE ESTACIONAMENTO..535,65m2

ÁREA DE PASSEIOS..1547,80m2

ÁREA DE ZONA VERDE..401,45m2

ÁREA DE ZONA EQUIPAMENTO..264,30m2

TOTAL DE ESTACIONAMENTO PUBLICO DE LIGEIROS 28 SENDO 4 PARA MOBILIDADE REDUZIDA

LEGENDA:

Edifício	Deposito
Anexo	Fossa Séptica
Muro	Poço
Muro Suporte	Poste Telefone
Rede	Poste Electrico e Iluminação
Talude	Poste Electrico
Escada	Poste Iluminação
Tanque	Águas Pluviais
49.00 Cota Altimétrica	Saneamento
c.m49.00 Cota Coroamento Muro	Válvula Redonda (água)
c.c49.00 Cota Cume	Válvula Quadrada (água)
c.b49.00 Cota Beiral	Levada
c.s49.00 Cota Soleira	

Sobreiro
Oliveira
Carvalho

Área Total: 8043.00m²
Área Total: 7603.00m²
Área Total: 15646.00m²

REQUERENTE:

CARLOS DOMINGUES & FILHOS, LDA.

PRÉDIO:

ARTIGO RÚSTICO DENOMINADO "MONTE DA CRESPA", DESCRITO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DE BRAGA COM O N.º 1183/20020306

E INSCRITO NA MATRIZ SOB O ART.º N.º 32 - GUALTAR

ÁREA TOTAL DO TERRENO..10 993,30 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO EDIFICÁVEL..4 244,78 m²

ÁREA TOTAL DOS LOTES..8 405,52 m²

ÁREA A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO..2 587,78 m²

ALARGAMENTO DO CAMINHO..121,10 m²

ARRUAMENTO..1 017,73 m²

PASSEIO..1 033,73 m²

ESTACIONAMENTO..226,25 m²

ESPAÇO VERDE..33,63 m²

ZONA DE EQUIPAMENTO..155,35 m²

VOLUME DE CONSTRUÇÃO..16 480,44 m3

NÚMERO DE FOGOS..17

QUADRO SINÓPTICO

LOTE N.º	ÁREAS						VOLUME	PISOS			CONFRONTAÇÕES			
	LOTE	IMPLANT.	PISO -1 (GAR.)	PISO 1 (HAB.)	PISO 2 (HAB.)	CONST. (GAR +HAB.)	CONST. (GAR +HAB.)	ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º PISOS	NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
LOTE 1	589,01	194,21	72,80	194,21	—	267,01	801,03	1 GAR	1 HAB	2	b)	LOTE 2	c)	ARR.
LOTE 2	513,65	194,21	72,80	194,21	—	267,01	801,03	1 GAR	1 HAB	2	LOTE 1	LOTE 3	c)	ARR.
LOTE 3	486,36	194,21	72,80	194,21	—	267,01	801,03	1 GAR	1 HAB	2	LOTE 2	LOTE 4	c)	ARR.
LOTE 4	459,51	194,21	72,80	194,21	—	267,01	801,03	1 GAR	1 HAB	2	LOTE 3	LOTE 5	c)	ARR.
LOTE 5	431,51	194,21	72,80	194,21	—	267,01	801,03	1 GAR	1 HAB	2	LOTE 4	LOTE 6	c)	ARR.
LOTE 6	410,78	180,85	91,00	180,85	—	271,85	815,55	1 GAR	1 HAB	2	LOTE 5	C.M.	c)	ARR.
LOTE 7	462,82	237,63	44,37	193,26	118,36	355,99	1 067,97	1 GAR	2 HAB	3	LOTE 8	E.Q. + ARR.	ARR.	LOTE 16 + ARR.
LOTE 8	358,59	237,63	44,37	193,26	118,36	355,99	1 067,97	1 GAR	2 HAB	3	LOTE 9	LOTE 7	ARR.	LOTE 16
LOTE 9	358,59	237,63	44,37	193,26	118,36	355,99	1 067,97	1 GAR	2 HAB	3	LOTE 10	LOTE 8	ARR.	LOTE 16 LOTE 17
LOTE 10	358,59	237,63	44,37	193,26	118,36	355,99	1 067,97	1 GAR	2 HAB	3	LOTE 11	LOTE 9	ARR.	LOTE 17
LOTE 11	393,14	237,63	44,37	193,26	118,36	355,99	1 067,97	1 GAR	2 HAB	3	LOTE 12	LOTE 10	ARR.	LOTE 17 + C.M.
LOTE 12	398,83	237,63	44,37	193,26	118,36	355,99	1 067,97	1 GAR	2 HAB	3	LOTE 13	LOTE 11	ARR.	C.M.
LOTE 13	344,35	237,63	44,37	193,26	118,36	355,99	1 067,97	1 GAR	2 HAB	3	LOTE 14	LOTE 12	ARR.	C.M.
LOTE 14	622,31	194,21	102,71	194,21	—	296,92	890,76	1 GAR	1 HAB	2	LOTE 15	LOTE 13	ARR.	C.M.
LOTE 15	524,13	194,21	102,71	194,21	—	296,92	890,76	1 GAR	1 HAB	2	C.M.	LOTE 14	ARR.	C.M.
LOTE 16	1.015,07	328,91	204,89	328,91	—	533,80	1 601,40	1 GAR	1 HAB	2	LOTE 17	C.M.	LOTES 7, 8 e 9	a)
LOTE 17	678,28	194,21	72,80	194,21	—	267,01	801,03	1 GAR	1 HAB	2	C.M. LOTE 11	LOTE 16	LOTES 9, 10 e 11	a)
TOTAIS	8 405,52	3 276,85	1 248,70	3 416,26	828,52	5 493,48	16 480,44	—	—	—	—	—	—	—

G - GARAGEM Z.V.P. - ZONA VERDE PÚBLICA C.M. - CAMINHO MUNICIPAL a) - ÁLVARO MARTINS VIEIRA c) - HERDEIROS DE JOSÉ CARRILHO

H - HABITAÇÃO E.Q. - ZONA DE EQUIPAMENTO ARR. - ARRUAMENTO b) - ANTÓNIO JOAQUIM CERQUEIRA GOMES DA SILVA

LEGENDA:

CONSTRUÇÕES EXISTENTES	ESTACIONAMENTO PROPOSTO
ALARGAMENTO DO CAMINHO	Z.V.P. ZONA VERDE PÚBLICA (Z.V.P.)
ARRUAMENTO EXISTENTE	E.Q. ESPAÇO DE EQUIPAMENTO (E.Q.)
ARRUAMENTO PROPOSTO	LIMITES DO TERRENO DO REQUERENTE
PASSEIO PROPOSTO	POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO

descrição	PLANTA DE SÍNTESE	desenho	3
projecto	LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	escala	1/500
localização	LUGAR DO MONTE DA CRESPA - GUALTAR - BRAGA	data	JAN/2019
requerente		cad	028_19
colaborou		arquitecto	
autor	MIGUEL FILIPE CARVALHO RIBEIRO	arquitecto	

Apreciação

Caracterização da Pretensão
O presente pedido apresentado pela SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA., visa solicitar a emissão do alvará de loteamento, referente ao processo nº25471/06.

Análise da Pretensão
A operação urbanística que consta neste processo foi aprovada tendo em atenção o anterior instrumento de gestão territorial em vigor, o PDM de 2001.

Em 08/10/2014 foi elaborada a informação técnica INF.414/DGU/LOT.2014, a qual atualiza o valor de TMU e valor da Taxa de Compensação, bem como esclarece as modalidades de pagamento das taxas, tendo merecido a concordância por despacho de 23/10/2014 proferido pelo Sr. Vereador com competência delegada, tendo o requerente sido notificado por carta com ofício n.º S/6958/DADT/2014, datado de 05/11/2014

No presente processo não foi declarada a caducidade após audiência prévia dos interessados, nem a mesma se operou automaticamente pelo decurso do prazo fixado.

Na informação técnica INF.N.193/DGUEP/LOT.2017 de 05/05/2017, foi solicitado parecer à DSJC sobre este processo, a qual no parecer que emitiu em 25/09/2017 vem solicitar a verificação da conformidade desta operação urbanística face ao instrumento de gestão territorial em vigor.

A operação urbanística em análise no atual PDM em vigor incide em terreno classificado como Espaços Residenciais da subcategoria ER5, cujo uso dominante é o habitacional, admitindo-se como usos complementares ao residencial nesta subcategoria de espaço, as atividades económicas (comércio, serviços), turismo e equipamentos.
O índice de utilização máximo é 0,60m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0,40m²/m². O número máximo de pisos admissível, acima da cota de soleira, nas edificações é 2 pisos.

Proposta / Conclusão
Face ao exposto, dado que não foi declarada a caducidade do processo e a pretensão em análise foi aprovada tendo em atenção o anterior PDM em vigor, *propõe-se que seja superiormente efetuada uma avaliação do ato que se impõe praticar relativamente ao pedido formulado pelo requerente*.

O Técnico,

António Ferreira, Er

BRAGA
Município

DMUOP - DOU - DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E ESPAÇO PÚBLICO - DOUEP

Despacho

O Vereador
Por subdelegação de competências de 28/10/2013 do Sr. Presidente da Câmara.

(Miguel Bandeira, *Dr.*)

Data: __/__/__

Proposta de Despacho

→ À DSJC para se pronunciar de forma conclusiva acerca da validade do acto permissivo praticado na vigência do anterior PDM face à inexistência de declaração de caducidade e ao carácter não vinculativo das plantas de delimitações em curso.

O Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento
Por subdelegação de competências de 01/03/2016 do Sr. Presidente da Câmara.

(António Zamith, *Dr.*)

Data: 24 OUT 2017

Propõe-se solicitar à DSJC, perante os esclarecimentos constantes da informação, parecer conclusivo relativo à questão anteriormente colocada. A proposta localiza-se nas proximidades do Parque das Sete Fontes não podendo ser afetado de interferência com o projeto do Plano de Pormenor uma vez que, segundo informação da DPRRU ainda não se encontra delimitada a área de intervenção do Plano.

* Chefe de Divisão de Gestão Urbanística e Espaço Público
Por subdelegação de competências de 02/01/2017 do Sr. Diretor Municipal de Urbanismo, Ordenamento e Planeamento.

(Adosinda Pereira, *Eng.ª*)

Data: 23/10/2017

Processo n.º 12485/URB/PED/16

Requerente: SWEET TROPIC – IMOBILIÁRIA, LDA.
Local da Obra: QUINTA DAS LAMEIRAS OU PASSOS - Braga (São Vítor)
Assunto: OPERAÇÃO URBANÍSTICA FACE AO ATUAL PDM EM VIGOR
Técnico Responsável: António Ferreira, *Eng.º*

Informação: I/4078/DGUEP/2017 – INF.N.555/DGUEP/LOT.2017
Data: 23-10-2017

Praça do Município 4704 - 514 BRAGA - tel. 253 203 150 - fax 253 613 387 - e-mail : municipe@cm-braga.pt

ID3. Escala Braga, Sociedade Gestora do Edifício, S.A

Escala
Braga

SOCIEDADE GESTORA DO EDIFÍCIO, S.A.

Balcão Único
Registo de entrada n.º E/5499/2020
Encaminhado para o serviço Sr. Presidente

Câmara Municipal de Braga
Att: Exmo. Senhor Presidente
Dr. Ricardo Rio
Praça do Município,
4700-435 Braga

Ref.ª: C701/2000043

Braga, 23 de novembro de 2020

Registada com A/R

Assunto: Impacto do Plano de Urbanização das Sete Fontes, em período de discussão pública, no Hospital de Braga.

Exmo. Senhor Presidente,

No seguimento da reunião que teve lugar no passado dia 11 de Outubro, com a presença de representantes da Câmara Municipal de Braga ("**CMB**"), do Hospital de Braga, E.P.E., da Administração Regional de Saúde Norte ("**ARSN**"), e da Escala Braga - Sociedade Gestora do Edifício, S.A. ("**Escala Braga**"), com o objetivo de analisar a proposta apresentada pela CMB, no que respeita ao Plano de Urbanização das Sete Fontes e seus possíveis impactos no Hospital de Braga, cumpre-nos informar o seguinte:

No âmbito do programa de parcerias público-privadas no sector da saúde, o Estado Português celebrou com a Escala Braga – Sociedade Gestora do Estabelecimento, S.A. (posição atualmente ocupada por Hospital de Braga, E.P.E.) e com a Escala Braga , o Contrato de Gestão do Hospital de Braga em Regime de Parceria Público-Privada (o "**Contrato de Gestão**"), ao abrigo do qual a Escala Braga é responsável pela gestão, operação e manutenção do Novo Edifício Hospitalar (tal como definido no Contrato de Gestão) que é de conhecimento público.

Não sendo intenção da Escala Braga constituir um entrave ou criar dificuldades às diversas entidades envolvidas e às legítimas aspirações da CMB em melhorar as infraestruturas do seu Município, contudo, considera a Escala Braga que é sua obrigação alertar a CMB, assim como as demais entidades envolvidas, em concreto a ARSN e o

Hospital de Braga, E.P.E., sobre os impactos adversos da proposta apresentada pela CMB na execução do Contrato de Gestão celebrado com o Estado Português, pelas seguintes razões principais:

- O Plano de Urbanização das Sete Fontes reduzirá substancialmente a área de terreno afeta ao Novo Edifício Hospitalar que, no âmbito do Contrato de Gestão, foi cedido à Escala Braga, em regime de exclusividade, pelo período de 30 anos e que de futuro poderá inviabilizar ampliações necessárias;
- O prolongamento da via, atualmente de acesso exclusivo à urgência do Hospital, para circulação a outros utilizadores e/ou transportes públicos, tal como apresentado na referida reunião do dia 11 de Outubro, contraria o requisito do Projeto Anexo ao Contrato de Empreitada do Hospital de Braga que exigia uma via de uso dedicado – com impacto na rapidez de acesso dos Utentes;
- As alterações pretendidas na via de acesso à urgência poderão levantar questões de segurança graves;
- A utilização de uma nova entrada de veículos na zona Este do designado Eixo-Hospital-Gualtar contraria o Projeto Anexo ao Contrato de Empreitada do Hospital de Braga;
- As novas entradas de peões na zona Norte contrariam o Projeto Anexo ao Contrato de Empreitada do Hospital de Braga, prejudicando a gestão e funcionamento do Novo Edifício Hospitalar ao nível da segurança, com impacto negativo na exploração dos parques de estacionamento e segurança dos Utilizadores do Hospital;
- A nova entrada, atravessamento e utilização do parque de estacionamento contraria e afeta a gestão e funcionamento dos parques de estacionamento do Novo Edifício Hospitalar, pelo que dificultará o acesso ao Hospital pelos Utentes;
- O número de lugares de estacionamento afetos ao Hospital deixará de cumprir o rácio exigido no Caderno de Encargos da Concessão;
- Em resultado da cedência da parcela de terreno, a expansão do parque de estacionamento poderá, no futuro, ser inviabilizada nos termos previstos e obrigar à implementação de uma solução de estacionamento em silo, não prevista na licença, sem garantia de viabilidade urbanística;
- As alterações propostas terão seguramente impacto na capacidade futura de expansão do Novo Edifício Hospitalar, que terão de ser acauteladas.

Para além do que atrás se referiu, não pode a Escala Braga deixar também de antecipar alguns possíveis efeitos negativos no bom funcionamento do Hospital de Braga, nomeadamente ao nível do ruído, segurança e estacionamento, pelo que a este respeito se sugere o seguinte:

(i) Ruído – As novas propostas de intervenção no local deverão ser acompanhadas de um estudo de ruído e projeto de mitigação a desenvolver pela CMB, para se poder avaliar cabalmente as interferências a este nível;

(ii) Segurança e mobilidade - As várias alternativas apresentadas com impacto na via dedicada à urgência deverão ser acompanhadas de um projecto estrutural para a rede viária e de um estudo detalhado, que demonstre a viabilidade da manutenção do acesso ao serviço de urgências – tanto na entrada como na saída – em condições de segurança e fluidez assegurando, simultaneamente a segurança da circulação pedonal;

(iii) Parque de estacionamento – Deverá ser apresentado um estudo económico relativo ao impacto resultante para o parque de estacionamento do Novo Edifício Hospitalar da implementação de novas áreas de estacionamento e novas rotas de circulação de pessoas e veículos.

Por fim, a ser aceite pela ARSN a proposta da CMB, sempre teria de se atender às seguintes condições:

- Alteração do perímetro hospitalar cedido à Escala Braga;
- Revisão e aprovação pela Escala Braga, de todas as alterações às vias de acesso aos parques de estacionamento ao Novo Edifício Hospitalar, devendo aquelas assegurar soluções técnicas que permitam que o parque possa continuar a ser pago por todos os utilizadores;
- Atribuição à CMB da responsabilidade pela manutenção, *lifecycle* e limpeza de via de urgência, circulações adjacentes, circulações pedonais e espaços verdes do espaço a ceder à CMB e/ou a afetar ao uso do público em geral, bem como pelo investimento, manutenção e reposição de todas as alterações a implementar decorrentes da abertura da área do Hospital ao parque Sete Fontes, nomeadamente no que respeita ao reforço da instalação de segurança e vigilância de utentes pelo sistema de CCTV, bem como da instalação de cancelas e terminais novos nos parques de estacionamento afectados por tal medida;
- Adoção de instrumento jurídico adequado que permita eximir a Escala Braga de qualquer responsabilidade, qualquer que seja a respetiva natureza, nomeadamente por quaisquer danos pessoais ou patrimoniais que venham a ocorrer (i) em virtude das alterações que venham a ser implementadas com impacto direto ou indireto na via de acesso à urgência; e (ii) nos terrenos e espaços cedidos e/ou naqueles que por força das alterações propostas deixem de estar afetos exclusivamente ao uso do Hospital.
- Contratualização dos termos e condições da cedência de terrenos e espaços para a CMB e/ou afetação ao uso do público em geral, de modo a assegurar a exoneração de quaisquer obrigações impostas à Escala Braga ao abrigo do Contrato de Gestão (*e.g.* rácio de lugares de estacionamento) que não possam ser cumpridas por força das alterações que venham a ser implementadas e o ressarcimento de eventuais

danos e/ou prejuízos que decorram para a Escala Braga por força destas alterações, nomeadamente os que possam resultar da implementação de novas áreas de estacionamento e circulação (*e.g.* perda de receitas de estacionamento).

Por todo o exposto, mantendo como princípio a estreita colaboração que sempre pautou a nossa relação com a CMB e tendo em conta a necessidade do bom cumprimento do Contrato de Gestão em benefício dos Utentes, considerando que se encontra ainda a decorrer o prazo da Discussão Pública para alteração do PDM para a Área das Sete Fonte e respectivo Plano de Urbanização, vimos solicitar que sejam considerados estes contributos e advertências e que sejam tomadas as necessárias providências com vista a serem implementadas as sugestões aqui consignadas com vista a minimizar futuros impactos negativos na execução do Contrato de Gestão e na atividade da Escala Braga por força das alterações preconizadas pela CMB nos referidos instrumentos de gestão territorial e/ou para mitigar esses impactos negativos.

Solicitamos ainda à CMB que disponibilize, com a maior brevidade possível tendo em conta o prazo da discussão pública, a informação e documentação adicional acima indicada, com vista a avaliar os reais impactos das alterações propostas e as soluções mais adequadas para a mitigação dos riscos apontados.

Desde já ficamos à disposição para prestar os esclarecimentos que sejam necessários e para, caso entendam conveniente, agendar nova reunião com V.Exas. para discutir estas preocupações.

Mantemo-nos ao dispor para qualquer esclarecimento adicional.

Com os nossos melhores cumprimentos

A Administração,

Escala Braga
Sociedade Gestora do Edifício, S.A.

Sandra Luzia Tomé Calado

ID4. Torfilimo – Imobiliária, S.A

BRAGA
Município

REGISTO N.º
DATA DE REGISTO
PAGO PELA GUIA N.º

À PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

GENÉRICO

REQUERENTE (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

NOME/DESIGNAÇÃO TORFILIMO - IMOBILIÁRIA S.A.

ENDEREÇO Parque Comercial n.º 91

CONCELHO/FREGUESIA União de Freguesias Nogueira, Fraião e Lamaçães, CÓDIGO POSTAL 4715-238 Braga

TELEFONE 253680100 TELEMÓVEL E-MAIL luis.torres@torrestir.com

BI/CC VÁLIDO ATÉ NIF 507023374

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL) 0832-1470-8 584

NA QUALIDADE DE ☒ PROPRIETÁRIO ☐ USUFRUTUÁRIO ☐ LOCATÁRIO ☐ OUTRO

REPRESENTANTE

NOME Fernando Domingos Moreira Torres

BI/CC 03692459 VÁLIDO ATÉ 15-05-2030 NIF 161295274

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL)

NA QUALIDADE DE ☐ MANDATÁRIO ☐ SÓCIO-GERENTE ☒ ADMINISTRADOR ☐ OUTRO

ENDEREÇO DE CONTACTO (PARA EFEITOS DE NOTIFICAÇÃO)

UTILIZAR DADOS DO REQUERENTE ACIMA IDENTIFICADOS ☒ SIM ☐ NÃO

ENDEREÇO

CONCELHO/FREGUESIA CÓDIGO POSTAL

TELEFONE TELEMÓVEL E-MAIL

Nota 1 - As notificações e comunicações aos interessados de todas as decisões ou informações que possam ser efetuadas por via postal simples, serão realizadas através de correio eletrónico, conforme previsto no artigo 112º do CPA ou 121º do RJUE, salvo quando esta não for possível. Sempre que não possa processar-se por via eletrónica, a notificação é efetuada por via postal simples. O requerente presume-se notificado em consonância com o previsto no artigo 113º do Código do Procedimento administrativo. ***A Câmara Municipal de Braga poderá utilizar os contatos fornecidos para efeitos de comunicação/notificação no âmbito de processos em curso.***

PRETENSÃO * (ASSINALE COM UM X A QUADRICULA RESPETIVA E PREENCHA O QUE LHE INTERESSA)

Em conformidade com o preceituado no Código Regulamentar do Município de Braga, **vem requerer**:

☐ PEDIDO ☐ EXPOSIÇÃO ☒ OUTRA Participação

ASSUNTO: Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes

DESCRIÇÃO:

Serve o presente procedimento para apresentar a nossa participação na Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes.
Ver memória descritiva em anexo.

LOCAL DA PRETENSÃO: Crespa

N.º DO PROCESSO OU LICENÇA DE UTILIZAÇÃO (SE APLICÁVEL): Pedido de Informação prévio n.º 3/2019/534/0

Praça do Município 4700-435 Braga
Tel. 253 61 60 60 – Fax 253 203 151
E-mail: municipe@cm-braga.pt

BRAGA
Município

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

☐ FOTOCÓPIA SIMPLES DA PROCURAÇÃO, SE NÃO INDICOU CÓDIGO DE ACESSO À PROCURAÇÃO ON-LINE E SE É PROCURADOR;

OUTROS DOCUMENTOS:

☐
☐
☐
☐
☐

DECLARAÇÃO:

☐ Tomo conhecimento que o pedido tem que estar em conformidade com o art.º 102 do código do procedimento administrativo (Decreto-lei nº 4/2015 de 7 de janeiro).

PEDE DEFERIMENTO

AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS CONTACTOS PARA EFEITOS DE DIVULGAÇÃO DE INICIATIVAS DO MUNICÍPIO ☐ SIM ☒ NÃO

REQUERENTE / REPRESENTANTE DATA

O requerente responsabiliza-se pela informação prestada, quanto à pretensão e conteúdo

Nota 2 – Os dados aqui recolhidos estão vinculados às obrigações do Regulamento Geral de Privacidade de Dados da União Europeia (RGPD).

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ ASSINATURA DO(S) REQUERENTE(S) FOI CONFIRMADA PELA EXIBIÇÃO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO.

OBSERVAÇÕES

O TÉCNICO DE ATENDIMENTO DATA

Praça do Município 4700-435 Braga Tel. 253 61 60 60 – Fax 253 203 151 E-mail: municipe@cm-braga.pt

Enquadramento da Quinta de Santo António no contexto do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF)

A Quinta de Santo António, ou da Crespa é, no âmbito do PUSF, entendida como uma parte importante do plano de acordo com três linhas de defesa do interesse público: rede viária; preservação patrimonial; contributo ambiental.

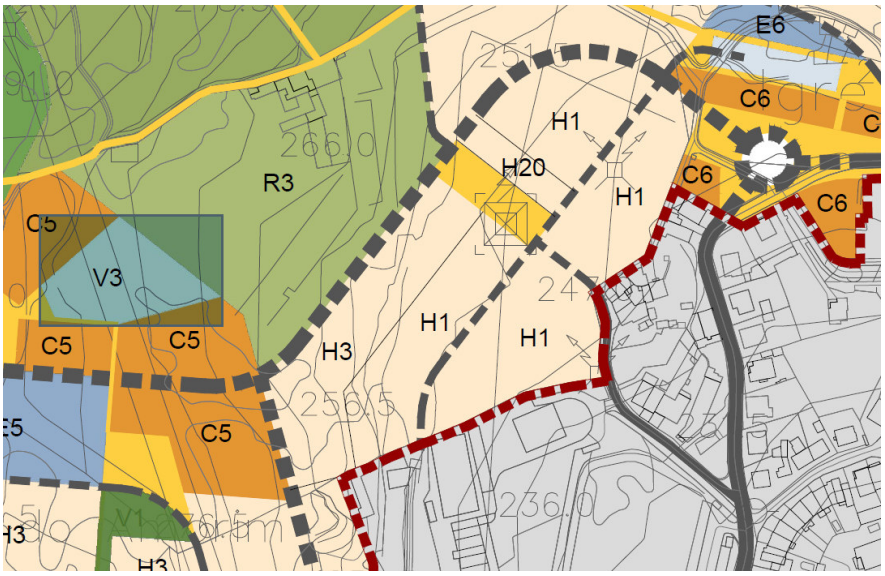
Quanto à rede viária cita-se no capítulo 1, ponto 1.1 Enquadramento Territorial, "*A nascente, apesar de se estabelecer uma relação com a área de estudo pela Rua Monte de Baixo, encontra-se Gualtar, um dos principais núcleos urbanos da cidade de Braga. Desde logo, e analisando a situação existente, se verifica* ***o enorme potencial*** *para, na área de intervenção, se desenvolver uma solução que* ***contrarie esta falta de articulação*** *e que contribua para* ***qualificar consideravelmente as condições de acessibilidade*** *da importante centralidade de Gualtar*."

Ora, sendo certo que esta ligação qualifica a relação entre o hospital e Gualtar, é igualmente certo que ela tem um impacto superior a uma mera relação local. Veja-se que, numa leitura mais ampla da rede viária e dos problemas de acesso ao hospital, todo o tráfego de ambulâncias, sejam elas de emergência médica ou de transporte de doentes, proveniente da região Cávado 2 (Gerês/Cabreira), concelhos de Terras de Bouro, Amares, Vila Verde, Vieira do Minho e Póvoa do Lanhoso, que esta via vai permitir desanuviar o afluxo de tráfego que, seja pelo vale do cávado, seja pela estrada nacional 103, se junta a todos os outros fluxos de tráfego provenientes de outras origens num ponto já de si altamente condicionado pela carga de utilização que lhe é exigida pela grande superfície comercial aí existente e pela densidade populacional que ai habita.

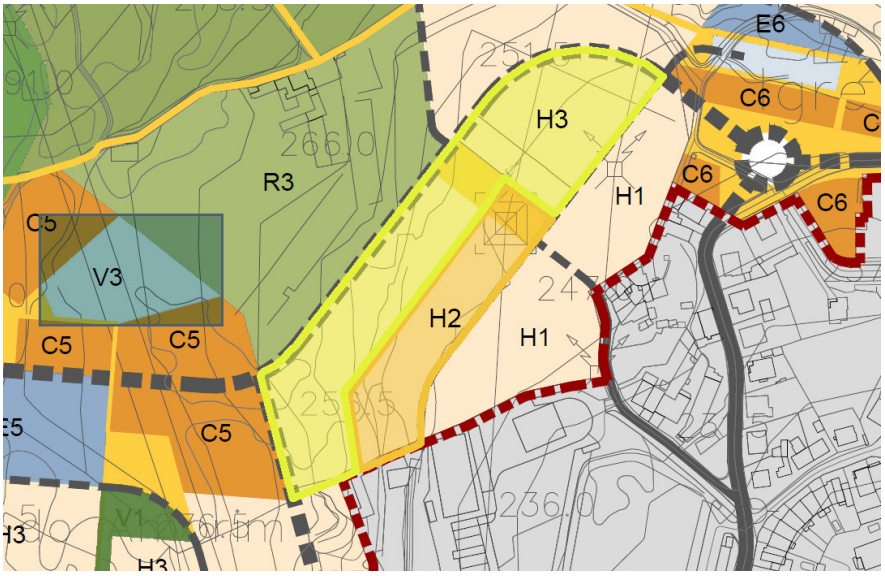
Assim, podemos afirmar com certeza que o interesse público nesta ligação é não só de interesse local como regional.

Desta forma entende-se que, cumprindo a política definida pelo plano e bem definidas nos Objetivos do Plano, seja pela alteração introduzida ao plano diretor municipal, conforme ponto 2 da alínea a), " *Estabelecer uma* ***forte relação*** *funcional entre o Parque das Sete Fontes e os núcleos edificatórios envolventes,* ***nomeadamente Gualtar****, Hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo de Areal de Cima.*", no ponto 2 do capítulo II, que aqui se cita "*A criação de uma frente edificada marginal ao Parque visando: Um enquadramento urbano/edificatório de qualidade, incentivador da vivência do Parque, aumentando a segurança dos seus utilizadores e organizando atravessamentos*.", e que conduzirão à "*estruturação e ordenamento da ocupação urbana existente*.", a Quinta de Santo António assume, também nesta matéria de ordenamento urbano uma relevante importância e, por isso, pode merecer uma melhor atenção quanto à capacidade edificatória, em particular no que se refere à área destinada a espaços habitacionais.

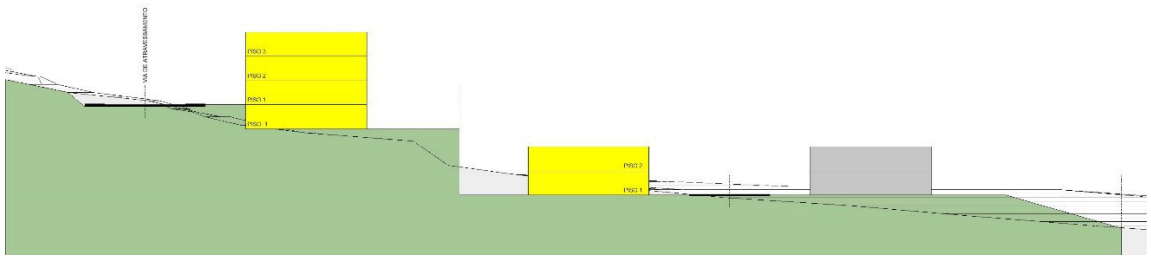
Conforme a planta de ordenamento (ver excerto na imagem abaixo), esta classificação do solo é diferenciada entre os tipos H3 e H1, sendo a H3 utlizada na transição entre os Espaços Centrais, aqui do tipo C5 e a H1 para a transição para as áreas já edificadas, concretizando o princípio de colmatação urbana.



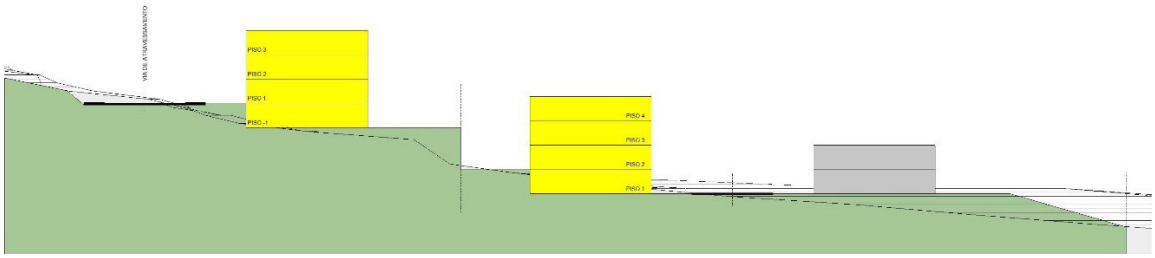
Sendo esta estratégia perfeitamente compreensível e aceitável, entendemos que a mesma pode evoluir para um aumento da capacidade edificatória nesta classe de solo, designadamente pela alteração da classificação H1 definida entre a via de atravessamento e o arruamento que lhe é paralelo a nascente, para H3 ao longo da via de atravessamento e para H2 em parte do arruamento paralelo, mantendo-se o atravessamento em escadaria, conforme melhor se explica na imagem abaixo.



Tal deve-se ao facto de esta área do plano ser caracterizada por uma orografia com declive acentuado, de cuja aplicação do plano resulta um perfil com forte impacto não só urbanístico mas também da qualidade do espaço privado e público, sobretudo dos logradouros das habitações unifamiliares contíguas à habitação plurifamiliar, conforme se demonstra no esquema abaixo.



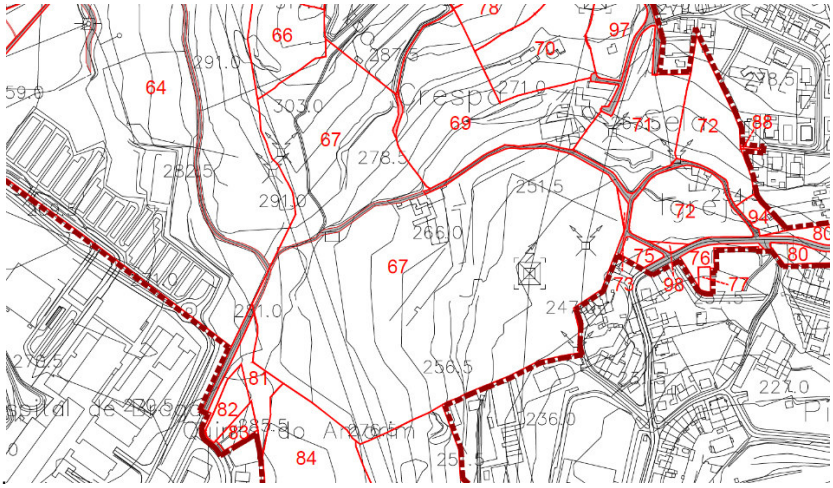
A solução de alteração da classificação permie, simultaneamente, o estabelecimento de uma relação equilibrada com a envolvente mantendo a frente cllassificada como tipo H1, e a transição gradual de alturas de edificações, H2 e H3, entre as diferentes cotas dos arruamentos, reduzindo o impacto das edificações situados à cota mais alta sobre as edificações situadas à cota mais baixa, como melhor se exemplifica no esquema abaixo.



Quanto à preservação patrimonial e ao contributo ambiental faz-se menção no mesmo documento a que "*Importa ainda destacar a norte a a nascente o papel das áreas florestais e das "**quintas**" existentes. Objetivamente, estes dois elementos formalizam o remate do Parque e a transição com a estrutura florestal que enquadra e suporta toda a proposta. Para além das "quintas" constituírem hoje uma importante memória do lugar, afirmam-se a outra escala como um "retalho do Minho" com importantes funções ambientais*.".

O conceito de "quinta", pese embora não objetivado nos documentos do plano, pode-se interpretar como apontando para unidades territoriais nas quais se identificam as características próprias das propriedades rurais da região do Minho, em particular aquelas que, de certa forma raras, tem um carácter concentrado e sem dispersão das suas partes, incorporando todas as funções complementares que lhe são imprescindíveis, a saber: a residencial; a agrícola e a florestal, e que por isso reforça a importância da sua preservação.

No caso presente, a Quinta de Santo António é, sem dúvida, uma unidade territorial de carácter concentrado e que reúne, com muita clareza, as três funções necessárias, conforme se exibe na imagem abaixo, correspondente a um excerto da planta de cadastro constante nos elementos do plano, e cujas parcelas estão referidas com o número 67, e de que resulta inequívoca a continuidade e complemtariedade entre cada uma das partes.



Ora a proposta do plano garante as duas primeiras funções mas não a terceira, pois separa-a e atribui-lhe uma diferente classificação e, assim, o conceito que defende não é plenamente concretizado pelo que, para que o seja, se deve considerar a extensão da classificação do espaço florestal do tipo R3 ao espaço florestal do tipo R2, garantindo a unidade formal e funcional da "quinta" e, desta forma, potenciando o seu valor patrimonial, possibilitando aos seus proprietários nela desenvolverem atividades próprias ou afins com o carácter da mesma e em consonância com o proposto no plano.

Face ao exposto e por em nenhuma parte da proposta se violar o espírito do plano, entendemos que as mesmas devem ser acolhidas na revisão após a discussão pública.

ID5. David Calheiros Lda

DAVID CALHEIROS GOMES, LDA
NIF: 500 719 144
Rua dos Chãos, 156 - 1º
4710-230 BRAGA

E/54825/2020

Balcão Único
PRESIDENTE
ADOR
DPCG
DSJC
DFISC
Arq.ª Fátima Pereira
26/11/2020

CAMARA MUNICIPALDE BRAGA

Responsáveis pelo, ESTUDO DO ECO PARQUE DAS SETE FONTES

Exmº Senhores

Srª. Arquiteta Fátima Pereira

Em resposta à comunicação recebida em 23 de Outubro 2020, apresento nova proposta com mancha de implantação e volume de construção dentro dos limites estabelecidos no PDM em vigor desde 2015, assim como a razão que me levou a considerar as áreas e volumetria para a nossa propriedade.

Em 2105 na última reunião que tive com os serviços Técnicos da Câmara, responsáveis pela alteração do PDM, e de acordo com aquilo que com eles foi o acordado, apresentei uma planta exatamente igual á proposta "A" apresentada em 21/10/2020.
Na referida Planta a mancha com a classificação ER3, foi escrito pelo Técnico da Câmara Rés+3 pisos, daí ficar tranquilo que assim se mantivesse no PDM que iria vigorar de 2015 em diante. Afinal não foi isso que se veio a verificar, e por via disso me levou, a apresentar os valores da área de construção a edificar para a nossa propriedade.
Chegados a este ponto, vejo-me limitado a apresentar nova proposta com a área a edificar de acordo com o referido PDM, e chamar a atenção dos responsáveis pela nova alteração ao PDM em vigor para o seguinte:

1- De acordo com a informação que recebemos, a nossa propriedade só poderá ter viabilidade no âmbito de uma unidade de execução; isto é, conjuntamente com outro vizinho, e com uma redução substancialmente menor ao que temos direito pelo PDM em vigor, assim como o acordado em 2015.
2- Mencionam, nós, mais um vizinho, não sei como chegaram a essa conclusão, porque o bloco habitacional que no vosso estudo apresenta, envolve 4 (quatro) proprietários.
3- Quanto à preocupação da edificabilidade ser conjunta (unidade de execução), teria alguma lógica se se tratasse de um conjunto de parcelas de terreno envolvidas e interligadas entre si, que não acontece neste caso, e isto porquê:

a) A nossa propriedade foi o resultado "**restante**" de vários destaques, tratava-se de uma propriedade agrícola com alguma dimensão, que dela fazia parte uma edificação designada por **casal de flores**, pertencente a uma figura ilustre desta cidade (**Dr. Domingos Pereira**).
b) A propriedade foi retalhada em pelo menos 6 (seis) parcelas através de Certidões e anexações a artigos urbanos com frente para a rua do Areal de

DAVID CALHEIROS GOMES
NIF: 560 779 144
Rua dos Chãos, 156 - 1º
4710-230 BRAGA

cima, 2 (duas) dessas parcelas deram origem à edificação de 4 moradias, como se demonstra na Planta anexa.

4- Não conseguimos encontrar razão para a nossa propriedade ser inserida numa unidade de execução, por tudo quanto acabamos de descrever, agravado com a deslocação de quase toda a área de construção para fora da nossa propriedade, concentrando-a num só bloco, com a agravante de como já referimos anteriormente, ficar tola ela na zona de proteção ao quartel militar, assim como, a proximidade da casa mãe da quinta (**casal de flores**).

5- Se isto vier a acontecer, será certo que tudo ficará como está, durante muitos anos, e sem solução à vista.

6- Por acharmos que temos razão, e depois de tanto prejudicados com as alterações levadas a cabo com o revisão ao PDM 2015, mais uma vez chamamos a atenção do agravar dos prejuízos com mais esta alteração e embrulhada onde nos querem meter.

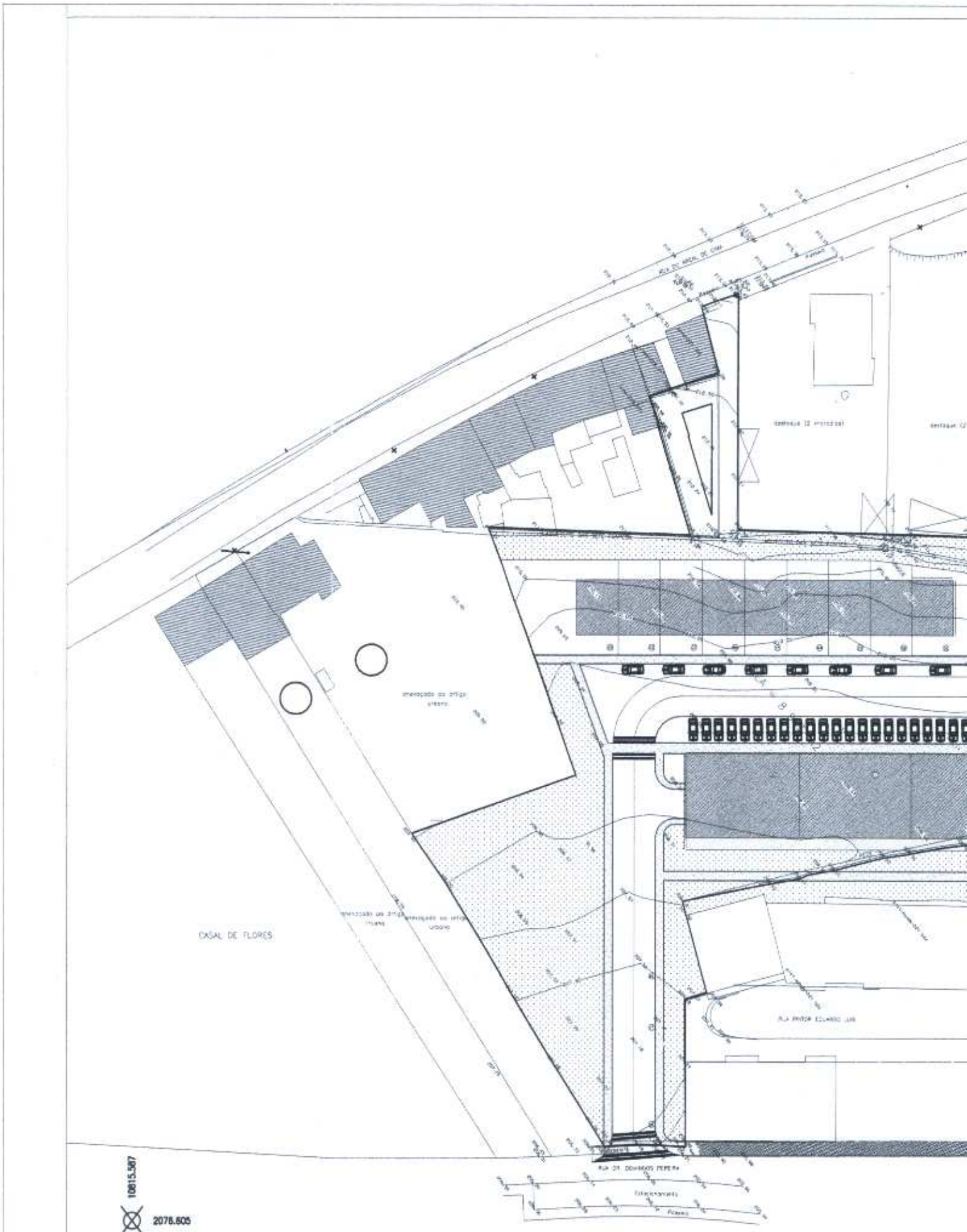
7- Anexamos uma Planta com nova proposta e com a mesma demonstramos a viabilidade de urbanizar a nossa propriedade sem depender de vizinhos, para isso deslocamos o acesso à rua Dr. Domingos Pereira, por forma a incidir só na nossa propriedade, com esta solução também a ligação aos espaços verdes do eco parque fica assegurada.

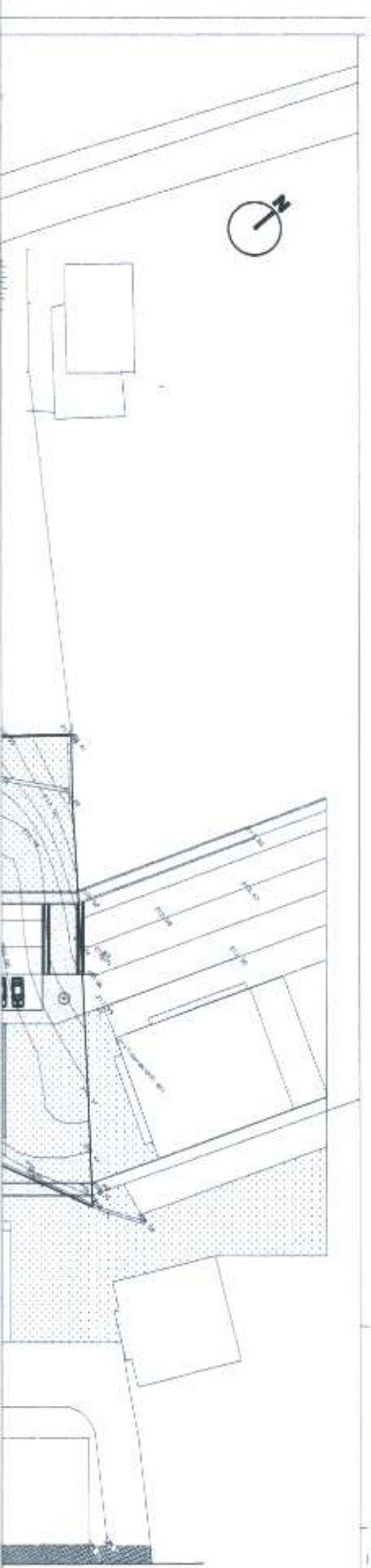
8- Reafirmamos que não estamos de acordo com tais alterações, recorreremos a todos os meios legais que estejam ao nosso alcance para nos defendermos da embrulhada que nos metem com a vossa proposta, assim como dos graves prejuízos que essas alterações nos causam.

Braga, 25 de Novembro de 2020

Cumprimentos

David Calheiros


CASAL DE FLORES
10815.587
2076.605



LEGENDA

ÁREAS DOS LOTES/UNIFAMILIARES

*	nº1	8,00m*16,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2
*	nº2	8,00m*10,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2
*	nº3	8,00m*10,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2
*	nº4	8,00m*10,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2
*	nº5	8,00m*10,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2
*	nº6	8,00m*10,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2
*	nº7	8,00m*10,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2
*	nº8	8,00m*10,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2
*	nº9	8,00m*10,50m = 84,00m2*2 =	168,00m2

* TOTAL acima da cota de soleira 1512,00m2

* TOTAL abaixo da cota de soleira 756,00m2

ÁREAS DOS LOTES/MULT. Cave/R+2

*	nº10 21,50m*16,00m = 344,00m2*3 =	1.032,00m2
*	nº11 21,50m*16,00m = 344,00m2*3 =	1.032,00m2
*	nº12 21,50m*16,00m = 344,00m2*3 =	1.032,00m2

* TOTAL acima da cota de soleira 3096,00m2

* TOTAL abaixo da cota de soleira 19,00m*6,50m = 1161,00m2

Legenda

Muro de suporte
Muro de vedação
Edifício
Anexo
Caixa de águas residuais
Caixa de águas pluviais
Poste de luz
Limite do terreno

Área total = 8 383 m2

Requerente:

HMD CALHEIROS GOMES L.ª

Localização:

Rua do Areal de Cima - Braga

Escala: 1:1000

Estudo Prévio - n/proposta - 3

Levantamento topográfico georreferenciado - ETRS 89

Data: 2020/11/25

Fátima Pereira

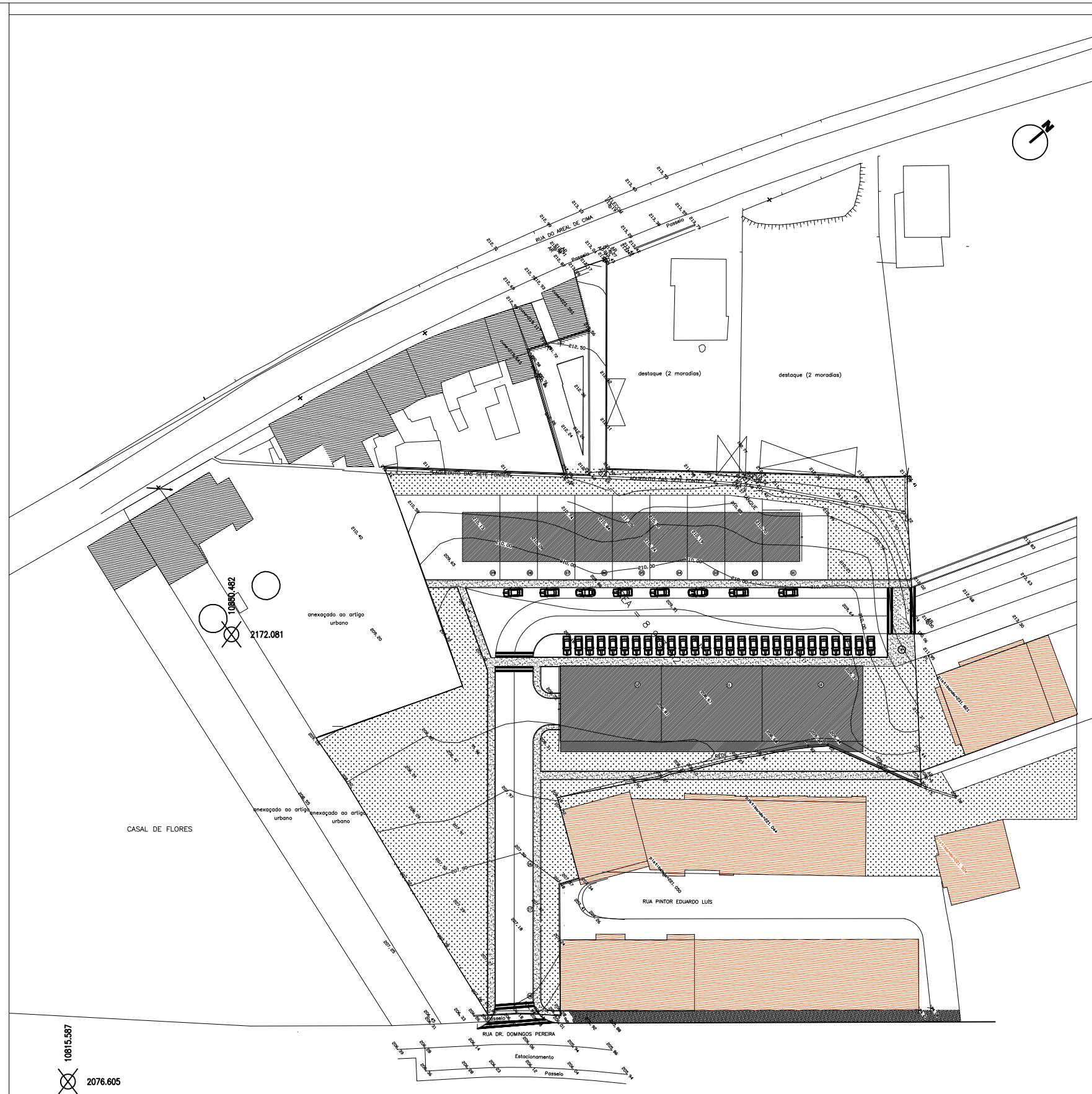
De: David Calheiros Gomes Lda. Calheiros <calheirosinveste@hotmail.com>
Enviado: 25 de novembro de 2020 17:21
Para: Fátima Pereira
Cc: Miguel Melo Bandeira; Manuel Ferreira
Assunto: Residências Quinta das Flores (Eco Parque das Sete Fontes)
Anexos: Residências Q. das Frores Prop. nº3.pdf; COMUNICAÕ A CAMARA DE BRAGA - RSIDENCIAS QUINTA DAS FLORES - 25-11-2020.docx

Boa tarde Srª. Arquiteta Fátima Pereira,

Em resposta à comunicação que me fez chegar, junto envio Planta e resumo, para melhor apreciação, para que possa ser ultrapassado todo este impasse e ao mesmo tempo atenuar os prejuízos que já são grandes para a nossa empresa.

Com os melhores cumprimentos

David Calheiros



LEGENDA

AREAS DOS LOTES/UNIFAMILIARES

- nº.1 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- nº.2 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- nº.3 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- nº.4 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- nº.5 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- nº.6 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- nº.7 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- nº.8 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- nº.9 8,00m*10,50m = 84,00m2*2 = 168,00m2
- TOTAL acima da cota de soleira 1512.00m2
- TOTAL abaixo da cota de soleira 756.00m2

AREAS DOS LOTES/MULT. Cave/R+2

- nº.10 21,50m*16,00m = 344,00m2*3 = 1.032,00m2
- nº.11 21,50m*16,00m = 344,00m2*3 = 1.032,00m2
- nº.11 21,50m*16,00m = 344,00m2*3 = 1.032,00m2
- TOTAL acima da cota de soleira 3.096,00m2
- TOTAL abaixo da cota de soleira 18,00m*64.50m = 1.161.00m2

Legenda

- Muro de suporte
- Muro de vedação
- Edifício
- Anexo
- Caixa de águas residuais
- Caixa de águas pluviais
- Poste de luz
- Limite do terreno
- Área total = 8 983 m2

Requerente:
DAVID CALHEIROS GOMES L.ª

Localização:
Rua do Areal de Cima – Braga

Escala: 1:1000

Estudo Prévio– n/proposta – 3

Levantamento topográfico georreferenciado – ETRS 89

Data: 2020/11/25

Fátima Pereira

De: David Calheiros Gomes Lda. Calheiros <calheirosinveste@hotmail.com>
Enviado: 21 de outubro de 2020 18:24
Para: Fátima Pereira
Cc: Miguel Melo Bandeira; Manuel Ferreira
Assunto: Residências Quinta das Flores (Eco Parque das Sete Fontes)
Anexos: Proposta B.pdf; Proposta A.pdf

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Responsáveis pelo, ESTUDO DO ECO PARQUE DAS SETE FONTES

Exmº Senhores

Srª. Arquiteta Fátima Pereira

Depois do meu contacto via telefone, recebi a sua mensagem, que retomava a chamada logo que possível, fiquei a aguardar, e como até hoje isso não aconteceu, resolvi apresentar duas hipóteses no sentido de ser encontrada uma solução para a nossa propriedade, evitando caminhos que não serão desejáveis para ninguém.

No seguimento da reunião que teve lugar no edifício da Câmara, no dia 15/10/2020, complementada com a apresentação de uma planta elaborada pelos técnicos incumbidos do planeamento do Eco parque das sete fontes, e depois de analisar as alterações profundas ao PDM em vigor, relacionadas com a nossa propriedade, só me resta perguntar onde estamos? No quero posso e mando!!!

Não tenho outra forma de me exprimir, se não mostrar o meu desagrado pela falta de respeito, consideração e desprezo que (Técnicos e representantes das entidades relacionadas com o Eco parque das sete fontes), têm tratado todo o processo relacionado com a nossa propriedade, e isto porquê:

O processo do Eco parque das sete fontes, e segundo o conhecimento que tenho, já anda a ser tratado há muitos anos, com muitos obstáculos com vários proprietários, tendo alguns já recorrido aos tribunais.

Esta Empresa na qualidade de proprietária da propriedade em causa, nunca foi chamada para a menor discussão. Quanto a este assunto não tenho a menor duvida. Só se lembraram de envolver a nossa propriedade à ultima hora, e prova disso está a revisão do PDM de 2015, assim como pelo menos três deslocações que fiz ao balcão único, obtendo sempre a informação que não fazia parte do plano do eco parque das sete fontes.

Para completar, no tempo que se seguiu à reunião de abril de 2019, o desprezo foi total, ficando combinado haver nova reunião durante o mês seguinte, ser comunicado dia e hora, não houve reunião ou qualquer comunicação por parte do Município.

O teor dos emails constantes no processo são bem claros, não tivemos qualquer comunicação por iniciativa do Município, apenas respostas ás nossas comunicações. Depois de em julho nos comunicar, que não havia interesse por parte dos Técnicos em voltar a reunir, a não ser que fosse esse o nosso interesse, e se assim fosse só para o mês de setembro.

Comunicamos que mantinha-mos interesse, ficamos a aguardar confirmação do dia e hora, passou o mês de setembro sem que tivesse-mos qualquer comunicação.

O resultado está à vista, alteraram a seu belo prazer, viraram os pés para a cabeça, envolvendo a nossa propriedade com terceiros, metendo-nos num labirinto para dificilmente sair dele e sem fim à vista. **Pergunto aos intervenientes neste processo, se fariam o mesmo se a propriedades fosse sua?** Já lá vai o tempo de haver um sacrificado em proveito dos outros, nunca será de mais lembrar que os tempos agora são diferentes.

É justo pensar e perguntar, o que levou os intervenientes mandatados para tal estudo, fazerem tudo isto desta forma, esquivando-se ao diálogo com quem se comprometeram a tal. Na resposta ao meu email, aconselharam-me a apresentar um PIP, sabendo já que o cozinhado estava feito, com isto, só nos causavam despesas desnecessárias.

Nestas coisas não devemos ser anjinhos, nem videntes, quando expomos os nossos pontos de vista, podendo estar a tocar no ego de certas pessoas, e então impera; **o quero, posso, faço, não dou satisfação a ninguém, porque o privado tem sempre que se subjugar ao público.**

Não sou ouvido nem achado, como solução para toda esta falta de compromisso, apenas e só, entenderam que é suficiente publicitar na praça pública, e assim se apanha mais um pato bravo distraído, **e este é mais um**, e seria, se não fosse alguém me ter avisado, porque eu na verdade desconhecia; **não encontro palavras para este procedimento**.

Na revisão do PDM de 2015, por interesse da Câmara e com a nossa anuência, ficou acordado que o traçado da rua a rasgar a nossa propriedade, coincidisse com a rua a nascente e perpendicular à rua Dr. Domingos Pereira.

Quanto ao índice anteriormente previsto, também houve acerto com prejuízo para a nossa Empresa, ficando definido o índice para a área do terreno delimitado pelo eixo da rua do terreno a urbanizar, Nascente e sul e, para o terreno a poente e sul, conforme ainda hoje se encontra em vigor.

A nosso ver o nosso projeto melhora a estética e remata as edificações existentes. Até este momento o nosso terreno funciona e continuará a funcionar, como depósito de sacos de lixo dos prédios confinantes. A solução apresentada por esses serviços iria manter no tempo esse depósito, **assim como nunca aquela área fez parte do caminho ou qualquer elemento do aqueduto das águas das sete fontes.**

Com a nossa solução (A ou B) tudo funcionará de forma diferente: prevê zona verde entre os prédios existentes e o arruamento de acesso ás garagens das edificações previstas e em simultâneo faz ligação ao acesso do eco parque, **acesso que nunca existiu, tendo a possibilidade de o ter agora.**

A nossa solução apresentada na reunião de abril de 2019 , agora reformulada, e com isso reduzimos: **a) profundidade do terreno dos lotes para moradias**, permitindo livre acesso ao aqueduto, **b) mesmo sem a ligação viária concretizada no imediato, prevê acesso à rua Dr. Domingos Pereira em galeria sob os prédios a edificar com remate a sul dos existentes.**

Com a proposta apresentada por esses serviços, **mesmos que a cércea não colida com o que está determinado pelo perímetro de proteção ao quarte**l, **aproxima a barreira de edificações**, pelo conhecimento que tenho, os serviços militares tem levantado muitas dificuldades a quem nas proximidades quer edificar.

Pelo lado que me diz respeito, e na qualidade de Gerente da sociedade que represento, **a solução apresentada, tem a minha total oposição**, primeiro por tudo que atrás descrevi, agravado pelos prejuízos incalculáveis, **assim como impasse na viabilização do nosso projeto de urbanização**. Tendo já com exemplo o passo de caracol que tem andado; **já caminhamos para 2 anos da primeira reunião com os responsáveis pelo processo do eco parque.**

Para melhor apreciação, anexamos o nosso estudo com duas soluções, uma designada com a letra "A" com área de implantação de acordo com o estabelecido no PDM de 2015, outra designada com a letra "B", essa com grande prejuízo para nossa Empresa, exigindo ser ressarcida pela diferença de área de construção perdida.
A aguardando que nos seja comunicado qual a posição desses serviços em relação ás soluções por nós apresentadas, **indicando como data limite fim do corrente mês**.

Obs. Quando adquirimos a propriedade, já pagamos como terreno de construção com o indíce de 1m2 terreno 1m2 para construção. Não compramos terreno agrícola.

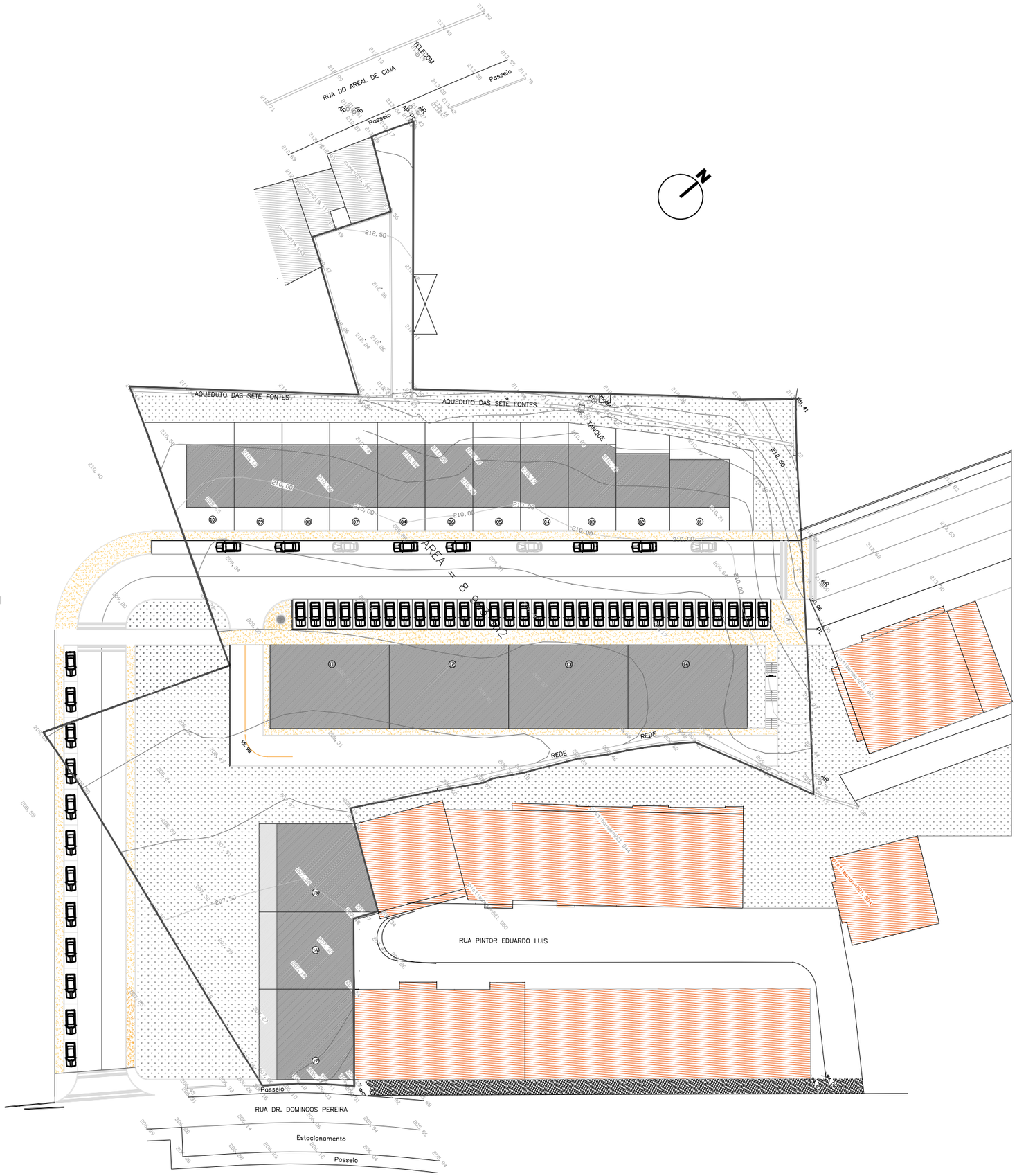
Braga, 21 de outubro de 2020

Cumprimentos

David Calheiros

10050.133

2172.781



10050.187

2072.781

PROPOSTA–A

Com prejuizo para a proprietária do terreno confinante

1- Área de implantação de acordo com o estabelecido no PDM em vigor desde 2015.

2- Com esta solução é criada zona envovente ao aqueduto das águas das Sete Fontes, dessa forma reduzindo o logradoura das moradias.

3- Com esta solução é assegurado a ligação ao eco parque entre os prédios existentes e a edificar. Ligação que noutros tempos nunca existiu.

4-Também fica assegurado o acesso à rua Dr. Domingos Pereira em galeria nos prédios a edificar, isto em caso de não ser possível no imediato a execução da rua que rasga a nossa propriedade para ligar à rua Dr. Domingos Pereira.

5- O muro e respectiva porta de acesso que sempre existiu, para manutenção do aqueduto, deveria manter-se

Com esta solução é dada a atenção principal ao aqueduto, porque foi assim que tudo funcionou desde a sua existência.

Legenda

Muro de suporte	
Muro de vedação	
Edifício	
Anexo	
Caixa de águas residuais	AR
Caixa de águas pluviais	AP
Poste da luz	PL
Limite do terreno	

Área total = 8 983 m2

Requerente:
DAVID CALHEIROS GOMES Lª

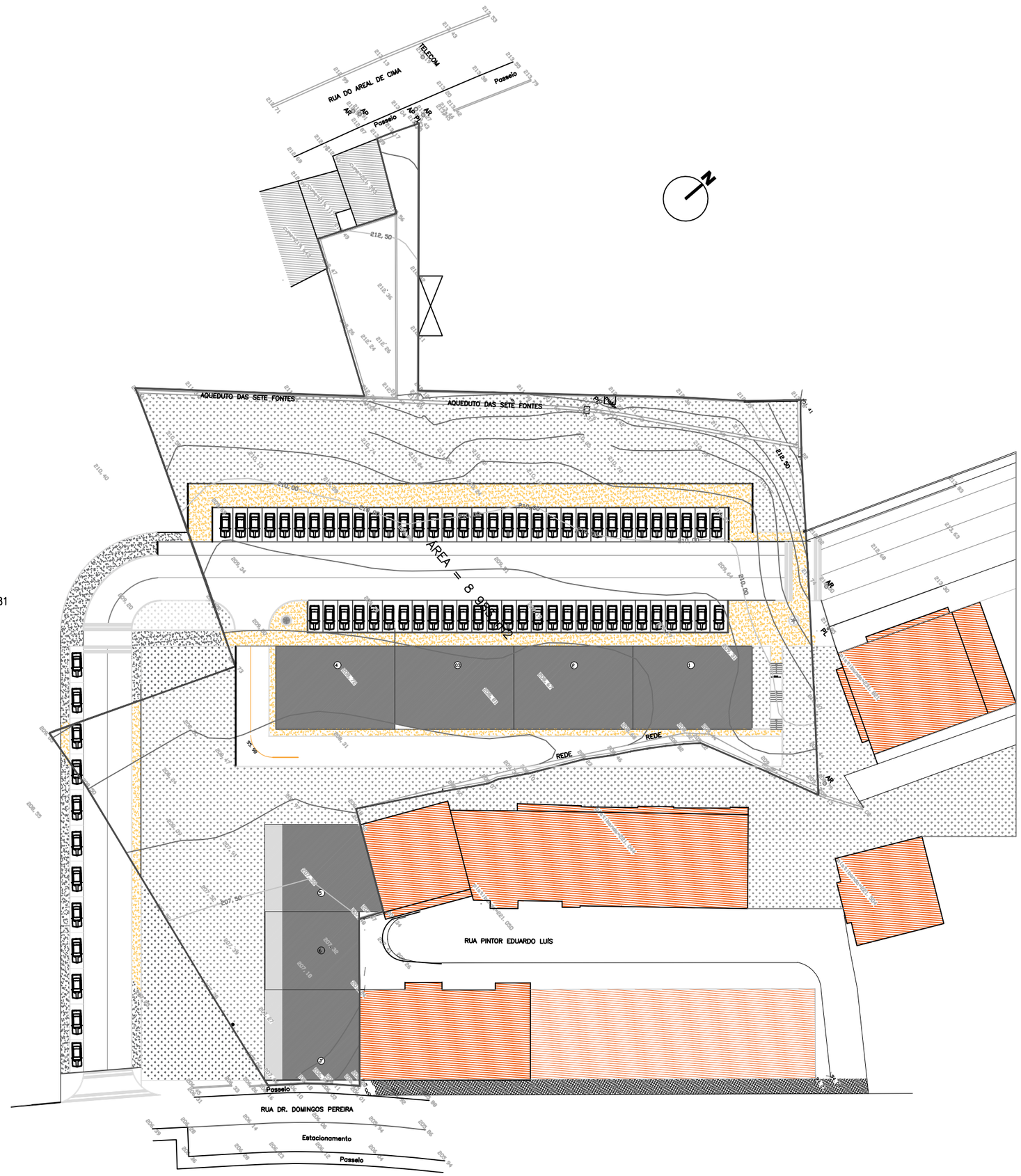
Localização:
Rua do Areal de Cima – Braga

Escala:
1:500

Estudo Prévio– n/proposta – 1

Levantamento topográfico georreferenciado – ETRS 89

Data:
Janeiro/2019



PROPOSTA–B

Com prejuizo para a proprietária do terreno confinante

1- Passaria a existir área de implantação só a destinada a construão em altura, de acordo com o estabelecido no PDM em vigor desde 2015.

2- Com esta solução é criada zona dimensão considerável envolvente ao aqueduto das águas das Sete Fontes, dessa forma suprimindo a área de construção das moradias.

3- Esta solução também assegura a ligação ao eco parque entre os prédios existentes e a edificar. Ligação que noutros tempos nunca existiu.

4-Também fica assegurado o acesso à rua Dr. Domingos Pereira em galeria nos prédios a edificar, isto em caso de não ser possível no imediato a execução da rua que rasga a nossa propriedade para ligar à rua Dr. Domingos Pereira.

5- O muro e respectiva porta de acesso que sempre existiu, para manutenção do aqueduto, deveria manter-se

Esta solução a nosso ver seria a melhor de todas. O que ainda resta do aqueduto naquela zona seria evidenciado, a porta de entrada seria por ali, como sempre foi. Deveria ser reposto o aqueduto no terreno a norte da nossa propriedade, e desta forma dar a conhecer a verdade, para com isto chamar atenção do mal que foi feito, e jamais se deve repetir.

Obs. Esta solução trás-nos prejuizos elevados, que óbviamente teríamos ser compensados.

Legenda

Muro de suporte	
Muro de vedação	
Edifício	
Anexo	
Caixa de águas residuais	AR
Caixa de águas pluviais	AP
Poste da luz	PL
Limite do terreno	

Área total = 8 983 m2

Proprietário:
DAVID CALHEIROS GOMES Lª

Localização:
Rua do Areal de Cima – Braga

Escala:
1:500

Estudo Prévio– n/proposta – 2

Levantamento topográfico georreferenciado – ETRS 89

Data:
Outubro/2020

Fátima Pereira

De: Fátima Pereira
Enviado: 23 de outubro de 2020 17:35
Para: David Calheiros Gomes Lda. Calheiros
Cc: Miguel Melo Bandeira; Filomena Farinhas
Assunto: RE: Residências Quinta das Flores (Eco Parque das Sete Fontes)

Bom dia Sr. David Calheiros,

Confirmo a receção do seu email que foi analisado e devidamente ponderado pela equipa técnica que suporta a elaboração do plano juntamente com o Sr. Vereador Miguel Bandeira.

Relativamente à chamada eu devolvi a mesma às 17:56 no dia 19 de outubro mas deu interrompida. Contudo, penso que a formalização do que pretende por email é a mais indicada pois permite uma análise mais objetiva do que expõe.

Assim sendo, por incumbência do Sr. Vereador Miguel Bandeira, reenvio as informações produzidas pela equipa técnica relativamente a documentação por vós apresentada, e que fez referência na reunião passada e no presente email. Na análise da equipa técnica da Arq.ª Filomena Farinhas – atual chefe de Divisão do Planeamento a proposta **não cumpre o PDM de 2015**, informação essa que transcrevo para o presente email:

> "Face ao PDM em vigor o terreno localiza-se em solo urbanizável para onde se prevê a execução de novo troço rodoviário.
> Nos termos do artigo 98.º do regulamento do PDM a edificabilidade está condicionada à previa programação do solo urbanizável através de plano de pormenor ou delimitação de unidade de execução.
>
> Relativamente à edificabilidade máxima permitida pelo PDM em vigor, para o terreno do Sr. Calheiros, a mesma foi apurada da seguinte forma:

Área do terreno (m2)	Iu máximo	Iu acima cota soleira
ER5= 3825 m2	3825 m2 x 0.6 m2/m2= 2295 m2	3825 m2 x 0,4 m2/m2= 1530 m2
ER3= 4140 m2	4140 m2 x 1.1 m2/m2= 4554 m2	4140 m2 x 0.75 m2/m2= 3105 m2
EV1= 1018 m2		4140 m2 x 0.07 m2/m2= 289,8 m2*
Total= 8983 m2	6849 m2	**4635 m2**

> * Esta capacidade construtiva não se destina a habitação.
>
> **A proposta do interessado apresenta 7551 m2 de construção acima da cota de soleira, o que ultrapassa em 2916 m2 o permitido no PDM**.
> Note-se que mesmo face ao Iu máximo (inclui caves), a proposta do interessado ultrapassa esse parâmetro máximo em 702 m2."

A proposta do **Plano de Urbanização das Sete Fontes, em discussão pública,** considera:

- **que a operação só poderá acontecer no quadro de uma parceria** (ver subunidade U11 na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF).

- prevê-se uma **edificabilidade máxima para a U11** (a desenvolver no quadro de uma unidade de execução que, no essencial, junta dois proprietários) **é de 6 327 m2ac.**

- **no quadro da unidade de execução (U11) o proprietário terá, no máximo, direito a 3 953m2ac** (8 983m2 de terreno x 0,44m2ac/m2 de terreno).

- a via deverá ser executada no âmbito da Unidade de Execução.

Da análise que foi feita pelos nossos serviços técnicos do município, relativamente às duas propostas apresentadas por si no ultimo email, esclareço que:

Proposta A

Lotes 1 a 12 (moradias de r/c+1):	1924	m2 acima da cota de soleira
Lotes 13 a 16 (multifamiliar):	4480	m2 acima da cota de soleira, considerei r/c+3
Lotes 17 a 19 (multifamiliar):	2383	m2 acima da cota de soleira, considerei r/c com 448 m2 e 3 pisos com 1935 m2
Total:	**8787**	m2 acima da cota de soleira

Proposta B

Lotes 13 a 16 (multifamiliar):	4480	m2 acima da cota de soleira, considerei r/c+3
Lotes 17 a 19 (multifamiliar):	2383	m2 acima da cota de soleira, considerei r/c com 448 m2 e 3 pisos com 1935 m2
Total:	**6863**	m2 acima da cota de soleira

Nota: para as medições da edificabilidade apresentadas assumiu-se o cadastro apresentado.

Como já demonstrado anteriormente **o PDM15 apenas permite 4635 m2 acima da cota de soleira e a proposta de plano para a sua parcela prevê 3 953m2ac** (8 983m2 de terreno x 0,44m2ac/m2 de terreno) a acontecer num quadro de Unidade de Execução, valores esses inferiores aos apresentados na proposta A e B.

Sem prejuízo dos esclarecimentos prestados neste email, suportados pela informação técnica remetida, relativamente ao prazo indicado para a apreciação da sua proposta esclareço que **a proposta de Plano de Urbanização e de alteração ao PDM está em discussão pública até 27 de novembro** e que a resposta será remetida no quadro de apreciação e ponderação da elaboração do PU e da alteração ao PDM para o local.

Com os melhores cumprimentos,

BRAGA

Arq.ª Fátima Pereira
Gabinete da Vereação
Pelouros da Regeneração Urbana, Mobilidade, Trânsito, Património, Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo

fatima.pereira@cm-braga.pt
T: 253 203 150
www.cm-braga.pt Ext: 1191

De: David Calheiros Gomes Lda. Calheiros <calheirosinveste@hotmail.com>
Enviada: 21 de outubro de 2020 18:24
Para: Fátima Pereira <fatima.pereira@cm-braga.pt>
Cc: Miguel Melo Bandeira <miguel.bandeira@cm-braga.pt>; Manuel Ferreira <manuel.ferreira@cm-braga.pt>
Assunto: Residências Quinta das Flores (Eco Parque das Sete Fontes)

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

Responsáveis pelo, ESTUDO DO ECO PARQUE DAS SETE FONTES

Exmº Senhores

Srª. Arquiteta Fátima Pereira

Depois do meu contacto via telefone, recebi a sua mensagem, que retomava a chamada logo que possível, fiquei a aguardar, e como até hoje isso não aconteceu, resolvi apresentar duas hipóteses no sentido de ser encontrada uma solução para a nossa propriedade, evitando caminhos que não serão desejáveis para ninguém.

No seguimento da reunião que teve lugar no edifício da Câmara, no dia 15/10/2020, complementada com a apresentação de uma planta elaborada pelos técnicos incumbidos do planeamento do Eco parque das sete fontes, e depois de analisar as alterações profundas ao PDM em vigor, relacionadas com a nossa propriedade, só me resta perguntar onde estamos? No quero posso e mando!!!

Não tenho outra forma de me exprimir, se não mostrar o meu desagrado pela falta de respeito, consideração e desprezo que (Técnicos e representantes das entidades relacionadas com o Eco parque das sete fontes), têm tratado todo o processo relacionado com a nossa propriedade, e isto porquê:

O processo do Eco parque das sete fontes, e segundo o conhecimento que tenho, já anda a ser tratado há muitos anos, com muitos obstáculos com vários proprietários, tendo alguns já recorrido aos tribunais.

Esta Empresa na qualidade de proprietária da propriedade em causa, nunca foi chamada para a menor discussão. Quanto a este assunto não tenho a menor duvida. Só se lembraram de envolver a nossa propriedade à ultima hora, e prova disso está a revisão do PDM de 2015, assim como pelo menos três deslocações que fiz ao balcão único, obtendo sempre a informação que não fazia parte do plano do eco parque das sete fontes.

Para completar, no tempo que se seguiu à reunião de abril de 2019, o desprezo foi total, ficando combinado haver nova reunião durante o mês seguinte, ser comunicado dia e hora, não houve reunião ou qualquer comunicação por parte do Município.

O teor dos emails constantes no processo são bem claros, não tivemos qualquer comunicação por iniciativa do Município, apenas respostas ás nossas comunicações. Depois de em julho nos comunicar, que não havia interesse por parte dos Técnicos em voltar a reunir, a não ser que fosse esse o nosso interesse, e se assim fosse só para o mês de setembro.

Comunicamos que mantinha-mos interesse, ficamos a aguardar confirmação do dia e hora, passou o mês de setembro sem que tivesse-mos qualquer comunicação.

O resultado está à vista, alteraram a seu belo prazer, viraram os pés para a cabeça, envolvendo a nossa propriedade com terceiros, metendo-nos num labirinto para dificilmente sair dele e sem fim à vista. **Pergunto aos intervenientes neste processo, se fariam o mesmo se a propriedades fosse sua?** Já lá vai o tempo de haver um sacrificado em proveito dos outros, nunca será de mais lembrar que os tempos agora são diferentes.

É justo pensar e perguntar, o que levou os intervenientes mandatados para tal estudo, fazerem tudo isto desta forma, esquivando-se ao diálogo com quem se comprometeram a tal. Na resposta ao meu email, aconselharam-me a apresentar um PIP, sabendo já que o cozinhado estava feito, com isto, só nos causavam despesas desnecessárias.

Nestas coisas não devemos ser anjinhos, nem videntes, quando expomos os nossos pontos de vista, podendo estar a tocar no ego de certas pessoas, e então impera; **o quero, posso, faço, não dou satisfação a ninguém, porque o privado tem sempre que se subjugar ao público.**

Não sou ouvido nem achado, como solução para toda esta falta de compromisso, apenas e só, entenderam que é suficiente publicitar na praça pública, e assim se apanha mais um pato bravo distraído, **e este é mais um**, e seria, se não fosse alguém me ter avisado, porque eu na verdade desconhecia; **não encontro palavras para este procedimento**.

Na revisão do PDM de 2015, por interesse da Câmara e com a nossa anuência, ficou acordado que o traçado da rua a rasgar a nossa propriedade, coincidisse com a rua a nascente e perpendicular à rua Dr. Domingos Pereira.

Quanto ao índice anteriormente previsto, também houve acerto com prejuízo para a nossa Empresa, ficando definido o índice para a área do terreno delimitado pelo eixo da rua do terreno a urbanizar, Nascente e sul e, para o terreno a poente e sul, conforme ainda hoje se encontra em vigor.

A nosso ver o nosso projeto melhora a estética e remata as edificações existentes. Até este momento o nosso terreno funciona e continuará a funcionar, como depósito de sacos de lixo dos prédios confinantes. A solução apresentada por esses serviços iria manter no tempo esse depósito, **assim como nunca aquela área fez parte do caminho ou qualquer elemento do aqueduto das águas das sete fontes.**

Com a nossa solução (A ou B) tudo funcionará de forma diferente: prevê zona verde entre os prédios existentes e o arruamento de acesso ás garagens das edificações previstas e em simultâneo faz ligação ao acesso do eco parque, **acesso que nunca existiu, tendo a possibilidade de o ter agora.**

A nossa solução apresentada na reunião de abril de 2019 , agora reformulada, e com isso reduzimos: **a) profundidade do terreno dos lotes para moradias**, permitindo livre acesso ao aqueduto, **b) mesmo sem a ligação viária concretizada no imediato, prevê acesso à rua Dr. Domingos Pereira em galeria sob os prédios a edificar com remate a sul dos existentes.**

Com a proposta apresentada por esses serviços, **mesmos que a cércea não colida com o que está determinado pelo perímetro de proteção ao quarte**l, **aproxima a barreira de edificações**, pelo conhecimento que tenho, os serviços militares tem levantado muitas dificuldades a quem nas proximidades quer edificar.

Pelo lado que me diz respeito, e na qualidade de Gerente da sociedade que represento, **a solução apresentada, tem a minha total oposição**, primeiro por tudo que atrás descrevi, agravado pelos prejuízos incalculáveis, **assim como impasse na viabilização do nosso projeto de urbanização**. Tendo já com exemplo o passo de caracol que tem andado; **já caminhamos para 2 anos da primeira reunião com os responsáveis pelo processo do eco parque.**

Para melhor apreciação, anexamos o nosso estudo com duas soluções, uma designada com a letra “A” com área de implantação de acordo com o estabelecido no PDM de 2015, outra designada com a letra “B”, essa com grande prejuízo para nossa Empresa, exigindo ser ressarcida pela diferença de área de construção perdida.

A aguardando que nos seja comunicado qual a posição desses serviços em relação ás soluções por nós apresentadas, **indicando como data limite fim do corrente mês**.

Obs. Quando adquirimos a propriedade, já pagamos como terreno de construção com o indíce de 1m2 terreno 1m2 para construção. Não compramos terreno agrícola.

Braga, 21 de outubro de 2020

Cumprimentos

David Calheiros

ID6. Paulo Salvador

Fátima Pereira

De: Miguel Melo Bandeira
Enviado: 17 de outubro de 2020 16:25
Para: Fátima Pereira
Assunto: FW: Borboletas das sete fontes e outros
Anexos: Borboletas - Projeto eBMS.pdf

Viva Fátima,

Acho muito importante juntar este projeto de investigação das borboletas das Sete Fontes ao dossier da discussão pública do PU7F

Bjs
MB

Miguel Sopas de Melo Bandeira
miguel.bandeira@cm-braga.pt
Vereador da Câmara Municipal de Braga
www.cm-braga.pt

De: Paulo Salvador <apcsalvador@gmail.com>
Enviada: 16 de outubro de 2020 16:46
Para: Ricardo Rio <ricardo.rio@cm-braga.pt>
Cc: Miguel Melo Bandeira <miguel.bandeira@cm-braga.pt>
Assunto: Borboletas das sete fontes e outros

Boa tarde Dr. Ricardo

Em tempos pedi autorização para, juntamente com os meus alunos, desenvolver um projeto de recolha/identificação/criação de base de dados das borboletas existentes nas Setes Fontes.
Simpaticamente, da parte de V. Exa. tive autorização imediata.
Anexo, pois, o produto desse trabalho para que tenha conhecimento da enorme diversidade de borboletas que por lá andam e que é preciso, tb., preservar.
Algumas das borboletas são particularmente bonitas e raras.
Todos os dados obtidos vão ser integrados num projeto internacional designado por eBMS coordenado por uma universidade inglesa.

Paralelamente, com outro grupo de alunos, tenho, em terrenos anexos, feito o controlo da multiplicação da Erva-das-Pampas. Desse trabalho tb. anexo fotos.
É pena que a autarquia não invista mais para que se controle/elimine esta "praga".
Enquanto cidadão tento fazer a minha parte; enquanto professor tento incentivar os jovens a serem sensíveis a estes problemas.

Um caso particular que quero colocar a V. Exa.
-Na rua Bernardo Sequeira - sul, a seguir ao BCP, quem desce, abriu recentemente uma loja de unhas "Ju Nails". Em frente à porta havia um pequeno espaço com duas palmeiras e relva à volta.
Não sei de com autorização, ou não, a relva foi simplesmente coberta com "relva plástica" para estar sempre "bonita".

Discordo completamente da situação. Devemos aproveitar todos os espaço para tornar a cidade mais verde. Sei que dá algum trabalho e despesa (e estraga as unhas) mas vale a pena. Gostava de voltar a ver o espaço com relva natural e bem tratada (de preferência).

Grato por tudo

Melhores cumprimentos

_Produto final-sacos.jpg 

_Pré-corte-25-09-20.jpg 

_Pós-corte1-25-09-20.jpg 

_Pós-corte-25-09-20.jpg 

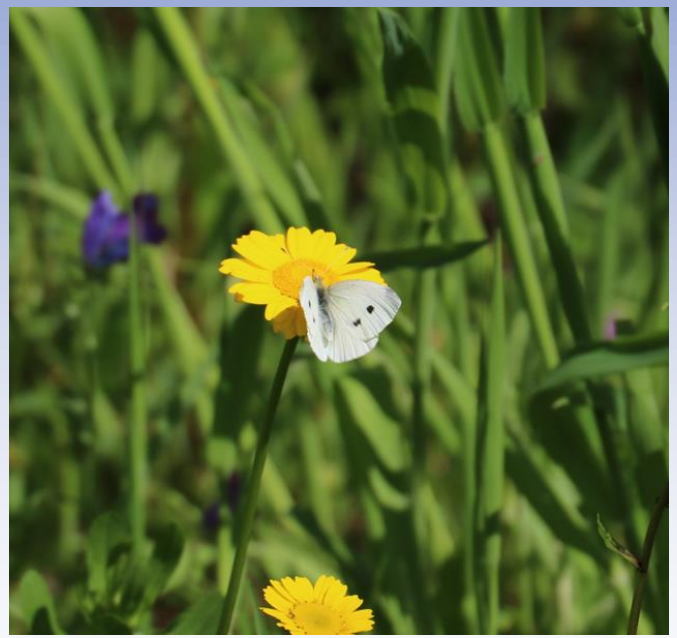
Paulo Salvador



Projeto eBMS



Pieris napi - Napi







Pieris brassicae – Borboleta-da-couve

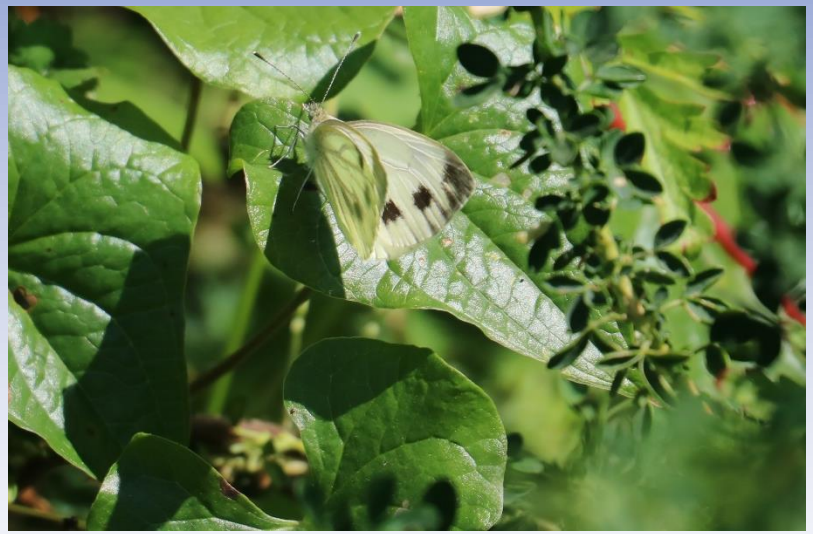






Pieris rapae – Borboleta-pequena-da-couve







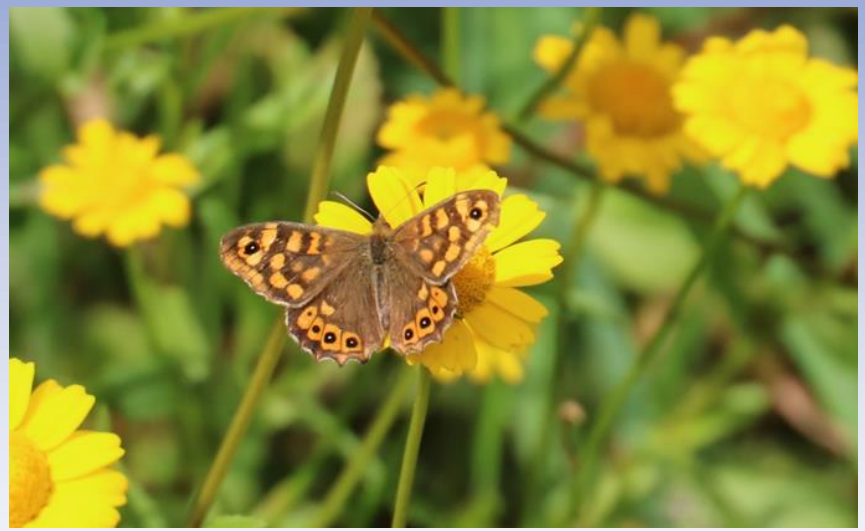
Pieris brassica - Borboleta-das-couves

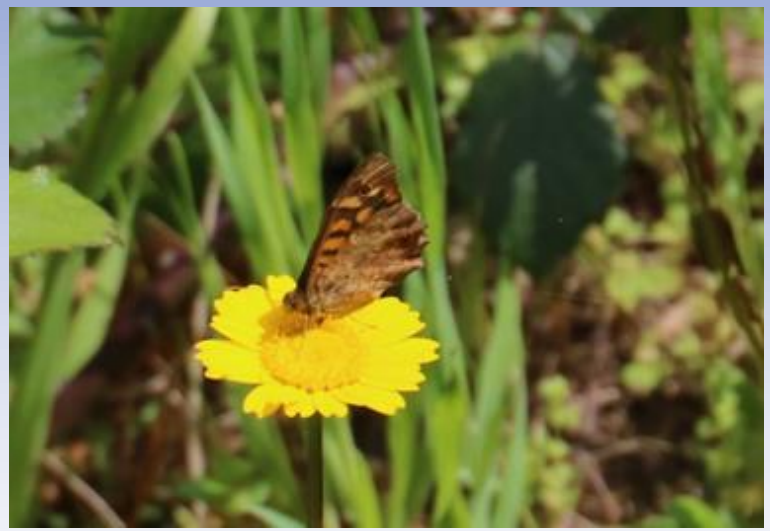






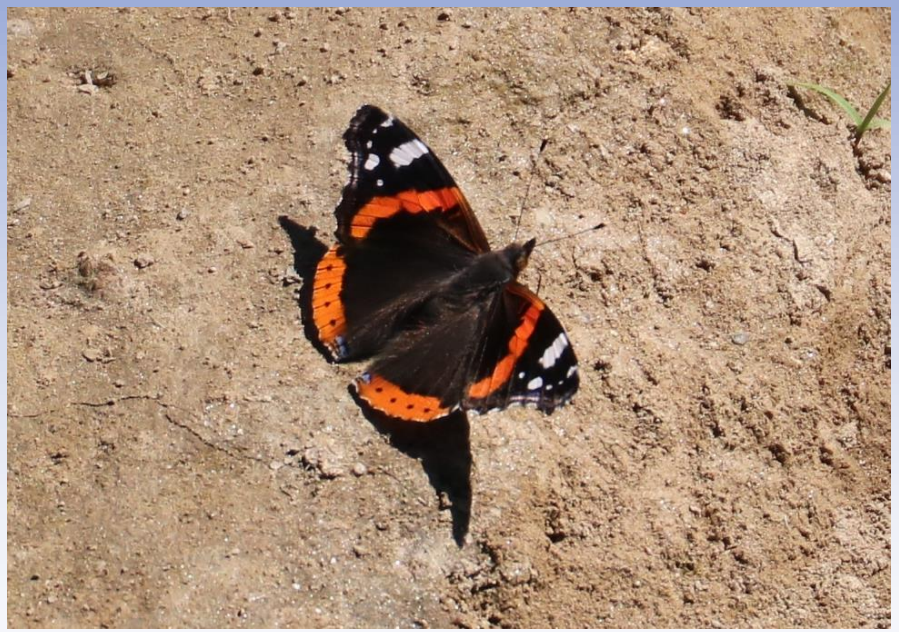
Pararge aegeria – Malhadinha

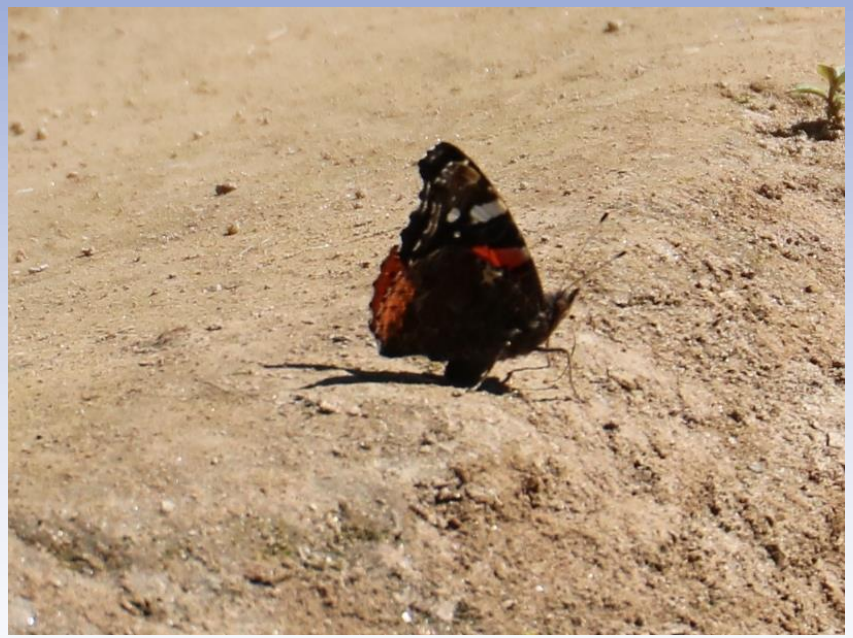






Vanessa atalanta - Atalanta







Calloprhys rubi – Rubi







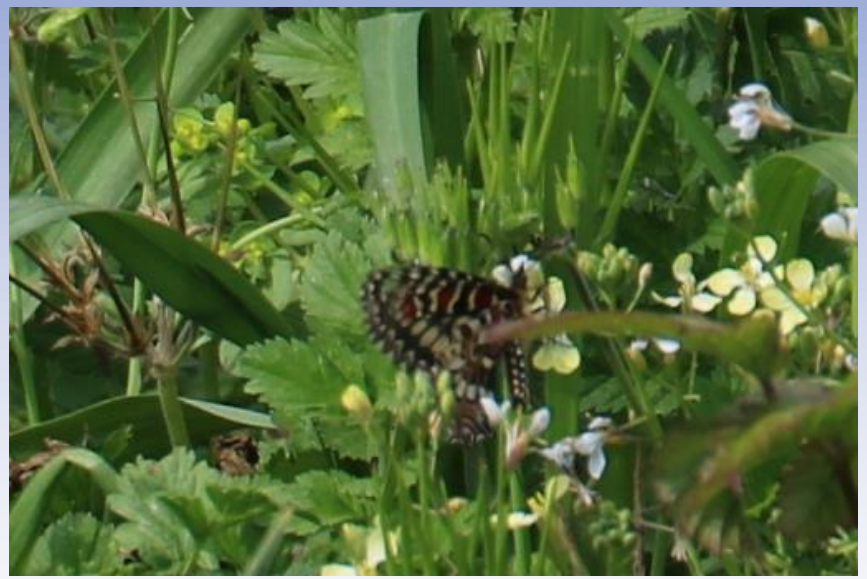
Nymphalis polychloros – Policloros







Zerhyntia ruminia - Borboleta-carnaval





Lycaena tityrus -







Polyommatus icarus - Azul-comum







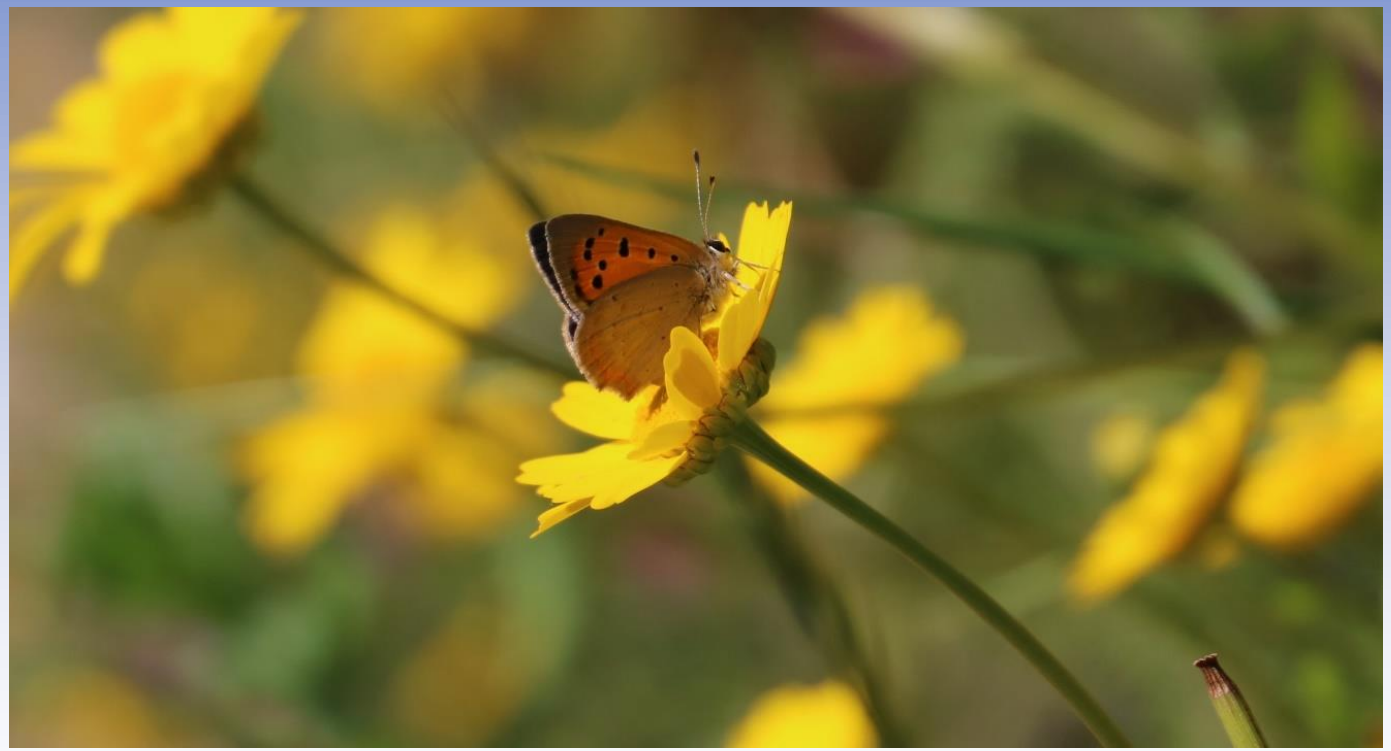
Leptidea sinapses – Branca-redonda







Lycaena phlaeas– Acobreada





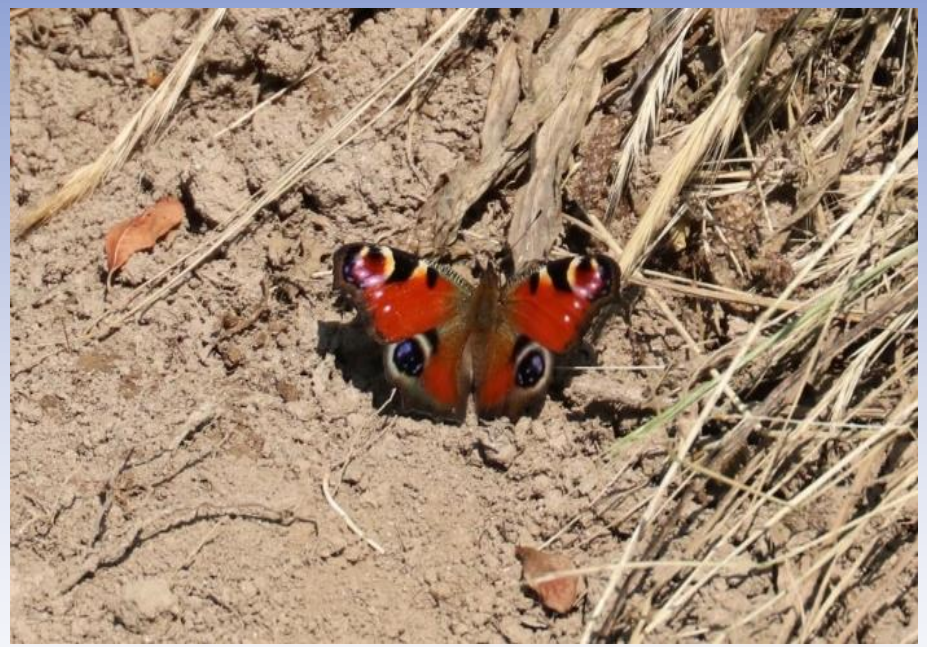
Euphydryas aurinia - Aurínia







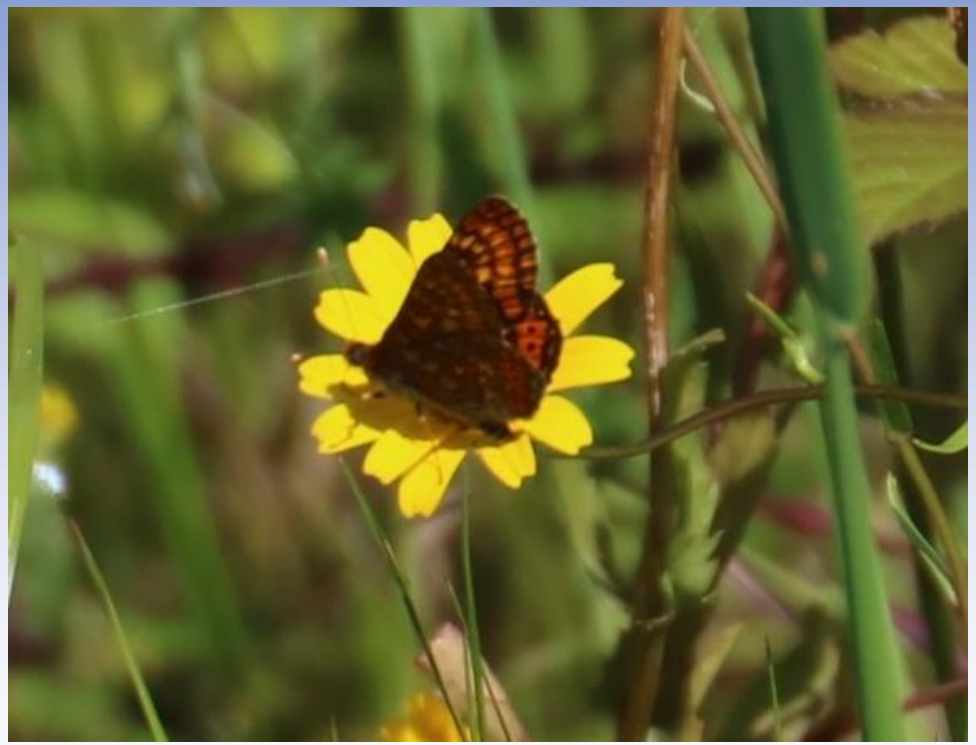
Aglais io - Pavão-diurno







Militaea phoebe - Fritilária-variegada

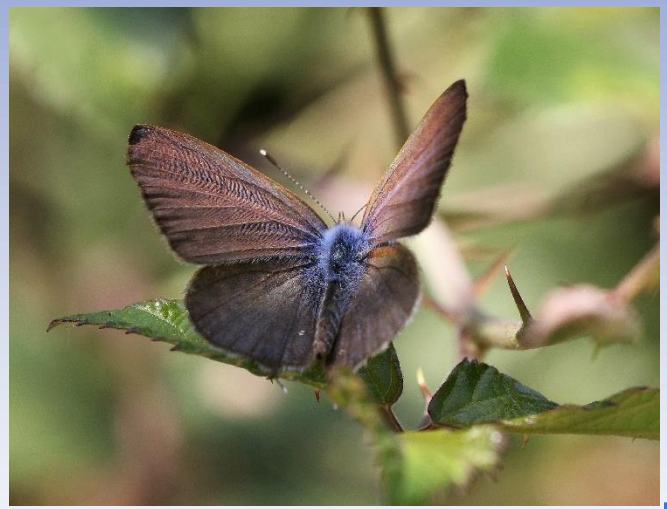






Leptothus pirithous - Cinzentinha







Thymelicus sylvestris - Douradinha-silvestre







Gonepteryx rhamni – Borboleta-limão







Coenonympha pamphilus - Nêspera



Ematurga atomaria - Ematurga





Pyronia cecilia - Cecilia

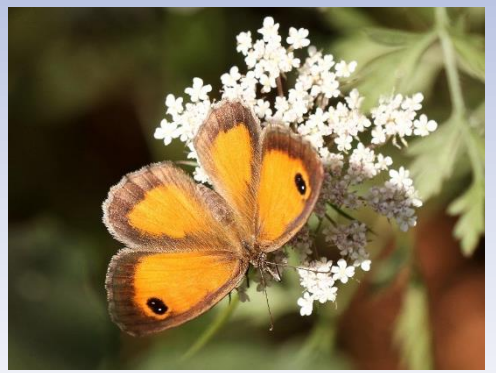






Pyronia tithonus – Pirónia







Satirium esculi - Esculi







Maniola jurtina - Loba



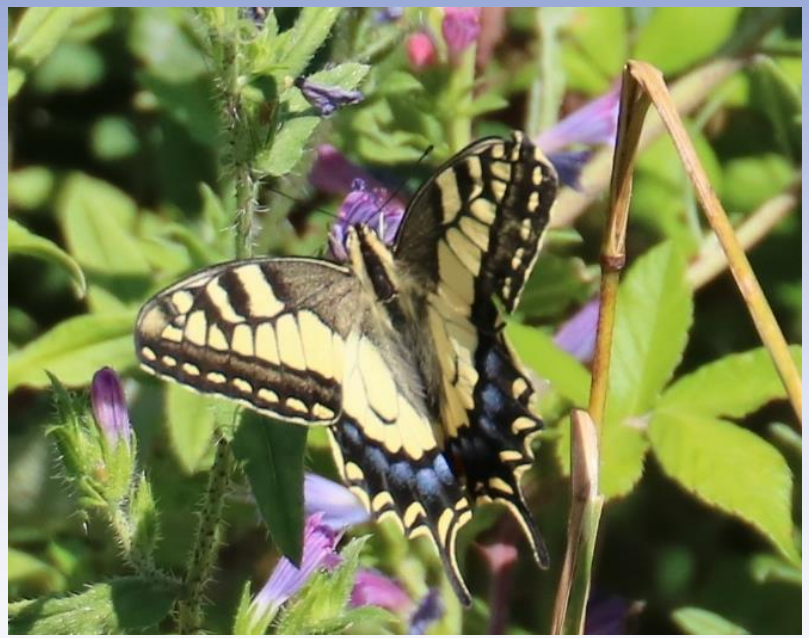


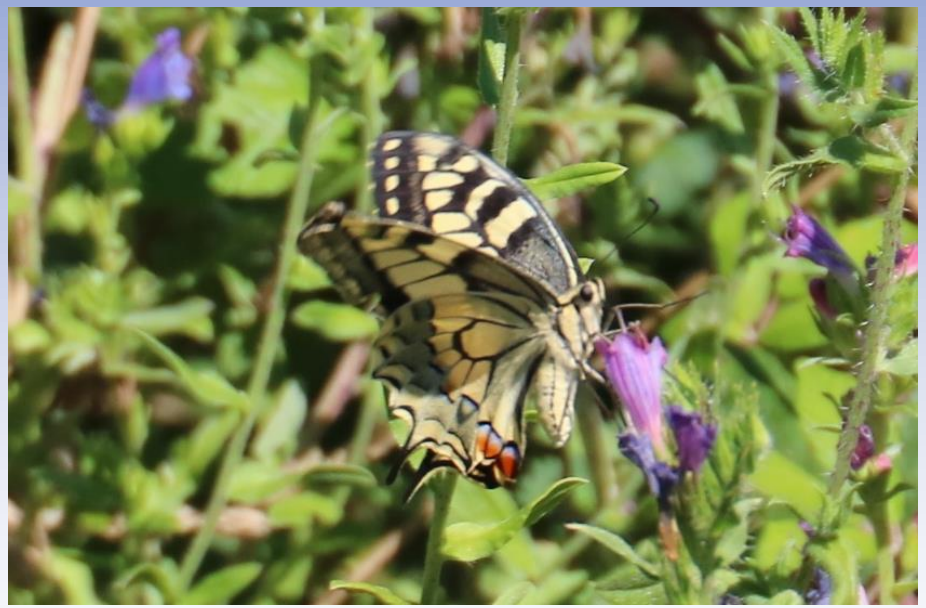
Satyrium spini - Spini





Papilio machaon – Cauda-de-andorinha







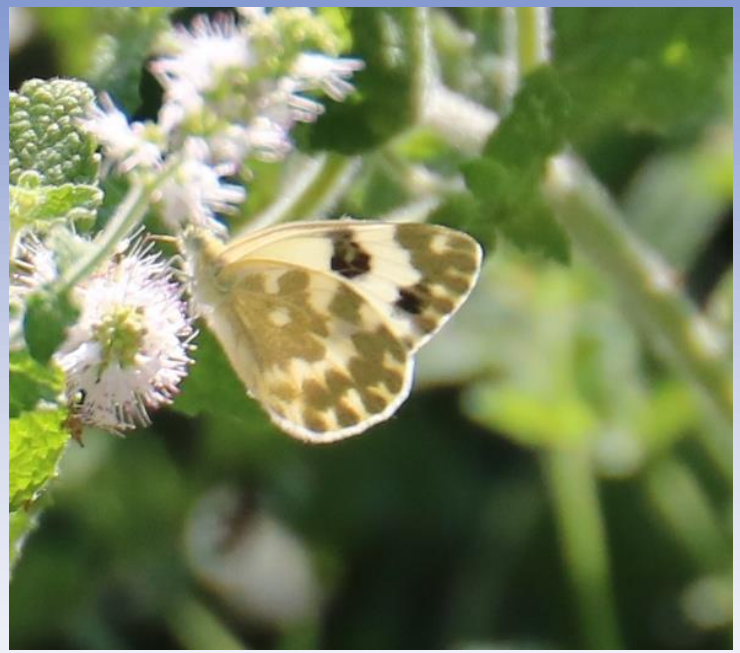
Coleas crocea - Maravilha





Pontia daplidice - Pontia







Iphiclides feisthamelii – Borboleta-zebra







Apatura ilia





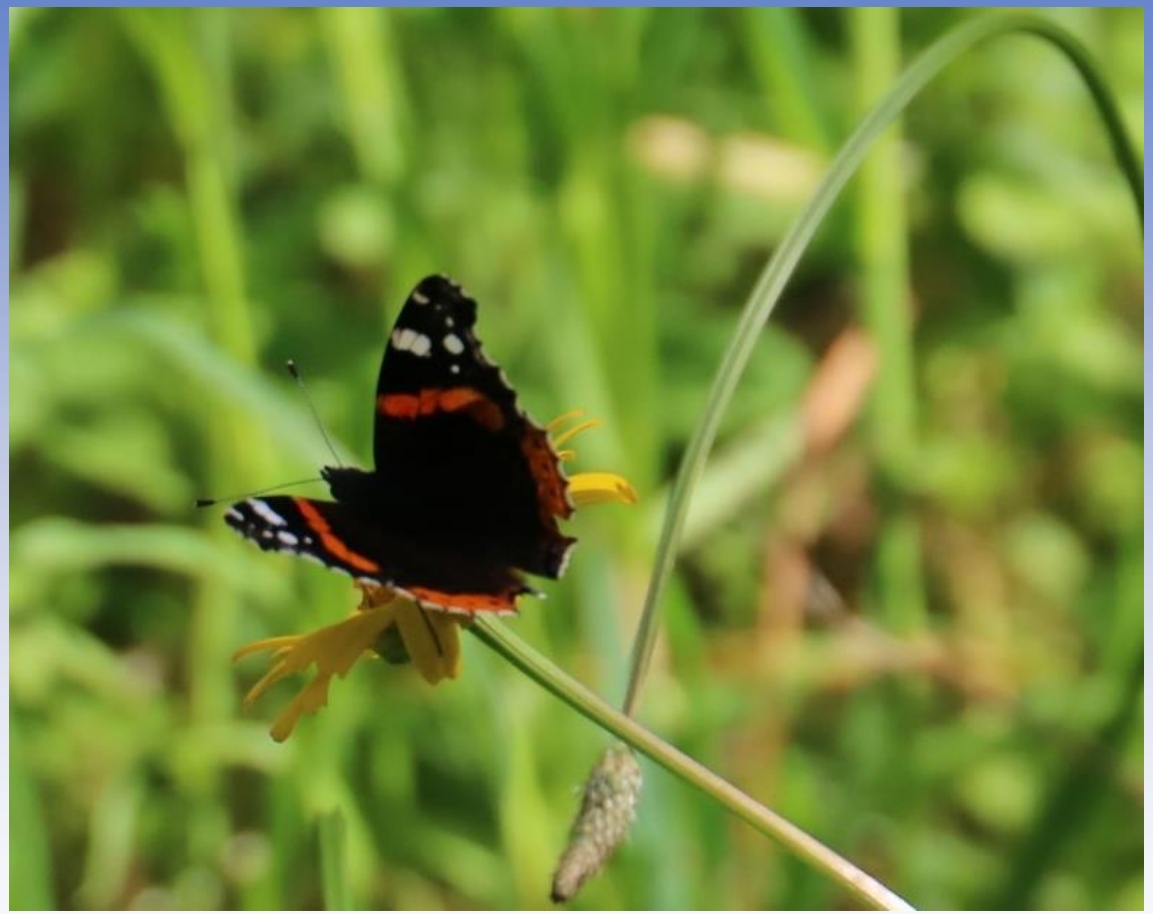


Projeto eBMS





Projeto eBMS



ID7. Paulo Braga

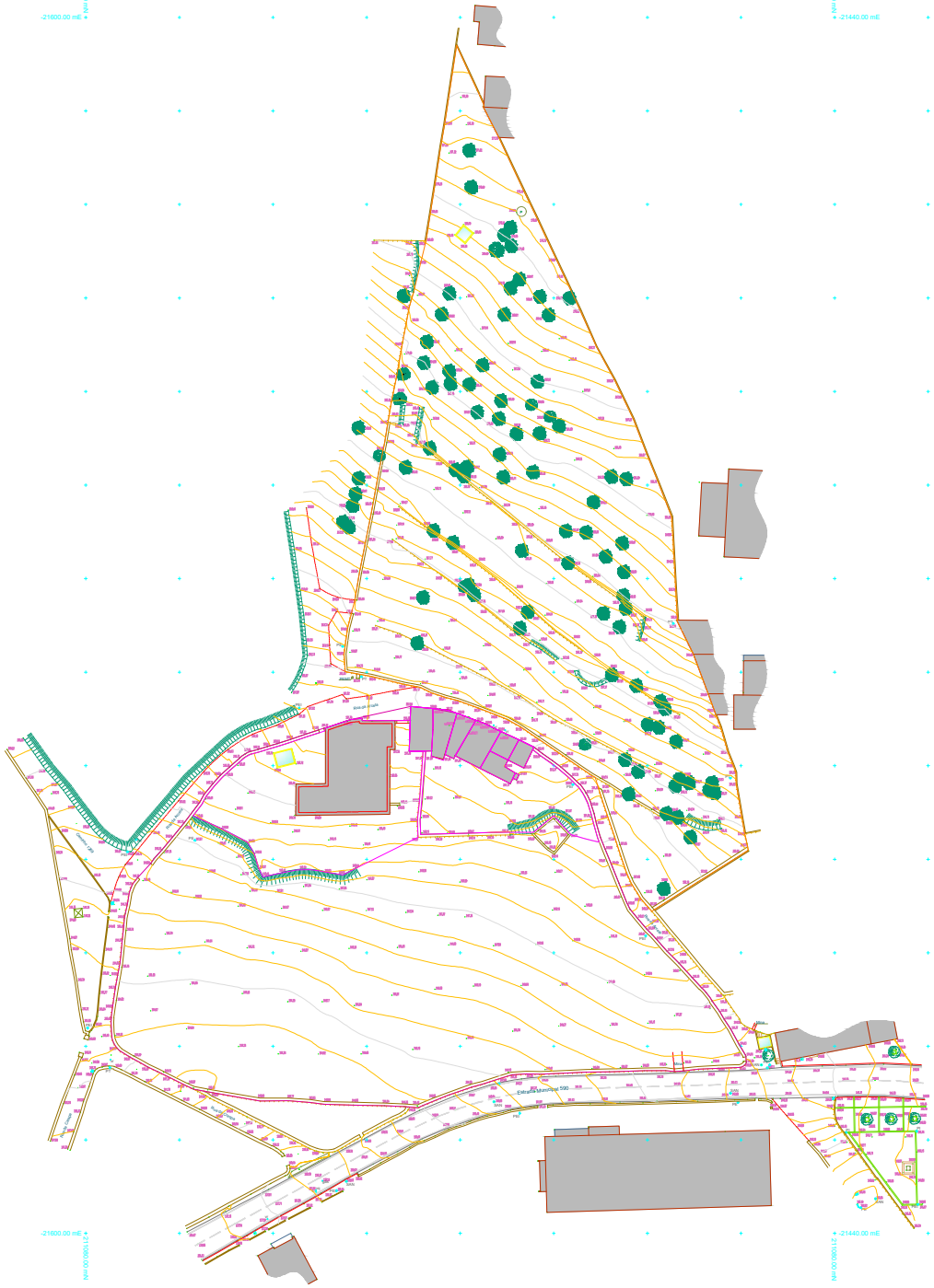
Fátima Pereira

De: Paulo Braga <paulobragas@gmail.com>
Enviado: 27 de novembro de 2020 16:40
Para: Plano de Urbanização das Sete Fontes
Assunto: Proprietário 72 Paulo Braga/ Phinvest Ldado - Plano de urbanização das 7 fontes
Anexos: levantamento Gualtar.dwg

Boa tarde
Tal como combinado na reunião presencial de hoje, envio em anexo o levantamento do meu terreno e enumero os pontos em escrito por mim abordados:
Na unidade de execução 18 a construção proposta junto à rotunda tem vários problemas de execução futura pelos seguinte motivos:
1- Está a ser proposto grande desaterro, literalmente enterrando a construção numa zona que segundo entendidos é de nascentes e pedra maciça. Propunha que o plano prevêsse uma flexibilidade futura à Camara Municipal de Braga para se necessário na altura fazer alterações
2- è proposto todo o rés do chão para comércio e serviços numa zona onde há dezenas de espaços desses que com 20 anos nunca foram usados, e onde se devia privilegiar a habitação
3-Dado o desnivel do terreno onde está localizada a rotunda, a construção C6 proposta deveria ter uma cota superior e ter luz natural em ambos os lados, pois só um lado ter luz natural limita muito as habitações que sem luz natural não têm procura...
4 O tipo de coberturas/telhados e implantações enterradas propostas fazem com que a procura no local vá ser quase nula

Agradeço desde já a atençã0

--
Atenciosamente
Paulo Braga
96.9060901



LEGENDA:

- Edifício
- Anexo
- Muro
- Muro Suporte
- Rede
- Talude
- Escada
- Tanque
- Cota Altimétrica
- Cota Coroamento Muro
- Cota Cume
- Cota Beiral
- Cota Soleira
- Deposito
- Fossa Séptica
- Poço
- Poste Telefone
- Poste Electrico e Iluminação
- Poste Electrico
- Poste Iluminação
- Águas Pluviais
- Saneamento
- Válvula Redonda (água)
- Válvula Quadrada (água)
- Levada
- Sobreiro
- Oliveira
- Carvalho

Artº nº -

Área Total: 8043.00m²
Área Total: 7240.00m²
Área Total: 15283.00m²

Ligação à rede Geodésica Nacional - Datum 73

ast lda.
ALTITUDE SOLUÇÕES TOPOGRÁFICAS

REQUERENTE: AOF

LOCAL: Gualtar - Braga

1

PEÇA: Planta Topográfica

ESCALA: 1/500

DATA: NOV.2018

T-3558-18

DESENHOU: J.PINTANES
VERIFICOU: M.MAGANHA
ASSEMBLOU: G.MARQUES
APROVOU: M.MAGANHA

Rua do Emigrante nº 56 1º Lj- 1-IJ 4980-639 Ponte da Barca M: 965295071/969312651 Email: geral@ast.com.pt

ID8. João Leite

Fátima Pereira

De: Joao Leite <jmcleite@gmail.com>
Enviado: 27 de novembro de 2020 19:51
Para: Fátima Pereira; PDM; Municipe
Assunto: Participação discussão pública_Prop. nº 69_Quinta da Crespa
Anexos: CONTESTAÇÃO_quinta da crespa_ prop 69_signed.pdf

Ex.mos Senhores Funcionários da Câmara Municipal de Braga,
Departamento de Urbanismo,

Anexo ao presente email segue a participação na discussão pública referente ao Plano de Urbanização e alteração do PDM na Área das Sete Fontes, elaborado pelo proprietário nº 69 do cadastro.

Atentamente,
J. Leite
Gerente da VERDEBRAGA - Compra, Venda e Construção de Prédios, Lda
---
Doutor em Engenharia Civil

Perito Avaliador Imobiliário inscrito na CMVM nº PAI/2019/0090

Membro Efectivo da Ordem dos Engenheiros nº 61984

Membro da Associação Portuguesa de Peritos Avaliadores de Engenharia nº 1255

Contacto: 965 627 782

<u>Participação na Discussão Pública referente ao Plano de Urbanização e alteração do PDM na Área das Sete Fontes</u>

VERDEBRAGA – Compra, Venda e Construção de Prédios, Lda, NIPC 504 408 275

Proprietário nº 69 na planta de cadastro da Quinta da Crespa (21 702.8 m2)

com a morada Rua do Monte de Baixo, nº 8, Gualtar

Contestação assinada por:

João Leite (Gerente)

Doutor em Engenharia Civil

Perito Avaliador inscrito na CMVM nº PAI/2019/0090

Membro Efectivo da OE nº 61984

NIF: 222421983

Data:

Braga, 27 de Novembro de 2020

Assinado por : **JOÃO MIGUEL CARVALHO LEITE**
Num. de Identificação: BI128508337
Data: 2020.11.27 19:41:22+00'00'

CARTÃO DE CIDADÃO

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

A VERDEBRAGA – Compra, Venda e Construção de Prédios, Lda, com NIPC 504 408 275 e sede na Rua Cidade do Porto, nº 170, Maximinos, 4705-084 Braga, na qualidade de proprietário da Quinta da Crespa, com a morada Rua do Monte de Baixo, nº 8, Gualtar, cadastrada pela Câmara Municipal de Braga como proprietário nº 69 com 21 702.8 m2 no Plano de Urbanização das Sete Fontes, vem pelo presente reclamar as alterações propostas pelo referido plano.

A Quinta da Crespa encontra-se localizada na zona limite Noroeste da Freguesia de Gualtar, sediada na encosta virada a Sul/Poente, ver Figura 1 e Figura 2, e fora da bacia de captação hidrográfica das Sete Fontes, ver Figura 3. Actualmente, o PDM classifica todo o solo em que a quinta se insere como Espaço Residencial – ER4, ver Figura 4, e dentro da UOPG das Sete Fontes.

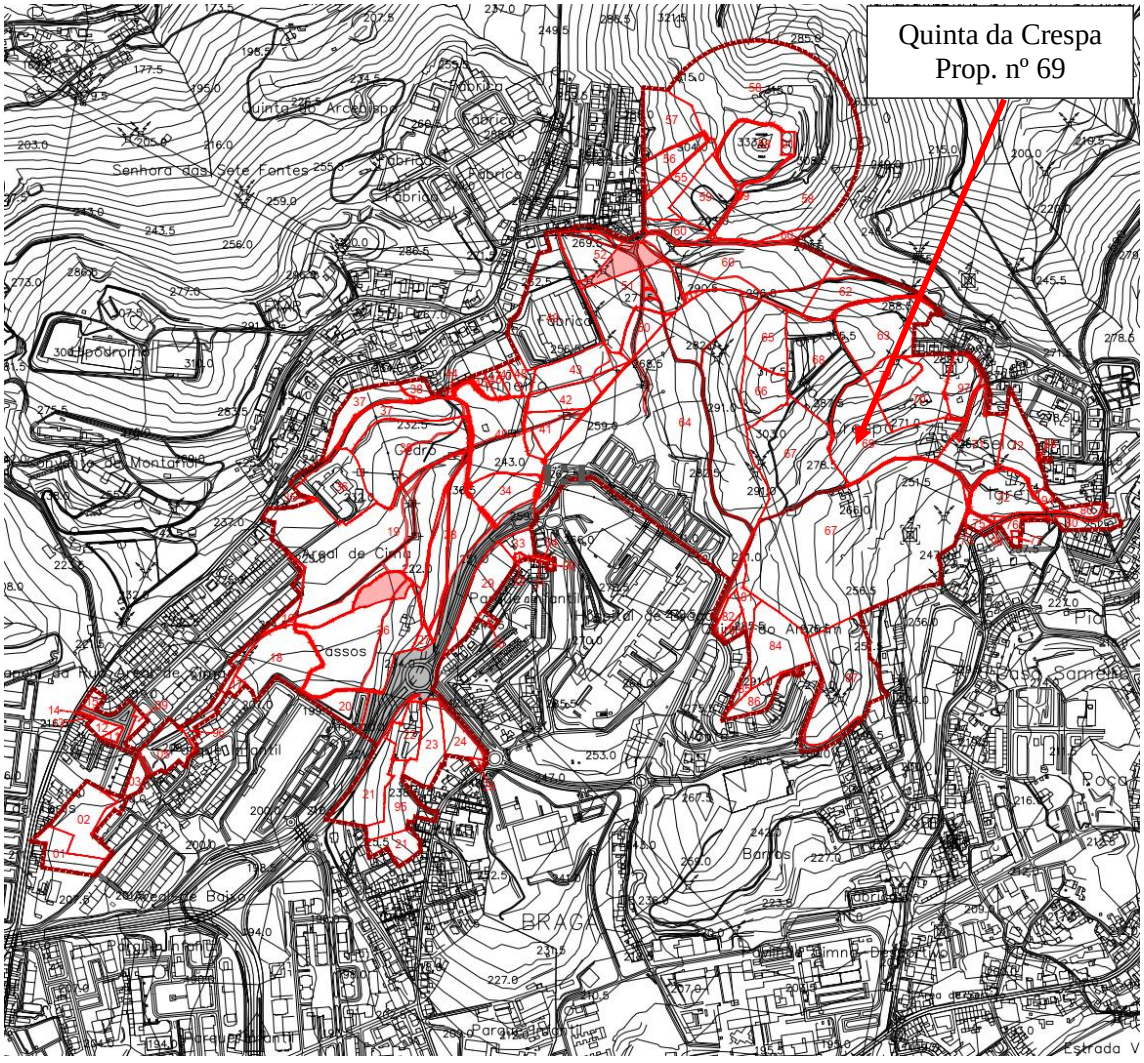


Figura 1 - Localização da Quinta da Crespa (fonte Planta de Cadastro).



Figura 2 - Limites aproximados da Quinta da Crespa (fonte *Google Maps*).

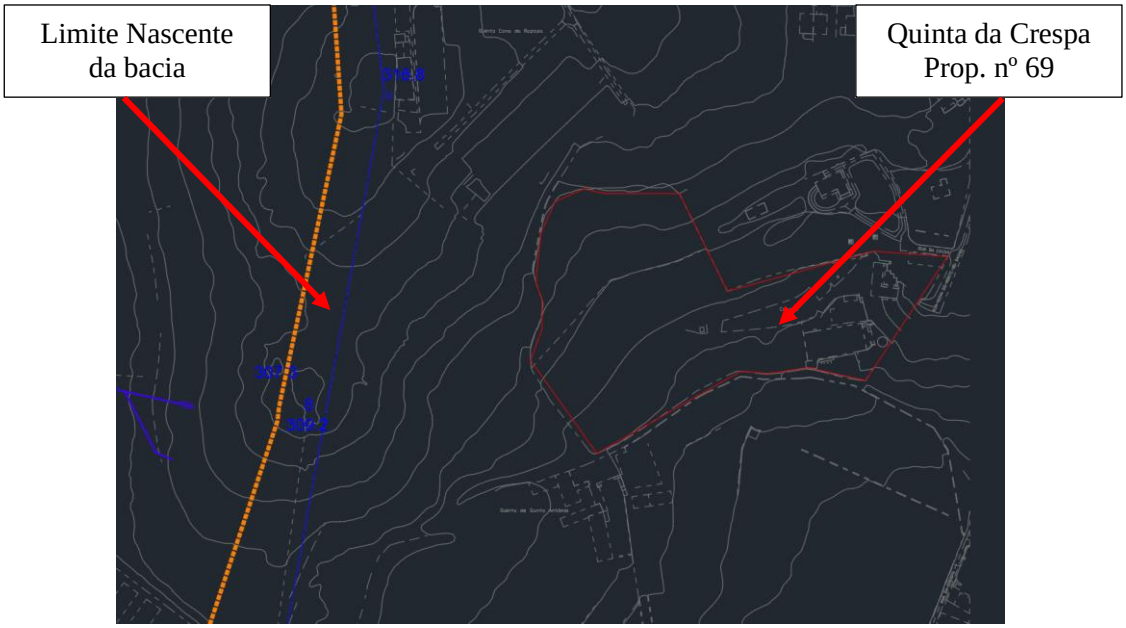


Figura 3 - Localização da Quinta da Crespa (fonte Estudo Hidrogeológico das Sete Fontes).

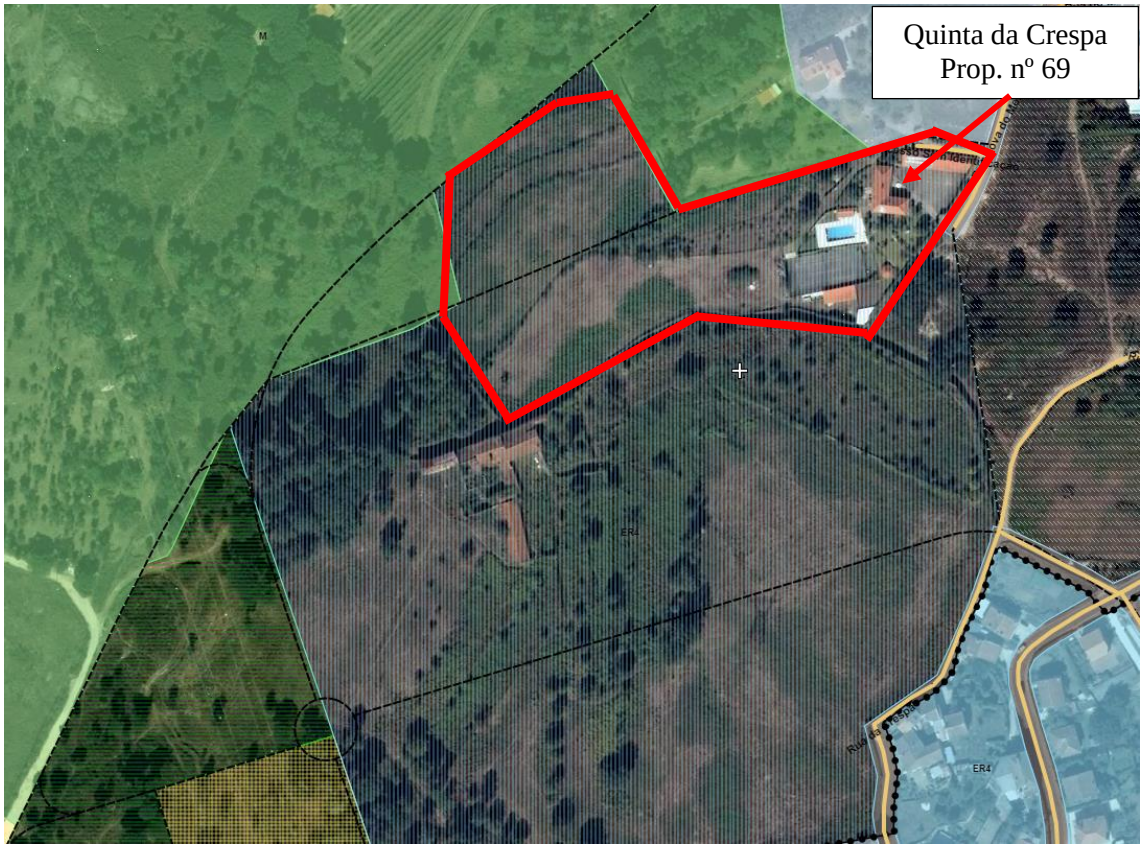


Figura 4 - Classificação do solo onde se insere a Quinta da Crespa segundo o PDM em vigor (fonte GeoPortal WebSIG Público do Município de Braga).

A quinta é composta por um conjunto de edificações na zona Nascente, nomeadamente a habitação principal, zona de aparcamento para viaturas e lazer (piscina e campo de desporto) e edificações de apoio à produção agrícola (adega), e três grandes leiras no restante espaço. Até há cerca de uma década, o solo das leiras foi sendo rentabilizado através da produção de vinho, daí a existência de equipamentos de apoio à produção, estando actualmente parcialmente ocupado com produção de árvores de fruto.

O prédio esteve habitado ininterruptamente nos últimos 40 anos, encontrando-se as edificações em perfeito estado de conservação e habitabilidade, e toda a quinta encontra-se devidamente delimitada com recurso a muros de alvenaria de pedra natural, e os campos sem utilização encontram-se limpos e desimpedidos.

2. OBJECTO DA RECLAMAÇÃO / PARTICIPAÇÃO

1) Inclusão na Unidade de Execução U24

A Quinta da Crespa foi incluída na unidade de execução U24, ver Figura 5, o que no entendimento dos proprietários é desprovido de sentido, pois a Quinta da Crespa não apresenta as mesmas características, nomeadamente:

- A dimensão total da propriedade, claramente acima de qualquer uma das outras propriedades;
- A configuração actual da Quinta, que apresenta edificações e se encontra ocupada, ao contrário dos restantes proprietários, cujos terrenos não apresentam edificações de qualquer género nem nenhum tipo de produção, não sendo por isso efectivamente quintas, mas sim terrenos rústicos desocupados.

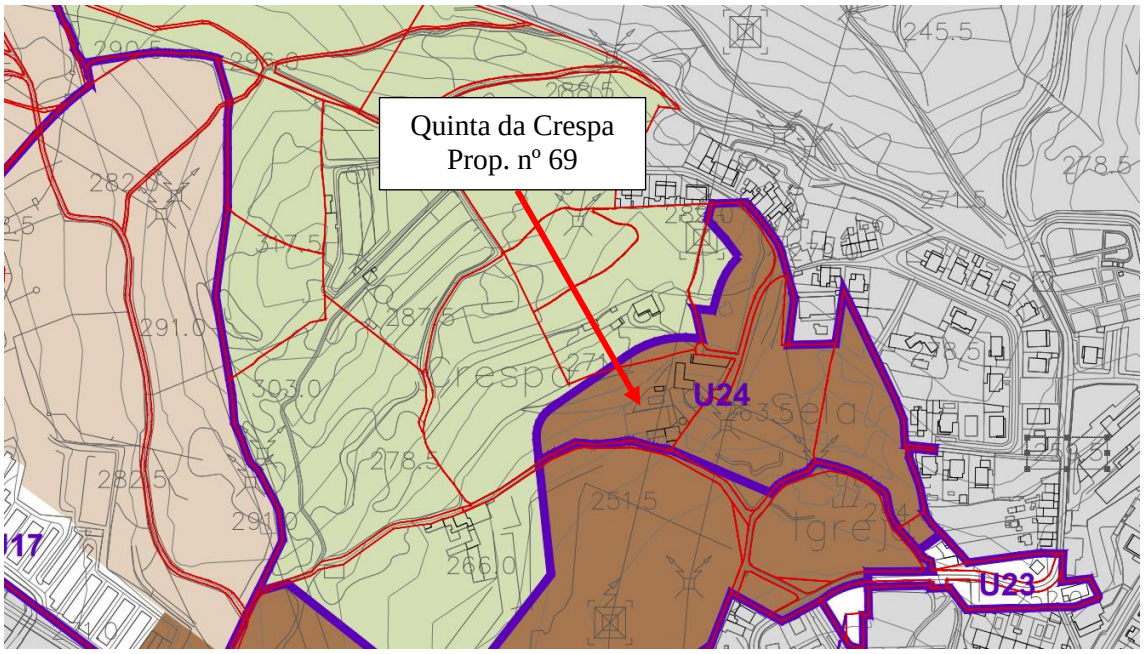


Figura 5 - Inclusão na Unidade de Execução U24 (fonte Planta de Perequação e Orientações Executórias).

Este contraste de realidades entre a Quinta da Crespa e todos os outros proprietários da unidade de execução U24 levam a que o interesse, a curto prazo, dos restantes proprietários sejam diferentes dos interesses dos proprietários da Quinta da Crespa, situação que em nada contribuirá para um entendimento futuro, e do qual depende a unidade de execução para que sejam atingidos os objectivos de todos os intervenientes neste complexo processo.

2) Alteração da via proposta e subsequente classificação do solo

A proposta de urbanização prevê a execução de uma via a iniciar na Rua Monte de Baixo, que se prolongará até uma via definida como estruturante na Planta de Zonamento, ver Figura 6. No entendimento dos proprietários da Quinta da Crespa, esta via é desprovida de sentido, pois atravessa duas propriedades, a Quinta da Crespa e a propriedade cadastrada com o nº 70, na zona onde ambas apresentam as suas edificações, desconfigurando-as e retalhando-as de forma desajustada à realidade existente.

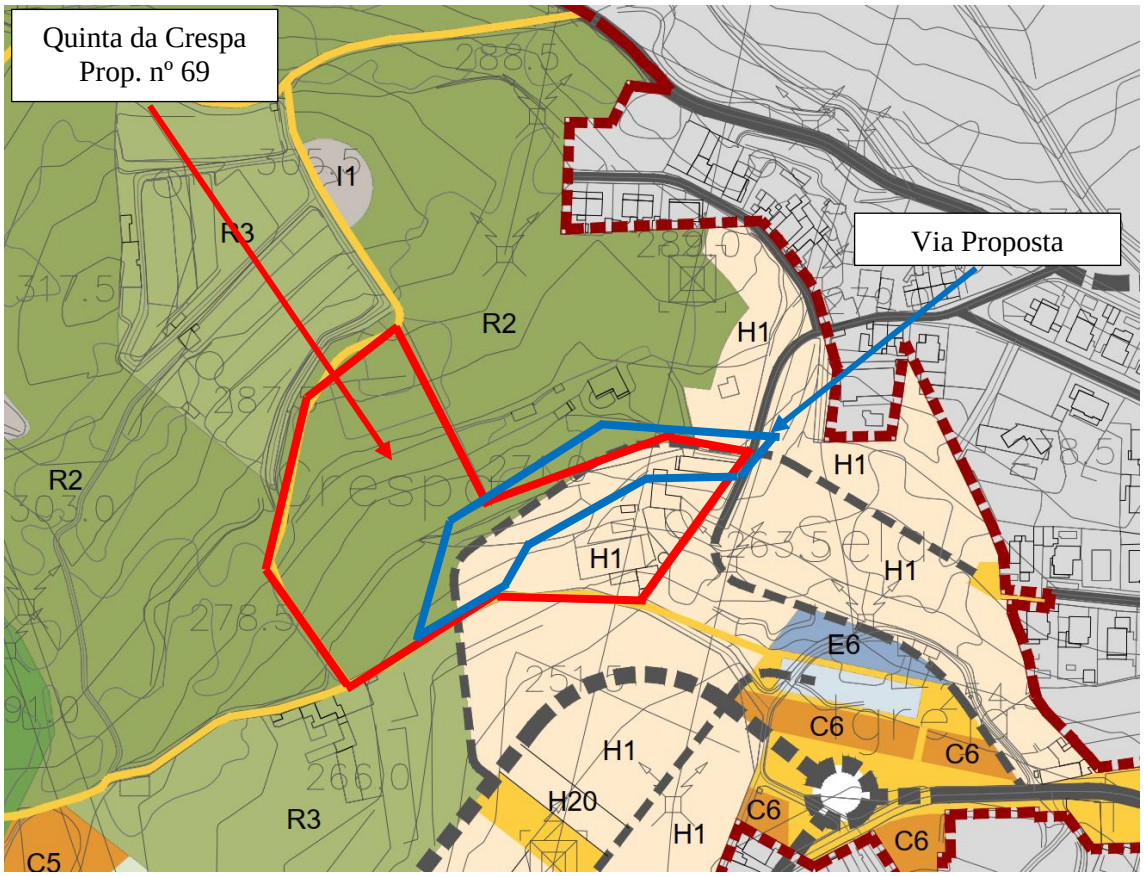


Figura 6 - Via proposta (fonte Planta de Zonamento).

Tal como pode verificar na Figura 7 e Figura 8 (a), o início da via proposta, a partir da Rua Monte de Baixo, atravessa o acesso carral à Quinta da Crespa e à propriedade nº 70, não havendo largura suficiente para uma via com um perfil de 7.0 m de extensão sem demolição de estruturas existentes e expropriação. Seguidamente a via atravessa a confrontação entre a Quinta da Crespa e a propriedade nº 70, ver Figura 8 (b), desconfigurando o acesso carral à Quinta da Crespa e o único acesso, carral e pedonal, à propriedade nº 70. Nesta zona, uma via com um perfil de 7.0 m de extensão implica a demolição de muros, zona de parqueamento de viaturas, sistemas de produção de energia eléctrica e, tal como se pode verificar na Figura 8 (c), implica a existência de trabalhos extensivos de movimento de terras, criação de taludes e a destruição a mina e poço que abastecem a Quinta da Crespa, ver Figura 8 (d) e (e).

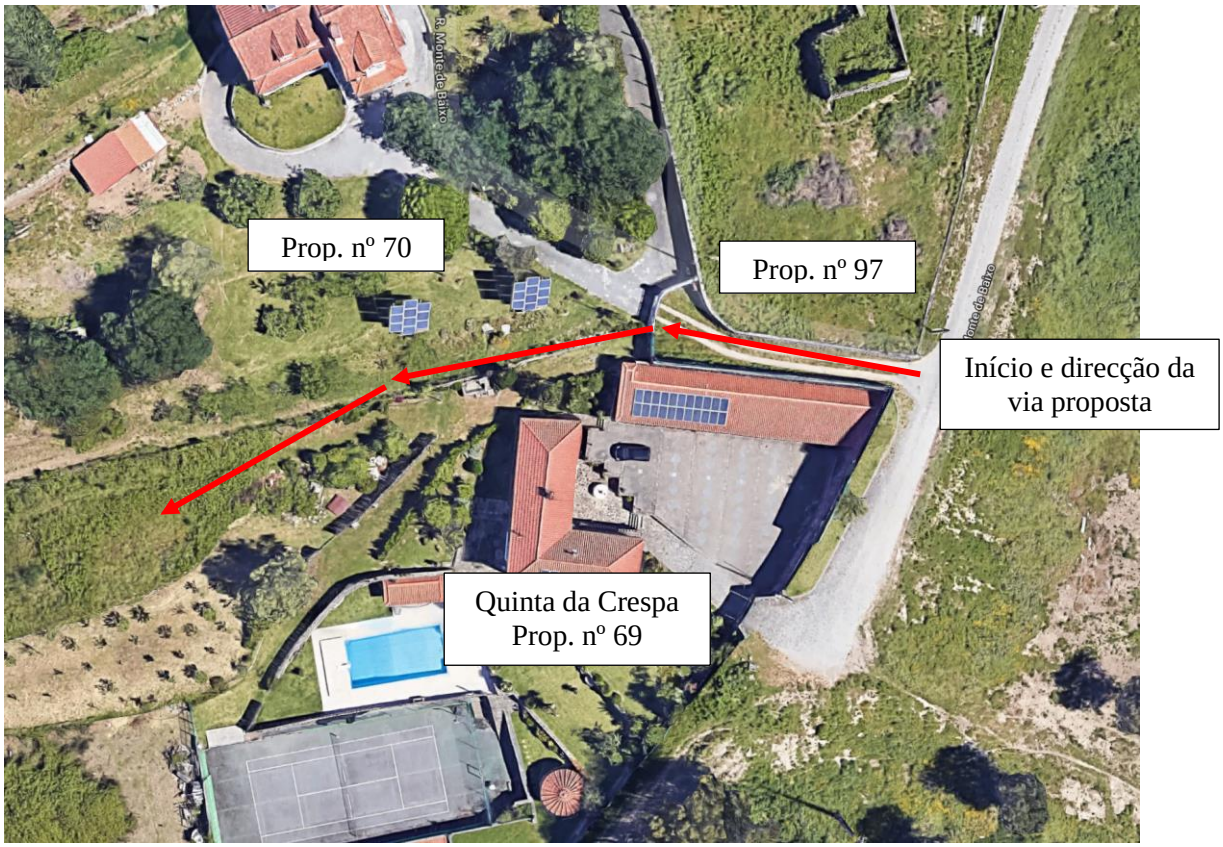
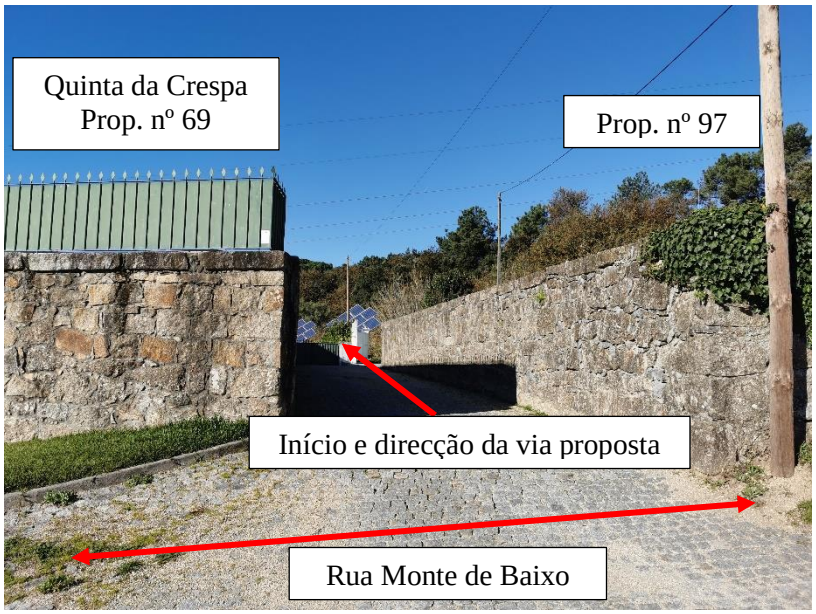


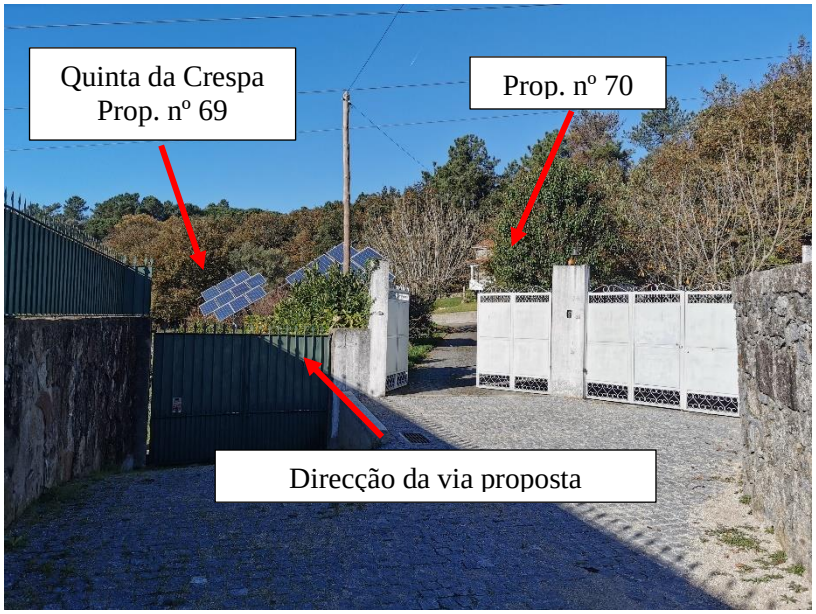
Figura 7 - Início da via proposta a partir da Rua Monte de Baixo (fonte *Google Maps*).

Posteriormente, a via direcciona-se para Sul, atravessando as duas maiores leiras da Quinta da Crespa, afundando-a por forma a atingir a cota pretendida para ligação à via estruturante.

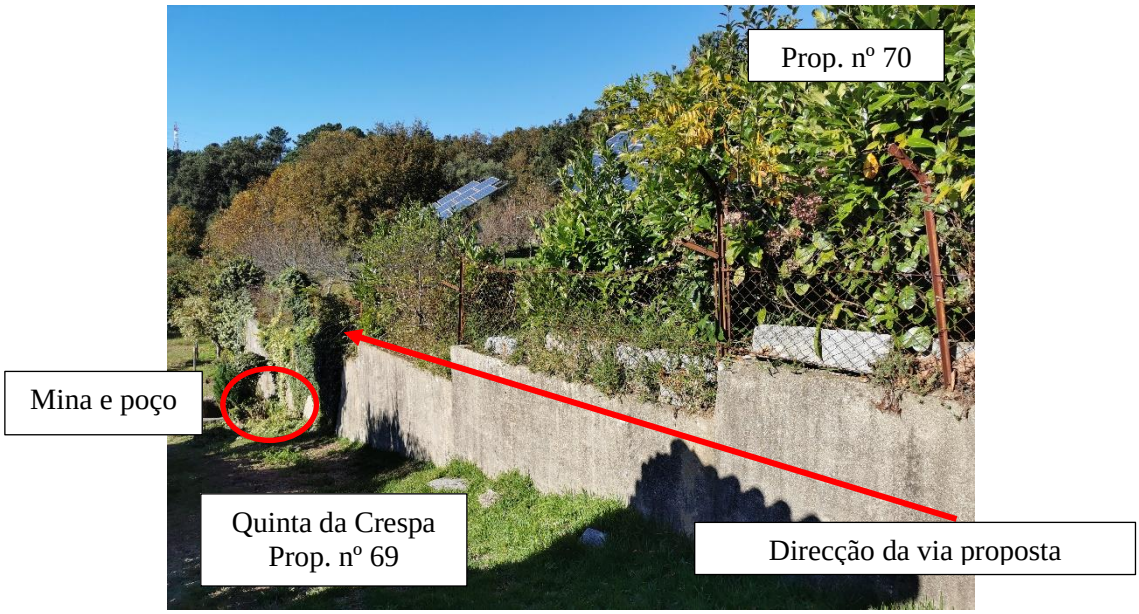
De um modo global, a criação da via proposta destrói a configuração e funcionamento actual da Quinta da Crespa e da propriedade nº 70, alterando o seu funcionamento, desvalorizando-as como propriedades habitacionais e limitando a sua utilização futura. E, no caso particular da Quinta da Crespa, a via proposta limita a capacidade construtiva futura, cingindo o solo classificado como urbano aquele que sobra a Nascente desta via, estimado como cerca de 6 700.00 m2, e deixando os restantes 15 000.00 m2 como solo rural, contrariado a situação do PDM em vigor, onde toda a Quinta da Crespa se encontra em solo urbanizável, ver Figura 4. Aliás, dos cerca de 6 7000.00 m2 sobrantes, os proprietários estimam que cerca de 2/3 se encontram, de certa forma, já ocupados pelos equipamentos pertencentes à habitação, castrando em absoluto qualquer possibilidade de edificar/lotear a área remanescente.


Quinta da Crespa
Prop. nº 69
Prop. nº 97
Início e direcção da via proposta
Rua Monte de Baixo

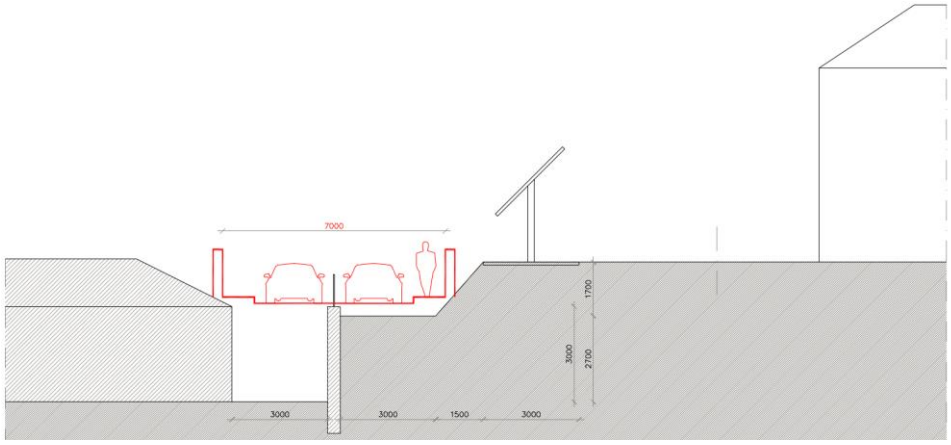
(a)


Quinta da Crespa
Prop. nº 69
Prop. nº 70
Direcção da via proposta

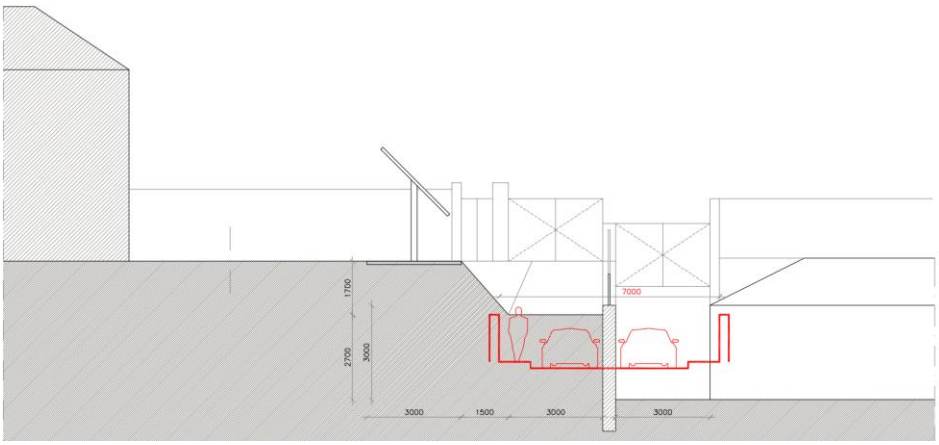
(b)



(c)



(d)



(e)

Figura 8 - Registo fotográfico referente à localização da via proposta: (a) início da via proposta na Rua Monte de Baixo; (b) passagem da via proposta nos acessos carrais à Quinta da Crespa e propriedade nº 70; (c) desnível existente na confrontação entre a Quinta da Crespa e a propriedade nº 70, incluindo a existência de mina e poço que abastece a Quinta da Crespa; (d) e (e): esquema da inclusão do perfil da via nos elementos existentes.

A situação proposta, quando analisada de um ponto de vista macro, apresenta-se ainda mais desajustada, dada a continuidade da Rua Monte de Baixo para Norte da propriedade nº 70, ver Figura 9 (a), terminando a mesma numa propriedade rústica, sem qualquer edificação, e cuja continuação não implica nenhum tipo de demolição ou desconfiguração de propriedades, ver Figura 9 (b).

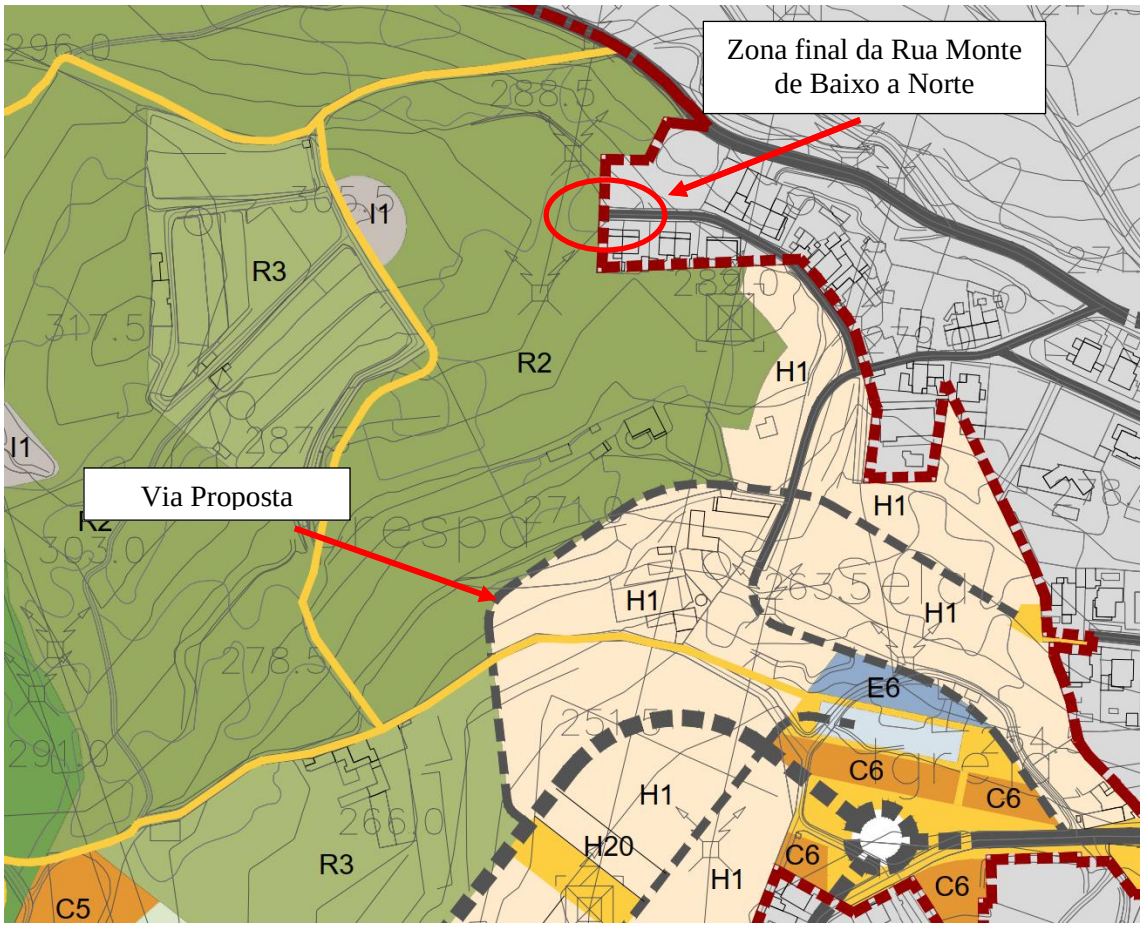
Aliás, a zona final da rua Monte de Baixo a Norte, nos modos em que se encontra executada, aparenta ter sido projectada com vista à sua continuidade, por forma vir efectuar a ligação à restante encosta, através da confrontação entre a Quinta da Crespa e as propriedades nº 67 e 68.

E é neste sentido que os proprietários da Quinta Crespa vêm propor a execução de uma nova via, através da continuação da Rua Monte de Baixo a Norte, atravessando a propriedade nº 63, que se trata de um prédio rústico, e entrando posteriormente na Quinta da Crespa a Norte, percorrendo-a através da sua confrontação Poente, e entrando na propriedade nº67 por forma a efectuar a ligação à via estruturante a executar, ver Figura 10. Deste modo, é possível à Quinta da Crespa e ao proprietário nº 70 manterem as suas propriedades inalteradas, manter as áreas de solo urbano do PDM em vigor, classificadas na proposta actual como H1, possivelmente incluídos numa unidade de execução própria e podendo vir a edificar uma via com menor custo, menor impacto, e sem prejuízo para a utilização das áreas pedonais, dos cones de vista ou da estrutura global do Parque das Sete Fontes.

Esta via proposta não encontrará diferenças de cotas bruscas em taludes ou muros de divisão, reduzindo os custos de demolição, desmonte e movimento de terras dos proprietários da Quinta da Crespa, não afectará o conceito proposto pelo Plano de Urbanização, pois mantém inalterado o topo da encosta, assim como o cone de vistas e futuro miradouro, e mantém também a divisão pretendida entre espaço urbano e espaço florestal/parque pela confrontação Poente da Quinta da Crespa. A via proposta poderá ser executada quase que integralmente dentro dos limites da Quinta da Crespa, criando-se alguma separação relativamente à via pedonal já existente, com possível cedência de área para domínio público.

Nestes moldes, os proprietários da Quinta da Crespa poderiam executar um loteamento há muito imaginado, devidamente enquadrado com o conceito de parque, recorrendo a moradias de piso único, estrategicamente espaçadas pela encosta e voltadas a Sul, com coberturas planas ajardinadas por forma ficarem camufladas nos cones de vista e miradouros propostos, com soluções estruturais e não estruturais *eco friendly*.

Este poderia ser, realmente, um projecto muito único e capaz de contribuir para a valorização e utilização deste Plano de Urbanização e do Parque das Sete Fontes proposto, ao contrário da proposta actual, em que a Quinta da Crespa fica retalhada e com espaço sobrante em área classificada como florestal, cuja manutenção apenas acarreta custos aos proprietários, criando uma zona verde desocupada e não acessível.



(a)



(b)

Figura 9 – Proposta de continuação da Rua Monte de Baixo, no seu limite a Norte: (a) enquadramento na planta de Zonamento; (b) registo fotográfico da zona final da rua, sem confrontações com propriedades ou quaisquer outros elementos.

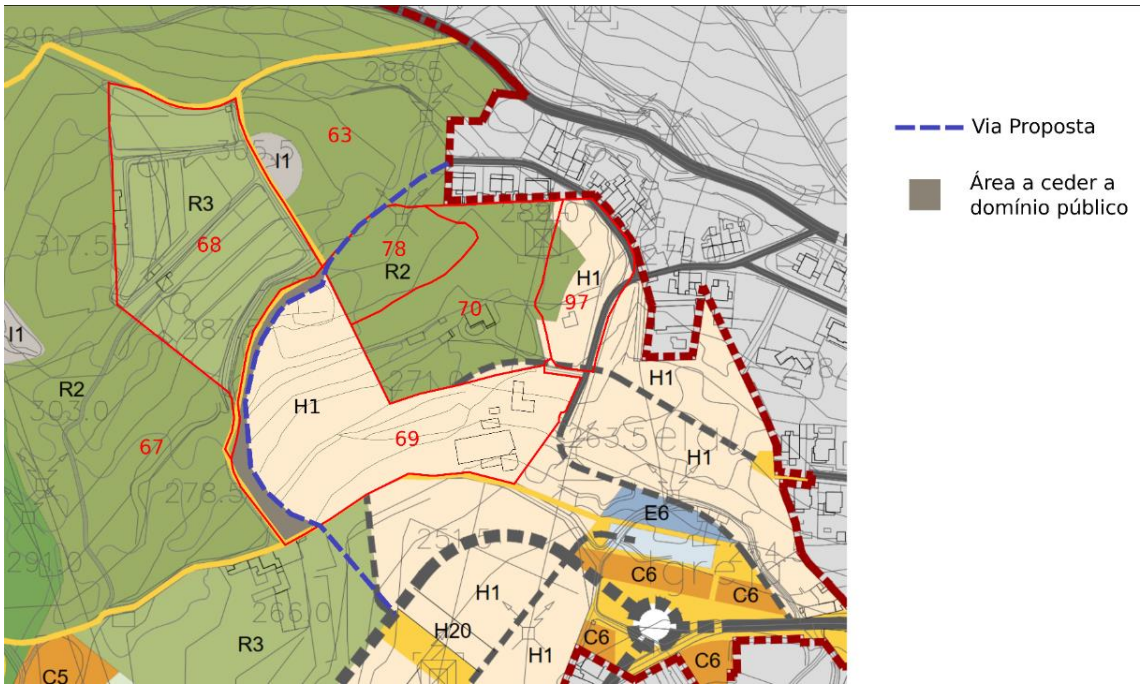


Figura 10 - Proposta (esquemática) para a continuação da Rua Monte de Baixo a Norte.

3) Classificação da área sobrante não edificável em Espaço de Quinta - R3.

Na eventualidade de existir alguma área de solo rústico na Quinta da Crespa, entendem os proprietários que este deveria ter a classificação de R3 – Quintas, dada a natureza actual da propriedade, mas com um índice construtivo de 0.3 m2/m2, por forma a não eliminar a possibilidade de execução, mediante adequado enquadramento, de equipamentos hoteleiros, de cuidados continuados, de ensino, etc., cujo investimento, por forma a obter retorno, implica dimensões adequadas.

3. CONCLUSÕES

Os proprietários da Quinta da Crespa, com a implementação da proposta actual, veem a sua propriedade delapidada e desvalorizada, quer através da destruição da zona a Nascente com uma via, quer através da perda de área de solo urbano, quando comparado com o PDM em vigor, a rondar os 50% quando calculadas com recurso às regras de perequação definidas, frustrando as suas expectativas de rentabilização através da execução de lotes para moradias, violando desta forma o princípio da segurança jurídica e da boa fé. Toda esta situação pode ser minimizada tendo em consideração as alterações acima descritas, pelo que apelamos que as mesmas sejam respeitosamente analisadas de forma justa e adequada.

4. ANEXOS

1) *Primeira página da Certidão Comercial da VERDEBRAGA – Compra, Venda e Construção de prédios, Lda.*



Certidão Permanente
Código de acesso: 1510-5533-2259

A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIPC: 504408275
Firma: VERDEBRAGA - COMPRA, VENDA E CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS LDA
Natureza Jurídica: SOCIEDADE POR QUOTAS
Sede: R CIDADE DO PORTO 170 - (MAXIMINOS)
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Braga (Maximinos, Sé e Cividade)
4705 084 BRAGA
Objecto: Compra, venda e construção de prédios
Capital: 10.973,56 Euros
CAE Principal: 68100-R3

Data do Encerramento do Exercício: 31 Dezembro
Forma de Obrigar: Vinculam a sociedade os actos praticados: a) Pelo gerente João da Costa Carvalho; b) Por dois gerentes; Por um procurador com poderes para a categoria de actos na qual se inclua aquele em que intervem.
Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:

GERÊNCIA:

Nome: LUIS FILIPE DA COSTA CARVALHO
NIF/NIPC: 157771911
Cargo: Gerente

Nome: JOÃO MIGUEL CARVALHO LEITE
NIF/NIPC: 222421983
Cargo: Gerente

Conservatória onde se encontram depositados os documentos: Conservatória do Registo Comercial de Braga
Corresponde à anterior matricula nº 6137/19981207 na Conservatória do Registo Comercial de Braga

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

Inscrições - Averbamentos - Anotações

Insc.1 AP.36/19981207 - CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: VERDEBRAGA - COMPRA, VENDA E CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS LDA
NIPC: 504408275
NATUREZA JURÍDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS
SEDE: RUA CIDADE DO PORTO, Nº 170
Distrito: Braga Concelho: Braga Freguesia: Braga (Maximinos)
4705 - 84 BRAGA (MAXIMINOS)
OBJECTO: Compra, venda e construção de prédios.
CAPITAL : 10.973,56 Euros

2) Cadernetas prediais referentes à Quinta da Crespa

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 19 - GUALTAR

ARTIGO MATRICIAL: 12 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: - **Lugar:** Monte de Baixo **Código Postal:** 4710-070 BRAGA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Luciano Teixeira Fernandes **Sul:** Caminho público **Nascente:** Caminho público **Poente:** José Marinho da Cruz

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 212,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 188,0000 m² **Área bruta de construção:** 170,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 170,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1937 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €37.940,70 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 178.384,00 **Coordenada Y:** 511.319,00

Vt*	-	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
37.380,00	-	603,00	x	163,1000	x	1,00	x	0,95	x	1,000	x	0,40

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 160,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2828200 **Entregue em :** 2011/10/26 **Ficha de avaliação nº:** 3630462 **Avaliada em :** 2013/04/03

TITULARES

Identificação fiscal: 504408275 **Nome:** VERDEBRAGA COMPRA VENDA E CONSTRUÇÃO DE PREDIOS LDA

Morada: R CIDADE DO PORTO 170 MAXIMINOS, BRAGA, 4705-084 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 125189680

030319 - GUALTAR - U - 12

Página 1 de 2

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 19 - GUALTAR

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 26 **ARV:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Monte de Baixo

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: João da Costa Carvalho e outro **Sul:** Caminho público

Nascente: Alexandre Almeida Fernandes **Poente:** Caminho Público

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor Patrimonial Inicial:** €100,86

Valor Patrimonial Actual: €106,91 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 1,031100

Descrição: Cultura, oliveiras, pastagem e videiras

TITULARES

Identificação fiscal: 504408275 **Nome:** VERDEBRAGA COMPRA VENDA E CONSTRUÇÃO DE PREDIOS LDA

Morada: R CIDADE DO PORTO 170 MAXIMINOS, BRAGA, 4705-084 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 125189680

OBSERVAÇÕES

2003- Esc. 05/09/86 -1° C.N.B.

Cfr. requerimento rectificação áreas de 2008/12/26

Obtido via internet em 2020-11-27

O Chefe de Finanças

(Ivo Manuel Soares Brusaca)

030319 - GUALTAR - R - - 26

Página 1 de 1

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 19 - GUALTAR

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 28 **ARV:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Monte de Baixo

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: José Marinho da Cruz e outro **Sul:** João da Costa Carvalho

Nascente: António Cândido Herds **Poente:** Caminho de Servidão

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor Patrimonial Inicial:** €105,35

Valor Patrimonial Actual: €111,78 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 1,081000

Descrição: Monte de Baixo- cultura, videiras e oliveiras

TITULARES

Identificação fiscal: 504408275 **Nome:** VERDEBRAGA COMPRA VENDA E CONSTRUÇÃO DE PREDIOS LDA

Morada: R CIDADE DO PORTO 170 MAXIMINOS, BRAGA, 4705-084 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 125189680

OBSERVAÇÕES

2003- Esc. 05/09/86- 1º C.N.B.

Cfr. requerimento rectificação de áreas de 2008/12/26

Obtido via internet em 2020-11-27

O Chefe de Finanças

(Ivo Manuel Soares Brusaca)

030319 - GUALTAR - R - - 28

Página 1 de 1

ID9. Construções Irmãos Vieira Carvalho, Lda

Fátima Pereira

De: Augusto Carvalho <augustocivc@gmail.com>
Enviado: 20 de novembro de 2020 19:11
Para: Plano de Urbanização das Sete Fontes
Assunto: Fwd: Proposta Gualtar
Anexos: Proposta_2020-11.dwg

Construções Irmãos Vieira Carvalho, Lda, vem solicitar que sejam consideradas as seguintes sugestões e informações, no âmbito do período de participação preventiva do processo de proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) e a consequente abertura do Plano de Urbanização do Ecoparque das Sete Fontes.

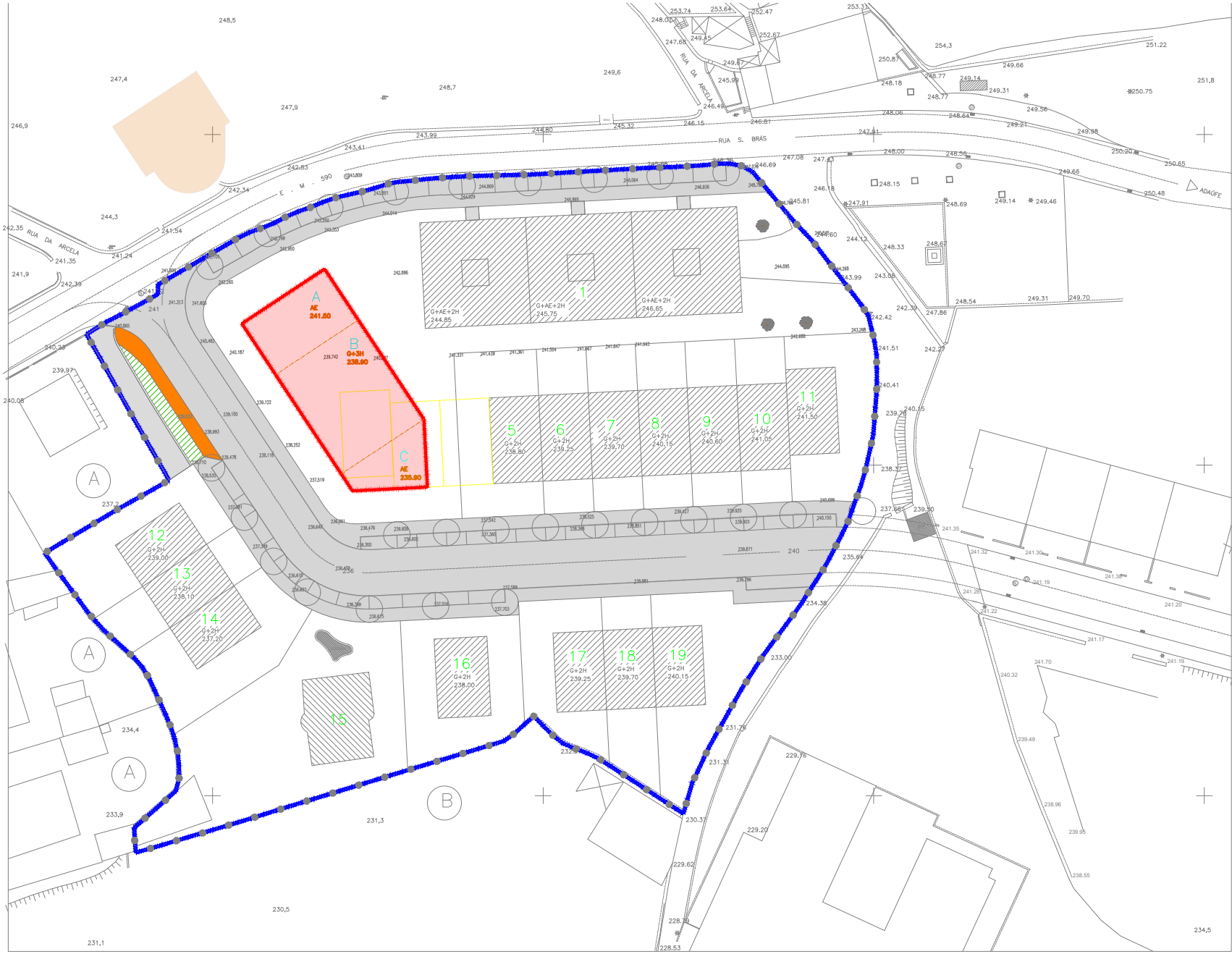
A área de intervenção situa-se na freguesia de Gualtar, referente ao lote de domínio privado, ao qual foi alterado e concebido um aumento de área de construção.

Após a analise ao referido lote, vimos propor uma nova mancha de implantação com reajuste na área de construção, de forma a dar enquadramento com o programa e conseguir uma melhor ligação entre a entrada ao parque e a frente edificatória, focalizando a sua vivificação e o aumento da sua utilização e segurança.

--
Augusto Carvalho
Engenheiro Civil
Tel.: 913973626 | Email: augustocivc@gmail.com

Número do Lote		Área de Implantação (m2)	Área de Construção (m2)		
			Área Garagem	Área de Comércio	Área Habitação
2		97.50			195.00
3		97.50			195.00
4		97.50			195.00
TOTAL (A DEMOLIR)					585.00

Número do Lote		Área de Implantação (m2)	Área de Construção (m2)		
			Área Garagem	Área de Comércio	Área Habitação
A		130.00		130.00	
B		270.00			810.00
C		80.00		80.00	
TOTAL (A CONSTRUIR)					1020



ID10. José de Araújo Pereira Sampaio

Fátima Pereira

De: Jorge Meira Costa <jorgemeiracosta-51063p@adv.oa.pt>
Enviado: 27 de novembro de 2020 16:54
Para: Plano de Urbanização das Sete Fontes; PDM
Cc: manuelsampaio-6335p@adv.oa.pt; alvaromanuelsampaio@gmail.com
Assunto: Reclamação em sede de Discussão Pública de Proposta de Alteração do PDM de Braga e Proposta de Elaboração do Plano de Urbanização das Sete Fontes_Família_Sampaio
Anexos: Reclamação_PDM_PU.pdf

À Câmara Municipal de Braga,

JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA SAMPAIO, contribuinte fiscal nº 142209929 e mulher ISAURA FONTAÍNHA ALVES DE PINHO PEREIRA SAMPAIO, contribuinte fiscal nº 180716018, residentes na Rua de Sto. André, nº9, 4ºesq., S. Vicente Braga;

ÁLVARO MANUEL PAIVA PEREIRA SAMPAIO, n.i.f. 159735211, casado sob o regime de comunhão de adquiridos com MARIA FILOMENA DO NASCIMENTO PINTO PEREIRA SAMPAIO, n.i.f. 159735203, residentes na Av. Narciso Ferreira, nº 85, 10º Esq., Vila Nova de Famalicão.

ANA MARIA DE ARAÚJO PAIVA SAMPAIO, divorciada, n.i.f. 127899030, residente na Av. General Norton de Matos, n.º 126, 4º, S. Vicente, Braga;

MARIA DO CARMO DE ARAÚJO PAIVA SAMPAIO, maior, solteira, n.i.f. 127899049, residente na Av. General Norton de Matos, n.º 38, 2º Dto., S. Vicente, Braga;

JOÃO PAULO ALVES DE PINHO PEREIRA SAMPAIO n.i.f. 132300451, casado sob o regime de comunhão de adquiridos com ANA MARIA CARVALHO CEREJEIRA FONTES SAMPAIO, n.i.f. 125266430, residentes na Rua Damião de Góis, n.º 235, 3º Esq., Braga.

MANUEL JOSÉ ALVES DE PINHO PEREIRA SAMPAIO, maior, solteiro, n.i.f. 132300460, residente na Rua do Castelo, n.º 33, 2º Dto., Braga;

JOSÉ PEDRO ALVES DE PINHO PEREIRA SAMPAIO n.i.f. 186451660, casado sob o regime de comunhão de adquiridos com ANA GABRIELA TORRINHA BARROS PAREDES DE PEREIRA SAMPAIO n.i.f. 222685085, residentes na Quinta dos Lagos, n.º 55, 2º Esq., Real, Braga;

Vêm apresentar reclamação, nos termos dos artigos 5.º, 6.º, n.º 1 e n.º 2, 88.º e 89.º, n.º 3 do RJIGT e artigo 6.º, n.º 2 alínea a) da LBPOTU, o que fazem com os fundamentos do documento anexo ao presente email.

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me apresentando os m/ cumprimentos,

Jorge Meira Costa

Advogado (CP 51063P)/Lawyer

Master in Administrative Law (School of Law - University of Minho)

Specialization in Country Planning, Urban and Environmental Law (Faculty of Law - University of Coimbra)

Avenida da Liberdade, N.º 505, 1.º, 4710-251 Braga

CONFIDENCIAL: esta mensagem (e eventuais ficheiros anexos) é destinada, exclusivamente, à pessoa ou pessoas nela indicadas e contém, designadamente para efeitos do artigo 108º, n.º 1, do Estatuto da Ordem dos Advogados, matéria confidencial e legalmente protegida. Se receber esta mensagem por engano, agradecemos contacto por e-mail ou por telefone e eliminação da mensagem e ficheiros sem reprodução.

CONFIDENTIAL: This message (and any files attached) is intended only for the addresses named above and contains confidential and privileged information, including for the purposes of article 108º, n.º 1, of the Portuguese Bar Association rules. If you have received this message in error, please notify us by e-mail or by telephone and delete this message and any files attached without reproduction.

À Câmara Municipal de Braga

Praça do Município

4700-435 Braga

ASSUNTO: Exercício do Direito de participação em sede de audiência de discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração do PDM de Braga.

Reclamação enviada por *email* para os seguintes endereços

- pu.setefontes@cm-braga.pt
- pdm.setefontes@cm-braga.pt

Braga, 27 de Novembro de 2020

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,

Dr. Ricardo Rio,

E demais vereadores que compõe o Executivo Municipal,

JOSÉ DE ARAÚJO PEREIRA SAMPAIO, contribuinte fiscal nº 142209929 e mulher ISAURA FONTAÍNHA ALVES DE PINHO PEREIRA SAMPAIO, contribuinte fiscal nº 180716018, residentes na Rua de Sto. André, nº9, 4ºesq., S. Vicente Braga;

ÁLVARO MANUEL PAIVA PEREIRA SAMPAIO, n.i.f. 159735211, casado sob o regime de comunhão de adquiridos com MARIA FILOMENA DO NASCIMENTO PINTO PEREIRA SAMPAIO, n.i.f. 159735203, residentes na Av. Narciso Ferreira, nº 85, 10º Esq., Vila Nova de Famalicão.

ANA MARIA DE ARAÚJO PAIVA SAMPAIO, divorciada, n.i.f. 127899030, residente na Av. General Norton de Matos, n.º 126, 4º, S. Vicente, Braga;

MARIA DO CARMO DE ARAÚJO PAIVA SAMPAIO, maior, solteira, n.i.f. 127899049, residente na Av. General Norton de Matos, n.º 38, 2º Dto., S. Vicente, Braga;

JOÃO PAULO ALVES DE PINHO PEREIRA SAMPAIO n.i.f. 132300451, casado sob o regime de comunhão de adquiridos com ANA MARIA CARVALHO CEREJEIRA FONTES SAMPAIO, n.i.f. 125266430, residentes na Rua Damião de Góis, n.º 235, 3º Esq., Braga.

MANUEL JOSÉ ALVES DE PINHO PEREIRA SAMPAIO, maior, solteiro, n.i.f. 132300460, residente na Rua do Castelo, n.º 33, 2º Dto., Braga;

JOSÉ PEDRO ALVES DE PINHO PEREIRA SAMPAIO n.i.f. 186451660, casado sob o regime de comunhão de adquiridos com ANA GABRIELA TORRINHA BARROS PAREDES DE PEREIRA SAMPAIO n.i.f. 222685085, residentes na Quinta dos Lagos, n.º 55, 2º Esq., Real, Braga; vêm apresentar, nos termos dos **artigos 5.º, 6.º, n.º 1 e n.º 2, 88.º, 89.º, n.º 3** do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (**RJIGT**), do **artigo 6.º, n.º 2 alínea a)** da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (**LBPOTU**) e na sequência da proposta de Plano de Urbanização para as Sete Fontes e consequente alteração do PDM, apresentar **a sua reclamação**

o que fazem com os seguintes fundamentos:

I – Da desconformidade ao nível da classificação do terreno dos Requerentes em função da respectiva qualificação e do histórico classificativo do mesmo em sede de Plano Director Municipal

1. A atual proposta de alteração do PDM prevê a qualificação do terreno dos Requerentes como solo rústico.
2. A actual proposta do Plano de Urbanização avança com a definição de unidades de execução que como refere o artigo 148.ºdo RJIGT <<*consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos*>>.
3. No caso dos requerentes, e de acordo com a Planta de Perequação e Orientações executórias, o terreno de que são proprietários é enquadrado na Unidade de Execução U3 e é qualificada parcialmente em "**Área com aptidão edificatória**" e **solo rústico com significativa relevância para o solo urbano** (????). (sublinhado nosso)
4. Ora, convém reavivar que o terreno dos ora Requerentes é **classificado** e reconhecido pelo Plano Diretor Municipal – atualmente em vigor - **como solo urbano**, devendo este plano de urbanização ser o instrumento de desenvolvimento e concretização daquele e não de uma proposta de alteração que ainda não se encontra em vigor.

5. A atual proposta de plano de urbanização ao qualificar o terreno dos Requerentes como "***Área com aptidão edificatória***" – de natureza habitacional e comercial – terá forçosamente que classificar o mesmo como **solo urbano, ou seja, aquele que está total ou parcialmente urbanizado e, como tal, afecto em plano territorial à urbanização e edificação, nos termos do artigo 71.º, n.º 1 e n.º 2 alínea a) do RJIGT e artigo 10.º, n.º 1 e n.º 2 alínea b) da LBPOTU, em vigor e plenamente eficaz.** (sublinhado nosso)
6. A proposta no PU para a qualificação do terreno dos ora Requerentes não pode ter por base a classificação de solo rústico que consta da proposta de alteração do PDM que ainda não está em vigor.
7. **Na verdade, de acordo com o artigo 98.º, n.º 1 e n.º 2 do RJIGT, o plano de urbanização desenvolve e concretiza um plano diretor municipal eficaz, algo que a atual proposta de alteração ainda não é e, portanto, não pode estar na base da elaboração da proposta do PU.** (sublinhado nosso)
8. Ou seja, o Município de Braga não pode propor a elaboração de um Plano de Urbanização que visa desenvolver e concretizar o PDM com base numa proposta de alteração do atual PDM, designadamente ao nível da classificação do solo, que ainda não foi aprovada, nem é atualmente eficaz.
9. De reforçar que **há mais de 25 anos que o atual PDM do Município de Braga classifica o vínculo situacional do terreno dos requerentes como solo urbano**, estando o mesmo enquadrado a norte, sul, nascente e poente por um conjunto de edificações, de natureza habitacional, educacional e industrial, e infraestruturas públicas da mais diversa índole com clara importância para a dinâmica da cidade. (sublinhado nosso)
10. Assim, a qualificação do solo define, **com respeito pela sua classificação em vigor e dotada de plena eficácia**, o conteúdo do seu aproveitamento por referência às potencialidades do desenvolvimento do território. (sublinhado nosso)
11. **A total ausência de alterações das características técnicas e da morfologia do solo, nos últimos quatro anos, levam os ora Requerentes a pugnar pela manutenção da classificação do seu terreno como solo urbano cuja qualificação deverá continuar como "Área com vocação Edificativa". (sublinhado nosso)**
12. Assim sendo, ora Requerentes que sempre procuraram respeitar os princípios da boa-fé, da cordialidade e respeito nas relações com o Município, não querem que acreditar que a manutenção da classificação do seu terreno pela actual proposta de alteração do PDM e PU,

com a classificação de solo rústico, possa ter como intenção futura um processo expropriativo de natureza dolosa que vem desqualificando paulatinamente e de forma agravada o seu direito de propriedade privada, com a clara intenção de nada querer fazer em regime de cooperação e quiçá, num prazo de 10 anos, exercer o direito de expropriação sobre os terrenos com uma desvalorização de 50% relativamente aos coeficientes que agora atribui, coeficientes esses em total desconformidade com a lei, a fórmula aplicável e o elemento histórico subjacente à classificação vertida no PDM em vigor para o terreno em questão.

II – Da desconformidade da aplicação da fórmula e dos critérios em sede de cálculo do valor do solo (não infraestruturado) no âmbito do Plano de Urbanismo

13. Diz o Município de Braga que no seu Anexo 9 – Formação de Mais-Valias – ponto 1.1., originadas pela edificabilidade estabelecida pelo Plano que para a determinação do valor do solo não infraestruturado "*adopta-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 das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro de 1999, 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) x (ExC), sendo:

(…)

F1: fator de localização considerando o todo nacional, **atingindo o máximo 15%**.

(…)

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

(…)

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 das Expropriações)**

(…)". (sublinhado nosso)

14. Salvo o devido respeito, o Município de Braga não só pode ajustar para cada local o coeficiente de localização, como no caso dos ora Requerentes está obrigado a fazê-lo.
15. Não faz sentido que o Município de Braga apresente uma fórmula suportada no Código das Expropriações, especifique que o coeficiente F1 de localização máximo pode atingir o máximo de 15% - valor consagrado no artigo 26.º, n.º 6 do Código das Expropriações – e depois aplique, sem qualquer ordem de razão técnica – o coeficiente máximo de 3,5% expressamente previsto no artigo 42.º, n.º 1 do CIMI, coeficiente esse sem qualquer relação com a fórmula aplicada e coeficientes previstos no Código das Expropriações.
16. Inclusivamente porque o Município sabe que o terreno dos ora requerentes tem uma localização privilegiada, **na freguesia com mais habitantes/m2 da cidade de Braga com forte densidade ao nível habitacional**, que se encontra circundada pelos seguintes equipamentos:
    - ✓ **Hospital de Braga;**
    - ✓ **Escola de Medicina da Universidade do Minho;**
    - ✓ **Convento Franciscano de Montariol;**
    - ✓ **Regimento da Cavalaria n.º 6;**
    - ✓ **Colégio João Paulo II outrora Colégio das Sete Fontes;**
    - ✓ ***Shopping* Braga Parque;**
    - ✓ **Braga *Retail* Center;**
    - ✓ **Fábricas/armazéns;**
    - ✓ **Restaurantes;**
    - ✓ **Infraestruturas rodoviárias – EN, a circular de Braga, o eixo viário Hospital-Gualtar e outras estradas de menor dimensão – artigo 19.º do Capítulo II Secção I do Regulamento do PU;**
    - ✓ **Qualidade ambiental excepcional;**

    O que **determina a atribuição do coeficiente máximo de 15% quanto ao coeficiente de localização dos terrenos dos ora Requerentes**, desdobrados do seguinte modo

    Localização: 5%

    Qualidade Ambiental: 5%

Equipamentos existentes na zona: 5%. (sublinhado nosso)

17. De referir que a fórmula adoptada pelo Município que é a do Código das Expropriações prevê que a percentagem fixada nos termos do artigo 26.º, n.º 6 poderá ser acrescida em mais 10 % por via do artigo 26.º, n.º 7 do mesmo diploma legal.
18. Convém, por isso, reforçar que no mínimo e de forma a uniformizar os critérios, actualmente desconexos com a fórmula aplicada e em violação à lei – *v.g.* artigo 26.º, n.º 6 e n.º 7 do Código das Expropriações – seja atribuído o coeficiente de localização de 15% ao terreno dos ora Requerentes.

PEDIDO:

Nestes termos e nos demais de Direito que V. Exas. suprirão, nomeadamente ao abrigo do princípio da legalidade e da boa-fé, os Requerentes pretendem a procedência da presente Reclamação e, em consequência, que a Câmara Municipal de Braga reconheça, declare e verta na versão final do Plano Diretor Municipal e Plano de Urbanização das Sete Fontes:

a) A manutenção da classificação do seu terreno, em sede de PDM, como solo urbano e, em consequência, a respetiva qualificação em sede de Plano de Urbanização do mesmo como Área com Aptidão edificativa;
b) A atribuição do coeficiente de localização mínimo de 15% em sede do critério F1, critério previsto na fórmula para o cálculo do valor do solo não infraestruturado, no âmbito do Anexo 9 do Plano de Urbanização – Formação de Mais-Valias –, nos termos do artigo 26.º, n.º 6 do Código das Expropriações, percentagem essa que resulta da localização do seu terreno, qualidade ambiental e equipamentos existentes.

Pede e Espera Deferimento,

Pela Família Sampaio,

Manuel José Alves de Pinho Pereira Sampaio

João Paulo Alves de Pinho Pereira Sampaio

(Jorge Meira Costa)

Jorge Meira Costa
Advogado (CP 51063P)
Av da Liberdade 505 - 1º
BRAGA NIF 242248349

JUNTA: procuração do Requerente Álvaro Sampaio.

PROCURAÇÃO

ÁLVARO MANUEL PAIVA PEREIRA SAMPAIO, NIF 159735211 e mulher, **MARIA FILOMENA DO NASCIMENTO PINTO PEREIRA SAMPAIO, NIF.** 159735203, residentes na Av. Narciso Ferreira, nº 85, 10º Esq., 4760-105 Vila Nova de Famalicão, constituem seu bastante procurador o Ex.mo Sr. **Dr. Jorge Meira Costa**, advogado, portador da CP 51063 - P e com escritório na Avenida da Liberdade, n.º 505 – 1.º Andar, 4710-251 BRAGA, a quem conferem os mais amplos poderes forenses gerais em direito permitidos podendo substabelecer.

Braga, 25 de Novembro de 2020

Maria Filomena do Nascimento Pinto Pereira Sampaio

ID11. ARS Norte, I.P

Fátima Pereira

De: Fátima Pereira
Enviado: 2 de dezembro de 2020 12:53
Para: Municipe
Assunto: FW: Plano de Urbanizacao das Sete Fontes - [s_2020_08932] - IMPORTANTE
Anexos: Documento Anexado - s_2020_08932.pdf

Bom dia,
Para dar entrada no âmbito da discussão pública das Sete Fontes e remeter nº para mim.
Obrigada,
Com os melhores cumprimentos,

BRAGA

Arq.ª Fátima Pereira
Gabinete da Vereação
Pelouros da Regeneração Urbana, Mobilidade, Trânsito, Património, Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo

fatima.pereira@cm-braga.pt
T: 253 203 150
www.cm-braga.pt Ext: 1191

De: Carla Pereira <carla.pereira@cm-braga.pt>
Enviada: 2 de dezembro de 2020 10:50
Para: Miguel Melo Bandeira <miguel.bandeira@cm-braga.pt>
Cc: Olga Pereira <olga.pereira@cm-braga.pt>
Assunto: FW: Plano de Urbanizacao das Sete Fontes - [s_2020_08932] - IMPORTANTE

Bom dia Senhor Vereador Prof. Miguel Bandeira,

Reencaminho esta comunicação por indicação do Senhor Presidente.

Com os melhores cumprimentos,

BRAGA

Carla Pereira
Gabinete da Presidência

carla.pereira@cm-braga.pt
T: 253 616 060 I F: 253 203 151
www.cm-braga.pt I Ext. 2108

Este e-mail é amigo do ambiente, pondere antes de o imprimir!

De: Ana Ferreira <ana.ferreira@cm-braga.pt>
Enviada: 27 de novembro de 2020 16:43
Para: Carla Pereira <carla.pereira@cm-braga.pt>
Assunto: FW: Plano de Urbanizacao das Sete Fontes - [s_2020_08932] - IMPORTANTE

De: Correspondencia ARS Norte <correio@arsnorte.min-saude.pt>
Enviada: 27 de novembro de 2020 16:30
Para: gab.presidencia <gab.presidencia@cm-braga.pt>

Cc: ana.capela@arsnorte.min-saude.pt
Assunto: Plano de Urbanizacao das Sete Fontes - [s_2020_08932]

Em anexo correspondência nº s_2020_08932.

No quadro do Simplex+ da Administração Regional de Saúde do Norte, I.P., esta mensagem não terá qualquer suporte de papel.

ARS Norte, I.P.

PPP-Braga

E-mail gerado automaticamente. ***Por favor não responda para este endereço.***

Poderá contactar para arsn@arsnorte.min-saude.pt.

Por E-mail

Exmo./a Senhor/a
Presidente da Câmara Municipal de Braga
Dr. Ricardo Rio
Câmara Municipal de Braga
Praça do Município
4704-514 Braga

Sua referência	Data	Nossa referência	Data
		PPP/2020/32	**2020-11-27**

Assunto: Plano de Urbanização das Sete Fontes

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Braga

Por referência ao assunto identificado, vem este Conselho Diretivo, atentas as competências legalmente atribuídas a esta Administração Regional da Saúde e igualmente atentas as competências determinadas por força do Despacho n.º 734/2009, de 31 de dezembro de 2008, dos Ministros de Estado e das Finanças e da Saúde, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 7, de 12 de janeiro de 2009, e por referência ao Hospital de Braga, respeitosamente deixar à consideração do Senhor Presidente o seguinte:

1. A Administração Regional de Saúde do Norte, I.P. (de ora em diante abreviadamente designada por **ARSN**) tem vindo a proceder à avaliação da proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal para a área das Sete Fontes e respetivo Plano de Urbanização que se encontra em fase de discussão pública até à presente data, dia 27 de novembro, tendo, para esse efeito, já sido realizadas várias sessões de esclarecimento com técnicos dessa Câmara .
2. Ora, na presente análise, deixa-se à consideração, alguns dos aspetos constantes da referida proposta que parecem conflituar com o edifício do Hospital de Braga, entendido como o complexo edificado, constituído pelo terreno e por todas as obras, máquinas e infraestruturas técnicas e por todos os equipamentos e acessórios funcionalmente aptos para a realização das prestações de saúde, com a delimitação constante do Contrato de Gestão do Hospital de Braga, e que serve a população de Braga na prestação de cuidados hospitalares.
3. Para melhor compreensão do contexto em que realizamos os comentários infra, permitimo-nos realçar os seguintes elementos de enquadramento:a) no dia 01.04.2004 foi celebrado entre a ARSN e o Município de Braga, o acordo estratégico de colaboração para o lançamento do Novo Hospital a localizar em Braga, sob a forma de Parceira Público-Privada (de ora em diante abreviadamente designado por **Acordo Estratégico**), e que assumia enorme relevância para a Região; b) nos termos do mencionado Acordo Estratégico, a unidade hospitalar seria "implantada num terreno constituído por diversas parcelas pertencentes ao património do Estado, com uma área global de 236.010 m2, localizado nas freguesias de Gualter e S. Victor" (parágrafo 1.3 do Acordo Estratégico); c) no âmbito da execução do Acordo Estratégico, foi celebrado o Contrato de Gestão do Hospital de Braga, em regime de Parceria Público Privada, nos termos do qual foi confiada a construção e gestão do edifício hospitalar, por um período de 30 anos, à sociedade Escala Braga - Sociedade Gestora do Edifício, S.A. (sendo esta sociedade de ora em diante abreviadamente designada por

Escala Braga SGE e o contrato por **Contrato de Gestão**); d) nos termos do Despacho n.º 734/2009, de 31 de dezembro de 2008, dos Ministros de Estado e das Finanças e da Saúde, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 7, de 12 de janeiro de 2009, o Estado Português determinou que a Administração Regional de Saúde, como entidade pública contratante, exercesse os poderes de fiscalização e de controlo da execução da parceria; e) o Contrato de Gestão previa a gestão do estabelecimento hospitalar por um parceiro privado, através da Entidade Gestora Estabelecimento, por dez anos, já decorridos, sendo presentemente a gestão do Hospital de Braga uma gestão pública, através do Hospital de Braga entidade pública empresarial. A gestão do edifício, da infraestrutura hospitalar e área de circundante dentro do perímetro hospitalar, contratada por 30 anos, mantém-se na Entidade Gestora do Edifício; f) em execução do Contrato de Gestão, o edifício entrou em funcionamento a 16.05.2011; g) importa ainda salientar que a lógica do Contrato de Gestão é a de estabelecer apertados e rigorosos critérios de qualidade do Edifício Hospitalar, consagrados no Anexo XXVII do Contrato de Gestão, que têm de ser cumpridos pela Escala Braga SGE. Como contrapartida, e condição pela assunção dessa responsabilidade, a Escala Braga SGE tem a utilização exclusiva de uma determinada área de terreno e dos acessos ao mesmo; h) no que diz respeito ao terreno do Hospital de Braga salientamos que o referido terreno é constituído por 15 parcelas, cuja área total perfaz 235.512,00 m2, nos termos do anexo VI do Contrato de Gestão e que, com exceção da parcela 13, que, por Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2004, de 1 de Julho, publicada no Diário da República - I Série B, N.º 168, de 19 de julho de 2004, foi desafetada do domínio público militar e integrada no domínio privado do Estado - pertencendo agora a este, portanto -, todas as outras pertencem ao domínio privado da ARSN, por força do disposto no artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 158/2003, de 18 de julho.

4. Tendo em conta os aspetos supra citados, a proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal para a área das Sete Fontes e respetivo Plano de Urbanização que se encontra em fase de discussão pública até à presente data, dia 27 de novembro, suscita-nos as seguintes questões que respeitosamente colocamos à consideração de V. Exa.: a) o Edifício Hospitalar foi construído nos termos contratados e de acordo com o projeto de execução concebido pela Entidade Gestora do Edifício rigorosamente acompanhado pela entidade pública adjudicante, tendo por base designadamente a garantia de segurança da circulação na área do Hospital, projeto de execução esse que veio a integrar o Contrato de Gestão do Hospital de Braga e que adstringe as Partes neste Contrato; b) a proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes, a ser aprovada, interferirá com a segurança da via de acesso à urgência e poderá ter impacto negativos, designadamente, ao nível do ruído e segurança, que constituem preocupação agravada para esta Administração Regional de Saúde, mas igualmente ao nível do estacionamento com impacto no Contrato de Gestão. A referida proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes em discussão pública reduzirá substancialmente a área de terreno afeta ao Novo Edifício Hospitalar que, no âmbito do Contrato de Gestão, foi cedido à Escala Braga SGE, em regime de exclusividade, pelo período de 30 anos. Note-se que, nos termos do Acordo Estratégico e do Contrato de Gestão, as referidas parcelas de terreno foram cedidas pelo Estado Português - efetivo proprietário das mesmas - à Escala Braga SGE (cláusula 85.ª, n.º 3, e anexo VI, ambos do Contrato de Gestão). Ora, a intervenção, tal como prevista na proposta de Plano de Urbanização das Sete Fontes, implica a realização de infraestruturas assumindo a disponibilidade de um terreno que é propriedade do Estado Português, e cujo uso está cedido, a título exclusivo, à Escala Braga SGE, sem estarem devidamente equacionados os efeitos que essa intervenção pode ter quer no direito de propriedade do Estado Português quer na relação contratual com a Escala Braga SGE; c) ao longo quer das peças escritas quer do Regulamento do Plano de Urbanização das Sete Fontes é assumida a realização de obras nas vias de acesso ao Hospital de Braga. A este respeito, as peças escritas do Plano de Urbanização das Setes Fontes referem o seguinte *"É neste quadro que surge a proposta de prolongamento da via que atualmente é de acesso exclusivo à urgência do Hospital de Braga. Na verdade, trata-se de estender a via existente até ao polo vivencial relativo ao Hospital, dando-lhe posterior continuidade e assegurando: a nascente a ligação a Gualtar (outra importante centralidade local) e a sul a ligação à envolvente norte da Universidade do Minho. O resultado do prolongamento desta via é a formalização de uma rede que, pela sua ampla conectividade, assegurará uma forte acessibilidade ao topo norte do Hospital. De notar que atualmente o acesso à urgência está exclusivamente dependente de uma só via e que a solução proposta irá assegurar uma melhoria significativa no acesso às urgências e no funcionamento e operação*

dos serviços de transporte público" . A descrição realizada supra encontrou depois reflexo na proposta de regulamento do Plano de Urbanização das Sete Fontes. Importa considerar, como referido, que estas alterações nas vias de acesso ao Hospital de Braga podem suscitar questões de segurança que, dos documentos de que dispomos do Plano de Urbanização das Sete Fontes, não foram integralmente ponderadas e cujas consequências deverão ser assumidas pelo Município de Braga. Por outro lado, a utilização de uma nova entrada de veículos na zona Este do designado Eixo-Hospital-Gualtar contraria o Projeto Anexo ao Contrato de Gestão. Acresce que as novas entradas de peões na zona Norte contrariam o Projeto Anexo ao Contrato de Empreitada do Hospital de Braga, sendo suscetíveis de prejudicar a gestão e funcionamento do Novo Edifício Hospitalar ao nível da segurança e com impacto negativo nas receitas advenientes da exploração dos parques de estacionamento. Assim, e uma vez mais a proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes, a confirmar-se, representará uma potencial violação do Acordo Estratégico e interferirá com as obrigações assumidas no Contrato de Gestão, Acordo Estratégico e Contrato de Gestão esses que assumem, desde o momento originário, uma exigência de coordenação e articulação das vias de acesso ao hospital (no caso, no Acordo Estratégico) e a existência de uma via de acesso exclusivo à urgência do Hospital; d) no que diz respeito ao estacionamento, notamos ainda algumas regras constantes do Plano de Urbanização das Sete Fontes que suscitam algumas dúvidas. Assim, e a este respeito, as peças escritas do plano de urbanização das setes fontes referem o seguinte: *"Relativamente ao estacionamento importa referir que o grande núcleo de estacionamento existente localiza-se no Hospital (ver "Planta da situação existente"). Na verdade, a oferta de estacionamento no Hospital é superior à procura estando uma das áreas do estacionamento, localizada a norte da via que dá acesso exclusivo às urgências, claramente subaproveitada. Nessa medida, tal folga poderá servir também o estacionamento afeto à utilização do futuro Parque das Sete Fontes até porque os picos de utilização dos dois equipamentos não são coincidentes. (...) Importa sublinhar ainda, que a proximidade na envolvente de dois dos grandes geradores de viagens da região, o Hospital e a Universidade, exige que a CM Braga desenvolva o mais brevemente possível uma política de estacionamento para toda a zona (que tenha em conta a quantidade, a localização, o preço e o acesso a cada bolsa de estacionamento disponível) e inicie um processo eficaz de fiscalização (até porque já se verificam situações de estacionamento abusivo em áreas sem qualquer vocação para o efeito)"* . Contudo, e de acordo com a cláusula 17.ª, n.º 4, alínea b), subalínea vii), do Contrato de Gestão, uma das atividades que a Escala Braga SGE está autorizada a realizar nas parcelas de terreno cuja utilização lhes foi cedida é o estacionamento, sendo que 25% das receitas resultantes dessa atividade são entregues à Entidade Pública Contratante (cláusula 103.ª, n.º 3, do Contrato de Gestão). Ora, as alterações que se pretendem realizar de acordo com o Plano de Urbanização das Sete Fontes, terão um impacto significativo na exploração desta atividade pela Escala Braga SGE - e consequentemente no equilíbrio económico do Contrato de Gestão - que não podem ser desconsideradas. Por outro lado, fruto das alterações constantes do Plano de Urbanização das Sete Fontes, o número de lugares de estacionamento afetos ao Hospital deixará de cumprir o rácio exigido no Contrato de Gestão. Finalmente, em resultado da utilização do terreno prevista na proposta de Plano de Urbanização das Sete Fontes, a expansão do parque de estacionamento poderá, no futuro, ser inviabilizada nos termos previstos e obrigar à implementação de uma solução de estacionamento em silo, com os encargos inerentes (os quais não foram considerados no âmbito do Contrato de Gestão). Em face de tudo quanto expusemos, é nossa opinião que a análise da proposta de Plano de Urbanização das Sete Fontes pressupõe um prévio estudo económico relativo ao impacto resultante para o parque de estacionamento do Novo Edifício Hospitalar da implementação de novas áreas de estacionamento e novas rotas de circulação de pessoas e veículos, nomeadamente ao nível do impacto nas receitas.

5. Em suma, e tendo em conta tudo quanto expusemos, da leitura realizada do Plano de Urbanização das Setes Fontes resultam pelo menos os seguintes impactos no Contrato de Gestão: a) estão a ser equacionadas alterações no terreno afeto ao edifício do Hospital de Braga que terão seguramente impacto na capacidade futura de expansão do Novo Edifício Hospitalar, que terão de ser acauteladas; b) tais alterações criarão relevantes dificuldades na delimitação rigorosa das responsabilidades entre Entidade Gestora do Edifício, num Contrato perante o qual esta Administração responde e tem a tarefa de fiscalizar do cumprimento, e aquelas que passarão a ser as responsabilidades do Município de Braga atentas a intervenção e a utilização que perspetiva para a área; c) as

alterações previstas no Plano de Urbanização das Sete Fontes terão previsivelmente consequências ao nível dos seguros contratados, dado o seu impacto na situação de referência e, por conseguinte, nos riscos segurados; d) as propostas incluídas no Plano de Urbanização implicam uma consideração distinta em matéria de ruído, matéria na qual a Escala Braga SGE assumiu importantes obrigações no Anexo XXVII do Contrato de Gestão e cujo impacto deve ser integralmente apurado; e) as várias alternativas apresentadas com impacto na via dedicada à urgência deverão ser acompanhadas de um projeto estrutural para a rede viária e de um estudo detalhado, que demonstre a viabilidade da manutenção do acesso à urgências - tanto na entrada como na saída - em condições de segurança e fluidez assegurando, simultaneamente a segurança da circulação pedonal; entende este Conselho Diretivo como determinante garantir que está integralmente salvaguarda a segurança da via de acesso à Urgência do Hospital; f) existência de uma forte compressão do perímetro hospitalar cedido à Escala Braga SGE nos termos do Acordo Estratégico e do Contrato de Gestão; g) alterações às vias de acesso aos parques de estacionamento do Edifício Hospitalar que, ao não assegurarem soluções técnicas que permitam que o parque possa continuar a ser pago por todos os utilizadores, implica um desequilíbrio financeiro do contrato; h) retirada à Escala Braga SGE, e consequente, assume-se, assunção pelo Município de Braga da responsabilidade pela manutenção, lifecycle e limpeza de via de urgência, circulações adjacentes, circulações pedonais e espaços verdes, bem como pelo investimento, manutenção e reposição de todas as alterações a implementar decorrentes da abertura da área do Hospital ao parque Sete.

Como se compreende, as alterações supra descritas têm um forte impacto no Contrato de Gestão que teve uma forte participação, na elaboração, do Município de Braga - até por aquilo que é evidenciado pelo Acordo Estratégico que foi subscrito por esse Município. Estes impactos fazem-se sentido quer a nível económico quer a nível de segurança e qualidade do edifício hospitalar.

Conhece este Conselho Diretivo a missiva remetida no passado dia 23.11.2020, sob a referência C701/200043, pela Escala Braga - Sociedade Gestora do Edifício, S.A., donde resultam expressas as consequências que a Entidade Gestora do Edifício entende que se repercutirão na esfera jurídica desta Administração Regional de Saúde caso aceite a proposta da Câmara Municipal de Braga. Não pode este Conselho Diretivo entender que esta Administração Regional de Saúde, Entidade Pública Contratante em representação do Estado Português no Contrato de Gestão do Hospital de Braga, ficará constituída em responsabilidade por factos que respeitam a uma atuação do Município.

Em face do exposto, e sob pena de o mesmo interferir com os direitos e obrigações assumidos no Contrato de Gestão, sugere-se que a aprovação do Plano de Urbanização das Sete Fontes seja precedida de uma efetiva análise, ponderação e negociação dos efeitos que do mesmo podem resultar para esta Administração Regional de Saúde e para o Hospital de Braga e, nessa medida, para todo o Município de Braga e seus munícipes.

Com os melhores cumprimentos de,

Presidente do Conselho Diretivo

c=PT,o=Administração Regional de Saúde do Norte IP,cn=Carlos Alberto de Jesus Nunes,
2020.11.27 16:08:53 +00:00

Carlos Nunes
Presidente do CD

ID12. Luís Andrade

Fátima Pereira

De: Luís Andrade <luispandrade@hotmail.com>
Enviado: 21 de setembro de 2020 22:33
Para: PDM; Plano de Urbanização das Sete Fontes
Cc: Junta de Freguesia de Gualtar
Assunto: Reclamação Pdm e Pu _sete fontes
Anexos: reclamacao_Luis_andrade.pdf

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Braga,

Junto, em anexo, segue a reclamação sobre o projeto das sete fontes.

Cumprimentos,
Luís Andrade

Braga, 21 de setembro de 2020

Exmo. Sr. Presidente da

Câmara Municipal de Braga,

Luís Paulo Alves de Andrade, NIF 220 666 563, residente na rua da Arrota, n.º 82, 1.º Dto G, Nossa Senhora de Fátima, Aveiro e com residência secundária na rua da Crespa, Gualtar, vem por este meio expressar a sua indignação pelo facto de saber por terceiros que duas das suas propriedades sob os artigos n.º 344 e 345 sitas na rua da Crespa em Gualtar, serão alvo de destruição por parte desta câmara municipal, para a construção de uma rotunda e de uma estrada.

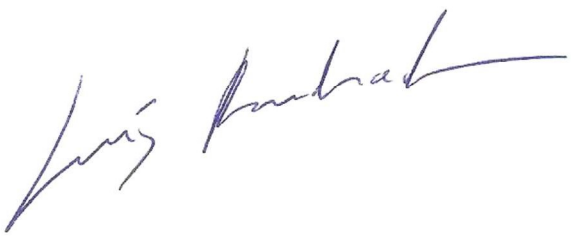
Um dos terrenos encontrava-se à venda e o negócio já com contrato de promessa de compra e venda, quando os clientes foram informados por um funcionário deste município que este terreno, identificado no Plano Diretor Municipal deste município como estando em zona de construção, não seria viável para construção pela situação acima descrita.

Assim sendo, sente-se profundamente lesado e indignado por não ter sido formalmente informado por este município.

Não vê necessidade da rotunda e estrada atravessarem o seu terreno, viável para construção, quando mais acima se encontram terrenos identificados no PDM deste município como inviáveis para construção, podendo esta câmara municipal ter tido isto em consideração, bem como tido em consideração os seus cidadãos, tentando lesá-los o mínimo possível e construir a estrada e rotunda nesses terrenos.

Pede a V. Exa. esclarecimentos.

Cumprimentos,



ID13. Grupo Ferreira Martins

Fátima Pereira

De: Eduardo Diogo <eduardo.diogo@ferreiramartins.pt>
Enviado: 24 de setembro de 2020 10:11
Para: Plano de Urbanização das Sete Fontes
Cc: Luis Malheiro Vaz
Assunto: Participação - Discussão Pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes
Anexos: Participação - Discussão Pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes....pdf

Ex.mos Srs.

Vem por este meio o Grupo Ferreira Martins enviar o documento anexo com a sua participação no âmbito da discussão pública do Plano de Urbanização das Setes Fontes, para a qual agradece desde já toda a atenção que lhe possam dispensar.

Ficamos ao dispor para quaisquer esclarecimentos que julguem necessários através dos contactos em assinatura.

P.S.: Muito agradecíamos que nos confirmassem a receção deste *email* e do respetivo documento em anexo.

Com os melhores cumprimentos,

Eduardo Diogo
(+351 968 075 455)

GFM
GRUPO FERREIRA MARTINS

Rua do Pinheiro nº 3 - Lugar de Sete Fontes, S. Vitor, 4710-348 Braga
gps: Latitude: 41,572152 Longitude: -8,402090
tel: +351 253 634 887 / +351 253 633 423
url: www.gfm.pt
Pense bem se será mesmo necessário imprimir este e-mail.

Participação na Discussão Pública do Plano de Urbanização das Setes Fontes

No âmbito da discussão pública do procedimento de elaboração do Plano de Urbanização ("PU") das Setes Fontes, vem o Grupo Ferreira Martins ("GFM") apresentar as suas observações e sugestões, na qualidade de proprietário de um imóvel abrangido no âmbito do referido PU. Mais concretamente, o GFM, no âmbito das suas participadas "GFM Rendimento – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado" e "Ferreira Martins e Filhos – Madeiras e Derivados, S.A." (entre outras), é proprietário e arrendatário, respetivamente, do prédio que se encontra melhor descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 75, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 2698, sito na Travessa Rafael Bordalo Pinheiro, Lugar de Sete Fontes ou Pinheiro, 4710-348 Braga (cf. certidão permanente da conservatória do registo predial, caderneta predial e planta de localização que aqui se juntam), o qual está inserido nos limites do referido Plano de Urbanização das Sete Fontes.

Começamos por referir que, do ponto de vista urbanístico, não pretendemos fazer qualquer comentário ao Plano apresentado, na medida em que entendemos que o mesmo se baseia em opções e caminhos que o município terá escolhido em função das várias condicionantes, interesses e vontades das inúmeras partes envolvidas neste Plano.

Por outro lado, importa dar nota de que somos um Grupo ambientalmente responsável, pelo que somos defensores da criação de zonas verdes no interior das cidades que, neste caso em particular, permitem, simultaneamente, salvaguardar um importante património cultural e, também, contribuir para a preservação e melhoria do ambiente, bem como para o incentivo da prática de atividades físicas e de lazer ao ar-livre que, por sua vez, tanto contribuem para a melhoria do bem-estar da população.

Neste sentido, e não obstante o referido no próximo parágrafo, é com um natural agrado que encaramos este projeto que a Câmara Municipal de Braga ("CMB") pretende, finalmente, executar e que irá, muito provavelmente, dar origem ao tão desejado "EcoParque das Sete Fontes". Agrado este que é recebido por nós, não só enquanto munícipes, mas também enquanto empresa que terá a oportunidade de exercer a sua atividade às "portas de um

Rua do Pinheiro nº 3 - Lugar de Sete Fontes
S. Vitor, 4710-348 Braga

gps: Latitude: 41,572152 Longitude: -8,402090
tel: +351 253 634 887 / +351 253 633 423 / **fax:** +351 253 634 886
email: geral@gfm.pt
url: www.gfm.pt

parque", com todos os benefícios que daí resultam para o dia-a-dia dos vários colaboradores que fazem parte das várias empresas do Grupo que lá trabalham.

Da nossa parte, fomos assistindo pacientemente a todo este processo, o qual se prolonga desde há muitos anos, tendo sido confrontados com diversas "intenções" e "configurações" do Parque, consoante o executivo camarário em funções. Pacientemente, mas não sem prejuízo, pois desde há muito tempo que nos encontramos limitados em termos daquilo que são as possibilidades de expansão e de crescimento da empresa, dadas as restrições existentes para este imóvel do ponto de vista de licenciamento camarário, em particular com a "Suspensão parcial do PDM de Braga e consequentes medidas preventivas para a proteção e salvaguarda do sistema de abastecimento de águas das Sete Fontes", publicadas em 2014.

E, neste ponto, convém lembrar que neste imóvel, devidamente licenciado pela Câmara Municipal de Braga para o efeito (Alvarás de Licenças de Utilização n.º 222/02 e 141/13), se desenvolve uma atividade económica, a qual não só resulta de um elevado investimento feito pelo GFM, como também tem subjacente um conjunto alargado de pessoas (colaboradores e suas famílias, clientes, fornecedores e outros parceiros e prestadores de serviços), em relação às quais, não parece ser muito justo e razoável que os seus destinos fiquem dependentes de qualquer medida destinada à melhoria urbanística da cidade.

Consideramos, pois, haver uma grande diferença entre aquilo que são as implicações e consequências da aprovação de um Plano de Urbanização ao nível de "terrenos virgens" (nos quais se poderá discutir a sua maior ou menor capacidade construtiva) e as implicações ao nível de ativos construídos, produtivos e em atividade, dos quais depende o futuro e a vida de vários seres humanos. Parecem-nos, por isso, no mínimo arriscadas, as medidas que bloqueiam o crescimento e o normal desenvolvimento de uma empresa que, importa repetir, seguindo todas as regras e procedimentos legais, se decidiu instalar num edifício legalizado e licenciado para o efeito pela mesma entidade (a CMB) que, a partir de certo momento, veio impor enormes limitações aos novos licenciamentos desse mesmo imóvel e, por conseguinte, à atividade nele desenvolvida, colocando em causa a viabilidade a longo prazo das empresas que lá operam.

Foi, exatamente, por esta ordem de razões que, durante muito tempo, nos foi referido que o nosso imóvel, dados os direitos adquiridos e os diferentes interesses em questão, era

claramente um "caso especial", o qual merecia um tratamento diferente de todos os outros terrenos que compunham o projeto do futuro EcoParque das Sete Fontes. Aliás, a determinada altura chegou mesmo a ser intenção da CMB proceder à expropriação da "Fábrica", nome pelo qual era conhecido o imóvel do Grupo. Mais tarde, condicionada por questões financeiras da própria autarquia, essa intenção começou a perder força, em benefício da ideia de que o Plano de Urbanização das Setes Fontes iria criar um "incentivo" ao proprietário da "Fábrica" para este deslocalizar a sua atividade para um outro local. "Incentivo", pois pretendia-se que aquilo que o seu imóvel viesse a permitir construir no futuro, no âmbito do PU, iria representar uma mais-valia em relação ao seu estado atual, criando as condições para o proprietário demolir a "Fábrica", a qual, desde o início, sempre foi assumida e reconhecida como um "vizinho indesejado" para o futuro EcoParque das Sete Fontes.

Face ao exposto, a presente participação centra-se em tentar determinar, do nosso ponto de vista, se esse "incentivo" à desmobilização da "Fábrica" foi ou não conseguido pela versão sujeita a discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes. Para o efeito, e uma vez que estamos perante atividades económicas, o "incentivo" existirá se, no presente momento, o Valor Atual Líquido (VAL) do futuro imóvel, após a aprovação do PU, for superior ao valor de mercado do imóvel no seu estado atual, resultando num diferencial positivo que justifique todo o trabalho, investimento e custos associados a uma eventual demolição da "Fábrica" e sua respetiva mudança de instalações para um outro local. Posto isto, de seguida são apresentados os pressupostos e os cálculos que, na nossa opinião, servem de base à avaliação do imóvel em cada uma das circunstâncias atrás referidas.

1. **Valor do Imóvel no seu estado Atual:** o objetivo é proceder à determinação do Presumível Valor de Mercado do imóvel no seu atual estado, recorrendo a três métodos de avaliação diferentes.

    a. Dados e Pressupostos: O imóvel em causa é composto por um terreno com uma área de, aproximadamente, 24.948m2, no qual se encontra implantado e construído um edifício com uma Área Bruta de Construção ("ABC") de 9.047,80m2, dos quais 8.303,26m2 são ocupados por armazém e os restantes 744,54m2 por escritórios. Refira-se que estas áreas são as que

constam dos Alvarás de Licenças de Utilização n.º 222/02 e 141/13 emitidos, respetivamente, em 10/09/2002 e 11/07/2013.

O estado de conservação do imóvel é aquele que se encontra refletido nas fotografias, tiradas no presente mês de setembro, que se juntam como anexo ao presente documento.

b. Avaliação pelo Método do Rendimento: segundo este método, o objetivo é chegar a uma avaliação do imóvel, tendo por base a capitalização do rendimento anual do mesmo, utilizando para tal parâmetros perfeitamente dentro daquilo que são os valores habituais de mercado para este segmento imobiliário, conforme consta do quadro que se segue:

	Área (m2)	**Renda (€/m2/mês)**	**Renda Mensal**	**Renda Anual**
Armazém	8 303,26	3,50 €	29 061,41 €	348 736,92 €
Escritórios	744,54	9,00 €	6 700,86 €	80 410,32 €
Logradouro	16 399,40	0,40 €	6 559,76 €	78 717,12 €
Total			**42 322,03 €**	**507 864,36 €**
			Yield:	8,00%
			Avaliação (método rendimento):	**6 348 304,50 €**

c. Avaliação pelo Método Comparativo/Mercado: para determinar o valor do imóvel serão utilizados comparáveis de mercado, ou seja, os preços habitualmente praticados no mercado para comercialização de imóveis semelhantes, nos segmentos de armazéns e escritórios, resultando na avaliação apresentada no quadro seguinte:

	Área (m2)	**Preço (€/m2)**	**Valor**
Armazém	8 303,26	500,00 €	4 151 630,00 €
Escritórios	744,54	1 000,00 €	744 540,00 €
Logradouro	16 399,40	125,00 €	2 049 925,00 €
Total			**6 946 095,00 €**
		Avaliação (método comparativo):	**6 946 095,00 €**

d. Avaliação pelo Método do Custo de Reposição: neste caso, determina-se o valor do imóvel tendo por base o custo que seria incorrido, caso se tivesse de construir o imóvel de raiz, com características semelhantes ao atual. Depois de calculado o valor do investimento necessário, o mesmo é alvo de um coeficiente de correção para o adequar ao estado de conservação atual do imóvel, sendo que, neste caso, foi utilizado um coeficiente de correção de 25% por forma a refletir a sua idade, conforme apresentado de seguida:

	Área (m2)	**Custo (€/m2)**	**Valor**	**Notas**
Compra do Terreno	24 948,00	125,00 €	3 118 500,00 €	
Custos da Compra (IMT+IS)	3 118 500	7,30%	227 650,50 €	IMT(6,5%)+IS(0,8%)
Construção Armazém	8 303,26	400,00 €	3 321 304,00 €	+ IVA
Construção Escritórios	744,54	750,00 €	558 405,00 €	+ IVA
Infra. e Arranjos Exteriores	16 399,40	35,00 €	573 979,00 €	+ IVA
Outros Custos*	9 047,80	50,00 €	452 390,00 €	+ IVA
Total			**8 252 228,50 €**	

* Projetos, Licenciamento, Fiscalização, etc.

Correção p/ Estado Conservação:	25,00%
Avaliação (método do custo):	**6 189 171,38 €**

Nota: nestes cálculos, não foi considerado o IVA da construção, o qual poderá vir a ser considerado como um custo, consoante o regime de IVA aplicado ao caso em concreto.

e. Avaliação Final

Tendo por base os três métodos de avaliação atrás utilizados, chegamos às seguintes três diferentes avaliações:

- Método do Rendimento: 6.348.304€;
- Método Comparativo: 6.946.095€;
- Método do Custo de Reposição: 6.189.717€

Uma vez que dos três métodos resultam avaliações diferentes (aliás, como não poderia deixar de ser), é comum utilizar-se a média simples das mesmas como a "Avaliação Final" que, neste caso, é de 6.494.523€.

Face ao exposto, **consideramos que valor atual do nosso imóvel deverá ser de, aproximadamente, 6,5 milhões de euros**.

2. Valor do Imóvel "Futuro"

Para a determinação do valor do imóvel no futuro, isto é, tendo por base a sua classificação no âmbito do PU das Sete Fontes e partindo do princípio de que se iria proceder à demolição da "Fábrica", parece-nos adequado utilizarem-se os seguintes conceitos e pressupostos:

a. Área do terreno: 24.948 m2, a qual corresponde à área acima referida;

b. Edificabilidade: para efeitos da presente avaliação vamos utilizar a "edificabilidade abstrata" de 0,65 atribuída a este imóvel, ainda que se deva ter em atenção que na proposta do PU apresentada, grande parte do terreno está classificado como "H1 – Espaço Habitacional", *cuja edificabilidade é a resultante do índice de construção de 0,6m2 ac/m2, aplicado à área medida até ao eixo das vias confrontantes* (artigo 53º do Regulamento). Ou seja, existe o potencial risco de, no futuro, não se vir a confirmar um índice de construção de 0,65 para o terreno em questão, mas sim um "índice final" compreendido entre 0,6 e 0,65;

c. Capacidade Construtiva Futura: aplicando o índice de 0,65 referido na alínea anterior à área total do terreno, resulta que no futuro o terreno poderá apresentar uma capacidade construtiva máxima de 16.216,20m2 de área bruta de construção acima do solo (a qual, como sabemos, não corresponde à área vendável/comercializável);

d. Preço Mercado da ABC Futura: dado que adivinhar o futuro preço de mercado da habitação a ser construída junto ao EcoParque é um desafio quase "impossível", optamos por nos basear nos preços atuais de mercado daquilo que consideramos ser uma zona semelhante da cidade, ou seja, da freguesia de Nogueira, Fraião e Lamaçães, por se tratar de uma zona "nova" da cidade, agradável, com bons acessos e com uma oferta alargada de comércio, serviços e atividades de lazer e desportivas. Assim, para o efeito, consideramos um preço

médio de 1.500€/m2, tendo por base o preço praticado por alguns empreendimentos em construção na referida zona.

e. Peso do terreno no total da ABC Futura: para o efeito, vamos considerar parâmetros normais de mercado, ou seja, de que o terreno vale cerca de 20% da ABC que nele venha a ser possível construir. Note-se que, se tivermos por base uma proporção de 80% entre a área vendável e a ABC, o peso de 20% atrás referido significa, na prática, que o proprietário do terreno tem "direito" a receber 25% da totalidade dos apartamentos que lá venham a ser construídos (ou, então, o valor correspondente a tal);

f. Valorização da Capacidade Construtiva: aplicando o rácio de 20% definido na alínea anterior ao preço de mercado de 1.500€, resulta que cada m2 de capacidade construtiva do terreno vale cerca de 300€.

g. Avaliação Futura do Terreno (Bruta): 4.864.860€, a qual resulta do produto entre a capacidade construtiva futura (16.216,20m2) e o preço médio de mercado por m2 dessa mesma capacidade construtiva (300€). Esta avaliação é "bruta" na medida em que corresponde ao valor do terreno no futuro, ou seja, (i) quando o EcoParque das Setes Fontes for uma realidade e (ii) quando o mesmo estiver infraestruturado e devidamente licenciado e preparado para a construção dos edifícios habitacionais;

h. Investimento necessário Incorrer: corresponde ao investimento que é necessário o promotor imobiliário incorrer para transformar o imóvel atual em lotes destinados à construção de edifícios habitacionais. Sem grande rigor, dada a falta de informação disponível na presente data, estimamos que esse investimento possa ascender, no mínimo, a 1.247.400€ (média de 50€/m2 pela área de terreno), o qual engloba os custos relacionados com a demolição do edifício atual, projetos, licenciamento (operação de loteamento ou semelhante), bem como todas as obras de infraestruturas e arruamentos

necessárias à criação dos "lotes" destinados à implantação dos futuros edifícios de habitação;

i. Avaliação Futura do Terreno (Líquida): se à avaliação bruta do terreno futuro (4.864.860€) retirarmos o montante do investimento que é necessário incorrer (1.247.400€), chegamos a uma avaliação líquida do terreno futuro de 3.617.460€. Refira-se que esta avaliação do terreno se reporta ao momento em que o EcoParque das Setes Fontes estiver concretizado e o imóvel aqui em questão dotado das condições necessárias para iniciar a construção dos blocos de apartamentos, momento esse que, por agora, não é possível determinar.

j. Taxa de Desconto: pelo facto da avaliação a que se chegou na alínea anterior se reportar a um momento futuro, ter-se-á de aplicar uma "taxa de desconto" para trazer o valor futuro do bem para o momento atual. De facto, uma vez que no ponto 1 da presente participação o valor do imóvel foi calculado no seu momento atual (correspondente ao imóvel nas exatas características e condições ao "dia de hoje"), então, para compararmos a avaliação do "Imóvel Atual" com a do "Imóvel Futuro", teremos de nos reportar, obrigatoriamente, ao mesmo momento temporal, razão pela qual se mostra necessário a aplicação de uma taxa de desconto ao valor do "Imóvel Futuro". Neste sentido, assumimos os seguintes pressupostos:

   - Taxa de Desconto: ainda que, por uma questão de igualdade de critérios, fosse justo considerar a mesma taxa que se aplicou no cálculo do "Imóvel Atual" pelo método do rendimento, ou seja, uma taxa de 8%, optamos por não considerar uma taxa tão elevada, mas apenas uma taxa de 6%. De facto, enquanto que uma Yield de 8% se mostra mais condizente com a rentabilidade esperada dos ativos imobiliários comerciais (como é o caso do "Imóvel Atual"), já os ativos imobiliários habitacionais apresentam, tradicionalmente, yields mais baixas, rondando estas os 6%. No entanto, refira-se que seriam aceitáveis

outras yields (Taxas de desconto) mais elevadas, dada a incerteza, a imprevisibilidade temporal, os riscos associados à efetiva execução do EcoParque das Sete Fontes e, ainda, as dúvidas em relação ao sucesso dos empreendimentos habitacionais naquela localização (cuja oferta vai abundar);

- Período de Desconto: aqui, o desafio ainda é mais difícil, dado não existir qualquer dado concreto que nos permita ter uma expectativa realista em relação ao prazo de execução do referido EcoParque, o qual, se assumirmos que poderá vir a ser executado em diferentes fases, traz um nível de imprevisibilidade ainda maior ao assunto em questão. Por outro lado, uma coisa é executar o EcoParque, outra diferente é o tempo que levará a que o terreno em questão fique dotado das condições necessárias à construção habitacional para, assim, poder valer o montante a que se chegou na avaliação constante da alínea i) anterior. Perante todas estas dificuldades, achamos por bem optar pelo prazo mais otimista possível (que acaba por "roçar" a algum irrealismo) de modo a anular qualquer tipo de discussão sobre o presente parâmetro, ou seja, um período de 4 anos.

k. Valor Atual Líquido (VAL) do Terreno: aplicando uma taxa de desconto de 6% durante um período de 4 anos ao valor futuro do imóvel (3.617.460€), **obtemos um Valor Atual Líquido (VAL) do Terreno de 2.824.328€**.

3. Custo com a Mudança de Instalações

Uma vez que o principal objetivo da presente participação consiste em determinar se poderá haver ou não "incentivo" à desmobilização da "Fábrica", para além da comparação das avaliações do imóvel numa e noutra situação (pontos 1 e 2 abordados anteriormente), importa ainda, neste caso, dado tratar-se de um imóvel no qual estão a ser exercidas várias atividade comerciais/empresariais, determinar os custos necessários à desmobilização dessas atividade para uma outra localização. Assim, no presente momento, consideramos que os principais custos inerentes a uma mudança de instalações, são os relacionados com a transferência/desmobilização de:

- Mercadorias: custo relacionado com os transportes, meios de carga e descarga, recursos humanos e tempo despendido;

- Equipamento de armazenagem: desmontagem das estantes atuais, transporte das mesmas e respetivos meios de apoio, subsequente montagem, recursos humanos e tempo despendido;

- Showroom e exposição: desmontagem, transporte e nova montagem, recursos humanos e tempo despendido;

- Infraestrutura Informática e de Telecomunicações: desinstalação e reinstalação, recursos humanos e tempo despendido;

- Alterações administrativas em virtude da mudança da sede administrativa das várias empresas que fazem parte do Grupo Ferreira Martins;

- Compensações aos colaboradores em virtude da alteração do posto de trabalho, aplicável a todas as empresas do Grupo;

- Lucros cessantes em virtude da "suspensão" da atividade pelo período necessário à transferência das várias atividades;

Resulta do exposto que, tendo por base os itens atrás identificados, **estimamos que o custo inerente à mudança de instalações das atividades atualmente exercidas no imóvel poderá ascender a 500.000€.**

4. Conclusão

No seu estado atual, sem necessidade de qualquer transformação ou de investimento adicional, estimamos que o nosso imóvel valha, no presente momento, cerca de 6,5 milhões de euros.

Com a entrada em vigor da versão apresentada do Plano de Urbanização das Sete Fontes, e numa ótica de desmobilização da "Fábrica" atualmente presente no imóvel, este deverá passar a valer algo próximo dos 3 milhões de euros, tendo por base o seu valor atual líquido.

Adicionalmente, a desmobilização da "Fábrica" implicaria um prejuízo direto e que se poderá quantificar entre 500.000€.

Ou seja, em termos globais, a desmobilização e demolição da "Fábrica" representaria para os seus detentores um prejuízo que poderia rondar os 4 milhões de euros.

Por outro lado, se o Grupo Ferreira Martins decidisse demolir a "Fábrica", teria de proceder à construção de umas novas instalações num outro local, cujo custo poderia ultrapassar os 8 milhões de euros, de acordo com os cálculos apresentados para o método do custo de reposição, sem a aplicação do coeficiente de depreciação.

Ou seja, do ponto de vista económico, **a versão do Plano de Urbanização das Setes Fontes sujeita à presente discussão pública, não traz qualquer "incentivo" para que o proprietário do imóvel aqui em questão proceda à demolição da "Fábrica" e, consequentemente, à mudança das suas instalações de Sete Fontes para uma outra localização empresarial**. **Muito pelo contrário, traria um prejuízo de cerca de 4 milhões de euros.**

Adicionalmente, importa referir que o Grupo Ferreira Martins, devido ao seu posicionamento no mercado imobiliário, não tem qualquer interesse (nem experiência) no desenvolvimento de empreendimentos habitacionais, dada a sua especialização no segmento de imobiliário comercial. Deste modo, o elevado prejuízo em que incorreria aliado ao seu perfil de investidor, reduz ainda mais o "incentivo" do Grupo para demolir a fábrica, especialmente neste caso em que estaria a trocar (i) um ativo existente, produtivo e rentável por (ii) um ativo futuro, especulativo e com demasiadas incertezas. De facto, não faz parte do perfil de investimento do GFM, o qual se orgulha de ser um grupo empresarial com diversas atividades

económicas produtivas, apostar em ativos imobiliários meramente especulativos e que não tenham qualquer atividade económica associada.

Somos, por isso, da opinião de que este PU, pelo menos na parte que ao imóvel aqui em questão diz respeito, **não cria os "incentivos", nem as condições necessárias para que sejam atingidos os objetivos pretendidos por ambas as partes**:

- **CMB** – eliminar o "vizinho indesejado" do EcoParque de Sete Fontes, dando o "incentivo" necessário ao seu proprietário para desmobilizar e demolir a "Fábrica";

- **GFM** – assegurar que a mudança de instalações para uma outra localização empresarial, onde não esteja limitado quanto aos seus planos de expansão futuros, seja economicamente vantajosa, havendo, por isso, um "incentivo" à mudança.

Pelo contrário, somos da opinião de que a presente versão do PU, caso não venha a ser revista, cria os "incentivos" para a manutenção da "Fábrica" nas suas atuais instalações. E, a este propósito, permitam-nos partilhar convosco de que não consideramos de todo que a "Fábrica" não possa conviver com o EcoParque das Sete Fontes, sendo, quanto a nós, possível torná-la um vizinho útil e agradável para o referido Parque. De facto:

- se não existissem as atuais limitações de licenciamento no imóvel em questão, seria mais provável que o proprietário do terreno tivesse a necessária motivação para fazer obras no local que, simultaneamente, permitissem assegurar os planos de expansão e crescimento da empresa e melhorassem a estética e aparência do edifício; ou

- se a classificação de solo prevista no PU permitisse destinos mais abrangentes do que apenas a habitação (nos quais se inserem, necessariamente, as atividades económicas), criando a possibilidade de destinar o edifício a outras atividades que pudessem ser mais enquadráveis com o EcoParque, o proprietário teria, igualmente, uma motivação acrescida para deslocalizar a "Fábrica" e, assim, destinar aquele edifício a outras atividades económicas mais condizentes com a nova envolvente.

Ou seja, com a presente versão do PU, nomeadamente com a alargada rede viária prevista para o terreno e o consequente retalho do mesmo em diversos "lotes" destinados "exclusivamente" a habitação, torna-se impossível aproveitar o que quer que seja do edificado existente, possibilidade esta que, a ser possível, poderia criar algum incentivo adicional para que

o proprietário do terreno pudesse adaptar o atual edifício às futuras circunstâncias de estar à porta do futuro EcoParque das Sete Fontes. Sendo certo que não seria a "solução ideal" de ter a habitação prevista no atual PU, seria, pelo menos, a "solução possível" que passava por não ter a "Fábrica" como vizinho do Parque.

Posto isto, e não pretendendo com a presente participação fazer qualquer tipo de reclamação em relação à versão sujeita a discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes, **serve a presente para tentar demonstrar que, contrariamente ao pretendido, este não oferece qualquer "incentivo" para desmobilização da "Fábrica", estando, por isso, criadas as condições para a manutenção da mesma no terreno em questão, caso não seja feita qualquer revisão à versão apresentada do PU**, nomeadamente no que se refere às classificações do solo, aproveitamento do edificado existente, índices de construção, parcelamento do solo e redes viárias previstas para o terreno aqui em questão.

Braga, 21 de Setembro de 2020

_____ _____

(Pelo Grupo Ferreira Martins)

Rua do Pinheiro nº 3 - Lugar de Sete Fontes
S. Vitor, 4710-348 Braga

gps: Latitude: 41,572152 Longitude: -8,402090
tel: +351 253 634 887 / +351 253 633 423 / **fax:** +351 253 634 886
email: geral@gfm.pt
url: www.gfm.pt

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1045-10463-030351-000075

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: Braga (São Vítor)
Trav. Rafael Bordalo Pinheiro

ÁREA TOTAL: 24948 M2
ÁREA COBERTA: 8598 M2
ÁREA DESCOBERTA: 16350 M2

MATRIZ nº: 2698

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Pavilhão destinado a indústria e terreno junto.
Norte, caminho público; Sul e Poente, João Fernandes da Silva; Nascente, Maria das Dores.
Desanexado do descrito sob o nº 50.089, fls. 136, LºB-141.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Luísa Maria da Silva Valente

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 34 de 1985/10/03 - Autorização de Loteamento

Prédio nº 50.089, fls. 136, do LºB141 - 20 lotes para construção com os nºs 13 a 32.
CONDIÇÕES FIXADAS: Os lotes 13 a 31 destinam-se a construção unifamiliar de 2 pisos; para integração do domínio público (baías de estacionamento e passeios) a área de 720m2. Extracto da Inscrição F-1 (referente à ins. 19.430, fls.51v, do LºF-27).

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

AP. 97 de 1988/04/19 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** RIEKER PORTUGUESA - FÁBRICA DE CALÇADO, LIMITADA
Sede: Lagares
Localidade: Felgueiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** RETEC-RIEKER EMPRESA DE TECIDOS PARA CALÇADO, LIMITADA
Sede: Bouça Chã - Borba de Godim
Localidade: Felgueiras

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Extracto da Inscrição G-3

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

AP. 56 de 2008/05/28 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** PATRIMÓVEL 1 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** RIEKER PORTUGUESA - FÁBRICA DE CALÇADO, LIMITADA
Sede: Rua Pedro Álvares Cabral, Bloco A, 5º B - Creixomil
Localidade: Guimarães

O sujeito activo é gerido e representado pela sociedade Atlantic - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliária, S.A. - Praça de Liége, nº 86 - Porto.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 30-01-2015 e válida até 30-07-2015

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 51 - BRAGA (S. VITOR)

ARTIGO MATRICIAL: 2698 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : BRAGA **sob o registo nº:** 75

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Travessa Rafael Bordalo Pinheiro **Lugar:** Lugar de Sete Fontes ou Pinheiro **Código Postal:** 4710-348 BRAGA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Caminho Público **Sul:** João Fernandes da Silva **Nascente:** Maria das Dores **Poente:** João Fernandes da Silva

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Armazéns e actividade industrial **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 24.948,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 8.598,0000 m² **Área bruta de construção:** 9.085,2000 m² **Área bruta dependente:** 120,0000 m² **Área bruta privativa:** 8.965,2000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1987 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.888.281,83 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Indústria **Coordenada X:** 177.657,00 **Coordenada Y:** 511.463,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
1.810.520,00	=	603,00	x	7.849,7100	x	0,60	x	0,85	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 400 x 1,0 + 0,90 x (1000 - 400) + 0,85 x (3000 - 1000) + 0,80 x (Aa + Ab - 3.000,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6391737 **Entregue em :** 2013/12/03 **Ficha de avaliação nº:** 9749820 **Avaliada em :** 2013/12/26

TITULARES

Identificação fiscal: 720007496 **Nome:** GFM RENDIMENTO FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO

Morada: PC DE LIEGE N 86, PORTO, 4150-455 PORTO

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** NOT LAURINDA GOMES (PORTO)

Obtido via internet em 2020-06-19

O Chefe de Finanças



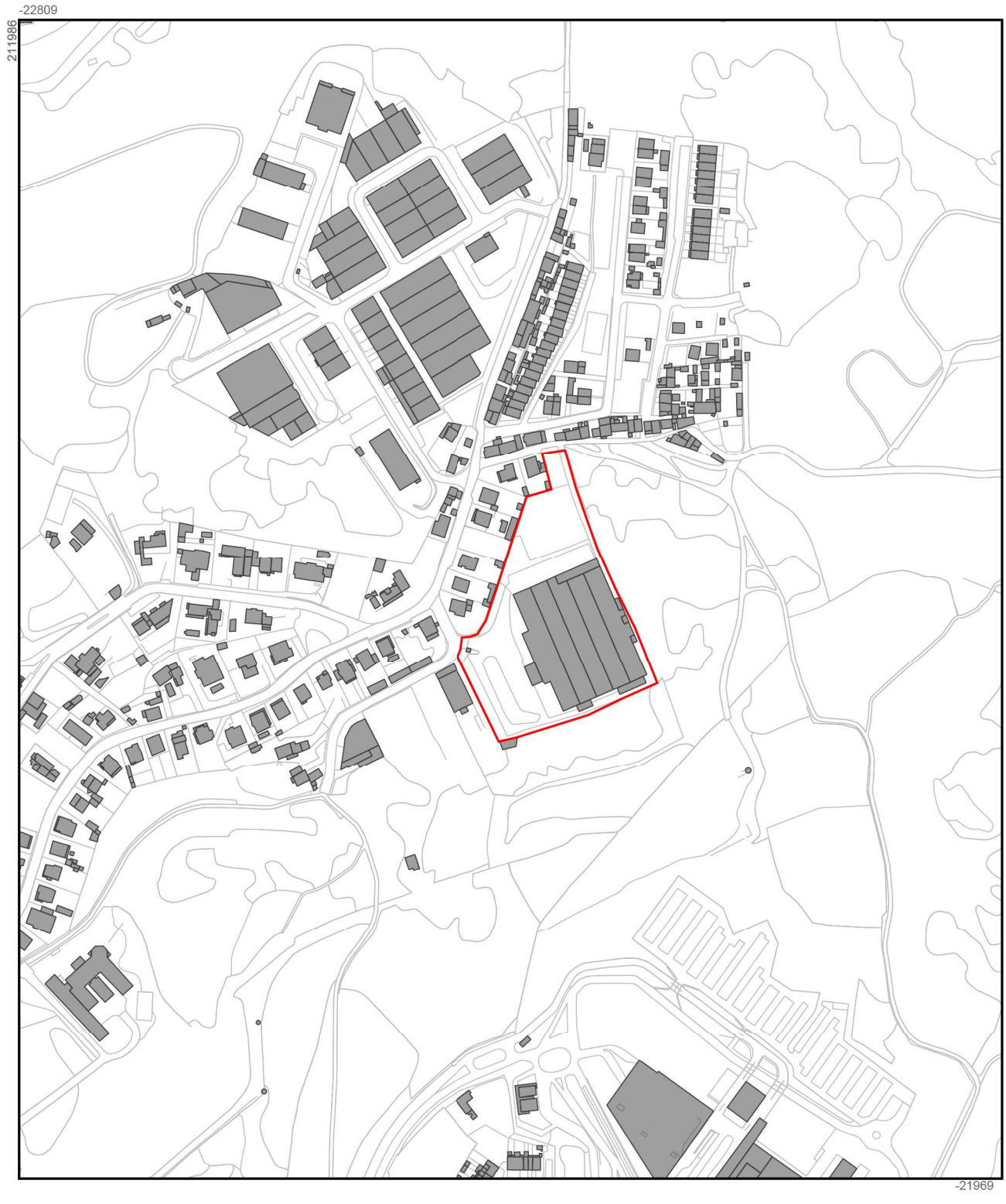
(Ivo Manuel Soares Brusaca)

MUNICÍPIO DE BRAGA

Planta de Localização

Revista e Atualizada à Data Atual

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sitio: www.cm-braga.pt



Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 18/09/2020

Funcionário: Emitido via Internet

N

Escala 1:5.000

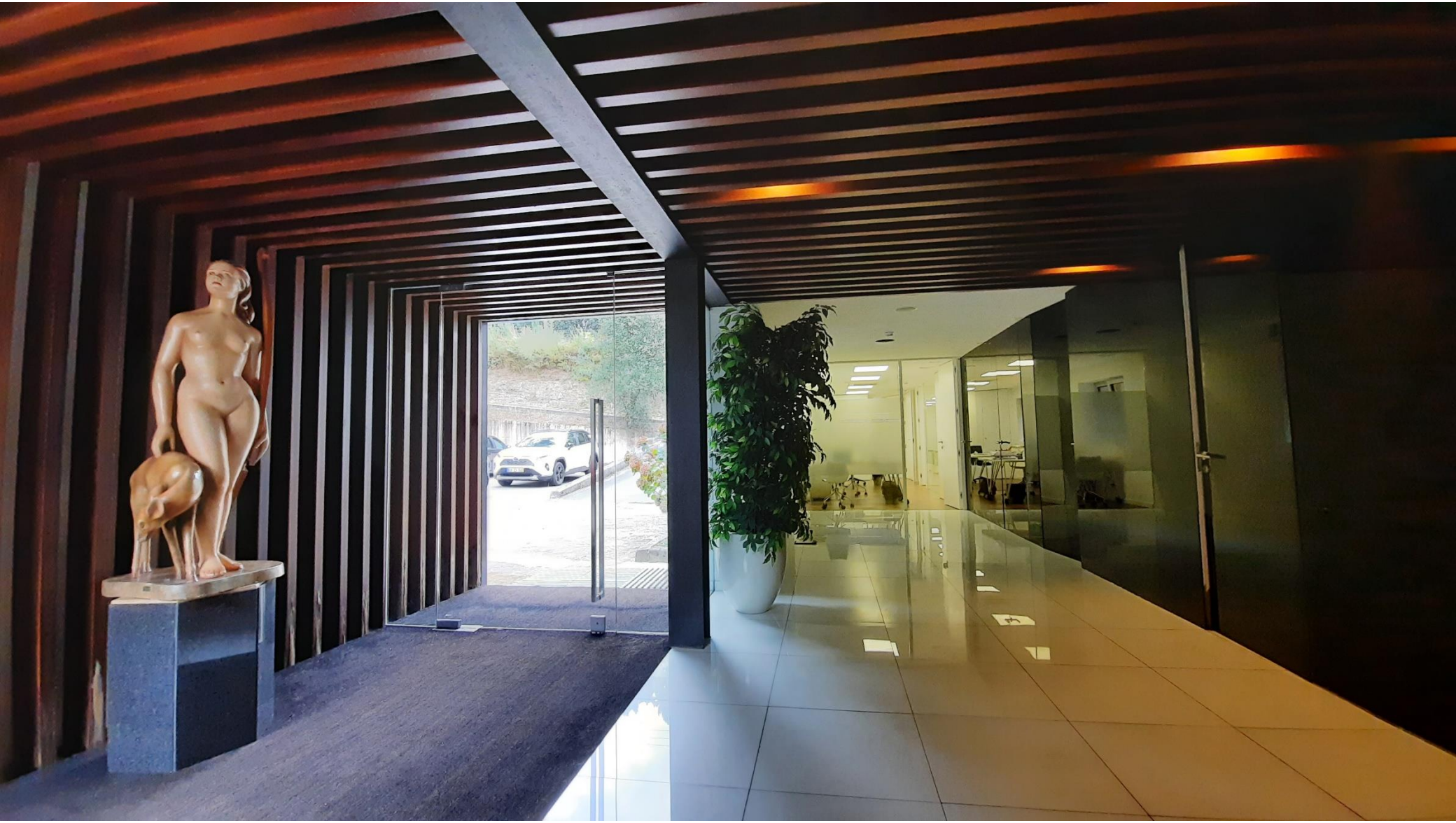
0 50 100 150 200 m

RESPONSÁVEIS
Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)
Sistema Referência: EPSG:27493
(Datum73/Hayford-Gauss)
Cobertura Aerofotográfica: 2012




PF·06·01
29·DB·44


















LOTE PC
LEIXOES



ID14. Tito Ferreira

Fátima Pereira

De: Tito Ferreira <tito_ferreira@msn.com>
Enviado: 7 de outubro de 2020 22:06
Para: Fátima Pereira
Assunto: RE: Reclamação - discussão pública do Plano de Urbanização e alteração do PDM para a Área das Sete Fontes, em Braga
Anexos: Descrição predial BRAGA (S. VITOR).pdf; Planta Localização.pdf

Bom dia Exma Arq.ª Fatima Pereira,
Envio então em anexo os documentos pedidos.
Se necessitar de outro tipo de planta ou descrição a assinalar a localização por favor diga-me qual o melhor formato para tal.
Na planta enviada em anexo a localização está marcada com um "X".
Alguma duvida disponha.

Melhores cumprimentos,
Tito Ferreira

De: Fátima Pereira <fatima.pereira@cm-braga.pt>
Enviado: quinta-feira, 1 de outubro de 2020 12:21
Para: Tito Ferreira <tito_ferreira@msn.com>
Cc: Miguel Melo Bandeira <miguel.bandeira@cm-braga.pt>
Assunto: RE: Reclamação - discussão pública do Plano de Urbanização e alteração do PDM para a Área das Sete Fontes, em Braga

Boa tarde,
Incumbe-me o Sr. Vereador Miguel Bandeira de confirmar a receção do Vosso email e solicitar o envio de planta com a localização da vossa propriedade e registo predial.
Com os melhores cumprimentos,

BRAGA

Arq.ª Fátima Pereira
Gabinete da Vereação
Pelouros da Regeneração Urbana, Mobilidade, Trânsito, Património, Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo

fatima.pereira@cm-braga.pt
T: 253 203 150
www.cm-braga.pt Ext: 1191

De: Tito Ferreira <tito_ferreira@msn.com>
Enviada: 30 de setembro de 2020 21:16
Para: PDM <pdm.setefontes@cm-braga.pt>
Assunto: Reclamação - discussão pública do Plano de Urbanização e alteração do PDM para a Área das Sete Fontes, em Braga

Exmos. Srs.:

TITO BRUNO DUARTE FERREIRA, contribuinte fiscal n.º 231 279 760, residente na Av. do Cávado, n.º 185, freguesia de Palmeira, em Braga, na qualidade de proprietário de uma parcela de terreno para construção, sita na zona de **Sete Fontes**, freguesia de S. Vítor, em Braga, no âmbito da discussão pública do Plano de Urbanização e alteração do PDM para a Área das Sete Fontes, venho pelo presente demonstrar a não concordância e aceitação com a afetação que irá ser feita ao solo, tendo em conta a envolvência da zona e o destino que lhe estava atribuído, como parque industrial,

sendo certo que, não é coerente que seja, posteriormente, admitida a construção de habitações unifamiliares na zona outrora destinada a parque industrial e na qual existem já vários pavilhões de dimensões consideráveis de diversos andares.

Com efeito, a requalificação em causa, caso haja alteração do PDM conforme proposto, vai contra as expectativas existentes aquando da aquisição da referida parcela de terreno e o fim a que a mesma se destina, determinando uma perda de capacidade de ganho a qual não pode ser imposta face à evidente desvalorização do terreno, tendo em conta a diminuição da área e a alteração da sua afetação.

Na verdade, o PDM lida com as legítimas pretensões construtivas dos proprietários e com realidades consumadas, devendo respeitar as mesmas e não sacrificar desproporcional e injustificadamente o interesse privado.

Face ao exposto, solicito que a minha parcela de terreno seja excluída da área objeto de intervenção e se mantenha os seus limites, fim e capacidade construtiva, ou seja, mantendo-a em zona industrial, tal como se encontra no PDM em vigor, uma vez que se trata de um terreno servido por infraestruturas e confina com construção industrial edificada há anos.

O RECLAMANTE,
Tito Ferreira

Sem vírus. www.avast.com

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO
SITUADO EM: SEte Fontes

ÁREA TOTAL: 2540 M2
ÁREA DESCOBERTA: 2540 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 9.072.000,00 Escudos

MATRIZ nº: 3844

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno destinada a construção - lote nº43 - Norte, arruamento; Sul, caminho público; Nascente, lote 44; Poente, lote 42. Desanexado do nº 50.089, fls. 136, LºB-141.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 34 de 1985/10/03 - Autorização de Loteamento

Prédio nº 50.089, fls. 136, LºB-141 - 20 lotes de terreno para construção com os nºs 13 a 32. CONDIÇÕES FIXADAS: Os lotes 13 a 31 destinam-se a construção unifamiliar de 2 pisos; para integração do domínio público (baías de estacionamento e passeios) a área de 720m2. Extracto da Inscrição 19.430, fls. 51v, LºF-27.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

AVERB. - AP. 28 de 1989/01/05 - AVERBAMENTO
DA APRESENT. 34 de 1985/10/03 - Autorização de Loteamento

ALTERADA A AUTORIZAÇÃO DE LOTEAMENTO - Foram aumentados mais 5 lotes, designados por lotes 40, 41, 42, 43 e 44 e alteradas as áreas dos lotes 18, 19, 20, 28 e 30; Os lotes 18, 19, 20, 28 e 30 destinam-se à construção de habitações compostas de 3 pisos (cave, rés-do-chão e um andar) e os lotes numerados de 40 a 44 destinam-se a construções de apoio a actividades secundárias e terciárias, com um piso.

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

AP. 20 de 2002/04/29 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** TITO BRUNO DUARTE FERREIRA
Solteiro(a), Menor
Morada: Assento - Palmeira
Localidade: Braga

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA DOS ANJOS DUARTE RODRIGUES
Viúvo(a)
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga

** DEOLINDA RODRIGUES DA SILVA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Solteiro(a), Maior
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga
** MARIA GABRIELA RODRIGUES DA SILVA
Solteiro(a), Maior
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga
** MARIA ISABEL RODRIGUES DA SILVA
Solteiro(a), Maior
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga
** CARLOS ALBERTO RODRIGUES DA SILVA
Solteiro(a), Maior
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga
** ROSA RODRIGUES DA SILVA MENDES
Casado/a com LOURENÇO RODRIGUES MENDES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga
** MARIA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES DA SILVA BRANDÃO
Casado/a com FRANCISCO FERNANDO SOARES BRANDÃO no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga
** MARIA RUFINA RODRIGUES DA SILVA CORREIA
Casado/a com ANTÓNIO FERNANDO SOARES CORREIA no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga
** JOSÉ RODRIGUES FERNANDES DA SILVA
Casado/a com MARIA DE LURDES RODRIGUES DE ARAÚJO DA SILVA no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga
** MANUEL RODRIGUES FERNANDES DA SILVA
Casado/a com MARIA JOSÉ FERREIRA DA SILVA no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua de Baixo - Parada de Tibães
Localidade: Braga

Extracto da Inscrição G-2

O(A) Conservador(a)
José Álvaro Loureiro

1ª Conservatória do Registo Predial de Braga
AVERB. - AP. 2968 de 2016/09/28 09:10:04 UTC - AVERBAMENTO
Registado no Sistema em: 2016/09/30 09:10:04 UTC
DA APRESENT. 34 de 1985/10/03 - Autorização de Loteamento

COMPLETADA E ALTERADA A INSCRIÇÃO: Passa a ser autorizada a constituição de 26 lotes de terreno, numerados de 13 a 32 e 39 a 44, destinando-se os lotes numerados de 13 a 22 e 24 a 31 à construção de habitações compostas de 3 pisos (cave, rés do chão e um andar). Nos lotes com os números 23 e 39 já existem casa rurais e os lotes numerados de 40 a 44 bem como o lte 32 destinam-se à construções de apoio a actividades secundárias e terciárias, com um piso,

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

todos com numeração, áreas e alturas máximas de construção previstas na actual planta anexa à presente alteração. Passa a ficar afecta ao uso directo e imediato do público, ficando por isso, desde já, integrado no domínio público, a parcela de terreno com a área de 3.877 m2, que corresponde a arruamentos, estacionamentos e passeios, obrigando-se a titular a transmissão da cedência dessa área, se tal for necessário.No lote 44 é aumentada a area de implantação e construção que passa a ser de 842 e 2224,90 m2, respectivamente, o referido lote passa a ser constituido por um edificio destinado a armazém com 2 pisos abaixo da cota da soleira e 2 pisos acima da cota da soleira.

AVERBAMENTO Nº 1 AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 33/85

O(A) Conservador(a), em substituição
Maria Armanda Domingues Ramos dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

MUNICÍPIO DE BRAGA

Planta de Localização

Revista e Atualizada à Data Atual

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sitio: www.cm-braga.pt



Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 06/10/2020

Funcionário: Emitido via Internet

N

Escala 1:5.000

0 50 100 150 200 m

RESPONSÁVEIS
Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)
Sistema Referência: EPSG:27493
(Datum73/Hayford-Gauss)
Cobertura Aerofotográfica: 2012

MUNICÍPIO DE BRAGA

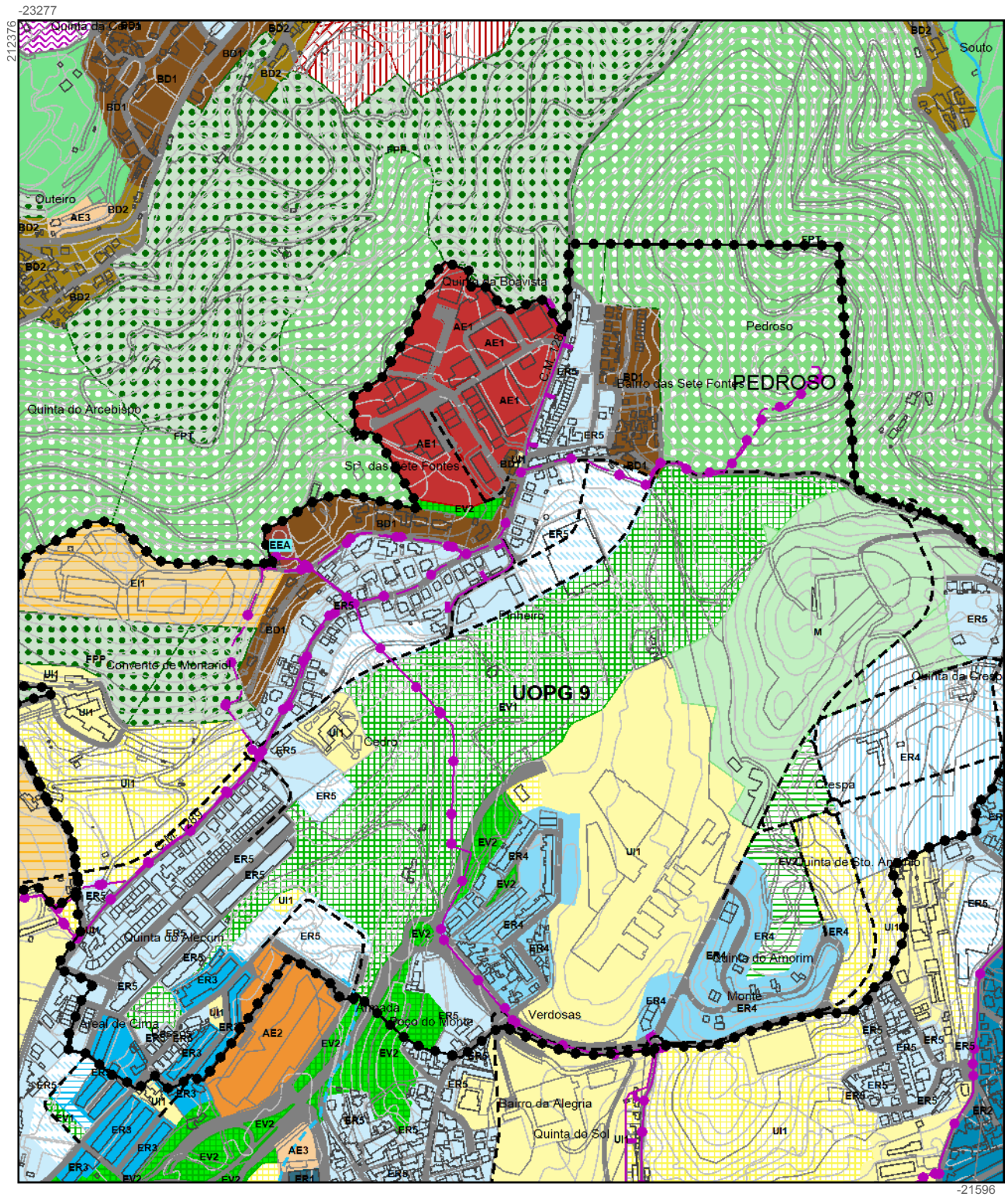
2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

Aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 26 de junho de 2015
Publicado pelo Aviso n.º 11741/2015 de 14 de outubro de 2015
Atualização Ordinária de junho de 2017

B1

Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sitio: www.cm-braga.pt



Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 06/10/2020

Funcionário: Emitido via Internet

Escala 1:10.000

0 100 200 300 400 m

RESPONSÁVEIS
Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)
Sistema Referência: EPSG:27493
(Datum73/Hayford-Gauss)
Cobertura Aerofotográfica: 2012

SOLO RURAL

ESPAÇO AGRÍCOLAS

A - Espaços Agrícolas

ESPAÇOS FLORESTAIS

FPT - Espaços Florestais de Proteção

FREP - Espaços Florestais de Recreio, Enquadramento e Estética da Paisagem

FPP - Espaços Florestais de Produção

ESPAÇO DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal

ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

G1 - Espaços de Exploração Consolidada

G2 - Espaços a Recuperar

ESPAÇOS NATURAIS

Nca - Leitos de Cursos de Água

Nar - Afloramentos Rochosos

ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES COMPATÍVEIS COM O ESTATUTO DE SOLO RURAL

EI1 - Equipamentos

EI2 - Infraestruturas

OUTRAS CATEGORIAS DE SOLO RURAL

ED - Áreas de Edificação Dispersa

AR - Aglomerados Rurais

C - Espaço Cultural

T - Espaço de Ocupação Turística

SOLO URBANO

URBANIZADO **URBANIZÁVEL**

ESPAÇO CENTRAL

EC1 - Espaço Central

ESPAÇOS RESIDENCIAIS

ER1

ER2 - IU máximo 1.4 m2/m2

ER3 - IU máximo 1.1 m2/m2

ER4 - IU máximo 0.75 m2/m2

ER5 - IU máximo 0.6 m2/m2

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

AE1 - Industrial de Grande ou Média Dimensão

AE2 - Comercial de Grande Dimensão

AE3 - Comercial de Média ou Pequena Dimensão

AE4 - Logística

AE5 - Restauração ou Bebidas

ESPAÇOS VERDES

EV1 - Espaços Verdes de Utilização Coletiva

EV2 - Espaços Verdes de Enquadramento

EV3 - Espaços Verdes de Interior de Quarteirão

EV4 - Espaços Verdes de Proteção (Linhas de Água ou REN)

EV5 - Espaços Verdes de Logradouros Privados

ESPAÇO DE USO ESPECIAL

UI1 - Equipamentos

UI2 - Infraestruturas

ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

BD1 - IU máximo 0.5 m2/m2

BD2 - IU máximo 0.4 m2/m2

LIMITES E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

REDE RODOVIÁRIA

EXISTENTE

- Infraestruturas Viárias

PROPOSTA

- Rede Rodoviária Distribuidora Proposta
- Rede Rodoviária Local Proposta
- Infraestruturas Viárias

REDE FERROVIÁRIA

EXISTENTE

- Infraestruturas Ferroviárias

PROPOSTA

- Rede Ferroviária de Alta Velocidade Proposta

LIMITES

- Linhas de Água à Superficie
- Linhas de Água Entubadas
- Rede de Abastecimento de Águas em Alta - AGERE
- Rede de Águas Residuais em Alta - AGERE
- Conduta Adutora/Elevatória
- Conduta Elevatória/Emissário de Águas Residuais
- Conduta Adutora/Elevatória Em Construção
- Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias
- UOPG
- PPPMP - Plano de Pormenor do Parque do Monte Picoto
- PPGT - Plano de Pormenor do Golfe Tibães
- Espaço Canal
- Limite de Concelho (CAOP 2014)

Identificação da Cartografia de Referência

BRAGA Município

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.
Data da Edição: 08/2013
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsoide de Hayford
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1.50m
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1.80m
Exatidão Temática: melhor que 90%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.2m

Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central
φ = 39º 40' 00"
λ = 8º 07' 54,862" W de Gr
Falsa Origem:
M:+180,598m;
P: -86,990m do Ponto Central.

MUNICÍPIO DE BRAGA

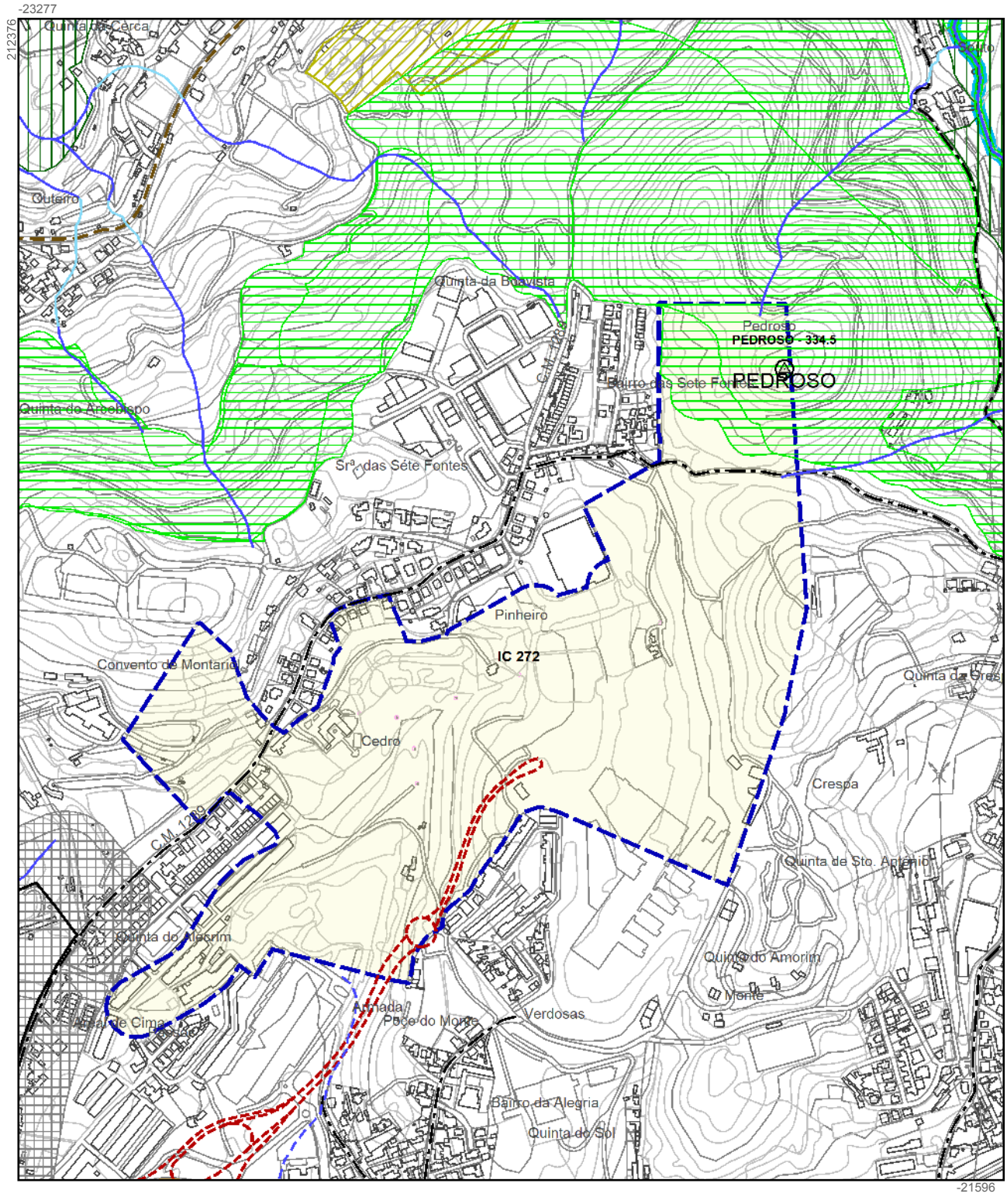
2ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Braga

Aprovada por Deliberação da Assembleia Municipal de Braga de 26 de junho de 2015
Publicado pelo Aviso n.º 11741/2015 de 14 de outubro de 2015
Atualização Ordinária de junho de 2017

C1

Extrato da Planta de Condicionantes - Condicionantes Gerais

Praça do Município | 4704-514 Braga | Tel: 253 203 150 | Fax: 253 613 387 | email: municipe@cm-braga.pt | Sitio: www.cm-braga.pt



Limite da Pretensão

Requerente:

Nº Contribuinte:

Local da Pretensão:

Freguesia:

Data: 06/10/2020

Funcionário: Emitido via Internet

Escala 1:10.000

0 100 200 300 400 m

RESPONSÁVEIS
Identificação: Gabinete SIG Braga
Email: sigbraga@cm-braga.pt

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA
Data de Edição: 08/2013
Data de Homologação: 28/08/2013 (Nº173)
Sistema Referência: EPSG:27493
(Datum73/Hayford-Gauss)
Cobertura Aerofotográfica: 2012

RECURSOS NATURAIS

RECURSOS HÍDRICOS


Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias


Nível de Pleno Armazenamento da Albufeira

Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira


Zona Terrestre de Proteção da Albufeira

Leito das Águas Fluviais

Leito das Águas Fluviais - Traçado Esquemático


Leito e Margem das Águas Fluviais (REN)

Linhas de Água Entubadas

RECURSOS GEOLÓGICOS


Licenças de Exploração do Dominio Privado - Pedreiras

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS


RAN - Reserva Agrícola Nacional


Regime Florestal


Posto de Vigia


Árvores e Arvoredo de Interesse Público

RECURSOS ECOLÓGICOS


REN - Reserva Ecológica Nacional


Área Excluida da Reserva Ecológica Nacional

EXCLUSÕES			
ÁREAS EXCLUÍDAS (n.º de ordem)	**ÁREAS DA REN AFETADAS**	**FIM A QUE SE DESTINA**	**FUNDAMENTAÇÃO**
C1	Área de Infiltração Máxima	Espaço Residencial	Acerto Urbano
C2	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C3	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C4	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço de Atividades Económicas	Ocupação com Atividades Económicas
C5	Faixa de Proteção a Albufeira	Espaço Residencial	Acerto Urbano

PATRIMÓNIO EDIFICADO

Património Arquitetónico Classificado


Monumento de Interesse Nacional


Imóvel de Interesse Público

Imóvel de Interesse Municipal


Imóvel em Vias de Classificação


Zona Geral de Proteção


Zona Especial de Proteção


Zona Non Aedificandi

Património Arqueológico Classificado


Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional


Zona Especial de Proteção - Interesse Público

EDIFICIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES

Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores


Estabelecimento Prisional ou Tutelar de Menores


Zona de Proteção

Defesa Nacional


Instalação Afeta à Realização de Operações Militares


Zona de Servidão

INFRAESTRUTURAS

Rede Eléctrica

Infraestrutura de Transporte de Energia

Infraestrutura de Produção de Energia

Infraestrutura de Transformação de Energia

Gasoduto

Gasoduto

Infraestruturas Associadas

Rede Rodoviária Nacional

Rede Fundamental

Itinerário Principal Auto - Estrada

Rede Complementar

Itinerário Complementar Auto - Estrada

Estrada Nacional

Estradas Regionais

Estrada Regional

Estradas Desclassificadas

Estradas Nacionais Desclassificadas Sob a Jurisdição da E.P.

Rede Rodoviária Municipal

Estradas Nacionais Desclassificadas Integradas no Património da Câmara Municipal

Estradas e Caminhos Municipais

Espaço Canal

Espaço Canal - Variante à EN103

Rede Ferroviária

Via Férrea

Marcos Geodésicos

Marco Geodésico

Zona de Proteção

Estabelecimentos com Substâncias Perigosas

Estabelecimento com Substâncias Perigosas

Limite do Concelho (CAOP 2014)

Identificação da Cartografia de Referência

BRAGA Município

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: ARTOP, Aero-Topográfica, Lda.
Data da Edição: 08/2013
Data e Nº da Homologação: Nº 173 de 28-08-2013
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional: 1:10 000

Sistema de Projeção: Projeção Retangular de Gauss - Elipsoide de Hayford
Sistema de Referência: Datum 73/Hayford-Gauss, Datum Altimétrico Nacional (Cascais)
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m
Exatidão Altimétrica: P.C. e.m.q. 1,80m
Exatidão Temática: melhor que 90%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2.2m

Origem das Coordenadas Retangulares - Ponto Central
φ = 39º 40' 00"
λ = 8º 07' 54,862" W de Gr
Falsa Origem:
M:+180,598m;
P: -86,990m do Ponto Central.

ID15. José Araújo

Fátima Pereira

De: José Araújo <josearaujo1394@gmail.com>
Enviado: 15 de outubro de 2020 20:00
Para: Plano de Urbanização das Sete Fontes; PDM
Assunto: Sugestões Parque Sete Fontes
Anexos: Sugestões Parque Sete Fontes.pdf

Boa noite Caros Concidadãos,

No seguimento do atual processo de discussão e participação pública do Plano de Urbanização do Parque das Sete Fontes, venho dar a minha visão e contributos sobre aquilo que na minha opinião o Parque deveria também comportar. Pela extensão das ideias, anexo em documento.

Espero ter ajudado e que retirem o melhor partido destes contributos. Desde já agradeço a atenção.

Atentamente,

José Araújo
Linkedin

Sugestões Parque Sete Fontes

Antes de mais, permitam-me congratular pelo actual Planeamento para o futuro Ecoparque das Sete Fontes. Braga há muito que necessita de um parque desta natureza, com carácter de parque da cidade, necessidade exponenciada pelo crescimento populacional e edificatório dos últimos anos.

Com esta exposição pretendo fornecer algumas sugestões daquilo que eu creio que engrandecia este projeto, perdoando-me desde já se alguma delas possa o plano já contemplar.

Apesar de ser um projeto com muitos aspectos positivos, na minha opinião é ainda um plano com falta de visão estratégica e a longo prazo. Ainda que me considere conservador no que respeita ao uso do dinheiro público, o turismo é sem dúvida a exceção à regra. Quando bem realizados e planeados, os investimentos normalmente são impulsionadores do desenvolvimento turístico, social e por conseguinte económico.

Considero que o atual projecto de Parque está demasiadamente voltado para a população residente, com caracter pouco atractivo para os turistas internos e externos. Braga é uma cidade demasiadamente dependente do turismo religioso, que deve continuar a ser o seu motor turístico, no entanto devem começar a ser pensadas novas linhas estratégicas para atração turística da cidade, e nada melhor do que os próximos investimentos, nomeadamente já este parque. Desta feita, pensei em algumas soluções que poderiam integrar este novo parque com uma maior componente turística, cultural e recreativa.

Um Novo Postal Turístico

Ao realizar uma obra desta envergadura, e tendo em conta a dimensão do terreno, devia ser pensada a integração de algumas infra-estruturas que atraiam de imediato os turistas internos e que funcione como uma montra para cada vez mais atrair o turismo externo que desembarca no Porto, e que por lá fica.

Desta feita, parti de um exemplo de extremo sucesso, como o Gardens by the Bay, um parque que abraça o coração da cidade de Singapura e que funcionou como caminho estratégico para ter uma “cidade dentro do jardim” e que serve de mote à consciencialização para um estilo de vida mais sustentável. Este parque asiático em apenas 8 anos atingiu mais de 50 milhões de visitantes.

Ainda que o Parque das Sete Fontes parta de um conceito "verde" e de estruturas monumentais, estas por si só têm pouca relevância turística, uma vez que exteriormente as Mães de Água são de baixa dimensão e de pouca relevância fotográfica. Na minha opinião, o parque poderia ser potenciado com alguns novos edificados com elevado impacto turístico, à semelhança das Supertrees do Gardens by the Bay. As Supertrees, além de funcionarem como um postal da cidade, devido à sua beleza exterior, complementam-se com a sua parte ambiental, possuindo painéis fotovoltaicos que recolhem energia solar para a sua auto-iluminação nocturna e coletam a água da chuva para a irrigação do próprio parque.

Este edificado proposto para o EcoParque das Sete Fonte deveria integrar o conceito do abastecimento de águas e da vegetação, através de uma(s) nova(s) estrutura/obra(s) arquitectónica com design eco e futurista, possivelmente com cascatas e charizes artificiais alusórios ao tema do abastecimento de águas da cidade e envoltas de vegetação. Por questões orçamentais os próprios edifícios poderiam ser alvo de patrocínio de naming.

Restaurante Panorâmico

O parque devia integrar um restaurante, preferencialmente panorâmico e de tipologia gastronómico/cozinha de autor e de cozinha portuguesa, funcionando como outra fonte de atração ao parque, seja como local de atração sobretudo para o turismo interno, seja como restaurante de referência para o turismo de negócios. Ao mesmo tempo funcionaria como propriedade de investimento e fonte de receita camarária. Dependendo do tipo de obra a realizar no ponto anterior e por uma questão de poupança de espaço, idealmente o restaurante deveria localizar-se no cimo de uma das estruturas (torres) e idealmente na parte mais elevada do parque.

Um Museu no Parque – 2027

À semelhança de outros exemplos de sucesso, este parque deveria funcionar também como um museu ao ar livre. Tomando como referência o Museu de Serralves ou o próprio Jardim Buddha Eden, o EcoParque das Sete Fontes devia ter por definição espaços para exposição de esculturas contemporâneas, nacionais e internacionais, espalhadas ao longo do parque. Para além de funcionar como atração turística, funcionaria como um meio de sensibilização da população residente para novas formas de arte. Seria mais um ponto forte para o ano que se perspetiva como Capital Europeia da Cultura 2027.

Espaço de Espectáculos ao ar livre

O plano actual prevê a realização de um anfiteatro natural, porém creio que a dimensão fica aquém da área necessária para a realização de eventos de média e grande dimensão.

Braga está também carente de um local para realização de concertos e festivais de média e grande dimensão em ambiente natural, e este parque podia e devia ser planeado para a receção deste tipo de eventos, através da atração das grandes marcas nacionais, para a realização seja de um grande festival de verão, seja de um/vários festivais de média dimensão como o Serralves em Festa ou até o Vodafone Paredes de Coura.

Lounge Bar

Uma vez que se pretende potencializar este parque para a população residente devia ser criada uma infraestrutura que possibilite a localização de um Lounge Bar que pemita a realização de sunsets e que desta feita atraia também públicos ao parque para disfrutar de um final de dia de trabalho e que permita gerar também movimento semi-nocturno no parque.

Em conclusão

Com todas estas atrações e investimento, quando resultasse num fluxo considerável de turistas e num produto agregado mais robusto e experiente, a entrada no parque poderia ser cobrada a turistas, criando um cartão de livre acesso a todos os residentes, estudantes ou trabalhadores da cidade.

Para finalizar fica a opinião não de um engenheiro, arquiteto ou geógrafo, mas apenas a de um jovem profissional de marketing com interesses por marketing territorial e pelo planeamento estratégico da sua cidade. Braga precisa urgentemente de grandes espaços verdes, como uma futura “ecovia/parque do Cávado”, no entanto o parque das Sete Fontes, pela sua localização central e grande espaço não edificado, merecia um projeto mais ambicioso ao nível do excelente trabalho que a atual Câmara Municipal nos tem habituado.

José Araújo

linkedin.com/in/josearaujomarketing/

ID16. Margarida Araújo

Fátima Pereira

De: Margarida Araújo <margaridavaraujo@outlook.pt>
Enviado: 9 de outubro de 2020 23:15
Para: Fátima Pereira
Assunto: RE: PLANO DE URBANIZAÇÃO das SETE FONTES (Bouça de mato - Lugar do Pinheiro -Sete Fontes - S. Vitor - BRAGA

Exmª Senhora
Arqª Fátima Pereira
Venho agradecer o favor da sua resposta ao meu e-mail de 16 de Setembro passado,
bem como o envio da planta e quadro com a edificabilidade prevista , para o meu terreno.
Com os meus melhores cumprimentos
Maria Margarida G. Vieira de Araújo

De: Fátima Pereira <fatima.pereira@cm-braga.pt>
Enviada: 9 de outubro de 2020 12:48
Para: Margarida Araújo <margaridavaraujo@outlook.pt>
Cc: Plano de Urbanização das Sete Fontes <pu.setefontes@cm-braga.pt>
Assunto: FW: PLANO DE URBANIZAÇÃO das SETE FONTES (Bouça de mato - Lugar do Pinheiro -Sete Fontes - S. Vitor - BRAGA

Bom dia Dra. Margarida Araújo,

Remeto em anexo planta e quadro com a edificabilidade proposta à data para o terreno em causa considerando o cadastro que temos da sua propriedade.

A edificabilidade prevista só pode acontecer no quadro de uma Unidade de Execução que deverá ser aberta após a aprovação do Plano de Urbanização (ver planta de Perequação e Orientações Executórias do Plano de Urbanização presente no portal).

Com os melhores cumprimentos,

BRAGA

Arq.ª Fátima Pereira
Gabinete da Vereação
Pelouros da Regeneração Urbana, Mobilidade, Trânsito, Património, Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo

fatima.pereira@cm-braga.pt
T: 253 203 150
www.cm-braga.pt Ext: 1191

De: Margarida Araújo <margaridavaraujo@outlook.pt>
Enviada: 16 de setembro de 2020 14:53
Para: Fátima Pereira <fatima.pereira@cm-braga.pt>
Assunto: PLANO DE URBANIZAÇÃO das SETE FONTES (Bouça de mato - Lugar do Pinheiro -Sete Fontes - S. Vitor - BRAGA

Exmª Senhora

Arqª Fátima Pereira

Venho solicitar o favor de uma entrevista para esclarecimento sobre o "Plano de Urbanização das Sete Fontes", no que diz respeito ao meu terreno.

Já consultei os "Painéis " expostos na Av. da Liberdade, mas tenho dúvidas. Tinha uma entrevista marcada para hoje, dia 16 de Setembro

com a Senhora Arqª Filomena Farinhas, mas, ontem, por e-mail aconselhou-me a procurar a Senhora Arqª Fátima Pereira.

As dúvidas que tenho, neste momento são:

- Identificação (correta) do meu terreno, no Plano Geral que nos é apresentado

- Esclarecimento sobre a viabilidade de construção

Aconselhou-me ainda, enviar a planta com a localização do referido terreno, que segue em anexo.

Com os melhores cumprimentos, fico a aguardar resposta.

Maria Margarida Guimarães Vieira de Araújo

CONFRONTAÇÕES : Norte – Rua Padre Casimiro. Nascente – Caminho das Sete Fontes . Poente – Caminho Público . Sul – Domingos Carvalho.


Meu Terreno
Caminho das 7 fontes
205.00m
Fonte
Google Earth

ID17. Sofia Araújo

Fátima Pereira

De: Sofia Araújo <a.sofiaraujo@gmail.com>
Enviado: 27 de novembro de 2020 21:40
Para: Fátima Pereira; Municipe; PDM
Cc: Miguel Melo Bandeira; armando araujo
Assunto: Alteração do PDM de Braga em Sete Fontes
Anexos: cadernetas prediais prop. 70 - artigo 326, 338 e 790.pdf; Participacao Publica Sete Fontes - prop. 70 - Sofia Araujo.pdf

Boa noite,

Segue, em anexo, a participação pública referente ao Plano de Urbanização das Sete Fontes e à alteração ao PDM do Município de Braga da parte dos proprietários da propriedade identificada com o n.º 70 na Planta de Cadastro do referido Plano.

Atenciosamente,

Arq.ª Sofia Araújo

Participação Pública referente ao

Plano de Urbanização das Sete Fontes e

à alteração ao PDM do Município de Braga

propriedade n.º 70

1.- Considerações gerais

Armando Alves de Araújo, Margarida Isabel Pessoa Soares Araújo e Ana Sofia Soares Araújo, na qualidade de proprietários da propriedade identificada na Planta de Cadastro com o n.º 70, vêm, por este meio, contestar as alterações propostas pelo Plano de Urbanização das Sete Fontes.

Sobre a perspectiva de salvaguardar e valorizar o Ecoparque das Sete Fontes, entendemos que existe um prolongamento intrusivo das intenções urbanísticas e da acção limitadora dos seus instrumentos de ordenamento do território sobre a encosta nascente da área envolvente ao parque. Encosta, esta, situada nas costas do futuro parque, historica e geograficamente independente da bacia hidrográfica e da rede hidráulica das Sete Fontes, conforme o que é apresentado nos estudos hidrogeológicos que acompanham o referido Plano.

Apesar da valorização ambiental inegável resultante da criação do parque, esta não poderá ser concretizada através da limitação inequívoca do uso da propriedade privada pré-existente na sua envolvente limítrofe, através da redução total da edificabilidade e da introdução de alterações na rede viária que irá, no caso em questão, devassar a privacidade da edificação existente.

2.- Enquadramento da propriedade

A propriedade, com morada na Rua da Caixa, n.º 5, Gualtar, encontra-se identificada na Planta de Cadastro com o n.º 70. É constituída por três artigos, dois rústicos (artigo matricial 326 e 338) e um urbano (art. 790), onde se insere uma moradia unifamiliar construída e habitada há cerca de quarenta anos pelo mesmo agregado familiar. Originalmente, fazia parte da Quinta da Crespa, juntamente com a propriedade identificada com n.º 69, como uma das quintas de cultivo da zona.

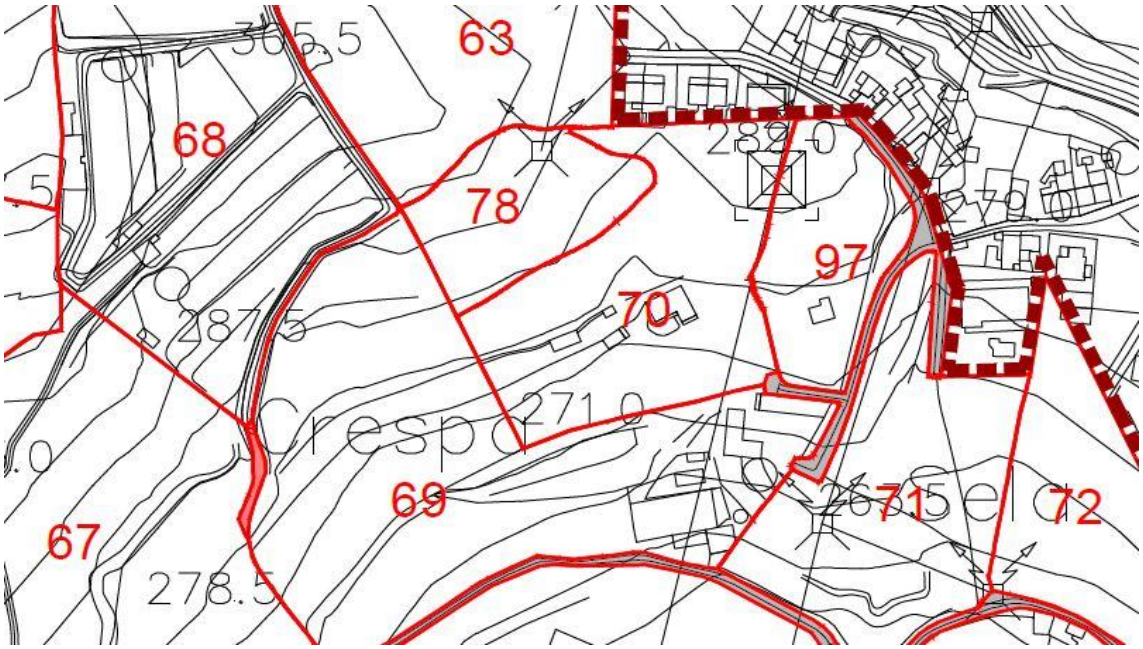


Fig. 1 – Propriedade identificada com o n.º 70, segundo a Planta de Cadastro



Fig. 2 – vista aérea com delimitação da propriedade

3.- Regime de edificabilidade

A propriedade, com cerca de 11.000m^2 de área total, está classificada pelo PDM em vigor como Espaço Residencial - ER5, em cerca de 5.600m^2 e, na restante área de 5400m^2, como M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal, conforme a fig. 3. Segundo a proposta de alteração do PDM do Plano de Urbanização, a propriedade estaria, na sua totalidade, caracterizada como M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal, limitando qualquer tipo de construção, fig. 5.

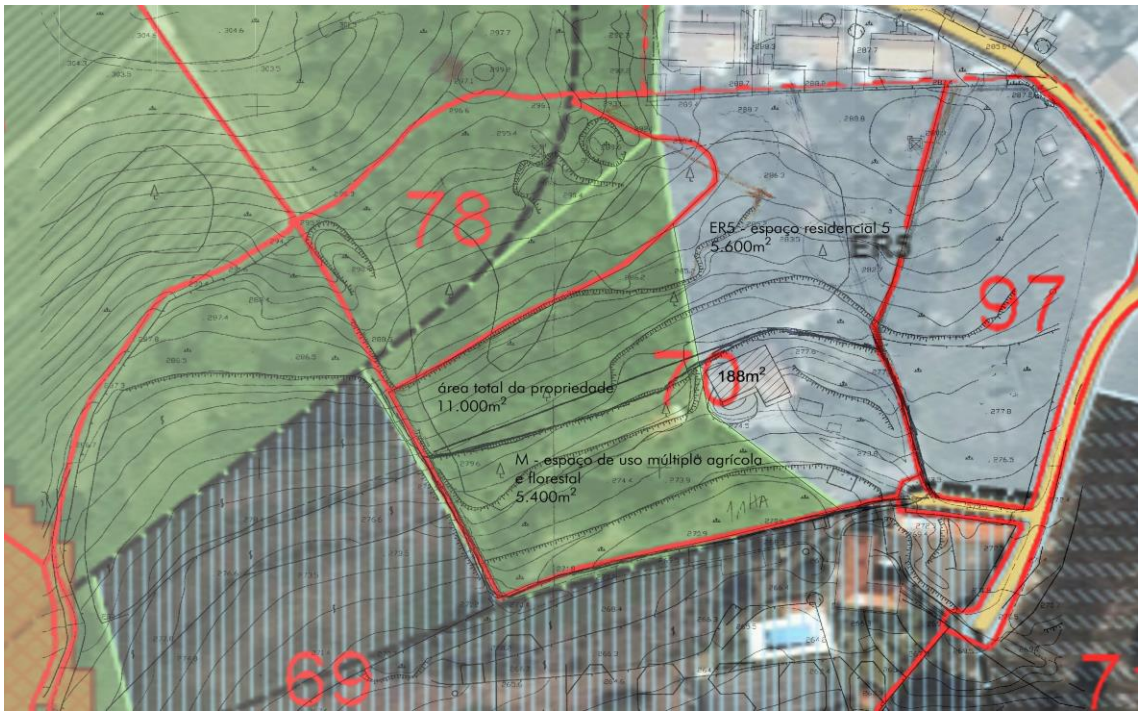


Fig. 3 - Planta de cadastro e vista aérea sobrepostas sobre extrato da Planta de Ordenamento – Classificação do solo – PDM em vigor



Fig. 4 - Classificação do solo em categoria ER5 e M, segundo o PDM em vigor (fonte GeoPortal WebSIG Público CMB)

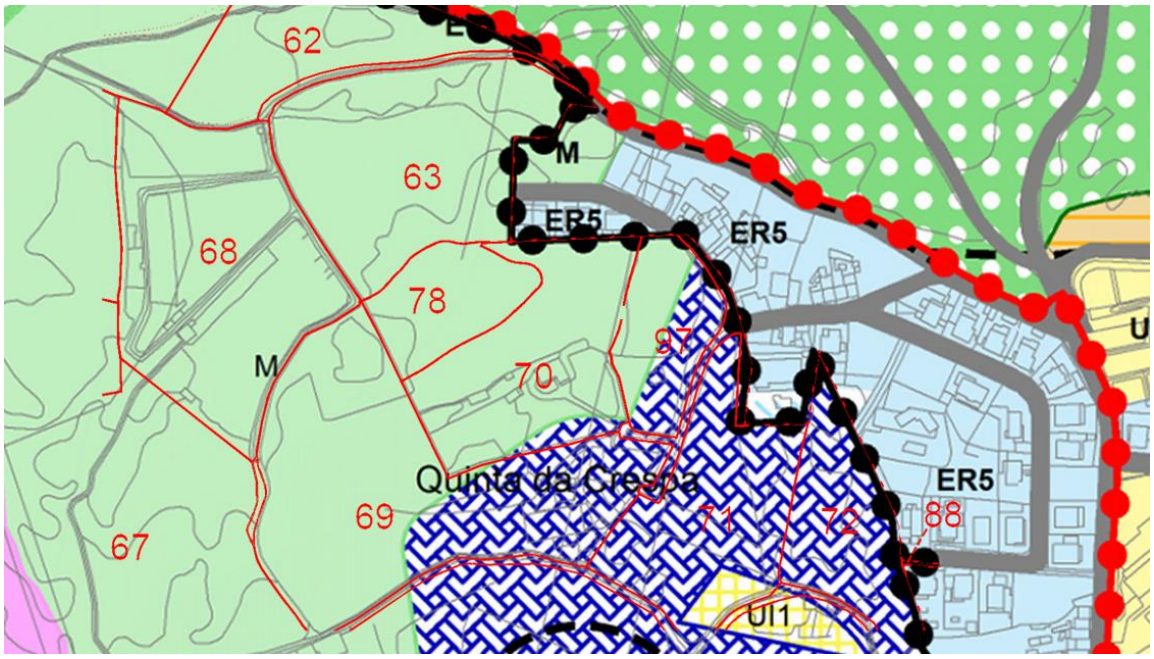


Fig. 5 - Planta de cadastro sobre extrato da Planta de Ordenamento – Classificação do solo – Proposta de alteração do PDM do Plano de Urbanização das Sete Fontes

Segundo o n.º 1 do artigo 41 do actual PDM, que descreve a subcategoria M, "Estes espaços correspondem geralmente a áreas com uma dimensão relativamente reduzida, localizadas em zonas de transição de espaço agrícola para florestal". Esta categoria terá sido a base para a classificação total da propriedade como R2, segundo o referido Plano de Urbanização, fig. 6. Esta classificação parece-nos descontextualizada e totalmente castradora do direito do uso do solo, uma vez que, analisando o contexto urbanístico, esta zona é, sim, uma zona claramente de transição residencial, de quintas para uma zona de moradias unifamiliares.

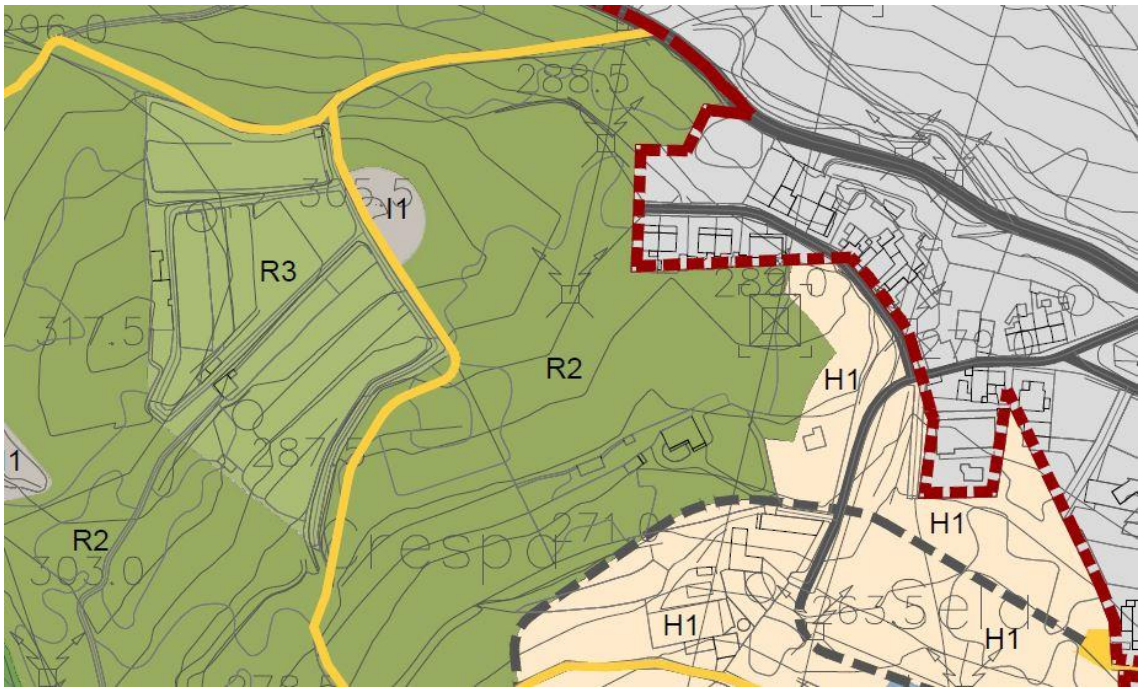


Fig. 6 - Extrato da Planta de Zonamento com a classificação R2 na totalidade da propriedade

	classificação do solo	área do terreno	índice de utilização do solo	área de construção	total de á. de constr.
PDM actual	M	5.400m^2	0,1 (turismo)	540m^2	2780m^2
	ER5	5.600m^2	0,4 / 0,6	2.240m^2	
alteração ao PDM proposta pelo Plano de Urbanização	R2	11.000m^2	0	0 m^2	0m^2
alteração ao PDM proposta pelo proprietário	R3	11.000m^2	0,2	2.200 m^2	2.200m^2
mantendo a edificabilidade actual	R2	5.400m^2	0	0 m^2	2.464m^2
	H1	5.600m^2	0,44	2.464m^2	

Fig. 7 – Tabela comparativa da edificabilidade antes e depois do Plano de Urbanização

Analisando a tabela da fig. 7, é notória a desvalorização da propriedade após o Plano de Urbanização, passando metade de terreno de solo urbano edificável a solo rústico, completamente desprovido de capacidade de construção.

Deste modo, e com vista a integrar esta nova visão de salvaguarda do património ambiental da envolvente do Ecoparque das Sete Fontes, propomos que a classificação do uso de solo desta propriedade, presente no Plano de Urbanização, seja alterada de R2 para R3.

Tendo em conta a perda da capacidade de construção, entendemos que, não havendo qualquer tipo compensação pecuniária, exista ainda a possibilidade futura de rentabilização da propriedade, através da concretização de projetos de turismo ou de equipamentos sociais. Equipamentos estes que, integrados urbanisticamente na paisagem, contribuam para a valorização da envolvente social e para a criação de dinâmicas complementares às vivências do Parque.

Assim, propomos que o artigo 32º referente à classificação de R3 - Quintas contemple os seguintes pressupostos:

- o índice de utilização de 0,2m2 ac/ m2 terreno, necessário para a concretização de um projeto para alojamento turístico ou equipamento social economicamente viável;

- o uso do edificado para habitação própria, contemplando habitação além daquela que é exclusiva a agricultores, com a possibilidade de ampliação do edificado existente para esse fim;

- a possibilidade de construção de uma segunda moradia unifamiliar;

- a possibilidade de construção de piscina e anexos de apoio;

- a possibilidade de construção de estufas.

4.- Inclusão na Unidade de Execução e traçado da rede viária proposta

Conforme a Planta de Perequação presente na figura 8, existe a inclusão, ainda que parcial, da nossa propriedade na Unidade de Execução U24, pela proposta de execução de uma via complementar no limite do nosso terreno. Entendemos que, segundo a nova classificação do solo e, olhando para o contexto urbanístico actual entre a propriedade n.º69 e n.º 70, não fará sentido a inclusão desta via no nosso terreno, uma vez que não haverá usufruto dela. Propomos, assim, que seja retirada na totalidade a mancha da área de intervenção da U24 da nossa propriedade.

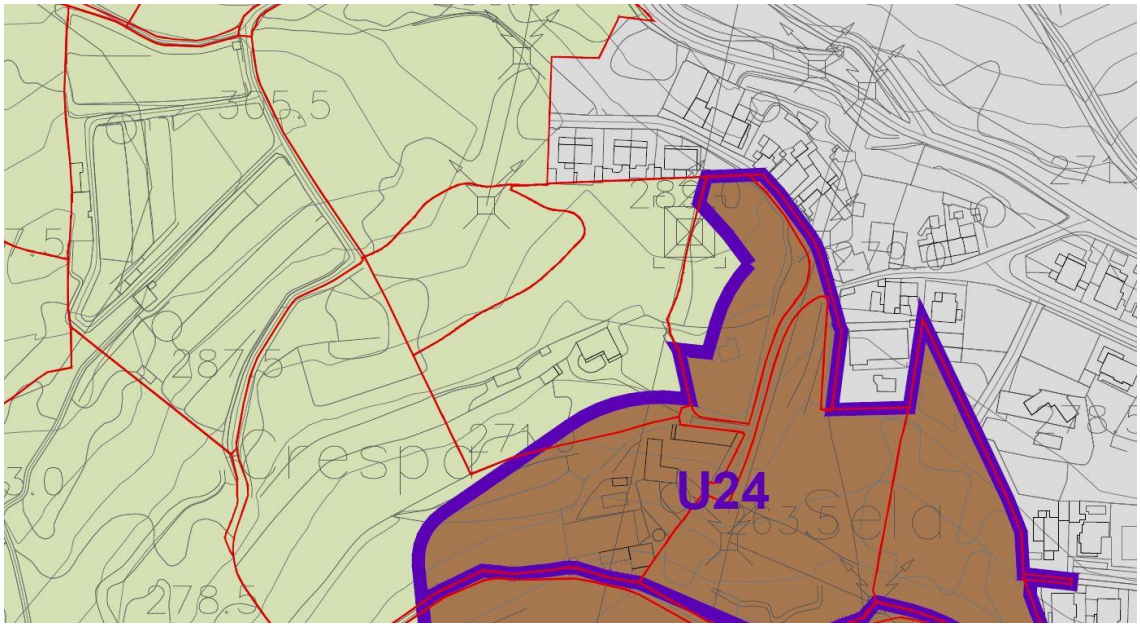


Fig. 8 - Extrato da Planta de Perequação e Orientações Executórias onde parte do terreno se encontra incluído na U24

Tal como se pode verificar pela análise das fotos presentes nas figuras 9,10,11, e na secção esquemática fig. 12 que representa o contexto urbanístico actual, a concretização desta via com um perfil de sete metros irá resultar numa série de constrangimentos aos actuais moradores e a consequente desvalorização das suas propriedades. É de evidenciar que este novo traçado implica a ampliação do único acesso existente, atualmente de 4 metros de largura, demolindo muros antigos de alvenaria de pedra, trabalhos extensivos de movimentos de terras sobre linhas de água, criação de taludes de contenção de grande altura; o recuo da entrada da nossa propriedade e consequente perda de área privada; a mudança de localização do sistema de produção energética solar, com a agravante da total devassa de privacidade das duas moradias existentes.



Fig. 9 – Vista do arranque da nova via a partir da rua da Monte de Baixo e alargamento da atual Rua da Caixa



Fig. 10 – Vista dos acessos atuais de ambas as moradias, afetadas pelo traçado da nova via



Fig. 11 – Vista das infraestruturas atuais afectadas pelo traçado da nova via

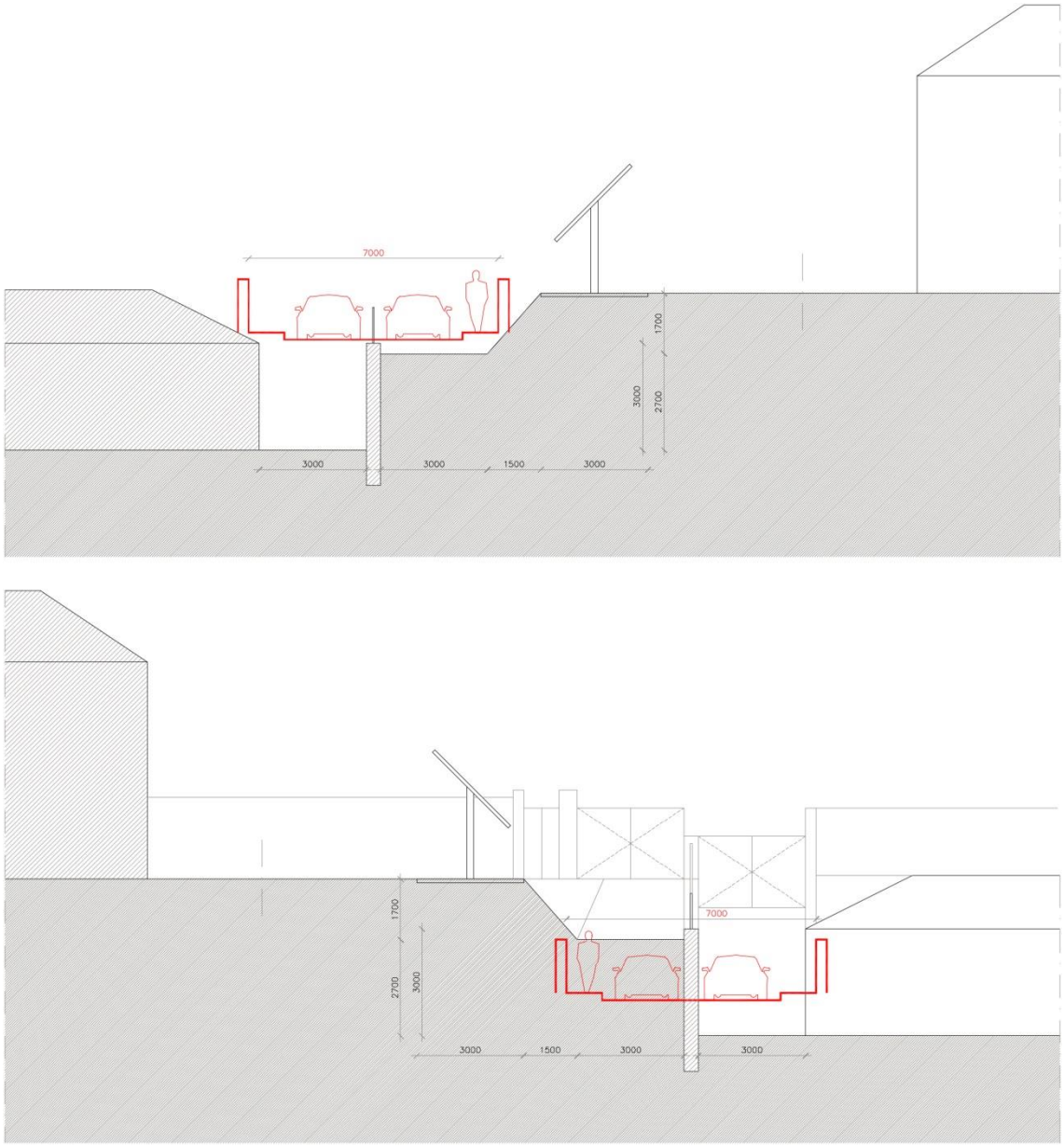


Fig. 12 – Secção pelas duas propriedades afetadas pelo traçado da nova via

Como alternativa à criação desta nova via, entendemos que a continuação do traçado a norte da Rua Monte de Baixo, presente na figura 13, poderá responder às necessidades de reforço de acessos e de infraestruturas necessárias às futuras áreas edificáveis, sem comprometer a harmonia urbanística das moradias e quintas existentes.



Fig. 13 – Vista do término abrupto a norte da Rua Monte de Baixo e possível continuação

5.- Conclusões

Como proprietários, esperamos que a presente exposição evidencie a necessidade da existência de alguma flexibilidade da atual formulação do Plano de Urbanização das Sete Fontes. Um plano urbanístico só será bem sucedido, se verdadeiramente contextualizado e adaptado às necessidades dos seus habitantes. É fulcral absorver as necessidades e expetativas individuais dos proprietários, elevando, sim, os princípios de valorização e salvaguarda do património cultural e ambiental, não apenas pela restrição dos usos do solo, mas num compromisso de harmonia entre os instrumentos de ordenamento do território e de quem o habita.

Braga, 27 de novembro de 2020

Arq.º Ana Sofia Soares Araújo

Ana Sofia Soares Araújo

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 19 - GUALTAR

SECÇÃO: **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 326 **ARV:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Caixa ou Crespa

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: António Ferreira da Silva e António Dias Pereira **Sul:** Alvaro Martins Vieira

Nascente: Alexandre Almeida Fernandes **Poente:** Álvaro Martis Vieira

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 2007 **Valor Patrimonial Inicial:** €1.000,00

Valor Patrimonial Actual: €1.000,00 **Determinado no ano:** 2007

Área Total (ha): 0,532000

Descrição: Prédio rústico denominado terra de mato e cultivo

TITULARES

Identificação fiscal: 160162831 **Nome:** ARMANDO ALVES DE ARAUJO

Morada: R DA CAIXA N 5, GUALTAR, 4710-070 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 2 C.N. BRAGA

Identificação fiscal: 217342051 **Nome:** ANA SOFIA SOARES ARAUJO

Morada: R DE ST ANDRE N 41, BRAGA, 4710-308 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 2 C.N. BRAGA

Obtido via internet em 2013-10-31

O Chefe de Finanças

(António Fernando Ferreira da Silva)

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo A

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 19 - GUALTAR

SECÇÃO: **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 338 **ARV:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

LUGAR DE CAIXA OU CRESPA

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: JOÃO BAPTISTA ALVES DE ARAÚJO **Sul:** ALVARO MARTINS VIEIRA

Nascente: ALEXANDRE ALMEIDA FERNANDES **Poente:** JOÃO DA COSTA CARVALHO

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 2010 **Valor Patrimonial Inicial:** €2.250,00

Valor Patrimonial Actual: €2.250,00 **Determinado no ano:** 2010

Área Total (ha): 0,568000

Descrição: TERRENO DE MATO

TITULARES

Identificação fiscal: 160162831 **Nome:** ARMANDO ALVES DE ARAUJO

Morada: R DA CAIXA N 5, GUALTAR, 4710-070 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 2 C N BRAGA

OBSERVAÇÕES

OMISSO

Obtido via internet em 2013-10-31

O Chefe de Finanças

(António Fernando Ferreira da Silva)

AT autoridade tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0361 - BRAGA-1.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 03 - BRAGA **CONCELHO:** 03 - BRAGA **FREGUESIA:** 19 - GUALTAR

ARTIGO MATRICIAL: 790 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: CRESPA DE CIMA **Nº:** 182 **Lugar:**

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: PREDIO URBANO DESTINADO A HABITAÇAO COMPOSTO DE CAVE PARA GARAGEM E ARRUMOS, RES DO CHAO COM 4 DIVISOES, COZINHA E 2 QUARTOS DE BANHO, SOTAO E LOGRADOURO.

Afectação: Habitação

DADOS DE AVALIAÇÃO

Avaliação nos termos do CCPIIA: SUPERFICIE COBERTA 188.57 M2. LOGRADOURO 50.00 M2.

Ano de inscrição na matriz: 1987

Valor patrimonial actual: €30.967,81 **Determinado no ano:** 2012

TITULARES

Identificação fiscal: 160162831 **Nome:** ARMANDO ALVES DE ARAUJO

Morada: R DA CAIXA N 5, GUALTAR, 4710-070 BRAGA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 2CNBRAGA

Obtido via internet em 2013-10-31

O Chefe de Finanças

(António Fernando Ferreira da Silva)

ID18. Lopeca – Empreendimentos Imobiliários, Lda

Fátima Pereira

De: Municipe
Enviado: 10 de dezembro de 2020 16:34
Para: Lucinda Castro Costa
Assunto: FW: 201210_JR_Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes
Anexos: image004.png; image006.png; REQ_discussão sete fontes.pdf; ePortugal.gov.pt_Empresas.pdf

Atentamente

BRAGA

Municipe
Divisão de Apoio ao Cidadão
(Balcão Único e Espaços do Cidadão)

municipe@cm-braga.pt
T: 253 61 60 60 I
www.cm-braga.pt

Este e-mail é amigo do ambiente, pondere antes de o imprimir!

De: CA - Joana Rito <joana.rito@centralarquitectos.com>
Enviada: 10 de dezembro de 2020 16:32
Para: Municipe <municipe@cm-braga.pt>
Cc: maria.joao@centralarquitectos.com
Assunto: 201210_JR_Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes

Exmos. Srs.,

Apresentamos os nossos melhores cumprimentos.
Serve o presente email para informar que, por lapso, no requerimento (em anexo) do email que agora reenviamos para participaçao na discussão pública do PDM e Plano de Urbanização das Setes Fontes, enviado no dia 27/11/2020, onde se lê NIF: 507023374, deve-se ler 502639938, conforme é possível verificar na certidão permanente da empresa, que também enviamos em anexo.
Solicitamos que tenham em consideração este pedido de correção.

Sem outro assunto de momento.
Cumprimentos | Regards | Salutations

CENTRAL ARQUITECTOS ▷ JOANA RITO

Rua Marcelino Sá Pires, 15 5 andar - sala 55 4700-924 Braga Portugal
tl.: +351 253 213 409 fx.: +351 253 213 482
geral@centralarquitectos.com
www.centralarquitectos.com

Este email contém informação confidencial e deverá ser lido única e exclusivamente pelo(s) destinatários(s). Se recebeu este email por engano, o remetente deverá ser informado de imediato, devendo ser apagados a mensagem e os respectivos anexos.
Se for o destinatário desta mensagem não deverá distribuir, divulgar ou fazer qualquer uso da informação sem o prévio consentimento da Central Arquitectos.
This email contains confidential information and should only be read by the recipient(s). If you have received this email by mistake, the sender should be informed immediately and deleted the message and its attachments.
If you are the recipient of this message you must not distribute, disclose or use any information without the prior consent of Central Arquitectos.

De: CA - Joana Rito [mailto:joana.rito@centralarquitectos.com]
Enviada: 27 de novembro de 2020 15:26
Para: 'municipe@cm-braga.pt' <municipe@cm-braga.pt>
Cc: 'Vale Machado' <vale.machado@centralarquitectos.com>; 'Pedro.lima@centralarquitectos.com'

<pedro.lima@centralarquitectos.com>; 'maria.joao@centralarquitectos.com' <maria.joao@centralarquitectos.com>; 'José Moura' <jose.moura55@gmail.com>
Assunto: 201127_JR_Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes

Exmos. Srs.,

Apresentamos os nossos melhores cumprimentos.
Conforme indicação via atendimento telefónico do Balcão Único da Câmara Municipal de Braga, junto enviamos uma participação no âmbito Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes, em nome de Lopeca – Empreendimentos Imobiliários Lda.

Sem outro assunto de momento.
Cumprimentos | Regards | Salutations

CENTRAL ARQUITECTOS ▷ JOANA RITO

Rua Marcelino Sá Pires, 15 5 andar - sala 55 4700-924 Braga Portugal
tl.: +351 253 213 409 fx.: +351 253 213 482
geral@centralarquitectos.com
www.centralarquitectos.com

Este email contém informação confidencial e deverá ser lido única e exclusivamente pelo(s) destinatários(s). Se recebeu este email por engano, o remetente deverá ser informado de imediato, devendo ser apagados a mensagem e os respectivos anexos.
Se for o destinatário desta mensagem não deverá distribuir, divulgar ou fazer qualquer uso da informação sem o prévio consentimento da Central Arquitectos.
This email contains confidential information and should only be read by the recipient(s). If you have received this email by mistake, the sender should be informed immediately and deleted the message and its attachments.
If you are the recipient of this message you must not distribute, disclose or use any information without the prior consent of Central Arquitectos.

BRAGA
Município

REGISTO N.º
DATA DE REGISTO
PAGO PELA GUIA N.º

À PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

GENÉRICO

REQUERENTE (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

NOME/DESIGNAÇÃO LOPECA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA

ENDEREÇO Avª Sá de Miranda, nº 184

CONCELHO/FREGUESIA Carrazedo CÓDIGO POSTAL 4720-280 Amares

TELEFONE TELEMÓVEL 917549095 E-MAIL jose.moura55@gmail.com

BI/CC VÁLIDO ATÉ NIF 507023374

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL) 6577-0064-7248

NA QUALIDADE DE ☒ PROPRIETÁRIO ☐ USUFRUTUÁRIO ☐ LOCATÁRIO ☐ OUTRO

REPRESENTANTE

NOME MANUEL PEREIRA LOPES E JOSE RIBEIRO DA SILVA PINTO CARDOSO

BI/CC 00989801 E 01946497 VÁLIDO ATÉ 07/10/2020 NIF 159272238

CÓDIGO CERTIDÃO COMERCIAL (SE APLICÁVEL)

NA QUALIDADE DE ☐ MANDATÁRIO ☒ SÓCIO-GERENTE ☐ ADMINISTRADOR ☐ OUTRO

ENDEREÇO DE CONTACTO (PARA EFEITOS DE NOTIFICAÇÃO)

UTILIZAR DADOS DO REQUERENTE ACIMA IDENTIFICADOS ☒ SIM ☐ NÃO

ENDEREÇO

CONCELHO/FREGUESIA CÓDIGO POSTAL

TELEFONE TELEMÓVEL E-MAIL

Nota 1 - As notificações e comunicações aos interessados de todas as decisões ou informações que possam ser efetuadas por via postal simples, serão realizadas através de correio eletrónico, conforme previsto no artigo 112º do CPA ou 121º do RJUE, salvo quando esta não for possível. Sempre que não possa processar-se por via eletrónica, a notificação é efetuada por via postal simples. O requerente presume-se notificado em consonância com o previsto no artigo 113º do Código do Procedimento administrativo. ***A Câmara Municipal de Braga poderá utilizar os contatos fornecidos para efeitos de comunicação/notificação no âmbito de processos em curso.***

PRETENSÃO * (ASSINALE COM UM X A QUADRICULA RESPETIVA E PREENCHA O QUE LHE INTERESSA)

Em conformidade com o preceituado no Código Regulamentar do Município de Braga, **vem requerer**:

☐ PEDIDO ☐ EXPOSIÇÃO ☒ OUTRA Participação

ASSUNTO: Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes

DESCRIÇÃO:

Serve o presente procedimento para apresentar a nossa participação na Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes.
Ver memória descritiva em anexo.

LOCAL DA PRETENSÃO: Terrenos constantes na planta de cadastro sob o n.º 60 no plano de urbanização das setes fontes.

N.º DO PROCESSO OU LICENÇA DE UTILIZAÇÃO (SE APLICÁVEL):

MOD-RES.01.01_05
Praça do Município 4700-435 Braga
Tel. 253 61 60 60 – Fax 253 203 151
E-mail: municipe@cm-braga.pt

BRAGA
Município

DOCUMENTOS INSTRUTÓRIOS

☐ FOTOCÓPIA SIMPLES DA PROCURAÇÃO, SE NÃO INDICOU CÓDIGO DE ACESSO À PROCURAÇÃO ON-LINE E SE É PROCURADOR;

OUTROS DOCUMENTOS:

☐
☐
☐
☐
☐

DECLARAÇÃO:

☐ Tomo conhecimento que o pedido tem que estar em conformidade com o art.º 102 do código do procedimento administrativo (Decreto-lei nº 4/2015 de 7 de janeiro).

PEDE DEFERIMENTO

AUTORIZO A UTILIZAÇÃO DOS MEUS CONTACTOS PARA EFEITOS DE DIVULGAÇÃO DE INICIATIVAS DO MUNICÍPIO ☐ SIM ☒ NÃO

REQUERENTE / REPRESENTANTE

DATA 27/11/2020

O requerente responsabiliza-se pela informação prestada, quanto à pretensão e conteúdo

Nota 2 – Os dados aqui recolhidos estão vinculados às obrigações do Regulamento Geral de Privacidade de Dados da União Europeia (RGPD).

A PREENCHER PELOS SERVIÇOS

☐ ASSINATURA DO(S) REQUERENTE(S) FOI CONFIRMADA PELA EXIBIÇÃO DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO.

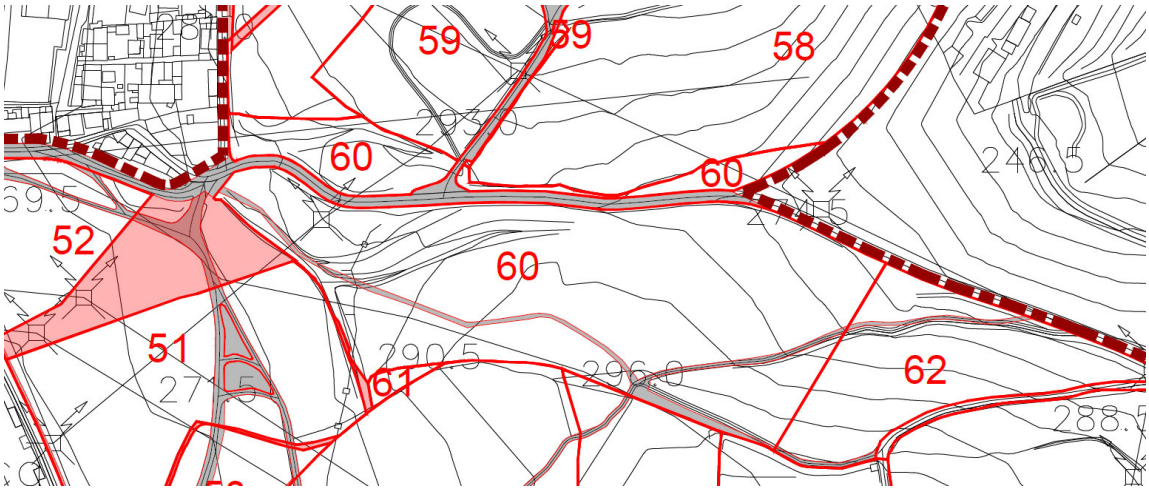
OBSERVAÇÕES

O TÉCNICO DE ATENDIMENTO

DATA

MOD-RES.01.01_05
Praça do Município 4700-435 Braga
Tel. 253 61 60 60 – Fax 253 203 151
E-mail: munícipe@cm-braga.pt

A LOPECA é, como é bem sabido pela Câmara Municipal de Braga, proprietária de um terreno que hoje está abrangido pelo Plano de Urbanização das Setes Fontes (PUSF), conforme se abaixo se indica no excerto da planta de cadastro daquele plano.



A pedido do então Presidente da Junta de Freguesia de Gualtar, Prof. João Nogueira, foi cedida uma parcela de terreno ao longo da frente do caminho público, para alargamento deste e respetiva pavimentação, e cujo fim em nada beneficiava ou valorizava a nossa propriedade.

Importa referir que ao longo do processo de elaboração do PUSF nunca foi esta empresa contactada para ser previamente informada das pretensões que a Câmara Municipal de Braga (CMB) tinha para o seu terreno, nem tão pouco para que, enquanto parte interessada, pudesse dar o seu contributo prévio no contexto de uma relação de colaboração positiva, espírito que devia imperar para a construção de soluções mais equilibradas e ponderadas e, logo, mais justas e equitativas.

Com a publicação da proposta para discussão pública, ficou conhecedora que é intenção da CMB proceder à reclassificação do solo, passando da classificação de solo do tipo EV1, em sede de Plano Diretor Municipal (PDM), para a classificação de solo do tipo R2 no PUSF.

A classificação como espaço do tipo EV1 – Espaço Verde de Utilização Coletiva, define este tipo de espaço como "*…espaços verdes que pela sua configuração, topografia, localização e inserção no solo urbano, apresentam condições favoráveis à estadia e fruição destas áreas para o recreio e lazer*." , conforme o disposto na al. a) do n.º1 do art. 72.º, refere que estes terrenos "*…caracterizam-se, em geral, pela função que pretendem cumprir de* ***equilíbrio do sistema urbano*** *fortemente motivada pela presença significativa de arborização ou de coberto vegetal*.", conforme o disposto n.º 1 do art. 72.º, nos quais "*As ações a desenvolver nestes espaços devem determinar a sua* ***qualificação*** *do ponto de visto do ambiente, da paisagem e da adequada integração com o sistema urbano*.", conforme o disposto no n.º 2 daquele artigo, e nos quais, pese embora de uma forma muito limitada quanto á função, era possível a edificação desde "*…que se destinem a atividades complementares deste espaço, como são exemplo: edifícios de apoios a atividades*

recreativas, culturais, lúdicas e educativas." cujos índices de construção se encontram bem patentes na al. c) do mesmo artigo.

Assim, pode-se afirmar que este tipo de espaço pretence à categoria de solo urbano e que nele se pode, em determinadas condições, levar a efeito operações urbanísticas de edificação que tem como função as acima referidas as quais, como é bem claro, são exemplos, pelo que é de admitir outras que, dentro daquele espírito, sejam enquadráveis naquele contexto.

É intenção do plano transformar aquela classificação do PDM para uma outra classificação, esta como Espaço Florestal do tipo R2, o qual "…*complementa o Espaço Cultural R1, destinando-se ao uso florestal e desempenhando funções ecológicas, patrimoniais e paisagísticas, sem prejuízo do disposto no PRO EDM*.", conforme o disposto no n.º 1 do art. 31.º, obrigando a que o seu uso seja, por força de lei, desenvolvido com recurso a "…*espécies autóctones, através de regeneração natural e/ou recorrendo a plantações*.", conforme o disposto no n.º2, o qual integra uma rede de percursos e no qual "…*não permitida qualquer nova edificação nem instalação de estufas*.", conforme o disposto no n.º 4.

Daqui resulta, então, que entre os diferentes documentos se verifica haver lugar à anulação da possibilidade de construção previsto em sede do PDM.

Ora, se à anulação da possibilidade de construção juntarmos a imposição de uma e uma só maneira de exploração económica da propriedade, então torna-se evidente estarmos perante um contexto de clara desproporção entre encargos e benefícios, pois por via do plano se impõe um interesse estritamente público, o de enquadramento do espaço cultural do Parque das Sete Fontes, nos termos exigidos por esse interesse público, tendo para seu benefício exclusivo aquilo que é exclusivo encargo do particular, ou seja, obrigar o particular a dar uso ao seu terreno, a suas expensas, desenvolvendo uma atividade económica não lucrativa (só mesmo com estufas ou com plantação de eucaliptos é que o terreno seria, eventualmente, rentável), para garantir uma paisagem com a qualidade exigida para fruição pública.

Compreende-se a prossecução do interesse público, mas não se compreende que este seja feito de forma desproporcional como aqui se nos é apresentado, bem como não foram adotados outros conceitos do mesmo plano por forma a atingir o mesmo objetivo, o que teria sido possível se, conforme atrás se afirmou, tivesse havido lugar à concertação dos interesses, de uma forma ponderada e equilibrada na distribuição dos encargos e dos benefícios.

A título de exemplo, coisa diferente desta seria a da classificação do solo com uma categoria análoga à de Espaço Florestal do tipo R3 – Quintas, pois entre os dois há, em comum, o interesse da defesa da ecologia, da pasiagem e do património, conferindo ao mesmo através de uma baixa capacidade construtiva uma alta possibilidade de despertar o interesse do particular no desenvolvimento de uma atividade económica própria do contexto em que se insere.

Em conclusão, não pode o plano fazer tábua rasa dos interesses dos particulares e impor, desproporcinalmente, as condições a que estes devem obedecer, mas sim perseguir a concertação dos interesses público e privado o que, perante os factos aqui apresentados, se afigura como não só viável como também desejável, para bem de todos e para bem da construção de um projeto que, pelo seu mérito, deve contar com o contributo de todos, de forma equilibrada e justa, pelo que deve ser reconsiderada a classificação do solo atribuída aos nossos terrenos, conferindo-lhes uma

determinada capacidade construtiva, capaz de induzir a regeneração do uso e garantir o contributo para a fruição pública.

EMPRESA ONLINE

Acesso à Certidão Permanente

REPÚBLICA PORTUGUESA

Certidão Permanente de Registos

Voltar Sair

Certidão Permanente
Código de acesso: 6577-0064-7248

A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel.(artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)

Matrícula

NIPC: 502639938
Firma: LOPECA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA
Natureza Jurídica: SOCIEDADE POR QUOTAS
Sede: Avª Sá de Miranda, nº 184
Distrito: Braga Concelho: Amares Freguesia: Carrazedo
4720 280 CARRAZEDO AMR
Objecto: Compra de bens imóveis para revenda, construção de imóveis para venda ou administração dos mesmos, urbanização de terrenos e compra e venda de propriedades e participações sociais
Capital: 5.985,59 Euros
CAE Principal: 68100-R3

Data do Encerramento do Exercício: 31 Dezembro
Forma de Obrigar: Pela assinatura de dois gerentes, uma das quais necessáriamente a do gerente José Ribeiro da Silva Pinto Cardoso.
Prazo de duração dos(s) Mandato(s): Menção não aplicável à presente entidade
Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:

GERÊNCIA:

Nome: DOMINGOS PEREIRA LOPES
NIF/NIPC: 159272246

Nome: MANUEL PEREIRA LOPES
NIF/NIPC: 159272238

Nome: JOSE RIBEIRO DA SILVA PINTO CARDOSO
NIF/NIPC: 107889897
Cargo: Gerente

Conservatória onde se encontram depositados os documentos: Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Amares
Corresponde à anterior matricula nº 183/1991-10-31 na Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Amares

Os averbamentos e anotações, consulte a nossa política de privacidade (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)
averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade

Inscrições - Averbamentos - Anotações

Insc.1 Ap. 01/19911031 - CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS)

FIRMA: LOPECA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA
NIPC: 502639938

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

ePortugal
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

NATUREZA JURIDICA: SOCIEDADE POR QUOTAS
SEDE: LUGAR DA IGREJA
Distrito: Braga Concelho: Amares Freguesia: Carrazedo
4720 - 280 AMARES
OBJECTO: Compra de bens imóveis para revenda, construção de imóveis para venda ou administração dos mesmos, urbanização de terrenos e compra e venda de propriedades e participações sociais
CAPITAL : 5.985,59 Euros

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 2.992,79 Euros

TITULAR: José Pinto Cardoso
Estado civil : Solteiro(a) maior
Residência: Rua do Anjo, nº. 6
Braga

QUOTA : 997,60 Euros

TITULAR: Eusébiospar - SGPS, S.A.

QUOTA : 997,60 Euros

TITULAR: Eusébiospar - SGPS, S.A.

QUOTA : 997,60 Euros

TITULAR: Eusébiospar - SGPS, S.A.

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Com a assinatura de dois gerentes, sendo sempre necessária a do sócio José Pinto Cardoso

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

José Pinto Cardoso
Cargo: gerente
Residência/Sede: Rua do Anjo, nº. 6
Braga

Domingos Pereira Lopes
Cargo: gerente
Residência/Sede: Lugar da Igreja, Carrazedo
Amares

José Pereira Lopes
Cargo: gerente
Residência/Sede: Lugar da Igreja, Carrazedo
Amares

Manuel Pereira Lopes
Cargo: gerente
Residência/Sede: Lugar da Igreja, Carrazedo
Amares

Extracto das inscrições nºs. 1 (publicado no DR., em 1992.03.24), 4, 6 e 7 da ficha em suporte de papel.

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Amares
O(A) Conservador(a), Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

Av.1 AP. 3/20120109 09:40:39 UTC - ACTUALIZADO

SEDE: Avenida Sá de Miranda, nº 301
Distrito: Braga Concelho: Amares Freguesia: Carrazedo
4720 - 280 Amares

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Amares
O(A) Conservador(a), Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

An. 1 - 20120110 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Amares
O(A) Conservador(a), Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

Av.2 AP. 43/20130524 11:33:35 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) (ONLINE)

GERÊNCIA:
Nome/Firma: JOSE PEREIRA LOPES
NIF/NIPC: 159272220
Causa: óbito
Data: 1994.01.13

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

An. 1 - 20130527 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

ePortugal.gov.pt o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

Av.3 AP. 10/20190531 15:56:04 UTC - CESSAÇÃO DE FUNÇÕES DE MEMBRO(S) DO(S) ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)

GERÊNCIA:

Nome/Firma: JOSE PINTO CARDOSO
NIF/NIPC: 104561564
Cargo: Gerente
Causa: renúncia
Data: 2019-05-23

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial Santa Comba Dão
O(A) Ajudante por delegação, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

An. 1 - 20190603 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial Santa Comba Dão
O(A) Ajudante por delegação, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

Insc.2 **Ap.s 1/19980717, 2/19990430, PC.s 20000628, 20010629, 20020628, 20030626, 20040629, 20050627 - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Anos do exercício: 1997 a 2004. Extracto da ficha das inscrições nº.s 2 e 3 e de 6 registos/mero depósito (PUBLICAÇÃO no DR: 1998.09.08, 1999.06.11, 2001.02.01, 2002.10.16, 2003.10.14, 2004.08.19 e 2005.10.20).

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Amares
O(A) Conservador(a), Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

Insc.3 **AP. 1/20061025 - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2005

REQUERENTE DO DEPÓSITO: Manuel Pereira Lopes.

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Amares
O(A) Conservador(a), Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

An. 1 - 20061026 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial de Amares
O(A) Conservador(a), Maria Olga da Silva Matos Seco Carneiro

Insc.4 **AP. 44/20130524 11:33:56 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE(ONLINE)**

Artigo(s) alterado(s): 1º, 6º nº1

SEDE: Avª Sá de Miranda, nº 184
Distrito: Braga Concelho: Amares Freguesia: Carrazedo
4720 - 280 CARRAZEDO AMR

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Pela intervenção de dois gerentes, um dos quais é obrigatoriamente o gerente José Pinto Cardoso

Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

An. 1 - 20130527 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa
O(A) Adjunto(a) do Conservador, Ana Isabel Rodrigues Cintrão Cruz

Insc.5 **AP. 11/20190531 15:56:11 UTC - ALTERAÇÕES AO CONTRATO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ORGÃO(S) SOCIAL(AIS) E SECRETÁRIO (ONLINE)**

SÓCIOS E QUOTAS:

QUOTA : 2.992,79 Euros

TITULAR: JOSE RIBEIRO DA SILVA PINTO CARDOSO
NIF/NIPC: 107889897
Estado civil : Casado(a)
Nome do cônjuge: Maria Helena Fernandes da Silva Cardoso
Regime de bens : Comunhão de adquiridos
Residência/Sede: Praça do Condestável, 117, 5º dtº
4700 - 305 BRAGA

QUOTA : 997,60 Euros

TITULAR: EMITUL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, LIMITADA
NIF/NIPC: 501720561
Residência/Sede: Casa da Renda, Carrazedo
4720 - 280 Amares

QUOTA : 997,60 Euros

TITULAR: EMITUL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, LIMITADA
NIF/NIPC: 501720561
Residência/Sede: Casa da Renda, Carrazedo
4720 - 280 Amares

ACEITO

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ePortugal.gov.pt
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

: 997,60 Euros
TITULAR: EMTUL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, LIMITADA
NIF/NIPC: 501720561
Residência/Sede: Casa da Renda, Carrazedo
4720 - 280 Amares

FORMA DE OBRIGAR/ÓRGÃOS SOCIAIS:

Forma de obrigar: Pela assinatura de dois gerentes, uma das quais necessáriamente a do gerente José Ribeiro da Silva Pinto Cardoso.

Artigo(s) alterado(s): 5º e nº 1 do 6º

ORGÃO(S) DESIGNADO(S):

GERÊNCIA:

Nome/Firma: JOSE RIBEIRO DA SILVA PINTO CARDOSO
NIF/NIPC: 107889897
Cargo: Gerente
Residência/Sede: Praça do Condestável, 117, 5º dtº
4700 - 305 BRAGA

Data da deliberação: 2019-05-23

Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial Santa Comba Dão
O(A) Ajudante por delegação, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

An. 1 - 20190603 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes.
Conservatória do Registo Civil/Predial/Comercial Santa Comba Dão
O(A) Ajudante por delegação, Maria Serafina Meneses dos Santos Monteiro

Menções de Depósito - Anotações

Menção **DEP 299/2007-09-07 16:00:45 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2006

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20070907 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 286/2008-07-01 20:17:13 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2007

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20080701 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 223/2009-07-25 19:34:24 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2008

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20090725 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 230/2010-07-14 20:26:32 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2009

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20100811 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 278/2011-09-29 01:29:36 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 A 2010-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)
ACEITO

ePortugal.gov.pt
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

An. 1 - 20110929 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 312/2011-09-29 03:16:50 UTC - ACTUALIZAÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 A 2010-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20110929 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **Dep. 487/2011-12-26 10:55:42 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA E SUJEITO ACTIVO:

QUOTA : 997,60 Euros

TITULAR: EMITUL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, LIMITADA
NIPC: 501720561
Sede: Casa da Renda, Carrazedo
Código Postal: 4720-280 CARRAZEDO AMR

SUJEITO PASSIVO:

QUOTA : 997,60 Euros

Titular: EUSEBIOSPAR SGPS, S.A
NIPC: 505891590
Sede: Casa da Renda, Avenida Sá de Miranda 301, Carrazedo
Código Postal: 4720-280 CARRAZEDO AMR

Requerente e Responsável pelo registo,
Rodrigo António Prieto da Rocha Peixoto, Notário(a), Inscrição na Ordem nº 00032
Morada: Largo Barão de São Martinho 13, 4
Código Postal: 4700-306 Braga
Menção realizada pelo apresentante nos termos do artigo 55-A, nº 4 do Código do Registo Comercial

Menção **Dep. 488/2011-12-26 10:55:44 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA E SUJEITO ACTIVO:

QUOTA : 997,60 Euros

TITULAR: EMITUL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS, LIMITADA
NIPC: 501720561
Sede: Casa da Renda, Carrazedo
Código Postal: 4720-280 CARRAZEDO AMR

SUJEITO PASSIVO:

QUOTA : 997,60 Euros

Titular: EUSEBIOSPAR SGPS, S.A
NIPC: 505891590
Sede: Casa da Renda, Avenida Sá de Miranda 301, Carrazedo
Código Postal: 4720-280 CARRAZEDO AMR

Requerente e Responsável pelo registo,
Rodrigo António Prieto da Rocha Peixoto, Notário(a), Inscrição na Ordem nº 00032
Morada: Largo Barão de São Martinho 13, 4
Código Postal: 4700-306 Braga
Menção realizada pelo apresentante nos termos do artigo 55-A, nº 4 do Código do Registo Comercial

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

Menção **Dep. 489/2011-12-26 10:55:47 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)**

QUOTA E SUJEITO ACTIVO:

QUOTA : 997,60 Euros

ACEITO

TITULAR: EMITUL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICOS, LIMITADA

ePortugal.gov.pt
o seu portal de serviços públicos
(https://eportugal.gov.pt)

NIPC: 501720561
Sede: Casa da Renda, Carrazedo
Código Postal: 4720-280 CARRAZEDO AMR

SUJEITO PASSIVO:

QUOTA : 997,60 Euros

Titular: EUSÉBIOSPAR, SGPS, S.A
NIPC: 505891590
Sede: Casa da Renda, Avenida Sá de Miranda 301, Carrazedo
Código Postal: 4720-280 CARRAZEDO AMR

Requerente e Responsável pelo registo,
Rodrigo António Prieto da Rocha Peixoto, Notário(a), Inscrição na Ordem nº 00032
Morada: Largo Barão de São Martinho 13, 4
Código Postal: 4700-306 Braga
Menção realizada pelo apresentante nos termos do artigo 55-A, nº 4 do Código do Registo Comercial

Menção **DEP 145/2012-07-13 10:49:35 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2011 (2011-01-01 a 2011-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20120713 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 447/2012-11-28 20:03:29 UTC - ACTUALIZAÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2010 (2010-01-01 a 2010-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20121128 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 237/2013-07-18 20:14:59 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2012 (2012-01-01 a 2012-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20130718 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 279/2014-07-16 04:18:35 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2013 (2013-01-01 a 2013-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20140716 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 337/2015-07-20 18:09:09 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2014 (2014-01-01 a 2014-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

An. 1 - 20150720 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção **DEP 139/2016-07-18 23:38:56 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL**

Ano da Prestação de Contas: 2015 (2015-01-01 a 2015-12-31)

Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA*
Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)
ACEITO

ePortugal.gov.pt o seu portal de serviços públicos (https://eportugal.gov.pt)

An. 1 - 20160718 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes

Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro

Menção	**DEP 170/2017-07-19 22:02:22 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL** Ano da Prestação de Contas: 2016 (2016-01-01 a 2016-12-31) Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA* *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro* **An. 1 - 20170719 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes** *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro*
Menção	**DEP 262/2018-07-18 02:08:40 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL** Ano da Prestação de Contas: 2017 (2017-01-01 a 2017-12-31) Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA* *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro* **An. 1 - 20180718 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes** *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro*
Menção	**Dep. 32/2019-05-31 16:20:11 UTC - TRANSMISSÃO DE QUOTA(S)** QUOTA E SUJEITO ACTIVO: QUOTA : 2.992,79 Euros TITULAR: JOSÉ RIBEIRO DA SILVA PINTO CARDOSO NIF: 107889897 Estado civil : Casado Nome do cônjuge: Maria Helena Fernandes da Silva Cardoso Regime de bens: Comunhão de Adquiridos Bens próprios: Não Residência: Praça do Condestável 117, 5º drt Código Postal: 4700-305 BRAGA SUJEITO PASSIVO: QUOTA : 2.992,79 Euros Titular: JOSÉ PINTO CARDOSO NIF: 104561564 Estado civil: Solteiro Maior Residência: Rua do Anjo 6, Braga Código Postal: 4700-305 BRAGA *Requerente e Responsável pelo registo,* *Rodrigo António Prieto da Rocha Peixoto, Notário(a), Inscrição na Ordem nº 00032* *Morada: Largo Barão de São Martinho 13, 4* *Código Postal: 4700-306 Braga* *Menção realizada pelo apresentante nos termos do artigo 55-A, nº 4 do Código do Registo Comercial*
Menção	**DEP 51/2019-06-19 20:31:18 UTC - PRESTAÇÃO DE CONTAS INDIVIDUAL** Ano da Prestação de Contas: 2018 (2018-01-01 a 2018-12-31) Requerente e Responsável pelo Registo: *LOPECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA* *Menção realizada nos termos do Decreto-Lei nº. 8/2007 de 17 Janeiro* **An. 1 - 20190619 - Publicado em http://www.mj.gov.pt/publicacoes**

APP.GOV.PT (https://www.app.gov.pt/)

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.

Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

Contactos (https://eportugal.gov.pt/contactos) Acessibilidades (https://eportugal.gov.pt/acessibilidades) Mapa do site (https://eportugal.gov.pt/mapa-do-site)

Termos e condições (https://eportugal.gov.pt/termos-e-condicoes) ACEITO Sobre o portal (https://eportugal.gov.pt/sobre)

ePortugal.gov.pt o seu portal de serviços públicos (https://eportugal.gov.pt)

© 2019 AMA - Todos os direitos reservados.

REPÚBLICA PORTUGUESA (https://www.portugal.gov.pt) ama AGÊNCIA PARA A MODERNIZAÇÃO ADMINISTRATIVA (https://www.ama.gov.pt)

(https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_pt)

(http://europa.eu/youreurope)

EUGO Part of the EUGO network (https://ec.europa.eu/growth/single-market/services/services-directive/in-practice/contact)

(http://ec.europa.eu/internal_market/imi-net/index_pt.htm)

COMPETE 2020 (http://www.poci-compete2020.pt) PORTUGAL 2020 (https://www.portugal2020.pt) SIMPLEX (https://www.simplex.gov.pt)

Este website utiliza cookies. Ao continuar a navegação está a aceitar a sua utilização.
Caso pretenda saber mais, consulte a nossa política de privacidade. (https://www.ama.gov.pt/web/agencia-para-a-modernizacao-administrativa/politica-de-privacidade)

ACEITO

ID19. Romeu Malheiro

Fátima Pereira

De: Romeu Malheiro <financeiro@petitamour.pt>
Enviado: 7 de outubro de 2020 17:01
Para: PDM; Municipe
Cc: Ricardo Rio; Miguel Melo Bandeira
Assunto: Alteração do PDM de Braga em Sete Fontes
Anexos: loteamento Caixas Água.pdf; Planta Nome.png; Planta_1.png; Planta_2.png; Planta_3.png; Planta_4.png; Planta Base.png

Exmo. Senhores,

Doutor Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, Presidente da Câmara Municipal de Braga

Doutor Miguel Sopas de Melo Bandeira, Vereador da Câmara Municipal de Braga

Venho com o presente, manifestar a titulo pessoal a minha admiração e desagrado com a forma como tem sido conduzido e apresentado o projeto das Sete Fontes.

Isto porque, conforme vem perfeitamente mencionado na imagem "Planta Base e Planta Nome" o lote 82 é de domínio privado, juntamente com o lote 83 (já em fase final de edificação) com loteamento aprovado "loteamento Caixas Água.pdf", projeto em fase de conclusão e vem constantemente apresentado como parte dos planos divulgados para a Alteração do PDM de Braga em Sete Fontes.

Pelo que solicito esclarecimento para "plantas 1 a 4" que integram os referidos lotes nos projetos desenvolvidos.

Vossos ficheiros:

- CARTA_2_PROPOSTA_7_FONTES_COM_LIMITE.pdf

- B. Planta de Condicionantes.pdf

- C. Planta de Zonamento.pdf

- D. Planta de Perequa‡Ęo Orienta‡äes Execut¢rias.pdf

Aguardo v/ comentários com expectativa,

Melhores Cumprimentos,

Romeu Malheiro

Melhores Cumprimentos, Best Regards,

Romeu Malheiro

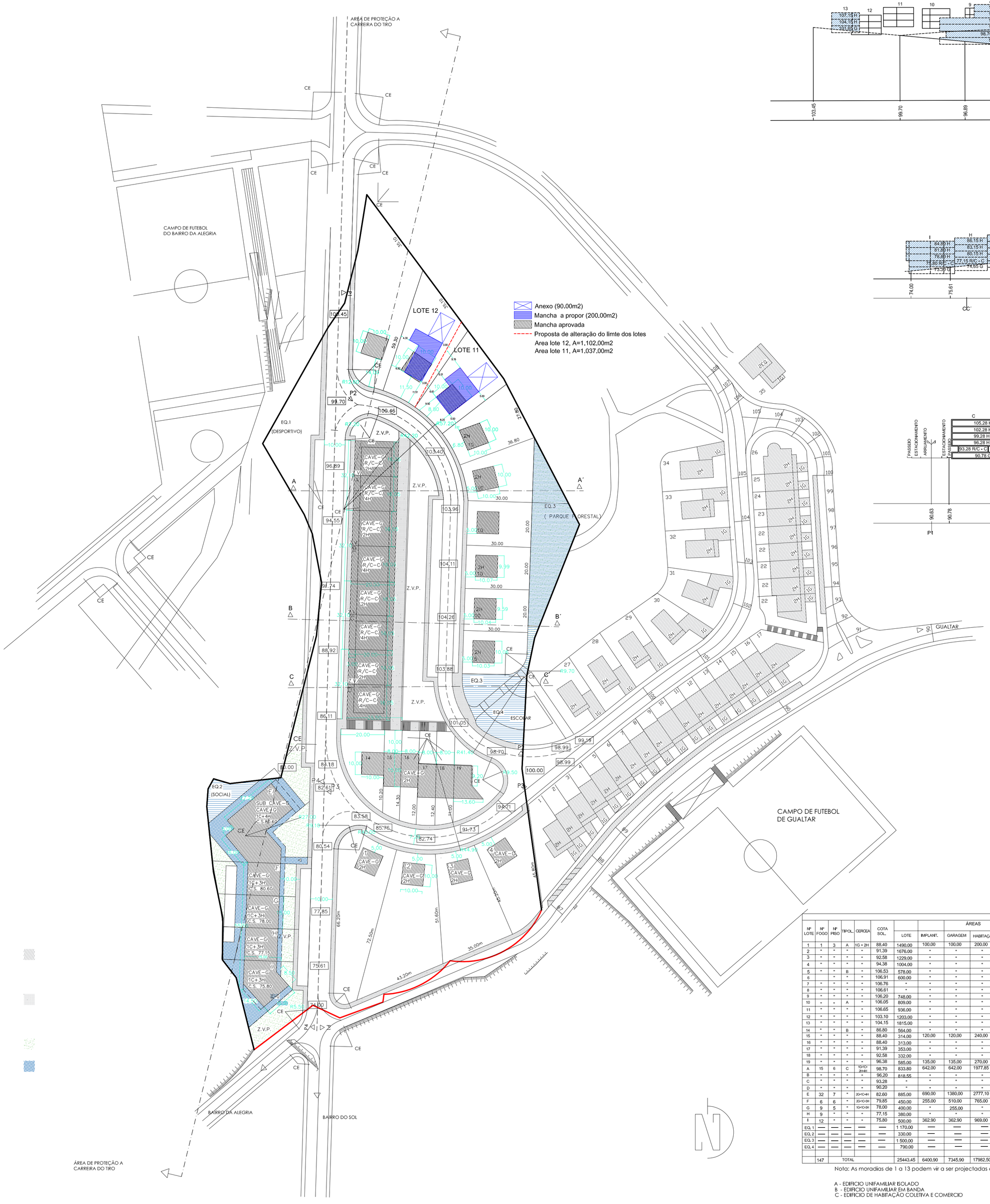
Petit Amour - Baby and Kid's
Batizado, Comunhões, Cerimónia e Casual Chic.
Braga - Portugal

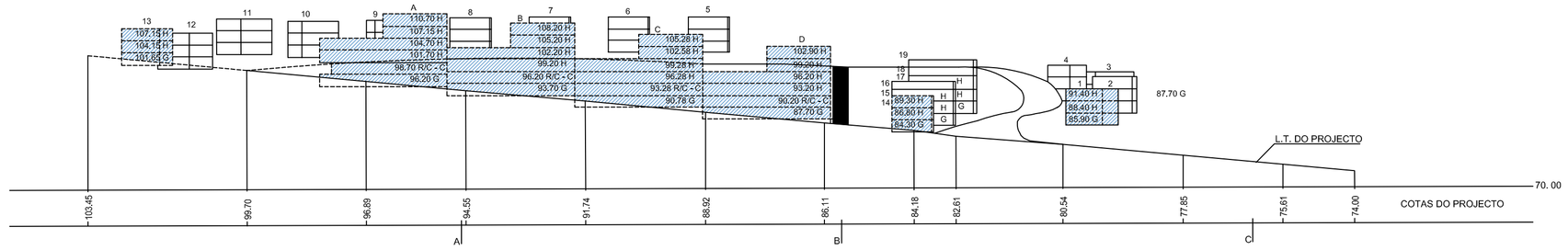
Tlm.: +351 963 979 963

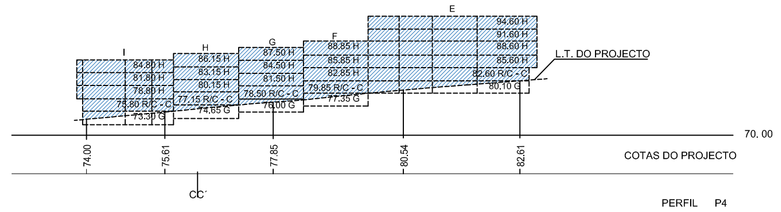
More info on our website: (petitamour.pt)

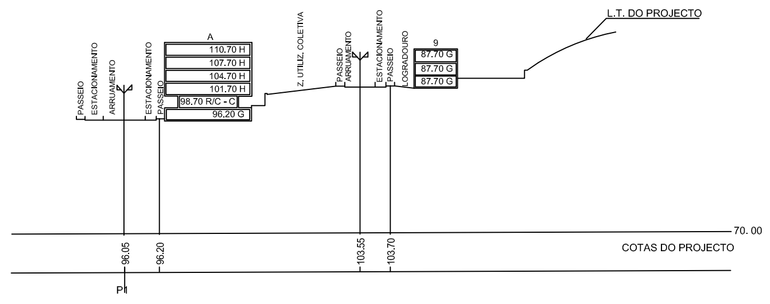
CONFIDENTIALITY NOTICE:
This message, as well as existing attached files, is confidential and intended exclusively for the individual(s) named as addressees. If you are not the intended recipient, or if it was sent to you by error, you are kindly requested not to make any use of its contents and to proceed to the destruction of the message, thereby notifying the sender.
DISCLAIMER:
The sender of this message can not ensure the security of its electronical transmission and consequently does not accept liability for any fact which may interfere with the integrity of its content.

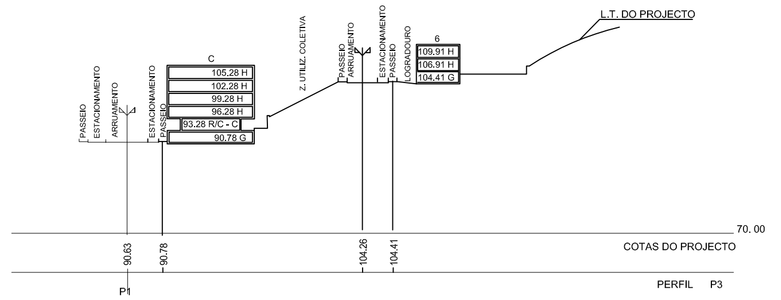
Before printing this email, consider the paper and ink that will be used. Protect the environment.
Antes de imprimir este e-mail, pense que estará a gastar papel e tinta. Proteja o ambiente.

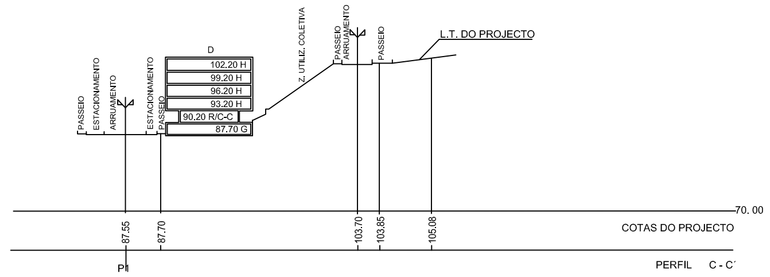


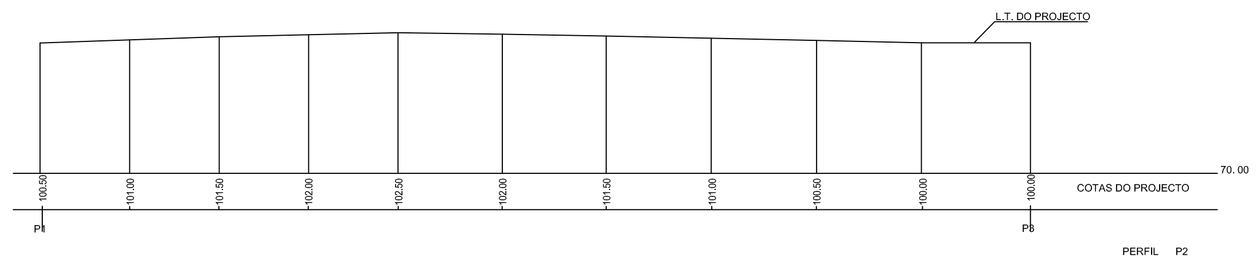


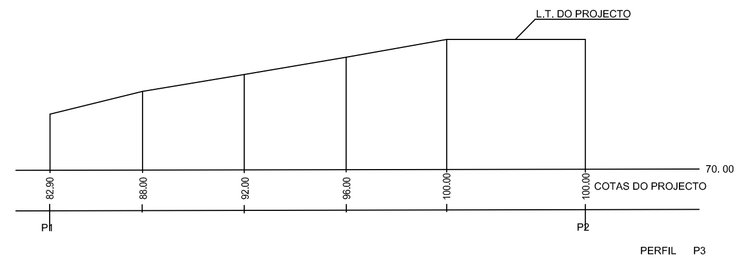












QUADRO SINOPTICO

Nº LOTE	Nº FOGO	Nº PISO	TIPOL.	CERCEA	COTA SOL.	LOTE	ÁREAS IMPLANT.	ÁREAS GARAGEM	ÁREAS HABITAÇÃO	ÁREAS COMERCIO	ÁREAS CONSTRUÇÃO	ÁREAS Zc+eZc(C. no Hidro-Edifício)	VOLUMES CONSTRUÇÃO	CONFRONTAÇÕES NORTE	CONFRONTAÇÕES SUL	CONFRONTAÇÕES ESTE	CONFRONTAÇÕES OESTE
1	1	3	A	1G + 2H	88,40	1490,00	100,00	100,00	200,00	——	300,00	——	900,00	ARR.	LOTE 2 - e	ARR. LOTE 2	ARR.
2	"	"	"	"	91,39	1676,00	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 1- ARR.	LOTE 3 - e	ARR. LOTE 3	LOTE 1
3	"	"	"	"	92,58	1229,00	"	"	"	——	"	——	"	ARR.- LOTE 4	e	ARR. LOTE 4	LOTE 2
4	"	"	"	"	94,38	1004,00	"	"	"	——	"	——	"	ARR.-d	e-d	d	LOTE 3
5	"	"	B	"	106,53	578,00	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 6	Z.V.P.- C.P.	P.F.	ARR.
6	"	"	"	"	106,91	600,00	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 7	LOTE 5	P.F.	ARR.
7	"	"	"	"	106,76	-	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 8	LOTE 6	P.F.	ARR.
8	"	"	"	"	106,61	"	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 9	LOTE 7	P.F.	ARR.
9	"	"	"	"	106,20	748,00	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 10 -c	LOTE 8	P.F.	ARR. LOTE 10
10	"	-	A	"	106,05	809,00	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 11-c	ARR. LOTE 9	c - LOTE 9	ARR. LOTE 11
11	"	"	"	"	106,65	936,00	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 12-c	ARR. LOTE 10	c - LOTE 10	ARR. LOTE 12
12	"	"	"	"	103,10	1203,00	"	"	"	——	"	——	"	LOTE 13-c	ARR. LOTE 11	c - LOTE 11	ARR. LOTE 13
13	"	"	"	"	104,15	1815,00	"	"	"	——	"	——	"	c	ARR. LOTE 12	c - LOTE 12	ARR. - c
14	"	"	B	"	86,80	564,00	"	"	"	——	"	——	"	C.P.	ARR.	LOTE 15	ARR.
15	"	"	"	"	88,40	314,00	120,00	120,00	240,00	——	360,00	——	1080,00	C.P.	ARR.	LOTE 16	LOTE 14 - ARR.
16	"	"	"	"	88,40	313,00	"	"	"	——	"	——	"	C.P.	ARR.	LOTE 17	LOTE 15 - ARR.
17	"	"	"	"	91,39	353,00	"	"	"	——	"	——	"	C.P.	ARR.	LOTE 18	LOTE 16 - ARR.
18	"	"	"	"	92,58	332,00	"	"	"	——	"	——	"	C.P.	ARR.	LOTE 19 - ARR.	LOTE 17
19	"	"	"	"	96,38	585,00	135,00	135,00	270,00	——	405,00	——	1215,00	ARR.	ARR.	ARR.	LOTE 18
A	15	6	C	1G+G+2H+RE	98,70	833,80	642,00	642,00	1977,85	407,40	3027,25	191,80	9081,75	ARR.- Z.V.	LOTE B	Z.V.P.	ARR.
B	"	"	"	"	96,20	818,55	"	"	"	449,40	3069,25	176,55	9207,75	LOTE A	LOTE C	Z.V.P.	ARR.
C	"	"	"	"	93,28	-	"	"	"	——	——	176,55	——	LOTE B	LOTE D	Z.V.P.	ARR.
D	"	"	"	"	90,20	"	"	"	"	407,40	3027,25	176,55	9081,75	LOTE C	C.P.	Z.V.P.	ARR.
E	32	7	"	2G+G+2H	82,60	885,00	690,00	1380,00	2777,10	690,00	4847,10	295,00	14 541,30	f - ARR.	LOTE F	ARR.- Z.V.	f
F	6	6	"	2G+G+2H	79,85	450,00	255,00	510,00	765,00	255,00	1530,00	195,00	4590,00	LOTE E	LOTE G - f	ARR.- Z.V.	f
G	9	5	"	1G+G+2H	78,00	400,00	"	255,00	"	"	1275,00	145,00	3825,00	LOTE F	LOTE H	ARR.- Z.V.	f
H	9	"	"	"	77,15	380,00	"	"	"	"	125,00	"	"	LOTE G	LOTE I - f	ARR.- Z.V.	f
I	12	"	"	"	75,80	500,00	362,90	362,90	969,00	323,00	1654,90	177,00	4964,70	LOTE H	ARR. - f	ARR.- Z.V.	f
EQ.1	——	——	——	——	——	1 170,00	——	——	——	——	——	——	——	c	c	ARR.	c
EQ.2	——	——	——	——	——	330,00	——	——	——	——	——	——	——	f	LOTE E	LOTE E	f
EQ.3	——	——	——	——	——	1 500,00	——	——	——	——	——	——	——	LOTE 5 - c	c - ARR.	d - EQ.4	L. 5, 6, 7, 8, 9,
EQ.4	——	——	——	——	——	790,00	——	——	——	——	——	——	——	EQ. 3	ARR.	d	ARR.
	147	TOTAL				25443,45	6400,90	7345,90	17982,50	3491,60	28820,00	1658,45	86460,00				

Nota: As moradias de 1 a 13 podem vir a ser projectadas com areas de construção, excluindo garagens, até 300 m2

A - EDIFICIO UNIFAMILIAR ISOLADO
B - EDIFICIO UNIFAMILIAR EM BANDA
C - EDIFICIO DE HABITAÇÃO COLETIVA E COMERCIO

c - FELICISSIMO CAMPOS, O. DOS CARMELITAS E OUTROS
d - O. DO CARMELITAS E MANUELANTONIO PINHEIRO VIEIRA
e - CAMINHO PUBLICO
f - EPAC E FELICISSIMO CAMPOS

Z.V.P. - ZONA VERDE PUBLICA
Z.V. - ZONA VERDE
ARR. -ARRUAMENTO
C.P. - CAMINHO PEDONAL
P.F. - PARQUE FLORESTAL
E.E. - EQUIPAMENTO ESCOLAR
COTA DE SOLEIRA - COTAS A NIVEL DO 1º PISO DE HABITAÇÃO P/AS TIPOLOGIAS A e B
- E COTAS A NIVEL DO 1º PISO DE COMERCIO P/A TIPOLOGIAS C

CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL
MATRIZ PREDIAL DA FREGUESIA DE GUALTAR - ART. RUSTICO 294

CONFRONTAÇÕES

- NORTE - FELICISSIMO CAVFOS, ORDEM DOS CARMELITAS E OUTROS
- NASCENTE - ORDEM DOS CARMELITAS E MANUEL ANTONIO PINHEIRO VIEIRA
- SUL - CAMINHO PUBLICO
- POENTE - EPAC E FELICISSIMO CAMPOS

ÁREA TOTAL DO TERRENO _____ 40 000,00 m2

ÁREA TOTAL DOS LOTES _____ 25 443,45 m2

ÁREA A CEDER AO DOMINIO PÚBLICO:

- ARRUAMENTO _____ 6 212. 60 m2
- PASSEIOS _____ 2 885. 70 m2
- ESTACIONAMENTO _____ 2 112.25 m2
- EQUIPAMENTO _____ 3 790.00 m2
- ZONAS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA 3 346.00 m2

ZONAS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA NO INTERIOR DOS LOTES 1 558.45 m2

LIMITE DO TERRENO
CONSTRUÇÕES PROPOSTAS
ARRUAMENTO/ESTACIONAMENTO
PASSEIOS
EQUIPAMENTO
ZONAS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
ZONAS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
ACESSO À CAVE

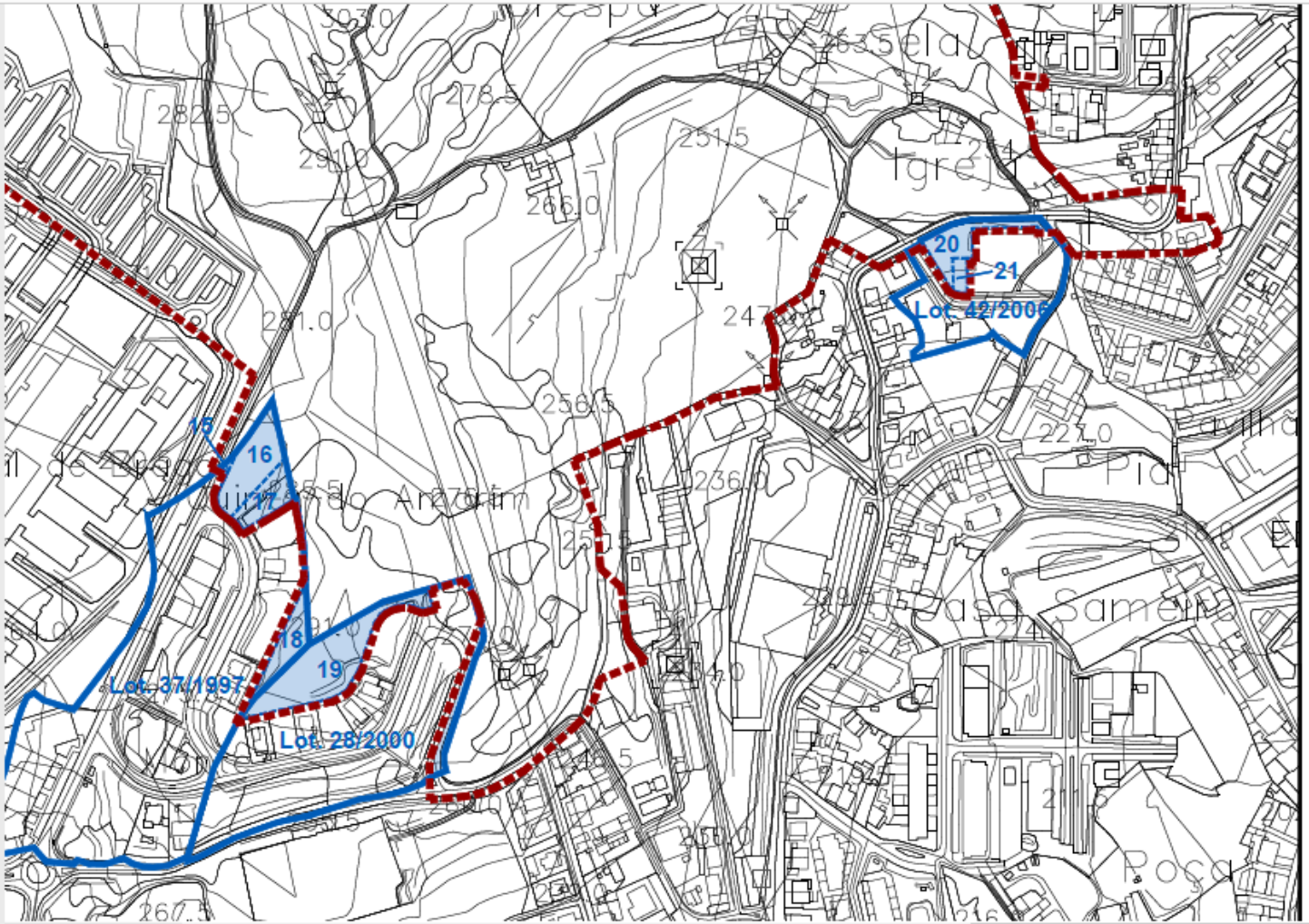
DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA - IMOBILIÁRIA SA		PROCESSO Nº 14024/97
LOTEAMENTO - LUGAR DE CAIXAS DE ÁGUA - GUALTAR - BRAGA		V.12
MARÇO/2016	PLANTA SINTESE	ESC.: 1/1000 — 6º ALT.ALVARÁ Nº 37/97

ERROR: syntaxerror
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

/Title
()
/Subject
(D:20160922123841+01’00’)
/ModDate
()
/Keywords
(PDFCreator Version 0.9.5)
/Creator
(D:20160922123841+01’00’)
/CreationDate
(GAB-Desenho)
/Author
-mark-

F.2.6 Planta de compromissos urban¡sticos.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
Arquivo Editar Visualizar Assinar Janela Ajuda
Início Ferramentas F.2.6 Planta de com... ×
[1] 11. Planta comprs urbanísts (1 de 1) 100%



Processo	Nº	Área (m^2)	ac (m^2ac/m^2)	Observações
Loteamento **57/1990** (em nome de Província portuguesa da Ordem Franciscana)	01	1 200	—	Área cedida pela Câmara à Associação de famílias par
	02	2 428	—	Área de cedência - domínio público
	03	810	—	Área de cedência para espaço verde - domínio público
Loteamento **04/1997**	04	2 960	—	Área de cedência - domínio público
Loteamento **41/1980** (em nome de Custódio das Neves Moreira)	05	4 364	—	Área de cedência - domínio público
	06	2 400	—	Área de logradouros, com anexos - domínio privado
Loteamento **01/1991** (em nome de Lar Jovem - Cooperativa Habitacional)	07	384	210,0	Prevê-se lote para habitação - domínio privado
	08	87	—	Área sobrante do loteamento
	09	145	—	Área de logradouros - domínio privado
	10	127	—	Área de cedência para arruamento - domínio público
Loteamento **33/1985**	11	1 217	—	Área de logradouros - domínio privado
	12	198	—	Área de cedência para arruamento - domínio público
	13	6 700	—	Área de logradouros - domínio privado
	14	24 243	9 975,0	Lote para atividades - domínio privado
Loteamento **37/1997**	15	56	—	Área de cedência para arruamento - domínio público
	16	1 815	300,0	Prevê-se lote para habitação - domínio privado
	17	1 203	300,0	Prevê-se lote para habitação - domínio privado
	18	1 075	—	Área de cedência - domínio público
Loteamento **28/2000**	19	3 508	—	Área de cedência - domínio público
Loteamento **42/2006** (em nome de Constr. Irmãos V.	20	1 387	—	Área de cedência - domínio público
	21	301	295,5	Prevê-se lote para habitação - domínio privado

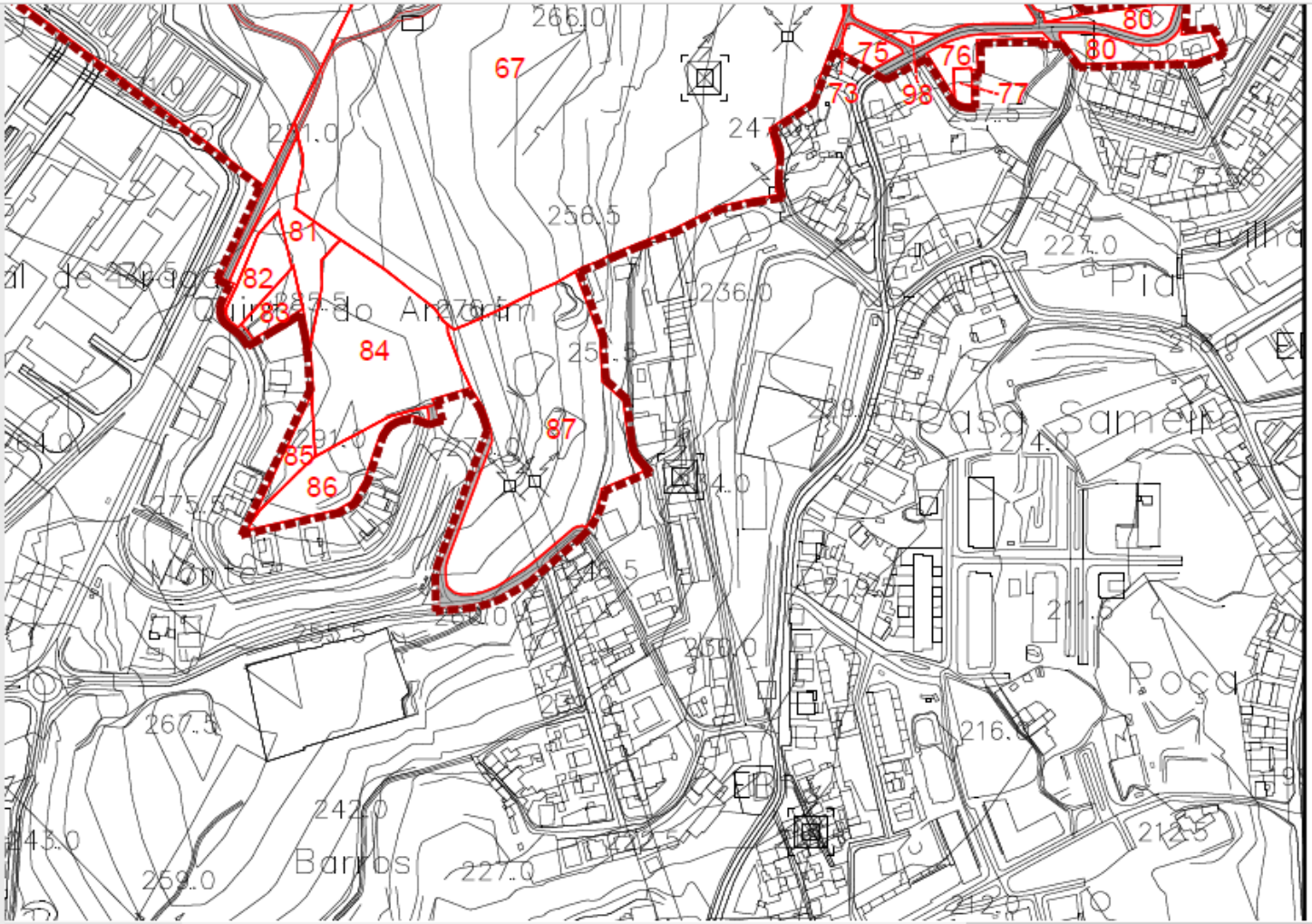
594 x 420 mm

F.2.5 Planta de Cadastro.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Arquivo Editar Visualizar Assinar Janela Ajuda

Início Ferramentas F.2.5 Planta de Cad... ×

[1] 09. Planta cadastro (1 de 1) 100%



36	10 486,7 + ?	Colégio das Sete Fontes
37	13 174,4	Luis Carvalho e João Carvalho
38	1 417,9	Virgínia de Lurdes
39	20 102,9 + ?	Vilaminho - Inovação Imobiliária, S.A.
40	16 647,2	Manuel Sampaio e familiares
41	6 013,7	Herdeiros de Luís Carlos Nozes Tavares e Lerena do Carmo Lopes M
42	6 416,1	Socongal - Sociedade Construtora do Cávado, S.A.
43	7 615,6	M. Kairos - Engenharia e Construções, S.A.
44	328,3	José Manuel Martins da Silva
45	1 029,2	Domingos
46	1 289,2	Domingos
47	1 437,9	Tito Bruno Duarte Ferreira
48	1 701,6	Manuel Sousa Alves
49	22 980,9	Patrimóvel I - Fundo de Investimento Imobiliário
50	4 343,2 + ?	SEUTR - Sociedade de Empreendimentos Urbanísticos, Turísticos e Residenciais
51	15 106,6 + ?	Terra Volátil - Imobiliária, S.A.
52	6 518,5 + ?	Mª Margarida Guimarães Vieira de Araújo
55	6 050,2 + ?	Natália Mª Raminhos Carrilho da Silva Pinto (Herdeiros de Sérgio Pin
56	4 538,4 + ?	Fábrica da Igreja Paroquial de São Miguel de Gualtar
57	8 988,7	Hermínio Pereira
58	80 724,9	Costeiras (José Peixoto); Pedro Junqueira; Virginia Alves
59	9 188,3	Arnaldo Costeira
60	31 873,3 + ?	Lopeca - Empreendimentos Imobiliários, S.A.
61	357,7	Terreno baldio
62	9 306,3	Predial Bracarense, Lda
63	15 454,3 + ?	António Miguel Fernandes Ferreira e José Pinto Ferreira
64	113 496,5	ARS - Hospital de Braga
65	9 065,3	Fernando Palmeira Ferreira; Ana Margarida Vone Stein e Outros
66	7037,4	?
67	105 461,4 + ?	Torfilimo Imobiliária, S.A.
68	18 095,7	Manuel de Sousa Taxa
69	21 702,8	Verde Braga (João da Costa Carvalho)
70	11 249,4	Armando Araújo e Armanda Araújo
71	10 718,1	Carlos Domingues e Filhos, Lda
72	15 156,8	Mª Isabel Leite Linhares Duarte Carrilho
73	238,5	?
75	865,7	Cipriano
76	1 064,4	Município de Braga
77	336,8	Construções Irmãos Vieira Carvalho, Lda
78	4 708,1	Rui; Olga
80	3 102,4	Igreja Matriz de Gualtar
81	3 088,2	Felissimo Campos e Ordem das Carmelitas
82	1 863,9	Romeu Mesquita Malheiro
83	1 050,7	Joana Isabel Figueiredo da Silva Ferra
84	11 190,8	Terreno baldio
85	1 076,6	Município de Braga
86	3 316,4	Município de Braga
87	20 174,4	Município de Braga
88	52,7	?
90	152,3	Município de Braga
91	974,6	Agere
94	1 072,7	Mª Isabel Leite Linhares Duarte Carrilho
95	6 727,3	Petrocávado

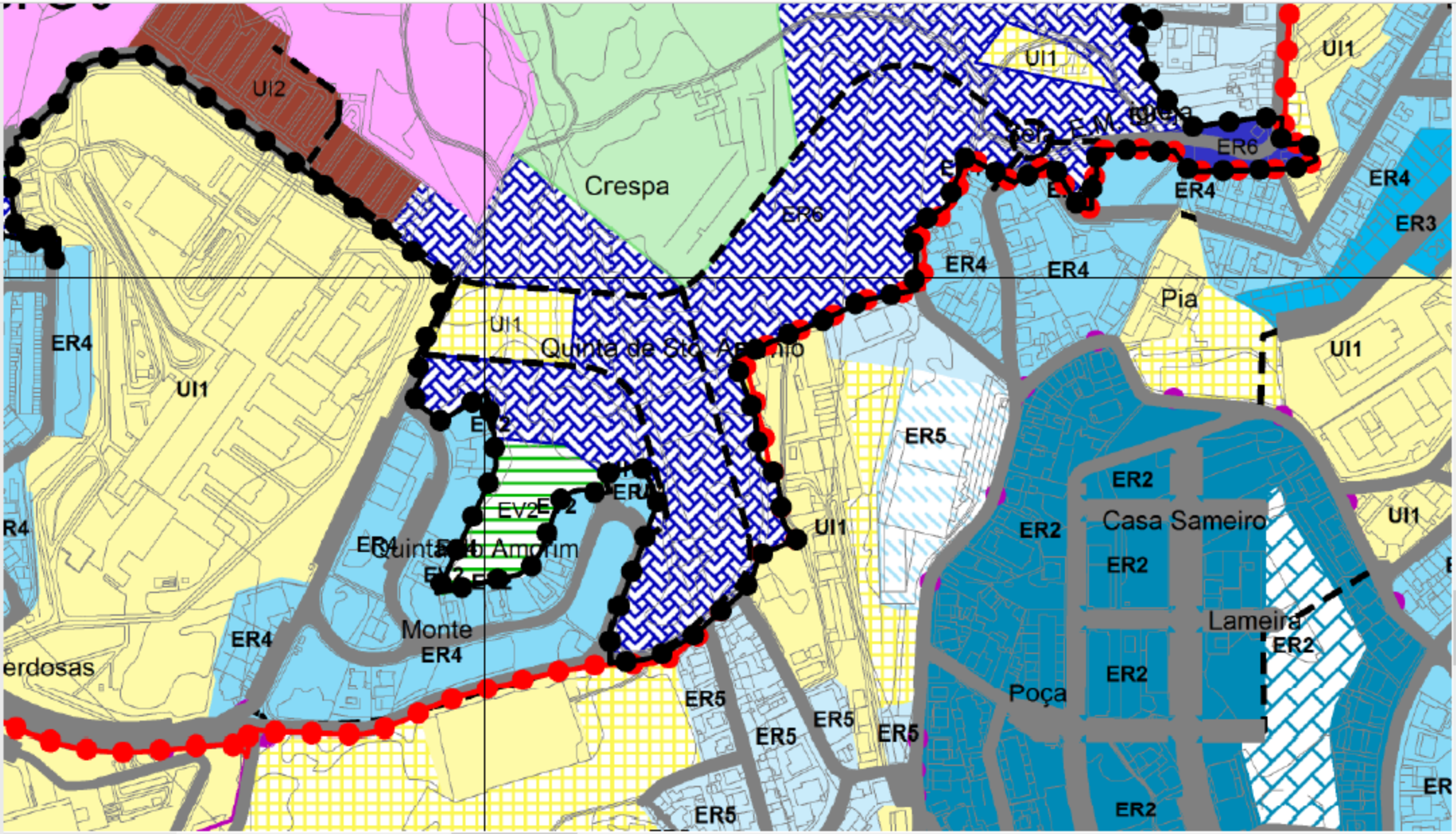
594 x 420 mm

CARTA_2_PROPOSTA_7_FONTES_COM_LIMITE.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Arquivo Editar Visualizar Assinar Janela Ajuda

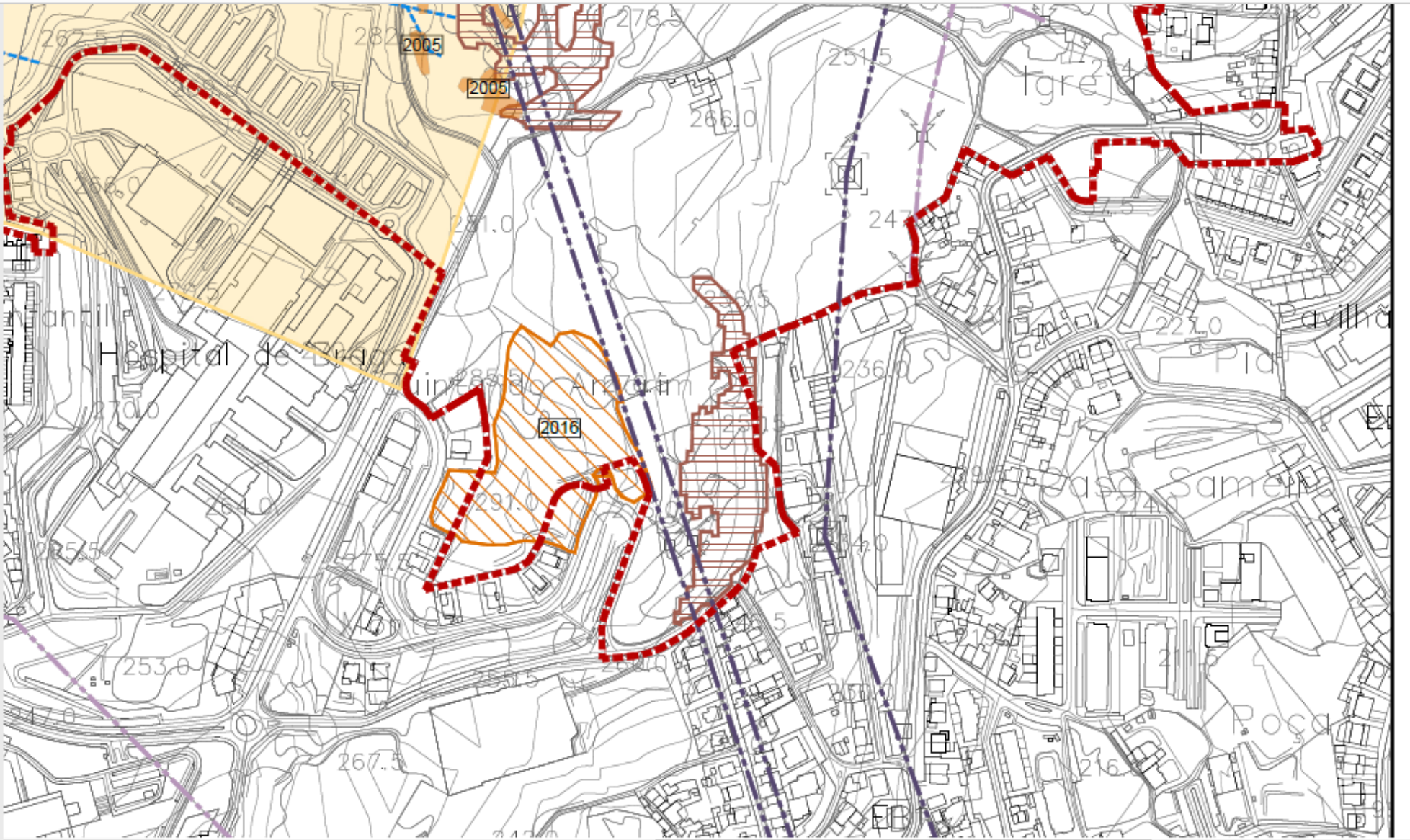
Início Ferramentas CARTA_2_PROPOST... ×

1 / 1 200%



1 150 x 610 mm

B. Planta de Condicionantes.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
Arquivo Editar Visualizar Assinar Janela Ajuda
Início Ferramentas CARTA_2_PROPOST... B. Planta de Condic... ×
[1] 02. Planta de Condicionantes (1 de 1) 100%

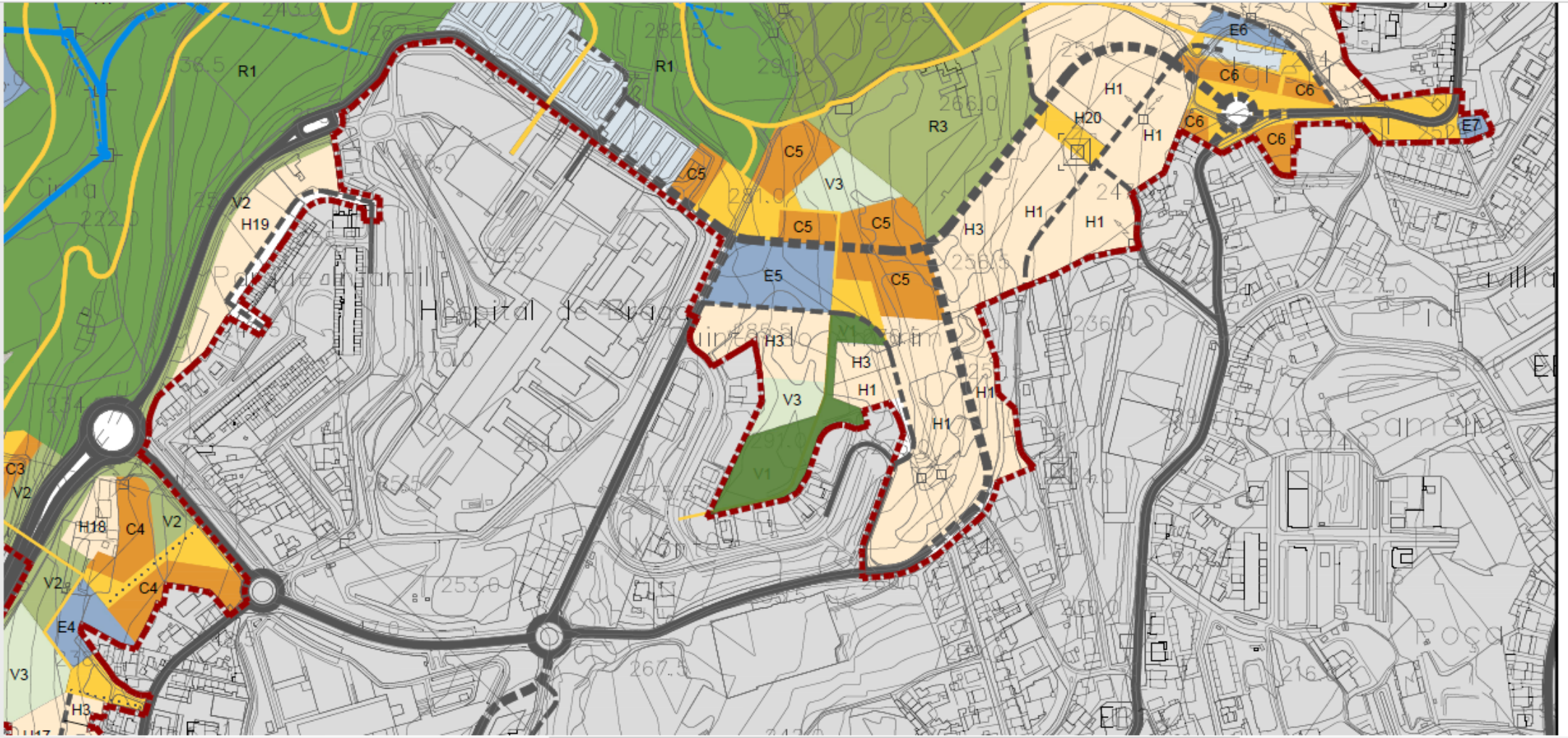


C. Planta de Zonamento.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Arquivo Editar Visualizar Assinar Janela Ajuda

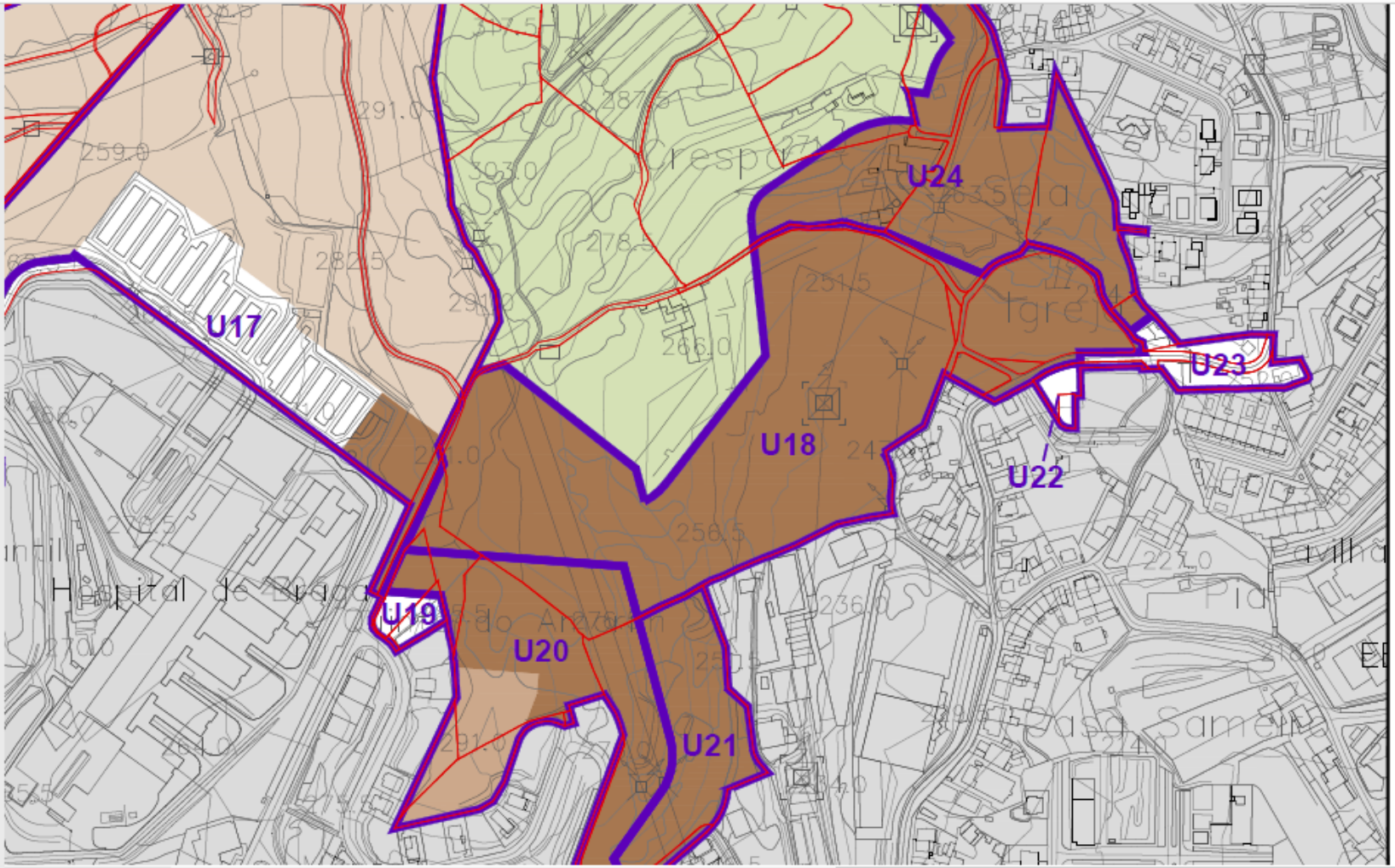
Início Ferramentas C. Planta de Zonam... ×

[1] 01. Planta de Zonamento (1 de 1) 100%



594 x 420 mm

D. Planta de Perequa‡Ęo Orienta‡äes Execut¢rias.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
Arquivo Editar Visualizar Assinar Janela Ajuda
Início Ferramentas D. Planta de Perequ... ×
[1] 04. Planta de Pereq Orient Exec (1 de 1)
100%



UNIDADES OPERATIVAS PARA EFEITOS P

Áreas sujeitas a perequação

- Áreas com aptidão edificatória
- Áreas cuja urbanização exige a prévi
- Áreas urbanas sem aptidão edificatór
- Solo rústico com significativa relevân

Áreas não sujeitas a perequação

- Áreas com usos a manter ou com dir
- Solo rústico sem relevância especial

UNIDADES OPERATIVAS PARA EFEITOS E

Un Limites sugeridos para subunidades

CADASTRO

Limite de parcelas

594 x 420 mm

ANEXO II:
PRESS BOOK



BRAGA
Município

PRESS BOOK

Sete Fontes

POWERED BY
CISION

Revista de Imprensa

1. Duas dezenas de reclamações e sugestões recebidas na Câmara de Braga sobre Plano de Urbanização das Sete Fontes, Press Minho Online, 10/12/2020 1

2. Plano de Urbanização das Sete Fontes em vigor em Março, Jornal O Vilaverdense Online, 09/12/2020 3

3. Plano de Urbanização para as Sete Fontes, em Braga, aprovado "em março ou abril", Minho Online (O), 06/12/2020 5

4. ?? Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração do PDM? Só tem até ao dia 27, Diário do Minho Online, 24/11/2020 7

5. Plano de Urbanização das Sete Fontes e PDM em discussão pública, Correio do Minho, 12/10/2020 8

6. Braga prolonga prazo de discussão pública do Plano das Sete Fontes, Minho Online (O), 09/09/2020 9

7. Alargados prazos para discussão pública, Correio do Minho, 07/09/2020 11

8. Alargados prazos para discussão pública, Correio do Minho Online, 07/09/2020 13

9. Câmara alarga discussão pública nas Sete Fontes e Centro Histórico, Diário do Minho, 07/09/2020 15

10. Prazos alargados para Discussão Pública do Plano das Sete Fontes e Código Regulamentar, Correio do Minho Online, 06/09/2020 16

11. Braga: Plano de Urbanização das Sete Fontes em discussão até 30 de Setembro, Construir.pt Online, 30/08/2020 18

12. -
Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública até 30 de Setembro, Amarense Online (O), 29/08/2020 19

13. Plano para as Sete Fontes em discussão pública de 5 a 30 de Setembro, Correio do Minho, 29/08/2020 21

14. Plano para as Sete Fontes em discussão pública de 5 a 30 de Setembro, Correio do Minho Online, 29/08/2020 22

15. Plano para as Sete Fontes em discussão pública até 30 de setembro, Diário do Minho, 29/08/2020 24

16. Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública até 30 de Setembro, Jornal O Vilaverdense Online, 29/08/2020 25

17. Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública - Vila Nova, Vila Nova Online, 29/08/2020 27

18. Plano para as Sete Fontes em Braga em discussão pública até 30 de setembro, Antena Minho Online, 28/08/2020 29

19. Plano de urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública até 30 de setembro, Diário do Minho Online, 28/08/2020 31

20. Braga: Plano para as Sete Fontes em discussão pública, Diário Imobiliário Online, 28/08/2020 33

21. Câmara desafia cidadãos a discutir o futuro Ecoparque de Braga, Minho Online (O), 28/08/2020 35

22. Braga. Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública até 30 de 37

Setembro, Press Minho Online, 28/08/2020

23. Plano para as Sete Fontes em Braga em discussão pública até 30 de setembro, Terras do Homem Online, 28/08/2020 39

24. Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública, Tv Online Braga TV, 28/08/2020 40

25. Bracarenses chamados a participar na discussão sobre as Sete Fontes, Diário do Minho, 27/08/2020 42

26. -
"Sete Fontes - O Parque da Cidade" é o tema da exposição instalada junto à Arcada em Braga, Amarense Online (O), 26/08/2020 44

27. "Sete Fontes - O Parque da Cidade" é o tema da exposição instalada junto à Arcada em Braga, Jornal O Vilaverdense Online, 26/08/2020 45

28. Plano de urbanização e alteração do PDM nas Sete Fontes em discussão pública, RUM - Rádio Universitária do Minho Online, 25/08/2020 46

29. Braga. "Plano Sete Fontes" está em exposição na Arcada para apreciação dos Bracarenses, Semanário V Online, 25/08/2020 47

30. CMB já é proprietária de parcela de terreno nas Sete Fontes, RUM - Rádio Universitária do Minho Online, 18/08/2020 48

31. Município de braga dá mais um passo decisivo para execução do ecoparque das sete fontes, Sim - Revista do Minho, 01/07/2020 49

32. Passo histórico na preservação das Sete Fontes, Correio do Minho, 30/06/2020 50

33. Unanimidade marca alteração ao PDM e plano de urbanização para as Sete Fontes, Correio do Minho Online, 30/06/2020 52

34. Braga aprova alteração do PDM nas Sete Fontes, Diário do Minho, 30/06/2020 54

35. Aprovada por unanimidade proposta de alteração do PDM nas Sete Fontes, RUM - Rádio Universitária do Minho Online, 29/06/2020 56

36. -
Câmara de Braga altera PDM para as Sete Fontes, Amarense Online (O), 26/06/2020 58

37. CM Braga discute alteração do PDM para execução do Parque das Sete Fontes, Construir.pt Online, 26/06/2020 60

38. Ecoparque das Sete Fontes num momento determinante, Correio do Minho, 26/06/2020 61

39. Ecoparque das Sete Fontes num "momento determinante", Correio do Minho Online, 26/06/2020 63

40. Câmara de Braga anuncia «passo decisivo» para execução do ecoparque das Sete Fontes, Diário do Minho, 26/06/2020 64

41. Câmara vota alteração ao PDM para o ecoparque das Sete Fontes, Jornal de Notícias - Jornal de Notícias - Porto, 26/06/2020 66

42. Braga dá mais um passo decisivo para execução do Ecoparque das Sete Fontes, VieiradoMinho.TV Online, 26/06/2020 67

43. Braga anuncia passo decisivo para execução do ecoparque das Sete Fontes, Antena Minho Online, 25/06/2020 69

44. Município de Braga dá mais um passo decisivo para execução do Ecoparque das Sete Fontes, Correio do Minho Online, 25/06/2020 71

45. Câmara de Braga altera PDM para as Sete Fontes, Jornal O Vilaverdense Online, 25/06/2020 73

46. Câmara de Braga altera PDM para as Sete Fontes, Press Minho Online, 25/06/2020 75

47. CCDR-Norte aprova Plano das Sete Fontes. "É um passo determinante", RUM - Rádio Universitária do Minho Online, 28/04/2020 77

48. CCDR-Norte aprovou Plano de Urbanização das Sete Fontes em Braga, Minho Online (O), 27/04/2020 78

49. Sete Fontes será um ecoparque rodeado de floresta e habitação, Jornal de Notícias, 03/03/2020 80

50. Projeto pretende tornar Parque das Sete Fontes acessível a toda a população, Diário do Minho, 09/02/2020 81

51. Parque Ecomonumental com quatro entradas e bacia de retenção, RUM - Rádio Universitária do Minho Online, 09/02/2020 84

52. Plano de Urbanização e projecto paisagístico para as Sete Fontes, Correio do Minho, 08/02/2020 87

53. Braga apresenta projeto do Parque das Sete Fontes e Plano de Urbanização, Diário do Minho, 08/02/2020 88

54. O futuro das Sete Fontes mistura parque verde, floresta e edifícios, Público - Público Porto, 08/02/2020 89

55. O futuro das Sete Fontes é uma mistura de parque verde, floresta e urbanização, Público Online, 08/02/2020 90

56. Câmara aposta no diálogo para Eco-Parque das Sete Fontes, Correio do Minho, 14/01/2020 92

Duas dezenas de reclamações e sugestões recebidas na Câmara de Braga sobre Plano de Urbanização das Sete Fontes

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	10/12/2020
Meio:	Press Minho Online	Autores:	Fernando Gualtieri

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=13ea04fb

O Plano de Urbanização das Sete Fontes entra em funcionamento em Março ou Abril. Quem o diz é o vereador do Urbanismo do município, Miguel Bandeira, o qual, em declarações a O Vilaverdense/PressMinho adiantou que foram recebidas 20 sugestões ou reclamações até ao último dia do período de discussão pública do.

"A maioria das reclamações são de proprietários com terrenos no local, mas também há sugestões de associações", adiantou.

A equipa camarária que lidera o processo produz, agora, um relatório final, do qual podem surgir alterações, sendo o resultado final levado, de novo, a reunião de Câmara: "no primeiro trimestre deve ser publicado em Diário da República", afirmou.

Miguel Bandeira salientou que o seu departamento continua em negociações com alguns dos privados, prevendo-se que possa chegar, em breve, a acordo com alguns deles, para a compra das suas parcelas: "a Câmara tem procurado envolver activamente todos os interessados, cidadãos e instituições, na formatação dos seus documentos estruturais, de que estes dois processos são um excelente exemplo"

O autarca rejeita as críticas de "falta de diálogo", lembrando que, recentemente, foram comprados, por mútuo acordo, 9.700 metros quadrados de terrenos na área, 7. 300 dos quais destinados ao projecto.

"Não é um processo fácil, tem muitas dificuldades a ultrapassar pelo caminho, mas Braga vai ter o seu ecoparque", afirma.

DONOS QUEREM EXPROPRIAÇÃO

Entretanto, e conforme temos noticiado, sete herdeiros de uma família de Braga recorreram ao Tribunal Cível local para tentar obrigar a Câmara a expropriar os 1,8 hectares de terrenos que possui nas Sete Fontes.

A acção segue-se a uma idêntica, interposta em 2019, do empresário Ermelando Sequeira, da Vilaminho, com 4,5 hectares na área. Ambos pedem a nomeação de uma comissão arbitral para a expropriação, argumentando que não aceitam o valor oferecido pela Câmara - que quer criar um ecoparque na zona - de 14 euros o metro quadrado.

PLANO DE ACTIVIDADES

Relativamente ao processo de execução do Ecoparque, a Câmara diz querer "afirmar a sua salvaguarda, viabilizar o seu usufruto pela população, e assegurar o enquadramento urbanístico e potenciar o seu valor patrimonial e paisagístico". A equipa técnica está a ser coordenada pelo professor doutor Jorge Carvalho, "um conceituado urbanista e especialista na execução de planos

urbanos".

O projecto - refere o Plano de Actividades que acaba de ser aprovado pelo município - "procura tirar máximo partido da dimensão patrimonial existente e do seu excepcional enquadramento paisagístico (afirmando a presença de uma vasta área florestal que, como tal, se deverá manter e valorizar como elemento paisagístico que penetra na cidade). Quer, também, qualificar a relação do Ecoparque com a ocupação envolvente (Gualtar, Hospital, Universidade, Bairro da Alegria, Quinta da Armada, Verdosas, Sete Fontes, Areal de Baixo e Areal de Cima), estabelecendo uma rede viária e polos vivenciais, que se pretendem afirmar como "portas" de entrada, capazes de valorizar o Parque e estimular a sua vivência, utilização e segurança".

NEGOCIAÇÃO

O documento acentua que, em 2021 dar-se-á continuidade ao processo de negociação com os particulares com vista à aquisição do solo, quer pela compra imediata pelo valor de 14EUR/m2; ou, pelo estabelecimento de acordos relativos a futuras operações urbanísticas, a desenvolver em parceria, com cedência dessas parcelas ou através da abertura dos processos de expropriação. Irá ser também dada continuidade à comunicação com o Ministério da Saúde com vista à cedência de 8.9 hectares de terreno na área das Sete Fontes de modo a dar início à execução do parque e abertos os procedimentos tendentes à aprovação das Unidades de Execução.

Luís Moreira (CP 7839 A)

Autor: Fernando Gualtieri (CP 7889-A)

Plano de Urbanização das Sete Fontes em vigor em Março

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	09/12/2020
Meio:	Jornal O Vilaverdense Online	Autores:	Luís Moreira

URL: https://ovilaverdense.pt/plano-de-urbanizacao-das-sete-fontes-em-vigor-em-marco/

O Plano de Urbanização das Sete Fontes entra em funcionamento em Março ou Abril. Quem o diz é o vereador do Urbanismo do Município de Braga, Miguel Bandeira, o qual, em declarações ao Vilaverdense/PressMinho adiantou que foram recebidas 20 sugestões ou reclamações até sexta-feira, último dia do período de discussão pública.

"A maioria das reclamações são de proprietários com terrenos no local, mas também há sugestões de associações", adiantou.

PUBLICIDADE

A equipa camarária que lidera o processo produzirá, agora, um relatório final, do qual podem surgir alterações, sendo o resultado final levado, de novo, a reunião de Câmara: "no primeiro trimestre deve ser publicado em Diário da República", afirmou.

Miguel Bandeira salientou que o seu departamento continua em negociações com alguns dos privados, prevendo-se que possa chegar, em breve, a acordo com alguns deles, para a compra das suas parcelas: "a Câmara tem procurado envolver activamente todos os interessados, cidadãos e instituições, na formatação dos seus documentos estruturais, de que estes dois processos são um excelente exemplo"

O autarca rejeita as críticas de "falta de diálogo", lembrando que, recentemente, foram comprados, por mútuo acordo, 9.700 metros quadrados de terrenos na área, 7.300 dos quais destinados ao projecto. "Não é um processo fácil, tem muitas dificuldades a ultrapassar pelo caminho, mas Braga vai ter o seu ecoparque", afirma.

DONOS QUEREM EXPROPRIAÇÃO

Entretanto, e conforme temos noticiado, sete herdeiros de uma família de Braga recorreram ao Tribunal Cível local para tentar obrigar a Câmara a expropriar os 1,8 hectares de terrenos que possui nas Sete Fontes.

A acção segue-se a uma idêntica, interposta em 2019, do empresário Ermelando Sequeira, da Vilaminho, com 4,5 hectares na área. Ambos pedem a nomeação de uma comissão arbitral para a expropriação, argumentando que não aceitam o valor oferecido pela Câmara - que quer criar um ecoparque na zona - de 14 euros o metro quadrado.

PLANO DE ACTIVIDADES

Relativamente ao processo de execução do Ecoparque, a Câmara diz querer "afirmar a sua salvaguarda, viabilizar o seu usufruto pela população, e assegurar o enquadramento urbanístico e potenciar o seu valor patrimonial e paisagístico". A equipa técnica está a ser coordenada por Jorge Carvalho, "um conceituado urbanista e especialista na execução de planos urbanos".

O projecto - refere o Plano de Actividades que acaba de ser aprovado pelo Município - "procura tirar máximo partido da dimensão patrimonial existente e do seu excepcional enquadramento paisagístico (afirmando a presença de uma vasta área florestal que, como tal, se deverá manter e valorizar como elemento paisagístico que penetra na cidade).

Quer, também, qualificar a relação do Ecoparque com a ocupação envolvente (Gualtar, Hospital, Universidade, Bairro da Alegria, Quinta da Armada, Verdosas, Sete Fontes, Areal de Baixo e Areal de Cima), estabelecendo uma rede viária e polos vivenciais, que se pretendem afirmar como "portas" de entrada, capazes de valorizar o Parque e estimular a sua vivência, utilização e segurança".

NEGOCIAÇÃO

O documento acentua que, em 2021 dar-se-á continuidade ao processo de negociação com os particulares com vista à aquisição do solo, quer pela compra imediata pelo valor de 14EUR/m2; ou, pelo estabelecimento de acordos relativos a futuras operações urbanísticas, a desenvolver em parceria, com cedência dessas parcelas ou através da abertura dos processos de expropriação.

Irá ser também dada continuidade à comunicação com o Ministério da Saúde com vista à cedência de 8.9 hectares de terreno na área das Sete Fontes de modo a dar início à execução do parque e abertos os procedimentos tendentes à aprovação das Unidades de Execução.

Luís Moreira (CP 7839-A)

Plano de Urbanização para as Sete Fontes, em Braga, aprovado "em março ou abril"

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	06/12/2020
Meio:	Minho Online (O)	Autores:	Luís Moreira

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=73164675

Obras públicas

20 sugestões ou reclamações recebidas até sexta-feira, no final do período de discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes. O vereador do Urbanismo do Município de Braga, Miguel Bandeira, diz que em março ou abril, o Plano estará aprovado.

Em declarações a O MINHO, o autarca salientou que, esta semana podem ainda chegar outras propostas ou reclamações, pelo correio: "a maioria das reclamações são de proprietários com terrenos no local, mas também há sugestões de associações", adiantou.

A equipa camarária que lidera o processo produzirá, agora, um relatório final, do qual podem surgir alterações, sendo o resultado final levado, de novo, a reunião de Câmara: "no primeiro trimestre deve ser publicado em Diário da República", afirmou.

Miguel Bandeira salientou que o seu departamento continua em negociações com alguns dos privados, prevendo-se que possa chegar, em breve, a acordo com alguns deles, para a compra das suas parcelas: "a Câmara tem procurado envolver ativamente todos os interessados, cidadãos e instituições, na formatação dos seus documentos estruturais, de que estes dois processos são um excelente exemplo"

O autarca rejeita as críticas de "falta de diálogo", lembrando que, recentemente, foram comprados, por mútuo acordo, 9700 metros quadrados de terrenos na área, 7 300 dos quais destinados ao projeto. "Não é um processo fácil, tem muitas dificuldades a ultrapassar pelo caminho, mas Braga vai ter o seu ecoparque", afirma.

Donos querem expropriação

Entretanto, e conforme O MINHO noticiou, sete herdeiros de uma família de Braga recorreram ao Tribunal Cível local para tentar obrigar a Câmara a expropriar os 1,8 hectares de terrenos que possui nas Sete Fontes. Pedem a nomeação de uma comissão arbitral para a expropriação, argumentando que não aceitam o valor oferecido pela Câmara - que quer criar um ecoparque na zona - de 14 euros o metro quadrado.

O parque ecomonumental terá como âncora principal o antigo sistema, do século 18, de abastecimento de água à cidade, que é monumento nacional.

A ação segue-se a uma idêntica, interposta em 2019, do empresário Ermelando Sequeira, da Vilaminho, com 4,5 hectares na área."Fui obrigado a ir para a Justiça porque a Câmara não dialoga. Afunda as pessoas em burocracia paralisante e desrespeita os seus direitos e interesses", afirmou. E questiona: "Onde é que foram buscar os dez euros? Dão-me menos do que o preço que paguei por eles".

Para além da ação cível, a família Sampaio também recorreu ao Tribunal Administrativo, embora sem pedido de indemnização imediato, argumentando que os terrenos na zona valem 100 a 120 euros o

metro quadrado, o que torna "injusta" a proposta de pagamento de dez euros. Até ao momento, o maior proprietário, Veloso de Azevedo, com 7,5 hectares, não recorreu ao tribunal.

Luís Moreira

?? Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração do PDM? Só tem até ao dia 27

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	24/11/2020
Meio:	Diário do Minho Online	Autores:	Nuno Cerqueira

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=2a769f2c

O Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM está em discussão pública e o prazo termina já no dia 27 de novembro.

No centro da cidade, em formato outdoors, a Câmara liderada pelos social-democrata Ricardo Rio mantém uma exposição de rua com os detalhes.

O processo de participação tem um prazo superior ao legalmente previsto com o objetivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense , aponta o Município.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/ ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, até à próxima sexta-feira, das 09 às 17h30, mediante agendamento prévio através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico.

Em Braga.

Nuno Cerqueira

CISION

ID: 89041649

Correio do Minho

12-10-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 8
Cores: Cor
Área: 4,08 x 10,60 cm²
Corte: 1 de 1



Documentos em consulta

Plano de Urbanização das Sete Fontes e PDM em discussão pública

O Plano de Urbanização das Sete Fontes e a alteração ao Plano Director Municipal (PDM) estão em discussão pública.

O processo de participação tem um prazo superior ao legalmente previsto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 9 às 17.30 horas, mediante agendamento prévio. A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico.

Braga prolonga prazo de discussão pública do Plano das Sete Fontes

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 09/09/2020

Meio: Minho Online (O)

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=d2ab3aa0

Mas há nova ação em tribunal de um dono de terrenos

O Município de Braga prorrogou os prazos da discussão pública do Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respetivo Plano de Urbanização, assim como da alteração ao Código Regulamentar do Município de Braga - Centro Histórico.

Estes processos de participação terão, assim, um prazo superior ao legalmente previsto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense.

Segundo o vereador Miguel Bandeira, "a Câmara tem procurado envolver ativamente todos os interessados, cidadãos e instituições, na formatação dos seus documentos estruturais, de que estes dois processos são um excelente exemplo. Mais prazo equivale a mais participação e, naturalmente, a um documento final mais rico e legitimado".

A discussão pública da alteração ao título da parte B do Código Regulamentar do Município de Braga - Centro Histórico foi prolongada por mais 30 dias. As alterações estão disponíveis para consulta no portal do Município e no Balcão Único.

Já a discussão pública do processo relativo à alteração do PDM para a Área das Sete Fonte e Plano de Urbanização terá um prazo de 60 dias úteis.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal setefontes.cm-braga.pt ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de Segunda a Sexta-feira, das 09h00 às 17h30.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico
Família quer expropriação
Entretanto, sete herdeiros de uma família de Braga recorreram ao Tribunal Cível local para tentar obrigar a Câmara a expropriar os 1,8 hectares de terrenos que possui nas Sete Fontes. Ao que O MINHO soube, os proprietários pedem a nomeação de uma comissão arbitral para a expropriação, argumentando que não aceitam o valor oferecido pela Câmara - que quer criar um ecoparque na zona - de 14 euros o metro quadrado.

O parque ecomonumental terá como âncora principal o antigo sistema, do século 18, de abastecimento de água à cidade, que é monumento nacional.

A ação segue-se a uma idêntica, interposta em 2019, do empresário Ermelando Sequeira, da Vilaminho, com 4,5 hectares na área."Fui obrigado a ir para a Justiça porque a Câmara não dialoga. Afunda as pessoas em burocracia paralisante e desrespeita os seus direitos e interesses", afirmou. E questiona: "Onde é que foram buscar os dez euros? Dão-me menos do que o preço que paguei por eles".

Para além da ação cível, a família Sampaio também recorreu ao Tribunal Administrativo, embora sem pedido de indemnização imediato, argumentando que os terrenos na zona valem 100 a 120 euros o metro quadrado, o que torna "injusta" a proposta de pagamento de dez euros. Até ao momento, o maior proprietário, Veloso de Azevedo, com 7,5 hectares, não recorreu ao tribunal.

Contactado a propósito, o vereador do Urbanismo do Município, Miguel Bandeira, salientou que não conhece a ação em pormenor, sublinhando que respeita os direitos dos terratenentes da zona: "Não me pronuncio sobre isso, apenas digo que o processo de criação do ecoparque está em discussão pública".

O autarca rejeita as críticas de "falta de diálogo", lembrando que, recentemente, foram comprados, por mútuo acordo, 9700 metros quadrados de terrenos na área, 7 300 dos quais destinados ao projeto das Sete Fontes. "Não é um processo fácil, tem muitas dificuldades a ultrapassar pelo caminho, mas Braga vai ter o seu ecoparque", afirma.

Redação

CISION

ID: 88436640

Correio do Minho

07-09-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 3
Cores: Preto e Branco
Área: 24,64 x 22,85 cm²
Corte: 1 de 2

Alargados prazos para discussão pública

EXECUTIVO municipal deve aprovar hoje as propostas de alargamento dos prazos da discussão pública do PDM para as Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, assim como da alteração ao Código Regulamentar do Centro Histórico.

REUNIÃO DE CÂMARA

| Marlene Cerqueira |



DR

Câmara alarga discussão pública sobre PDM e plano de Urbanização das Sete Fontes

"Promover uma discussão ampla, informada e abrangente entre a sociedade bracarense" é a justificação da Câmara Municipal de Braga para alargar (para o dobro) o prazo de discussão pública do Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização e da alteração ao Código Regulamentar do Centro Histórico.

As propostas de prorrogação dos referidos prazos da discussão pública para além do que está legalmente previsto são votadas esta manhã em reunião de câmara, que decorre no edifício do gnration. As referidas propostas são apresentadas pelo vereador Miguel bandeira, que tutela as áreas do Património, Planeamento e Ordenamento do Território.

"A Câmara Municipal tem procurado envolver activamente todos os interessados, cidadãos e instituições, na formatação dos seus documentos estruturais, de que estes dois processos são um excelente exemplo. Mais prazo, equivale a mais participação e, naturalmente, a um documento final mais rico e legitimado", refere o vereador, citado num comunicado do município.

A discussão pública da alteração ao título da parte B do Código Regulamentar do Município de Braga – Centro Histórico foi prolongada por mais 30 dias. As alterações estão disponíveis para consulta no portal do Município e no Balcão Único.

Esta proposta é justificada, também, com o facto de o período legal de discussão pública ocorrer em período que é de férias para muitos munícipes, uma vez que está a decorrer desde 4 de Agosto.

Relativamente à alteração do PDM para a área das Sete Fonte e respectivo Plano de Urbanização, a discussão pública terá um prazo de 60 dias úteis. Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal *setefontes.cm-braga.pt* ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 9 às 17.30 horas.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico através dos endereços *pu.setefontes@cm-braga.pt* e *pdm.setefontes@cm-braga.pt*.

A fase de discussão pública em torno da alteração do PDM para as Sete Fontes e do respectivo Plano de Urbanização constitui, segundo a autarquia, "um passo determinante no processo que levará à execução do Parque das Sete Fontes".

Com a alteração ao PDM, o Município "assegura a concretização do Parque e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade", referiu a autarquia, em comunicado, aquando da abertura do período da discussão pública.

A autarquia garante, igualmente, "a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo 'portas' de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança".

A autarquia defende ainda que o Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, "assegura salvaguarda e valorização" do sistema de abastecimento de águas à cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória "que valoriza o Eco-parque, estimula a sua vivência e utilização". O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, "qualificando" a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque "capaz de o dinamizar e qualificar".

Em agenda

Apoios financeiros a freguesias e outras entidades

O executivo municipal aprecia, na reunião de hoje, um conjunto de apoios financeiros destinados a apoiar intervenções em freguesias e instituições de diferentes sectores.

A verba mais significativa 19.500 euros, é atribuída à UF de Cabreiros e Passos S. Julião para apoiar a requalificação do sistema de distribuição de água de nascente e fontanários em Passos S. Julião.

Para a Junta de Ruilhe vão 11.713 euros para apoiar trabalhos de manutenção e limpeza das minas de água da Fontinha de Guimarães e do Fontanário da Boucinha.

A UF de Merelim S. Pedro e Frossos recebe 6.103 euros para trabalhos de melhoria no pavilhão gimnodesportivo de Merelim S. Pedro.

A Junta de Adaúfe recebe 3.445 euros para melhoramentos no Parque Desportivo de Adaúfe.

O Município vai também apoiar a requalificação da sede do Grupo Desportivo de Pedralva com 9.280 euros.

Será ainda votado o contrato-programa a celebrar com o Grupo Desportivo do Bairro da Misericórdia, no valor de 2.500 euros, e a atribuição de 2.374 euros à Associação Planetcapacity – União, Apoio e Integração.

CISION

ID: 88436640

Correio do Minho

07-09-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 1
Cores: Cor
Área: 4,41 x 3,10 cm²
Corte: 2 de 2

Publicidade



Correio do Minho.pt

SEGUNDA 7 SETEMBRO 2020 | Director PAULO MONTEIRO | Ano LXXXII Série VI N.º 11560 DIÁRIO € 1,00 IVA Inc.

Publicidade



CELEBRAÇÃO DOS 500 ANOS DE FORAL

"POR AQUI SE FEZ PORTUGAL"

Pág. 8

PRESIDENTE DA REPÚBLICA RECLAMOU MELHORES ACESSIBILIDADES A CELORICO DE BASTO



DR

SETE FONTES
Alargados prazos para discussão pública
Pág. 3



VINHO VERDE FEST
Vinho Verde está a ser mais procurado na região
Pág. 4

GUIMARÃES
Empresa estónia vence Prémio na Contextile'20
Pág. 9



FÁBIO MARTINS
"Seria um orgulho voltar ao FC Porto"
Pág. 14

ENTREVISTA
MARIA JOSÉ FERNANDES

IPCA ampliar o campus é prioridade

Págs. 10 e 11



DR

Publicidade





Alargados prazos para discussão pública

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	07/09/2020
Meio:	Correio do Minho Online	Autores:	Marlene Cerqueira

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=5be0e527

Executivo municipal deve aprovar hoje as propostas de alargamento dos prazos da discussão pública do PDM para as Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, assim como da alteração ao Código Regulamentar do Centro Histórico

"Promover uma discussão ampla, informada e abrangente entre a sociedade bracarense" é a justificação da Câmara Municipal de Braga para alargar (para o dobro) o prazo de discussão pública do Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização e da alteração ao Código Regulamentar do Centro Histórico.
As propostas de prorrogação dos referidos prazos da discussão pública para além do que está legalmente previsto são votadas esta manhã em reunião de câmara, que decorre no edifício do gnration. As referidas propostas são apresentadas pelo vereador Miguel bandeira, que tutela as áreas do Património, Planeamento e Ordenamento do Território.

"A Câmara Municipal tem procurado envolver activamente todos os interessados, cidadãos e instituições, na formatação dos seus documentos estruturais, de que estes dois processos são um excelente exemplo. Mais prazo, equivale a mais participação e, naturalmente, a um documento final mais rico e legitimado", refere o vereador, citado num comunicado do município.
A discussão pública da alteração ao título da parte B do Código Regulamentar do Município de Braga - Centro Histórico foi prolongada por mais 30 dias. As alterações estão disponíveis para consulta no portal do Município e no Balcão Único.

Esta proposta é justificada, também, com o facto de o período legal de discussão pública ocorrer em período que é de férias para muitos munícipes, uma vez que está a decorrer desde 4 de Agosto.
Relativamente à alteração do PDM para a área das Sete Fonte e respectivo Plano de Urbanização, a discussão pública terá um prazo de 60 dias úteis. Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal setefontes.cm-braga.pt ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 9 às 17.30 horas.
A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico através dos endereços pu.setefontes@cm-braga.pt e pdm.setefontes@cm-braga.pt.
A fase de discussão pública em torno da alteração do PDM para as Sete Fontes e do respectivo Plano de Urbanização constitui, segundo a autarquia, "um passo determinante no processo que levará à execução do Parque das Sete Fontes".

Com a alteração ao PDM, o Município "assegura a concretização do Parque e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade", referiu a autarquia, em comunicado, aquando da abertura do período da discussão pública.

A autarquia garante, igualmente, "a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo 'portas' de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança".

A autarquia defende ainda que o Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, "assegura salvaguarda e valorização" do sistema de abastecimento de águas à cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.
Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória "que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização".
O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeada- mente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, "qualificando" a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque "capaz de o dinamizar e qualificar".

Apoios financeiros a freguesias e outras entidades

O executivo municipal aprecia, na reunião de hoje, um conjunto de apoios financeiros destinados a apoiar intervenções em freguesias e instituições de diferentes sectores.
A verba mais significativa 19.500 euros, é atribuída à UF de Cabreiros e Passos S. Julião para apoiar a requalificação do sistema de distribuição de água de nascente e fontanários em Passos S. Julião.

Para a Junta de Ruilhe vão 11.713 euros para apoiar trabalhos de manutenção e limpeza das minas de água da Fontinha de Guimarães e do Fontanário da Boucinha.

A UF de Merelim S. Pedro e Frossos recebe 6.103 euros para trabalhos de melhoria no pavilhão gimnodesportivo de Merelim S. Pedro.
A Junta de Adaúfe recebe 3.445 euros para melhoramentos no Parque Desportivo de Adaúfe.

O Município vai também apoiar a requalificação da sede do Grupo Desportivo de Pedralva com 9.280 euros.
Será ainda votado o contrato-programa a celebrar com o Grupo Desportivo do Bairro da Misericórdia, no valor de 2.500 euros, e a atribuição de 2.374 euros à Associação Planetcapacity - União, Apoio e Integração.

Marlene Cerqueira

CISION

Diário do Minho

ID: 88437439

07-09-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 4
Cores: Cor
Área: 26,00 x 29,77 cm²
Corte: 1 de 1

VEREADOR QUE TUTELA PELOURO DO URBANISMO JUSTIFICA DECISÃO COM VONTADE DE MAIOR PARTICIPAÇÃO DOS CIDADÃOS

Câmara alarga discussão pública nas Sete Fontes e Centro Histórico

A discussão pública sobre o projeto do Município de Braga para as Sete Fontes deverá ter um período de participação especialmente alargado. A decisão é votada hoje na reunião de vereação por proposta da maioria. A medida, que será replicada, no projeto de novo regulamento para o Centro Histórico, é justificada numa maior participação cívica dos munícipes em opções estruturantes para o urbanismo da cidade de Braga.



Arquivo DM

Executivo Municipal pretende uma maior legitimação dos bracarenses para o Plano de Urbanização das Sete Fontes

JOAQUIM MARTINS FERNANDES

A vereação da Câmara Municipal de Braga é chamada, na reunião de hoje, dia 7 setembro, a votar as propostas de prorrogação dos prazos da discussão pública do Plano Diretor Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e o respectivo Plano de Urbanização. Entre as propostas está ainda a alteração ao Código Regulamentar do Município de Braga para o Centro Histórico.

«Estes processos de participação terão, assim, um prazo superior ao legalmente previsto, com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense», disse, em comunicado, fonte da autarquia.

Segundo o vereador que tutela o pelouro do Urbanismo, Miguel Bandeira, «a Câmara Municipal tem procurado envolver activamente todos os interessados - cidadãos e instituições - na formatação dos seus documentos estruturais, de que estes dois processos são um excelente exemplo». Bandeira sublinha que «mais prazo, equivale a mais participação e, naturalmente, a um documento final mais rico e legitimado».

A discussão pública da alteração ao título da parte B do Código Regulamentar do Município de Braga para o Centro Histórico foi prolongada por mais 30 dias. As alterações estão disponíveis para consulta no portal do Município e no Balcão Único.

Já a discussão pública do processo relativo à alteração do PDM para a Área das Sete Fonte e Plano de Urbanização terá um prazo de 60 dias úteis.

O Gabinete de Comunação da auttarquia bracarense deu nota que «todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal 'setefontes.cm-braga.pt' ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 09h00 às 17h30».

«A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico através dos seguintes endereços», acrescentou o Gabinete, precisando que a colaboração dos cidadãos no âmbito do Plano de Urbanização pode ser enviada , enquanto que os contributos à alteração do Plano Diretor Municipal podem ser remetidos através do endereço 'pu.setefontes@cm-braga.pt'.

> **Na reunião camarária desta manhã, a vereação bracarense vai também apreciar o contrato-programa de desenvolvimento desportivo a celebrar com o Grupo Desportivo do Bairro da Misericórdia, no valor de 2500 euros, e a atribuição de apoio financeiro de 2374 euros à Associação Planetcapacity – União, Apoio e Integração.**

Apoios financeiros para as freguesias

Na reunião de hoje, a Câmara Municipal de Braga é também chamada a deliberar sobre um pacote de apoios financeiros a várias freguesias. A proposta da maioria que governa o Município na «continuidade da política de desenvolvimento equilibrado do território e de colaboração com diversos parceiros sectoriais», alega a gestão de Ricardo Rio, precisando que novo «conjunto de apoios financeiros [destina-se a] apoiar intervenções em diversas freguesias do concelho e instituições de diferentes setores.

A maior fatia, 19 mil e 500 euros, será atribuída à União de Freguesias de Cabreiros e Passos S. Julião para apoiar a requalificação do Sistema de Distribuição de Água de Nascente e Fontanários em Passos S. Julião. À freguesia de Ruílhe serão atribuídos 11 mil 713 euros para apoiar os trabalhos de manutenção e limpeza das minas de água da Fontinha de Guimarães e do Fontanário da Boucinha.

A União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos vai receber cerca de 6100 euros para a realização de trabalhos de melhoria no pavilhão gimnodesportivo de Merelim S. Pedro, enquanto a Junta de Freguesia de Adaúfe irá receber 3445 euros para os melhoramentos no Parque Desportivo de Adaúfe. O Município vai também apoiar a requalificação da sede do Desportivo de Pedralva, com a atribuição de um apoio no valor de 9280 euros.

DESTAQUE

O Município de Braga vai assinar um protocolo de colaboração que transfere para a Associação Comercial de Braga o processo de gestão do financiamento camarário à aquisição de material escolar para os alunos do 1.º ciclo ensino do ensino básico. O protocolo é votado na reunião caramária de hoje e visa «assegurar uma gestão eficiente dos procedimentos».

Prazos alargados para Discussão Pública do Plano das Sete Fontes e Código Regulamentar

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 06/09/2020

Meio: Correio do Minho Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=7968215

O Executivo Municipal irá apreciar amanhã, Segunda-feira, as propostas de prorrogação dos prazos da discussão pública do Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, assim como da alteração ao Código Regulamentar do Município de Braga - Centro Histórico.

Estes processos de participação terão, assim, um prazo superior ao legalmente previsto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade Bracarense.

Segundo o Vereador Miguel Bandeira, "a Câmara Municipal tem procurado envolver activamente todos os interessados, cidadãos e instituições, na formatação dos seus documentos estruturais, de que estes dois processos são um excelente exemplo. Mais prazo, equivale a mais participação e, naturalmente, a um documento final mais rico e legitimado".

A discussão pública da alteração ao título da parte B do Código Regulamentar do Município de Braga - Centro Histórico foi prolongada por mais 30 dias. As alterações estão disponíveis para consulta no portal do Município e no Balcão Único.

Já a discussão pública do processo relativo à alteração do PDM para a Área das Sete Fonte e Plano de Urbanização terá um prazo de 60 dias úteis.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal setefontes.cm-braga.pt ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de Segunda a Sexta-feira, das 09h00 às 17h30.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico através dos seguintes endereços:

. Plano de Urbanização - pu.setefontes@cm-braga.pt

. Alteração PDM - pdm.setefontes@cm-braga.pt

Apoios para Freguesias e Instituições

Dando continuidade à política de desenvolvimento equilibrado do território e de colaboração com diversos parceiros sectoriais, o Município de Braga aprecia ainda na próxima reunião de Executivo, mais um conjunto de apoios financeiros para apoiar intervenções em diversas Freguesias do Concelho e instituições de diferentes sectores.

A maior fatia, 19.500 euros, será atribuída à União de Freguesias de Cabreiros e Passos S. Julião para apoiar a requalificação do Sistema de Distribuição de Água de Nascente e Fontanários em Passos S. Julião. À Freguesia de Ruílhe serão atribuídos 11.713 euros para apoiar os trabalhos de manutenção e

limpeza das minas de água da Fontinha de Guimarães e do Fontanário da Boucinha.

A União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos vai receber cerca de 6.100 euros para a realização de trabalhos de melhoria no pavilhão gimnodesportivo de Merelim S. Pedro, enquanto a Junta de Freguesia de Adaúfe irá receber 3.445 euros para os melhoramentos no Parque Desportivo de Adaúfe. O Município de Braga vai também apoiar a requalificação da Sede do Grupo Desportivo de Pedralva com a atribuição de um apoio no valor de 9.280 euros.

Nesta reunião, O Executivo aprecia igualmente o contrato-programa de desenvolvimento desportivo a celebrar com o Grupo Desportivo do Bairro da Misericórdia, no valor de 2.500 euros, e a atribuição de apoio financeiro de 2.374 euros à Associação Planetcapacity - União, Apoio e Integração.

Redacção

Braga: Plano de Urbanização das Sete Fontes em discussão até 30 de Setembro

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 30/08/2020

Meio: Construir.pt Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=89861180

A proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de Setembro. O processo de participação terá um prazo superior ao legalmente previsto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade Bracarense.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/ ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de Segunda a Sexta-feira, das 09h00 às 17h30.

A fase de discussão pública em torno da alteração do PDM para as Sete Fontes e do respectivo Plano de Urbanização constitui um passo determinante no processo que levará à execução do Parque das Sete Fontes.

Miguel Bandeira, vereador do Património e Planeamento, recorda que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública". "A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município assegura a concretização do Parque e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade. A Autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo conceituado urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Construir

-

Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública até 30 de Setembro

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	29/08/2020
Meio:	Amarense Online (O)	Autores:	Fernando Gualtieri

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=25c95dc3

Agosto 28, 2020Agosto 29, 2020 por Fernando Gualtieri (CP 1200)

COMENTAR

A proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de Setembro, anunciou esta sexta-feira o vereador do Património e Planeamento.

O processo de participação, afirma Miguel Bandeira em comunicado, tem um prazo superior ao legalmente previsto com "o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense".

Bandeira recorda que o processo de salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de "um intenso processo de participação pública".

PUBLICIDADE

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011, concretizando do Parque e o seu usufruto pela população ao assumi-lo como uma componente de "uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

"A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

A autarquia garante, igualmente, "a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo 'portas' de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança".

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano estabelece uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, "qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar".

A fase de discussão pública em torno da alteração do PDM para as Sete Fontes e do respectivo Plano

de Urbanização constitui "um passo determinante no processo que levará à execução do Parque das Sete Fontes".

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/ ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 09h00 às 17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico através dos seguintes endereços: Plano de Urbanização - ; Alteração PDM - .

Fernando Gualtieri (CP 1200)

CISION

ID: 88301957

Correio do Minho

29-08-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 4
Cores: Cor
Área: 23,80 x 22,12 cm²
Corte: 1 de 1



Plano para as Sete Fontes em discussão pública de 5 a 30 de Setembro

PROPOSTA de alteração ao PDM para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de Setembro.



DR

Câmara adquiriu recentemente os primeiros terrenos na área das Sete Fontes

SETE FONTES

| Redacção/Lusa |

O período de discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes, decorrerá de 5 a 30 de Setembro, visando receber "contributos formais" sobre um dos "mais importantes" projectos para a cidade, segundo realça a autarquia em comunicado.

A par deste período de discussão pública, cujo aviso foi ontem publicado em Diário da República, a Câmara decidiu também abrir um período de discussão pública da alteração do Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes, que decorrerá, igualmente, entre os dias 5 e 30 de Setembro.

Contudo, a Câmara de Braga pretende "estender" o prazo de discussão, segundo explicou, em declarações à Lusa, o vereador do Urbanismo da autarquia, Miguel Bandeira.

Aquele responsável destacou o "impacto muito grande" para o município da criação do Parque das Sete Fontes.

"É um projecto importante para a cidade. A discussão já começou há muito tempo e agora queremos os contributos formais, e a lei também exige este tempo de discussão pública. Com este período de consulta queremos também enriquecer e valorizar a participação da cidade na concretização do projecto das Sete Fontes", sustentou Miguel Bandeira.

> ●●●
> Com a alteração ao PDM, o Município assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade.

O vereador salientou que a discussão agora "formalmente aberta" já tem vindo a ser feita: "Este é um tema que há muito é alvo de debates, de exposições, de discussão na cidade, esta discussão já começou há muito tempo. Pretendemos também estender esta discussão além do dia 30 [de Setembro], cumprindo os requisitos formais", referiu.

No final de Junho, aquando da votação das alterações no PDM para a área do complexo das Sete Fontes, a autarquia explicou que, com as alterações aprovadas pelo executivo, pretendia-se assegurar a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, "assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

Localizadas na freguesia de São Victor, as Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de água à cidade de Braga, datado do século XVIII.

Estão classificadas como monumento nacional desde 25 de Maio de 2011.

No texto, o vereador do Urbanismo explica que "o projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.

Pretende estabelecer uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Com a criação do ecoparque, a Câmara, para além da dimensão de protecção de salvaguarda e conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa.

No passado dia 18 de Agosto, a Câmara de Braga adquiriu os "primeiros terrenos" para a construção do "futuro Parque das Sete Fontes", comprados à Província Portuguesa da Consagração das Irmãs Hospitaleiras do Sagrado Coração de Jesus.

A autarquia comprou 9.714,85 metros quadrados de área, sendo que 7.348,85 são para "afectar ao futuro parque" e os restantes 2.366 destinam-se à "regularização da titularidade" de infra-estruturas viárias de acesso ao futuro Parque e ao Hospital de Braga.

Os 7.348,85 metros quadrados que serão afectos às Sete Fontes custaram 14,20 euros o metro quadrado, em linha com a proposta apresentada a todos proprietários.

Plano para as Sete Fontes em discussão pública de 5 a 30 de Setembro

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 29/08/2020

Meio: Correio do Minho Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=ebc18ff7

Proposta de alteração ao PDM para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de Setembro

O período de discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes, decorrerá de 5 a 30 de Setembro, visando receber "contributos formais" sobre um dos "mais importantes" projectos para a cidade, segundo realça a autarquia em comunicado.

A par deste período de discussão pública, cujo aviso foi ontem publicado em Diário da República, a Câmara decidiu também abrir um período de discussão pública da alteração do Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes, que decorrerá, igualmente, entre os dias 5 e 30 de Setembro.

Contudo, a Câmara de Braga pretende "estender" o prazo de discussão, segundo explicou, em declarações à Lusa, o vereador do Urbanismo da autarquia, Miguel Bandeira.

Aquele responsável destacou o "impacto muito grande" para o município da criação do Parque das Sete Fontes.

"É um projecto importante para a cidade. A discussão já começou há muito tempo e agora queremos os contributos formais, e a lei também exige este tempo de discussão pública. Com este período de consulta queremos também enriquecer e valorizar a participação da cidade na concretização do projecto das Sete Fontes", sustentou Miguel Bandeira.

O vereador salientou que a discussão agora "formalmente aberta" já tem vindo a ser feita: "Este é um tema que há muito é alvo de debates, de exposições, de discussão na cidade, esta discussão já começou há muito tempo. Pretendemos também estender esta discussão além do dia 30 [de Setembro], cumprindo os requisitos formais", referiu.

No final de Junho, aquando da votação das alterações no PDM para a área do complexo das Sete Fontes, a autarquia explicou que, com as alterações aprovadas pelo executivo, pretendia-se assegurar a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, "assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

Localizadas na freguesia de São Victor, as Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de água à cidade de Braga, datado do século XVIII.

Estão classificadas como monumento nacional desde 25 de Maio de 2011.

No texto, o vereador do Urbanismo explica que "o projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.

Pretende estabelecer uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Com a criação do ecoparque, a Câmara, para além da dimensão de protecção de salvaguarda e conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa.

No passado dia 18 de Agosto, a Câmara de Braga adquiriu os "primeiros terrenos" para a construção

do "futuro Parque das Sete Fontes", comprados à Província Portuguesa da Consagração das Irmãs Hospitaleiras do Sagrado Coração de Jesus.
A autarquia comprou 9.714,85 metros quadrados de área, sendo que 7.348,85 são para "afectar ao futuro parque" e os restantes 2.366 destinam-se à "regularização da titularidade" de infra-estruturas viárias de acesso ao futuro Parque e ao Hospital de Braga.
Os 7.348,85 metros quadrados que serão afectos às Sete Fontes custaram 14,20 euros o metro quadrado, em linha com a proposta apresentada a todos proprietários.

Redacção

CISION

Diário do Minho

ID: 88301758

29-08-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 6
Cores: Cor
Área: 26,00 x 21,35 cm²
Corte: 1 de 1



AUTARQUIA QUER ENVOLVER OS BRACARENSES NO PROJETO

Plano para as Sete Fontes em discussão pública até 30 de setembro

O período de discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes decorrerá entre os dias 5 e 30 de setembro, visando receber «contributos formais» sobre um dos «mais importantes» projetos para a cidade, disse ontem fonte da autarquia.

A par deste período de discussão pública, cujo aviso foi ontem publicado em Diário da República, a Câmara Municipal decidiu também abrir um período de discussão pública da alteração do Plano Diretor Municipal de Braga para a área das Sete Fontes, que decorrerá, no mesmo período.

Contudo, a Câmara de Braga pretende «estender» o prazo de discussão, segundo explicou, em declarações à Lusa, o vereador do Urbanismo da autarquia, Miguel Bandeira. Aquele responsável destacou o «impacto muito grande» para o município da criação do Parque das Sete Fontes.

«É um projeto importante para a cidade. A discussão já começou há muito tempo e agora queremos os contributos formais, e a lei também exige este tempo de discussão pública. Com este período de consulta queremos também enriquecer e valorizar a participação da cidade na concretização do projeto das Sete Fontes», sustentou.



DR

Recentemente, a Câmara Municipal de Braga adquiriu os primeiros terrenos no parque das Sete Fontes

O vereador salientou que a discussão agora «formalmente aberta» já tem vindo a ser feita: «Este é um tema que há muito é alvo de debates, de exposições, de discussão na cidade, esta discussão já começou há muito tempo. Pretendemos também estender esta discussão além do dia 30 [de setembro], cumprindo os requisitos formais», referiu.

No final de junho, aquando da votação das alterações no PDM para a área do complexo das Sete Fontes, a autarquia explicou que, com as alterações aprovadas pelo executivo, pretendia-se assegurar a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, «assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade».

As Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de água à cidade de Braga, datado do século XVIII. Estão classificadas como monumento nacional desde 25 de maio de 2011.

No texto, o vereador do Urbanismo explica que «o projeto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção».

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.Pretende estabelecer uma relação «mais funcional» entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Com a criação do ecoparque, a Câmara, para além da dimensão de proteção de salvaguarda e conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa.

Em 18 de agosto, a Câmara adquiriu os «primeiros terrenos» , comprados à Província Portuguesa da Consagração das Irmãs Hospitaleiras do Sagrado Coração de Jesus. Os 7.348,85 metros quadrados que serão afetos às Sete Fontes custaram 14,20 euros o metro quadrado, em linha com a proposta apresentada a todos proprietários.

Redação/Lusa

Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública até 30 de Setembro

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	29/08/2020
Meio:	Jornal O Vilaverdense Online	Autores:	Fernando Gualtieri

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=17fa8bb

A proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de Setembro, anunciou esta sexta-feira o vereador do Património e Planeamento.

O processo de participação, afirma Miguel Bandeira em comunicado, tem um prazo superior ao legalmente previsto com "o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense".

Bandeira recorda que o processo de salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de "um intenso processo de participação pública".

PUBLICIDADE

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011, concretizando do Parque e o seu usufruto pela população ao assumi-lo como uma componente de "uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

"A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

A autarquia garante, igualmente, "a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo 'portas' de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança".

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano estabelece uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, "qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar".

A fase de discussão pública em torno da alteração do PDM para as Sete Fontes e do respectivo Plano de Urbanização constitui "um passo determinante no processo que levará à execução do Parque das Sete Fontes".

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/ ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 09h00 às

17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico através dos seguintes endereços: Plano de Urbanização - ; Alteração PDM - .

Fernando Gualtieri (CP 1200)

Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública - Vila Nova

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 29/08/2020

Meio: Vila Nova Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=843f0ed1

Pub A proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até

Documentação disponível para consulta até 30 de setembro

A proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de Setembro. O processo de participação terá um prazo superior ao legalmente previsto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade Bracarense.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal do município bracarense ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de Segunda a Sexta-feira, das 9h00 às 17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas - de forma pública - no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico através dos seguintes endereços eletrónicos:

· Plano de Urbanização - pu.setefontes@cm-braga.pt

· Alteração PDM - pdm.setefontes@cm-braga.pt

A fase de discussão pública em torno da alteração do PDM para as Sete Fontes e do respectivo Plano de Urbanização constitui um passo determinante no processo que levará à execução do Parque das Sete Fontes.

Miguel Bandeira, vereador do Património e Planeamento, recorda que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública". "A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município assegura a concretização do Parque e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade. A Autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo conceituado urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Fonte e Imagem: Município de Braga

*

V N

Plano para as Sete Fontes em Braga em discussão pública até 30 de setembro

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 28/08/2020

Meio: Antena Minho Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=1419ea8d

A par deste período de discussão pública, cujo aviso foi hoje publicado em Diário da República, a Câmara decidiu também abrir um período de discussão pública da alteração do Plano Diretor Municipal de Braga para a área das Sete Fontes, que decorrerá, igualmente, entre os dias 05 e 30 de setembro.

Contudo, a Câmara de Braga pretende "estender" o prazo de discussão, segundo explicou, em declarações à Lusa, o vereador do Urbanismo da autarquia, Miguel Bandeira.

Aquele responsável destacou o "impacto muito grande" para o município da criação do Parque das Sete Fontes.

"É um projeto importante para a cidade. A discussão já começou há muito tempo e agora queremos os contributos formais, e a lei também exige este tempo de discussão pública. Com este período de consulta queremos também enriquecer e valorizar a participação da cidade na concretização do projeto das Sete Fontes", sustentou Miguel Bandeira.

O vereador salientou que a discussão agora "formalmente aberta" já tem vindo a ser feita: "Este é um tema que há muito é alvo de debates, de exposições, de discussão na cidade, esta discussão já começou há muito tempo. Pretendemos também estender esta discussão além do dia 30 [de setembro], cumprindo os requisitos formais", referiu.

No final de junho, aquando da votação das alterações no PDM para a área do complexo das Sete Fontes, a autarquia explicou que, com as alterações aprovadas pelo executivo, pretendia-se assegurar a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, "assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

Localizadas na freguesia de São Victor, as Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de água à cidade de Braga, datado do século XVIII.

Estão classificadas como monumento nacional desde 25 de maio de 2011.

No texto, o vereador do Urbanismo explica que "o projeto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.

Pretende estabelecer uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Com a criação do ecoparque, a Câmara, para além da dimensão de proteção de salvaguarda e

conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa.

Em 18 de agosto, a câmara de Braga adquiriu os "primeiros terrenos" para a construção do "futuro Parque das Sete Fontes", comprados à Província Portuguesa da Consagração das Irmãs Hospitaleiras do Sagrado Coração de Jesus.

A autarquia comprou 9.714,85 metros quadrados de área, sendo que 7.348,85 são para "afetar ao futuro parque" e os restantes 2.366 destinam-se à "regularização da titularidade" de infraestruturas viárias de acesso ao futuro Parque e ao Hospital de Braga.

Os 7.348,85 metros quadrados que serão afetos às Sete Fontes custaram 14,20 euros o metro quadrado, em linha com a proposta apresentada a todos proprietários.

Plano de urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública até 30 de setembro

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 28/08/2020

Meio: Diário do Minho Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=a0f5b6fa

Todos os documentos podem ser consultados na internet e no Balcão Único.

A Câmara de Braga anunciou hoje que a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de setembro .

O processo de participação terá um prazo superior ao legalmente previsto com o objetivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense , frisa a Câmara em nota de imprensa.

Jorge Oliveira

O comunicado refere ainda que todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/ ou no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 09h00 às 17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

O vereador do Património e Planeamento, Miguel Bandeira, recorda que o processo de salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública .

A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado , salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município assegura a concretização do Parque e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade.

A autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização.

O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de

Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Redação

Braga: Plano para as Sete Fontes em discussão pública

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 28/08/2020

Meio: Diário Imobiliário Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=e955ec31

Actualidade

Braga: Plano para as Sete Fontes em discussão pública

28 de agosto de 2020

Braga vai ter um grande parque verde que se estende ao longo de 30 hectares e cujo elemento central será o ancestral sistema de abastecimento de águas à Cidade de Braga, uma obra hidráulica do século XVIII.

O período de discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes, em Braga, decorrerá de 05 a 30 de Setembro, visando receber "contributos formais" sobre um dos "mais importantes" projectos para a cidade, disse hoje fonte da autarquia.

Braga terá um grande parque verde cujo elemento central será o ancestral sistema de abastecimento de águas à Cidade de Braga, uma obra hidráulica do século XVIII. O parque será de usufruto público e, além de uma área florestal privada, contará com praças, pequenas edificações, várias entradas e circuitos pedonais.

A par deste período de discussão pública, cujo aviso foi hoje publicado em Diário da República, a Câmara decidiu também abrir um período de discussão pública da alteração do Plano Director Municipal de Braga para a área das Sete Fontes, que decorrerá, igualmente, entre os dias 05 e 30 de Setembro.

Contudo, a Câmara de Braga pretende "estender" o prazo de discussão, segundo explicou, o vereador do Urbanismo da autarquia, Miguel Bandeira.

Aquele responsável destacou o "impacto muito grande" para o município da criação do Parque das Sete Fontes.

"É um projecto importante para a cidade. A discussão já começou há muito tempo e agora queremos os contributos formais, e a lei também exige este tempo de discussão pública. Com este período de consulta queremos também enriquecer e valorizar a participação da cidade na concretização do projecto das Sete Fontes", sustentou Miguel Bandeira.

No final de Junho, aquando da votação das alterações no PDM para a área do complexo das Sete Fontes, a autarquia explicou que, com as alterações aprovadas pelo executivo, pretendia-se assegurar a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, "assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

Conservar e valorizar

Localizadas na freguesia de São Victor, as Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de

água à cidade de Braga, datado do século XVIII.

Estão classificadas como monumento nacional desde 25 de maio de 2011.

No texto, o vereador do Urbanismo explica que "o projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.

Pretende estabelecer uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Ecoparque

Com a criação do ecoparque, a Câmara, para além da dimensão de proteção de salvaguarda e conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa.

Em 18 de Agosto, a câmara de Braga adquiriu os "primeiros terrenos" para a construção do "futuro Parque das Sete Fontes", comprados à Província Portuguesa da Consagração das Irmãs Hospitaleiras do Sagrado Coração de Jesus.

A autarquia comprou 9.714,85 metros quadrados de área, sendo que 7.348,85 são para "afectar ao futuro parque" e os restantes 2.366 destinam-se à "regularização da titularidade" de infraestruturas viárias de acesso ao futuro Parque e ao Hospital de Braga.

Os 7.348,85 metros quadrados que serão afetos às Sete Fontes custaram 14,20 euros o metro quadrado (num total de 104 353 euros), em linha com a proposta apresentada a todos proprietários.

O Plano de Urbanização (PU) perspectiva a salvaguarda e valorização do Ecoparque das Sete Fontes, reforça a sua relação com o espaço envolvente e qualifica a rede viária, relevando a dimensão patrimonial existente.

A infraestrutura que durante centenas de anos abasteceu Braga será o coração do programa do Parque das Sete Fontes. Os cerca de 30 hectares de parque resultam do Estudo Urbanístico em curso, do objectivo de assegurar a conservação e valorização do Monumento Nacional, assim como da salvaguarda do abastecimento de água à infra-estrutura, respeitando a definição da Zona Especial de protecção do monumento.

Lusa/DI

#Ambiente

#Braga

#Paisagismo

#Urbanismo

Câmara desafia cidadãos a discutir o futuro Ecoparque de Braga

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 28/08/2020

Meio: Minho Online (O)

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=eedaf425

Plano de Urbanização das Sete Fontes

O período de discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes, em Braga, decorrerá de 05 a 30 de setembro, visando receber "contributos formais" sobre um dos "mais importantes" projetos para a cidade, disse hoje fonte da autarquia.

A par deste período de discussão pública, cujo aviso foi hoje publicado em Diário da República, a Câmara decidiu também abrir um período de discussão pública da alteração do Plano Diretor Municipal de Braga para a área das Sete Fontes, que decorrerá, igualmente, entre os dias 05 e 30 de setembro.

Contudo, a Câmara de Braga pretende "estender" o prazo de discussão, segundo explicou, em declarações à Lusa, o vereador do Urbanismo da autarquia, Miguel Bandeira.

Aquele responsável destacou o "impacto muito grande" para o município da criação do Parque das Sete Fontes.

"É um projeto importante para a cidade. A discussão já começou há muito tempo e agora queremos os contributos formais, e a lei também exige este tempo de discussão pública. Com este período de consulta queremos também enriquecer e valorizar a participação da cidade na concretização do projeto das Sete Fontes", sustentou Miguel Bandeira.

O vereador salientou que a discussão agora "formalmente aberta" já tem vindo a ser feita: "Este é um tema que há muito é alvo de debates, de exposições, de discussão na cidade, esta discussão já começou há muito tempo. Pretendemos também estender esta discussão além do dia 30 [de setembro], cumprindo os requisitos formais", referiu.

No final de junho, aquando da votação das alterações no PDM para a área do complexo das Sete Fontes, a autarquia explicou que, com as alterações aprovadas pelo executivo, pretendia-se assegurar a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, "assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

Localizadas na freguesia de São Victor, as Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de água à cidade de Braga, datado do século XVIII.

Estão classificadas como monumento nacional desde 25 de maio de 2011.

No texto, o vereador do Urbanismo explica que "o projeto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.

Pretende estabelecer uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Com a criação do ecoparque, a Câmara, para além da dimensão de proteção de salvaguarda e conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa.

Em 18 de agosto, a câmara de Braga adquiriu os "primeiros terrenos" para a construção do "futuro Parque das Sete Fontes", comprados à Província Portuguesa da Consagração das Irmãs Hospitaleiras do Sagrado Coração de Jesus.

A autarquia comprou 9.714,85 metros quadrados de área, sendo que 7.348,85 são para "afetar ao futuro parque" e os restantes 2.366 destinam-se à "regularização da titularidade" de infraestruturas viárias de acesso ao futuro Parque e ao Hospital de Braga.

Os 7.348,85 metros quadrados que serão afetos às Sete Fontes custaram 14,20 euros o metro quadrado, em linha com a proposta apresentada a todos proprietários.

Redação

Braga. Plano de Urbanização das Sete Fontes e alteração ao PDM em discussão pública até 30 de Setembro

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	28/08/2020
Meio:	Press Minho Online	Autores:	Fernando Gualtieri

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=a57bfc2a

A proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de Setembro, anunciou esta sexta-feira o vereador do Património e Planeamento.

O processo de participação, afirma Miguel Bandeira em comunicado, tem um prazo superior ao legalmente previsto com "o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense".

Bandeira recorda que o processo de salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de "um intenso processo de participação pública".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011, concretizando do Parque e o seu usufruto pela população ao assumi-lo como uma componente de "uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

"A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

A autarquia garante, igualmente, "a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo 'portas' de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança".

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano estabelece uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, "qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar".

A fase de discussão pública em torno da alteração do PDM para as Sete Fontes e do respectivo Plano de Urbanização constitui "um passo determinante no processo que levará à execução do Parque das Sete Fontes".

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/ ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 09h00 às 17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio electrónico através dos seguintes endereços: Plano de Urbanização - pu.setefontes@cm-braga.pt ; Alteração PDM - pdm.setefontes@cm-braga.pt.

Fernando Gualtieri (CP 1200)

Autor: Fernando Gualtieri (CP 1200)

Plano para as Sete Fontes em Braga em discussão pública até 30 de setembro

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 28/08/2020

Meio: Terras do Homem Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=1a24146d

O período de discussão pública do Plano de Urbanização das Sete Fontes, em Braga, decorrerá de 05 a 30 de setembro, visando receber "contributos formais" sobre um dos "mais importantes" projetos para a cidade, disse hoje fonte da autarquia.

A par deste período de discussão pública, cujo aviso foi hoje publicado em Diário da República, a Câmara decidiu também abrir um período de discussão pública da alteração do Plano Diretor Municipal de Braga para a área das Sete Fontes, que decorrerá, igualmente, entre os dias 05 e 30 de setembro.

Contudo, a Câmara de Braga pretende "estender" o prazo de discussão, segundo explicou, em declarações à Lusa, o vereador do Urbanismo da autarquia, Miguel Bandeira.

Aquele responsável destacou o "impacto muito grande" para o município da criação do Parque das Sete Fontes.

"É um projeto importante para a cidade. A discussão já começou há muito tempo e agora queremos os contributos formais, e a lei também exige este tempo de discussão pública. Com este período de consulta queremos também enriquecer e valorizar a participação da cidade na concretização do projeto das Sete Fontes", sustentou Miguel Bandeira.

O vereador salientou que a discussão agora "formalmente aberta" já tem vindo a ser feita: "Este é um tema que há muito é alvo de debates, de exposições, de discussão na cidade, esta discussão já começou há muito tempo. Pretendemos também estender esta discussão além do dia 30 [de setembro], cumprindo os requisitos formais", referiu.

No final de junho, aquando da votação das alterações no PDM para a área do complexo das Sete Fontes, a autarquia explicou que, com as alterações aprovadas pelo executivo, pretendia-se assegurar a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, "assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

Localizadas na freguesia de São Victor, as Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de água à cidade de Braga, datado do século XVIII.

Estão classificadas como monumento nacional desde 25 de maio de 2011.

No texto, o vereador do Urbanismo explica que "o projeto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.

Pretende estabelecer uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de

Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Com a criação do ecoparque, a Câmara, para além da dimensão de proteção de salvaguarda e conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa.

Em 18 de agosto, a câmara de Braga adquiriu os "primeiros terrenos" para a construção do "futuro Parque das Sete Fontes", comprados à Província Portuguesa da Consagração das Irmãs Hospitaleiras do Sagrado Coração de Jesus.

A autarquia comprou 9.714,85 metros quadrados de área, sendo que 7.348,85 são para "afetar ao futuro parque" e os restantes 2.366 destinam-se à "regularização da titularidade" de infraestruturas viárias de acesso ao futuro Parque e ao Hospital de Braga.

Os 7.348,85 metros quadrados que serão afetos às Sete Fontes custaram 14,20 euros o metro quadrado, em linha com a proposta apresentada a todos proprietários.

60

SHARES

Share on Facebook

Tweet

Follow us

Share

Share

Share

Share

Share

[Additional Text]:
facebook
Twitter
Follow

Redação

URL: https://bragatv.pt/plano-das-sete-fontes-e-alteracao-ao-pdm-em-discussao/

Foto: Município de Braga

A proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respetivo Plano de Urbanização está em fase de discussão pública até 30 de setembro. O processo de participação terá um prazo superior ao legalmente previsto, com o objetivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/ ou, fisicamente, no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 9h00 às 17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal, no Balcão Único ou por correio eletrónico através dos seguintes endereços:

A fase de discussão pública em torno da alteração do PDM para as Sete Fontes e do Plano de Urbanização constitui "um passo determinante" no processo que levará à execução do Parque das Sete Fontes.

Miguel Bandeira, vereador do Património e Planeamento, recorda que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública". "A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município assegura a concretização do parque e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade. A Autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

O mais pequeno contributo pode ter um grande impacto. O apoio dos nossos leitores é fundamental para garantir que a Braga TV continue a ser um canal de informação de referência na região. Apoie aqui.

Editar

Braga TV

CISION

Diário do Minho

ID: 88260858

27-08-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 3
Cores: Cor
Área: 26,00 x 30,23 cm²
Corte: 1 de 2



Braga

"As Sete Fontes constituem um conjunto de nascentes de água concebido para captar e abastecer a cidade.



"Têm sido muitos os esforços dos bracarenses para manter este recurso.

Bracarenses chamados a participar na discussão sobre as Sete Fontes

DISCUSSÃO PÚBLICA

A convocatória destina-se a todos os bracarenses, que têm agora a oportunidade de dar o seu parecer sobre o projetado Parque da Cidade.

CARLA ESTEVES



Miguel Viegas

Os cidadãos são convidados a dar a sua opinião sobre o projeto do Parque Eco-monumental das Sete Fontes

Até ao próximo dia 30 de setembro todos os bracarenses são chamados a participar no Discussão Pública do PDM e Plano de Urbanização das Sete Fontes. Em causa está todo um programa para a área das Sete Fontes, que visa a sua salvaguarda e pretende viabilizar o seu usufruto pela população, assegurando o seu enquadramento urbanístico e paisagístico.

Uma semana depois do Município de Braga ter formalizado a aquisição dos primeiros terrenos destinados à construção do parque, os cidadãos ficaram a saber que têm uma palavra a dizer sobre um dos projetos urbanísticos mais aguardados da história da cidade.

Em causa está um projeto completo que prevê trinta hectares de parque verde público, 30 hectares de área florestal privada e 30 hectares de área urbana com a criação de praças, edificações e vias de circulação.

Segundo o presidente da Câmara Municipal de Braga «a criação do Parque Eco-monumental das Sete Fontes é uma história de dificuldades a vencer, desde o próprio processo de classificação do monumento às muitas lutas travadas pela sociedade bracarenses, desde as autarquias locais (em particular a Junta de S. Victor e mais recentemente as Juntas de Adaúfe e de Gualtar) até ao grupo de peticionários que apoiaram a defesa e salvguarda deste monumento a tantas e tantas ações coletivas de associações de defesa do património e de cidadãos para valorizar, divulgar e promover este espaço».

No vídeo de apresentação do processo de discussão pública Ricardo Rio afirma que a autarquia tem cumprido com as suas responsabilidades desde o momento em que suspendeu o PDM para este local, ao ponto de retirar o troço da variante que o iria atravessar no coração do próprio parque até cada uma das etapas que do ponte de vista formal, urbanístico, de negociação com os proprietários tem conduzido ao momento que hoje chegamos».

«Um momento decisivo, um passo crucial para aquilo que todos nós ambicionamos», é assim que o edil define o momento, que permitirá «ter nas Sete Fontes mais do que um espaço de fruição de um monumento, um grande spaço verde no coração da cidade, ao dispôr dos bracarenses e de todos os que nos visitam».

Também o vereador do Património e do Planeamento do Município, Miguel Bandeira, deixa a sua mensagem no vídeo, considerando o Complexo Monumental das Sete Fontes um dos monumentos mais importantes do concelho».

«Um dos objetivos que a Câmara Municipal se prontificou a realizar foi a criação de um parque natural que não só potenciasse o valor do monumento nacional, mas que permitisse aos bracarenses e a todos os que nos visitam poder usufruir da paisagem do Minho dentro da cidade de Braga», afirma, considerando que o parque será «um dos maiores parques de lazer da cidade de Braga e simultaneamente um dos espaços de contenção e proteção ao hospital e à Universidade do Minho».

Exposição na cidade revela proposta de alteração do PDM

Em simultâneo, e para contribuir para o esclarecimento dos bracarenses, encontra-se instalada junto à Arcada, no centro da cidade, uma exposição intitulada "Sete Fontes – O Parque da Cidade".

A mostra dá a conhecer a toda a população a proposta de alteração do PDM para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, processo que se encontra em fase de discussão pública.

O objetivo é que Braga venha a ter um grande parque verde, cujo elemento central será o ancestral sistema de abastecimento de águas à Cidade, uma obra hidráulica do século XVIII. O parque será de usufruto público e, além de uma área florestal privada, contará com praças, pequenas edificações, várias entradas e circuitos pedonais.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/. Os interessados podem ainda consultar o processo no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 09h00 às 17h30.



DR

CISION

Diário do Minho

ID: 88260858

27-08-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 1
Cores: Cor
Área: 21,58 x 18,03 cm²
Corte: 2 de 2



Publicidade



Diário do Minho

QUINTA-FEIRA.27.AGO 2020 WWW.DIARIODOMINHO.PT 1,00 € Diretor: DAMIÃO A. GONÇALVES PEREIRA | Ano C | n.º 32586

Pesqueiras do rio Minho candidatas a património imaterial P.11



Miguel Veiga

Bracarenses chamados a dar parecer sobre Parque das Sete Fontes

BRAGA P.03

Vale do Homem aproveita aumento de visitantes



REGIÃO P.08-09

DM

Hospital de Braga apresenta nova identidade visual

BRAGA P.04

Abertura dos Complexos Desportivos da UMinho no mês de agosto superou expetativas

BRAGA P.05

Pró-Nacional da AF Braga começa no dia 11 de outubro

DESPORTO P.20

Cinco jogadores "minhotos" candidatos a melhor da Liga

DESPORTO P.22

Publicidade



Publicidade



-

"Sete Fontes - O Parque da Cidade" é o tema da exposição instalada junto à Arcada em Braga

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 26/08/2020

Meio: Amarense Online (O)

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=e9a6dfe2

Agosto 26, 2020Agosto 26, 2020 por Redação

COMENTAR

O Município de Braga dá a conhecer à população, através de uma exposição no centro da cidade, junto à Arcada, a proposta de alteração do PDM para área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, processo que se encontra em fase de discussão pública.

Em nota publicada no Facebook, o Município adianta que Braga terá um grande parque verde cujo elemento central será o ancestral sistema de abastecimento de águas à Cidade, uma obra hidráulica do século XVIII. Este parque será de usufruto público e, além de uma área florestal privada, contará com praças, pequenas edificações, várias entradas e circuitos pedonais .

Os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/.

PUBLICIDADE

Os interessados podem ainda consultar o processo no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 09h00 às 17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal através dos seguintes endereços: Plano de Urbanização - ; Alteração PDM - .

Redação

"Sete Fontes - O Parque da Cidade" é o tema da exposição instalada junto à Arcada em Braga

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 26/08/2020

Meio: Jornal O Vilaverdense Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=afd81926

O Município de Braga dá a conhecer à população, através de uma exposição no centro da cidade, junto à Arcada, a proposta de alteração do PDM para área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, processo que se encontra em fase de discussão pública.

Em nota publicada no Facebook, o Município adianta que Braga terá um grande parque verde cujo elemento central será o ancestral sistema de abastecimento de águas à Cidade, uma obra hidráulica do século XVIII. Este parque será de usufruto público e, além de uma área florestal privada, contará com praças, pequenas edificações, várias entradas e circuitos pedonais .

Os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/.

PUBLICIDADE

Os interessados podem ainda consultar o processo no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de segunda a sexta-feira, das 09h00 às 17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal através dos seguintes endereços: Plano de Urbanização - ; Alteração PDM - .

Redação

Plano de urbanização e alteração do PDM nas Sete Fontes em discussão pública

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	25/08/2020
Meio:	RUM - Rádio Universitária do Minho Online	Autores:	Elsa Moura

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=37bb41f

RUM - Rádio Universitária do Minho

O Plano de Urbanização e a alteração do PDM para a Área das Sete Fontes está em discussão pública até 30 de Setembro de 2020. Depois de na semana passada a autarquia ter formalizado a aquisição dos primeiros terrenos, até Outubro, no centro da cidade está também patente uma exposição pública.

O vereador com o pelouro do Planeamento e Património, Miguel Bandeira, acredita que o plano de urbanização poderá ajudar nas negociações com os proprietários. À RUM, o docente universitário afirma que este plano "irá permitir a adesão de mais proprietários, mas também o reconhecimento de que a CMB está com uma posição moderada e equilibrada que procura um compromisso entre todos os intervenientes, mas tendo por finalidade última a criação do Parque das Sete Fontes, aquilo que todos desejamos".

O município de Braga tem patente, no centro da cidade, uma exposição pública sobre o plano de urbanização e a alteração do PDM. Miguel Bandeira explica que a autarquia "está empenhada em que toda a gente possa conhecer este território significativo". Os painéis "com elevado detalhe e uma cartografia que permite situar muito bem a área de intervenção", estão instalados junto ao Posto de Turismo da cidade desde o início desta semana.

[PARTICIPAR NA DISCUSSÃO PÚBLICA]

Elsa Moura

Braga. "Plano Sete Fontes" está em exposição na Arcada para apreciação dos Bracarenses

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 25/08/2020

Meio: Semanário V Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=23694935

Com esta exposição, o Município de Braga dá a conhecer a toda a população a proposta de alteração do PDM para área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, processo que se encontra em fase de discussão pública. Braga terá um grande parque verde cujo elemento central será o ancestral sistema de abastecimento de [...]

Share

Tweet

Share

Share

Email

Comments

Com esta exposição, o Município de Braga dá a conhecer a toda a população a proposta de alteração do PDM para área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, processo que se encontra em fase de discussão pública.

Braga terá um grande parque verde cujo elemento central será o ancestral sistema de abastecimento de águas à Cidade, uma obra hidráulica do século XVIII. Este parque será de usufruto público e, além de uma área florestal privada, contará com praças, pequenas edificações, várias entradas e circuitos pedonais.

Todos os documentos estão disponíveis para consulta no portal https://setefontes.cm-braga.pt/. Os interessados podem ainda consultar o processo no Balcão Único, situado no edifício do Pópulo, de Segunda a Sexta-feira, das 09h00 às 17h30, mediante agendamento através do telefone 253 61 60 60.

A formulação de reclamações, observações e/ou sugestões podem ser registadas no portal através dos seguintes endereços:

. Plano de Urbanização - pu.setefontes@cm-braga.pt

. Alteração PDM - pdm.setefontes@cm-braga.pt

CMB já é proprietária de parcela de terreno nas Sete Fontes

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	18/08/2020
Meio:	RUM - Rádio Universitária do Minho Online	Autores:	Elsa Moura

URL: https://rum.pt/news/cmb-ja-e-proprietaria-de-parcela-de-terreno-nas-sete-fontes

RUM - Rádio Universitária do Minho

A Câmara Municipal de Braga deu hoje "um passo simbólico muito importante na construção do Parque das Sete Fontes", na opinião do vereador da Urbanismo. Desde esta terça-feira que o município passou a ser proprietário de mais de 9714 metros quadrados de terreno naquela zona verde da cidade. A primeira parcela de terreno foi adquirida à Província Portuguesa da Consagração das Irmãs Hospitaleiras do Sagrado Coração de Jesus e fica localizada na parte baixa do parque verde.

Miguel Bandeira afirma que este é mais um sinal de que a CMB "nunca esteve parada" neste processo, promovendo sempre o diálogo com todas as partes.

Lembrando que se trata de um projecto "consensual para o Município", este é mais um passo "fundamental" num processo que, confessa, gostaria que fosse mais célere.

Sobre as negociações com os restantes proprietários, Miguel Bandeira reafirma que o processo é complexo por diferentes razões. Ainda assim, acredita que "muito brevemente" serão celebrados acordos com outros proprietários. "O contrato celebrado hoje decorre de longos meses de contacto, mas abre um precedente muito interessante para validarmos esta iniciativa em que todos estamos envolvidos", conclui.

A abertura da discussão pública do plano de urbanização das Sete Fontes está para breve. O vereador considera que este acordo demonstra que as referências que a CMB avançou são "válidas", acreditando que dentro em breve "outros proprietários irão aderir a esta proposta".

Aos microfones da RUM, Miguel Bandeira disse ainda que a autarquia se prepara para disponibilizar um conjunto de painéis no espaço público "com elevado detalhe e a cartografia que permite situar muito bem a área de intervenção".

Ricardo Rio, presidente do Município, refere também que este é um passo crucial para a concretização do tão desejado Parque das Sete Fontes. "A aquisição destes primeiros terrenos é uma etapa importante para a concretização do Parque das Sete Fontes mas tem também um cunho simbólico de enorme relevo. Até hoje, a Câmara Municipal não detinha um único metro no Parque que todos ambicionam. Continuamos a negociar com os restantes proprietários e, muito em breve, teremos novas aquisições", referiu.

O Edil recorda que, ao longo dos últimos anos, têm sido dados "passos seguros para transformar as Sete Fontes num parque de usufruto público, que preserve sua matriz patrimonial e paisagística", acrescentou, frisando que as "Sete Fontes serão um espaço de futuro, um lugar de história imensamente valioso que queremos deixar às gerações vindouras".

Elsa Moura

CISION

ID: 87367632

sim REVISTA DO MINHO

01-07-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Quinzenal
Âmbito: Regional

Pág: 14
Cores: Cor
Área: 22,00 x 30,00 cm²
Corte: 1 de 1



MUNICÍPIO DE BRAGA DÁ MAIS UM PASSO DECISIVO PARA EXECUÇÃO DO ECOPARQUE DAS SETE FONTES

O Executivo Municipal de Braga já apreciou e aprovou por unanimidade a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública. Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".

Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública". "A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município de Braga assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade. A Autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

Para o vereador Miguel Bandeira, todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história



e pela natureza. "O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo conceituado urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Discussão Pública alargada decorre até 30 de Setembro

A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização terá início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de setembro de 2020. Será, por isso, um prazo superior ao legalmente imposto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade Bracarense.

Com um inequívoco valor patrimonial, cultural e ambiental, o Complexo Monumental das Sete Fontes tem sido alvo de inúmeras diligências por parte do Executivo de Ricardo Rio com vista à sua recuperação, promoção e valorização.

Dos procedimentos realizados destaque para a suspensão do PDM em 18 de fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas; a anulação do espaço canal previsto para o lanço da EN103 – Variante de Gualtar, entre o Nó do Hospital e o Nó Norte (Nó do Fojo), que colocava em risco a integridade do monumento.

De assinalar ainda a intervenção de restauro, que mereceu uma Menção Honrosa no âmbito do Prémio IHRU 2015; a conclusão dos Estudos Arqueológicos, em fevereiro de 2015, e, em Março de 2016, a conclusão dos Estudos Hidrogeológicos; o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim, realizada em conjunto com o Hospital de Braga; e a classificação da área no âmbito do Plano Director Municipal como espaço verde delimitado por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

CISION

ID: 87297510

Correio do Minho

30-06-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 5
Cores: Cor
Área: 23,69 x 20,46 cm²
Corte: 1 de 2



Unanimidade marca alteração ao PDM e plano de urbanização para as Sete Fontes

ALTERAÇÃO AO PDM para as Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização foram aprovados por unanimidade em reunião de Câmara, com todas as forças políticas a reconhecerem a complexidade do processo.

REUNIÃO DE CÂMARA
| Marlene Cerqueira |

A unanimidade marcou a aprovação, em reunião de Câmara, da proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que, após publicação em Diário da República, serão sujeitos a discussão pública.

Está assim dado "um passo fundamental" para a preservação das Sete Fontes e para a criação de um parque que possa ser usufruído pela população.

O vereador Miguel Bandeira reconheceu que este processo tem sido "muito complexo", situação que decorre "da sua própria história e da natureza complexa dos valores ali integrados", recordando que "toda a gente sabe que a Câmara preserva e gere todo complexo ecomonumental, todo o sistema hidráulico das Sete Fontes, mas não é proprietária de um único metro quadrado de terreno".

A aprovação das propostas torna possível, segundo explicou Miguel Bandeira, "fazer a perequação entre os direitos construtivos, que são atribuídos em cerca de um terço e na bordadura de todo o espaço, relativamente à necessidade que existe de articular com as envolventes, fundamentalmente através de portas de entrada, mas também igualmente pelo reequacionamento da própria 'vertebação' das infra-estruturas viárias que irão promover o relacionamento do parque com a freguesia de Gualtar, com a Escola da Medicina da Universidade do Minho, com a zona comercial e com a via de acesso ao Hospital de Braga".



DR

Foi dado um passo importante para a implementação do Parque das Sete Fontes

Já o presidente da Câmara reconhece que com a aprovação do PDM para a área das Sete Fontes e do respectivo Plano de Urbanização estão criadas as condições para se conseguir chegar a um equilíbrio de interesses entre a valor patrimonial daquele eco-parque e os direitos dos proprietários.

O edil referiu ao 'Correio do Minho' que tem existido diálogo com os proprietários "que querem dialogar", reconhecendo que é necessário encontrar o equilíbrio de interesses, embora recorde que a autarquia poderá sempre deitar mão a expedientes que lhe permitirão implementar o projecto. Pelo PS, Artur Feio realçou que este processo "tem-se arrastado no tempo", sustentado que "politicamente, parece que o presidente da Câmara tem vontade de lançar a primeira pedra do projecto e depois logo se vê". O vereador socialista reconhece, porém, que "este é um processo complexo" porque "envolve os proprietários privados e também o Estado".

No entender do PS, sete anos depois de Ricardo Rio ter chegado à Câmara "não só estamos na estaca zero" deste processo, como "alguns passos atrás", recordando que o PS tinha já elaborado um Plano de Pormenor para aquela zona.

Feio disse ainda que este processo tem de ser "bem explicado, sobretudo é preciso perceber como vai avançar" quando "tem a discordância da maior parte dos proprietários".

Para Carlos Almeida, da CDU, os passos que agora estão a ser dados para concretizar o Parque das Sete Fontes "só pecam por tardios", lembrando que "este é um processo que se arrasta há décadas" e que é "legítimo o anseio dos bracarenses" para a sua constituição.

O vereador da CDU também está ciente "da complexidade" deste processo, desde logo porque "estamos a falar de terrenos maioritariamente privados".

Carlos Almeida confessa que, apesar dos passos dados, a CDU "ainda não está sossegada quanto ao nível do edificado que vai ser permitido", embora reconheça que "já houve momentos na história em que os riscos para o monumento nacional foram maiores".

●●●

A discussão pública da alteração ao PDM para as Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização agora aprovados terá início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de Setembro.

CISION

ID: 87297510

Correio do Minho

30-06-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 1
Cores: Cor
Área: 23,74 x 13,42 cm²
Corte: 2 de 2



BRAGA
Mais de 40 hectares florestais geridos para evitar incêndios
Págs. 6 e 7

FAMALICÃO
Katia Guerreiro e Noiserv na abertura do 'Anima-te'
Pág. 11

VIANA DO CASTELO
Nova capela de São Pedro vai nascer na Praia Norte
Pág. 12

Correio do Minho.pt

TERÇA 30 JUNHO 2020 | Director PAULO MONTEIRO | Ano LXXXI Série VI N.º 11492 DIÁRIO € 1,00 IVA Inc.

Publicidade

RE/MAX BRAGA
1ª AGÊNCIA em BRAGA
20 ANOS DE SUCESSO
(Junto à Central de Camionagem)
PARA COMPRAR ou VENDER!
253 209 510

BRAGA UNANIMIDADE EM REUNIÃO DE CÂMARA

PASSO HISTÓRICO NA PRESERVAÇÃO DAS SETES FONTES

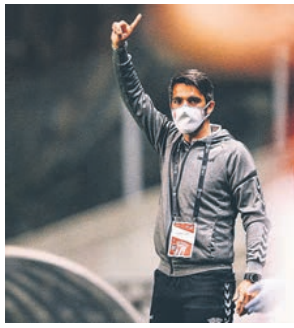
Pág. 5



VITÓRIA SC - SETÚBAL
Conquistadores sem margem de erro para sonhar com Europa
Pág. 15

AVES - MOREIRENSE (0-1)
Fábio Abreu volta a facturar e sentencia destino do vizinho
Pág. 16

PONTE DE LIMA
Autarquia e ED Limiana celebram contrato-programa
Pág. 20



CUSTÓDIO
"FELIZ POR AQUILO QUE A EQUIPA FEZ NO ÚLTIMO JOGO"
Pág. 14

RIO AVE
SC BRAGA
21.30 HORAS

Publicidade

POUPE ESTA SEMANA
DE TERÇA A SEGUNDA-FEIRA DE 30 DE JUNHO A 06 DE JULHO
40 ANOS pingo doce
BRAGA PARQUE
3,99 € kg
MAIS DE 25%
RED FISH MÉDIO
Congelado
5,45€/kg

Porque, neste momento, separados somos mais fortes!
PROTEJA-SE. PROTEJA-NOS.
Estamos 100% disponíveis para o atender:
(+351) 258 359 800 info@casapeixoto.pt
1976 2020 COVID-19 BREVEMENTE
#FiqueEmCasa

Unanimidade marca alteração ao PDM e plano de urbanização para as Sete Fontes

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	30/06/2020
Meio:	Correio do Minho Online	Autores:	Marlene Cerqueira

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=1a7f99d2

Alteração ao PDM para as Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização foram aprovados por unanimidade em reunião de Câmara, com todas as forças políticas a reconhecerem a complexidade do processo

A unanimidade marcou a aprovação, em reunião de Câmara, da proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que, após publicação em Diário da República, serão sujeitos a discussão pública.
Está assim dado "um passo fundamental" para a preservação das Sete Fontes e para a criação de um parque que possa ser usufruído pela população.
O vereador Miguel Bandeira reconheceu que este processo tem sido "muito complexo", situação que decorre "da sua própria história e da natureza complexa dos valores ali integrados", recordando que "toda a gente sabe que a Câmara preserva e gere todo complexo eco-monumental, todo o sistema hidráulico das Sete Fontes, mas não é proprietária de um único metro quadrado de terreno".
A aprovação das propostas torna possível, segundo explicou Miguel Bandeira, "fazer a perequação entre os direitos construtivos, que são atribuídos em cerca de um terço e na bordadura de todo o espaço, relativamente à necessidade que existe de articular com as envolventes, fundamentalmente através de portas de entrada, mas também igualmente pelo reequacionamento da própria 'vertebação' das infra-estruturas viárias que irão promover o relacionamento do parque com a freguesia de Gualtar, com a Escola da Medicina da Universidade do Minho, com a zona comercial e com a via de acesso ao Hospital de Braga".
Já o presidente da Câmara reconhece que com a aprovação do PDM para a área das Sete Fontes e do respectivo Plano de Urbanização estão criadas as condições para se conseguir chegar a um equilíbrio de interesses entre a valor patrimonial daquele eco-parque e os direitos dos proprietários.
O edil referiu ao 'Correio do Minho' que tem existido diálogo com os proprietários "que querem dialogar", reconhecendo que é necessário encontrar o equilíbrio de interesses, embora recorde que a autarquia poderá sempre deitar mão a expedientes que lhe permitirão implementar o projecto. Pelo PS, Artur Feio realçou que este processo "tem-se arrastado no tempo", sustentado que "politicamente, parece que o presidente da Câmara tem vontade de lançar a primeira pedra do projecto e depois logo se vê". O vereador socialista reconhece, porém, que "este é um processo complexo" porque "envolve os proprietários privados e também o Estado".
No entender do PS, sete anos depois de Ricardo Rio ter chegado à Câmara "não só estamos na estaca zero" deste processo, como "alguns passos atrás", recordando que o PS tinha já elaborado um Plano de Pormenor para aquela zona.
Feio disse ainda que este processo tem de ser "bem explicado, sobretudo é preciso perceber como vai avançar" quando "tem a discordância da maior parte dos proprietários".
Para Carlos Almeida, da CDU, os passos que agora estão a ser dados para concretizar o Parque das Sete Fontes "só pecam por tardios", lembrando que "este é um processo que se arrasta há décadas" e que é "legítimo o anseio dos bracarenses" para a sua constituição.
O vereador da CDU também está ciente "da complexidade" deste processo, desde logo porque "estamos a falar de terrenos maioritariamente privados".

Carlos Almeida confessa que, apesar dos passos dados, a CDU "ainda não está sossegada quanto ao

nível do edificado que vai ser permitido", embora reconheça que "já houve momentos na história em que os riscos para o monumento nacional foram maiores".

Marlene Cerqueira

CISION

Diário do Minho

ID: 87297532

30-06-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 4
Cores: Cor
Área: 26,00 x 30,03 cm²
Corte: 1 de 2



Braga

A alteração foi aprovada por unanimidade, mas a negociação com alguns proprietários continua.



SETEMBRO

A discussão pública da alteração ao PDM decorrerá até ao dia 30 de setembro.



Câmara de Braga aprova alteração do PDM nas Sete Fontes e anuncia discussão pública

CARLA ESTEVES

O executivo municipal de Braga aprovou ontem, por unanimidade, a alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) para a zona das Sete Fontes, bem como o respetivo Plano de Urbanização, concretizando-se assim mais um momento que o vereador Miguel Bandeira considera «determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes».

A alteração ao PDM, que ontem foi aprovada com votos a favor dos vereadores do PS e da CDU, pretende assegurar a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, destinando-se a usufruir na íntegra a vasta ocupação florestal que penetra na cidade.

Contudo, e apesar dos votos a favor socialistas e comunistas não deixaram de apresentar razões e críticas ao processo.



Arquivo DM

As Sete Fontes foram classificadas como Monumento Nacional desde 2011

O PS, pela voz de Artur Feio, criticou o «arrastar de todo um processo que vem custando aos cofres da autarquia» e acusou Ricardo Rio de utilizar as Setes Fontes em seu próprio prestígio, argumentando que o edil «tem interesse em lançar a primeira pedra do projecto, e depois logo se vê».

Pela CDU, Carlos Almeida adiantou que continua com dúvidas «quanto ao nível de edificações que vão ser permitidas nas bordas do parque».

Admitindo as muitas dificuldades que um processo desta envergadura encerra, Miguel Bandeira aproveitou para fazer uma síntese do projeto, argumentando que este visa ainda garantir a organização urbana que enquadra o Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, e estimule a sua utilização e segurança.

Trata-se de estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, salvaguardando ainda a adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção.

Miguel Bandeira realçouque os documentos ontem aprovados serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública, que só terminará a 30 de setembro de 2020, abrangendo assim um prazo legalmente superior ao legalmente imposto, de maneira a que a discussão seja suficientemente abrangente para envolver toda a sociedade bracarense.

CCDR-N considerou «desnecessária alteração do PDM»

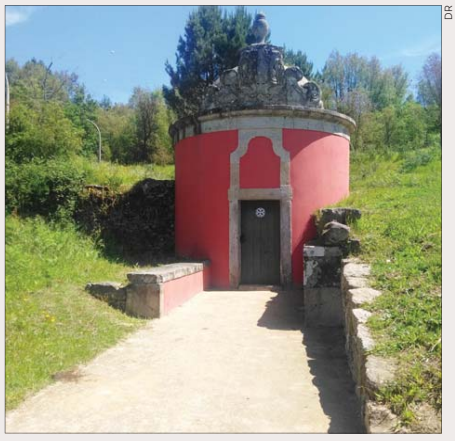
Socialistas e comunistas foram ontem unânimes em questionar quais foram os motivos que levaram o Município de Braga a não seguir a posição apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N), que apesar do parecer positivo ao projeto, considerou «desnecessária a alteração do PDM».

Artur Feio insistiu em que «parece haver uma complexidade propositada neste processo», ao passo que Carlos Almeida concordou que o parecer desta entidade «levanta algumas dúvidas».

Em resposta a estas considerações, Miguel Bandeira esclareceu que as opções do Município de Braga foram tomadas tendo em conta o conselho jurídico do assistente do processo, optando-se por esta via para não se correr o risco do Município ser acusado de não ter percorrido todos os passos necessários. A opção pela alteração do PDM foi igualmente tomada para que não haja dúvidas quanto à boa fé do Município em todo o processo.

Miguel Bandeira realçou ainda que foi reconhecido pela própria CCDR-N que toda a equipa responsável pelo projecto deu até este momento «passos seguros, coerentes e consistentes relativamente a este projecto consensual e abrangente» e adiantou queo o procedimento de alteração ao PDM teve os pareceres favoráveis das entidades competentes.

«Se a primitiva versão do PDM não admitisse uma área de edificação de densidade máxima para o local, se tivéssemos já reunidos os estudos necessários e os cadastros devidamente levantados, certamente que teríamos encurtado e abreviado caminho», conclui Miguel Bandeira .



DR

CISION

Diário do Minho

ID: 87297532

30-06-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 1
Cores: Cor
Área: 10,63 x 10,32 cm²
Corte: 2 de 2



Publicidade



Diário do Minho

TERÇA-FEIRA.30.JUN 2020 WWW.DIARIODOMINHO.PT 1,00 € Diretor: DAMIÃO A. GONÇALVES PEREIRA | Ano CI | n.º 32529

Confraria do Sameiro desafia bracarenses a elaborar arte com nós

RELIGIÃO P.14



Braga vai construir monumento evocativo a D. Diogo de Sousa

BRAGA P.05

SUPLEMENTO

HOJE



AD NINENSE

50 ANOS



DR

Produtos locais de Famalicão apostam na qualidade contínua

Mais do que enaltecer a capacidade «natural» de produzir «bem» em Famalicão, o presidente da Câmara Municipal, Paulo Cunha, espera que os produtos do concelho se distingam da concorrência pela qualidade. Em dia de reconhecimento a 65 produtos com o selo "Made in", o autarca voltou a mostrar otimismo para contornar a crise provocada pela Covid-19.

REGIÃO P.08

Braga aprova alteração do PDM nas Sete Fontes

BRAGA P.04



DR



Custódio sente a equipa confiante para Vila do Conde

DESPORTO P.17

O técnico do Sporting de Braga diz sentir a sua equipa feliz e confiante para a partida a disputar hoje em Vila do Conde.

DESPORTO P.19

AVES DESPROMOVIDO À II LIGA APÓS DERROTA COM O MOREIRENSE

Publicidade



Aprovada por unanimidade proposta de alteração do PDM nas Sete Fontes

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 29/06/2020

Meio: RUM - Rádio Universitária do Minho Online

URL: https://rum.pt/news/aprova

E respectivo Plano de Urbanização. Oposição continua com dúvidas e a lançar algumas críticas à condução do processo que reconhece ser "complexo".

O Executivo Municipal de Braga aprovou por unanimidade, esta segunda-feira, a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública.

Miguel Bandeira, vereador do Urbanismo aproveitou o momento para mais um resumo do que se pretende para aquele local, assinalando também as dificuldades inerentes a um processo desta natureza. O vereador refere que agora vai ser permitido "fazer a pericuação entre os direitos construtivos em cerca de 1/3 e na bordadura de todo o espaço relativamente à necessidade que existe de articular com as envolventes, fundamentalmente através de portas de entrada, mas também pelo reequacionamento da verterbação das infra-estruturas viárias que irão promover o relacionamento do parque com o resto".

Recorde-se que a negociação com os diversos proprietários continua e é difícil, sobretudo com o dono da maior parcela de terreno, o empresário bracarense Armindo Veloso, cujas expectativas de construção para aquela zona saem defraudadas com a construção do Parque Ecomonumental das Sete Fontes. O empresário contesta o valor que a CMB está disposta a pagar por metro quadrado e já avisou que não está disposto a ceder.

PS avisa que Ricardo Rio "tem interesse em lançar a primeira pedra... e depois logo se vê" Artur Feio, vereador do Partido Socialista refere que o processo se está a arrastar devido à sua complexidade, mas também a custar mais dinheiro à autarquia lembrando, por exemplo, que o município já teve de renovar a prestação de serviços do arquitecto Jorge Carvalho, por mais 18 mil euros. Estratégias que, refere, "têm permitido que a coisa se vá arrastando". O socialista alerta para o relatório da CCDR-N e considera até que "há uma complexidade que às vezes parece propositada porque importa que isto vá rendendo". Artur Feio disse ainda que apesar dos constrangimentos, Ricardo Rio tem interesse em "lançar a primeira pedra do projecto, e depois logo se vê".

CDU não está sossegada quanto ao nível de edificações permitidas Carlos Almeida, vereador da CDU, refere que se trata de um compromisso unânime da cidade de Braga, mas aponta também que os pareceres de algumas entidades levantam dúvidas. "A CCDR-N justifica como desnecessária a alteração do PDM", referiu. Acrescentando que o processo "vai demorar uns tempos, e é complexo", o vereador assume que a CDU "não está sossegada quanto ao nível de edificações que vão ser permitidas nas bordas do parque".

Em resposta às observações, o vereador do Urbanismo insistiu que os passos apresentados s ão necessários para alcançar o objectivo final. Miguel Bandeira referiu que até agora a equipa responsável pelo projecto deu "passos seguros, coerentes e consistentes relativamente a este projecto consensual e abrangente". Um momento aproveitado pelo vereador para voltar a condenar a forma como aquela zona sempre foi encarada pela gestão socialista noutros tempos na cidade. "Gostaria de lembrar que se a primitiva versão do PDM não admitisse uma área de edificação de densidade máxima para o local,

tivéssemos já reunidos os estudos necessários e os cadastros devidamente levantados, certamente que teríamos encurtado e abreviado caminho" , atirou. A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização terá início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de Setembro de 2020.

A versão preliminar do projecto foi apresentada publicamente em Fevereiro deste ano.

Mais tarde, em Abril, a CCDR-N aprovava o plano, considerando-o um passo "determinante".

Já numa entrevista à RUM em Julho de 2019, o vereador Miguel Bandeira estimava ter sectores das Sete Fontes abertos ao público em 2021.

-

Câmara de Braga altera PDM para as Sete Fontes

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 26/06/2020

Meio: Amarense Online (O)

URL: https://oamarense.pt/camara-de-braga-altera-pdm-para-as-sete-fontes/

Junho 25, 2020Junho 26, 2020 por Redação

COMENTAR

O executivo municipal de Braga aprecia na próxima segunda-feira a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública.

Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".

Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública".

PUBLICIDADE

"A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o município assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como "uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

A autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que "o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança".

Para Miguel Bandeira, todo o desenho proposto "surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza".

"O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à cidade do século XVIII, classificado

como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

DISCUSSÃO PÚBLICA

A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização tem início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de Setembro de 2020.

"Será, por isso, um prazo superior ao legalmente imposto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense", refere a autarquia, que acrescenta que "com um inequívoco valor patrimonial, cultural e ambiental, o Complexo Monumental das Sete Fontes tem sido alvo de inúmeras diligências por parte do executivo de Ricardo Rio com vista à sua recuperação, promoção e valorização".

Dos procedimentos realizados destaque para a suspensão do PDM em 18 de Fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas; a anulação do espaço canal previsto para o lanço da EN103 - Variante de Gualtar, entre o Nó do Hospital e o Nó Norte (Nó do Fojo), que colocava em risco a integridade do monumento.

De assinalar ainda a intervenção de restauro, que mereceu uma menção honrosa no âmbito do Prémio IHRU 2015; a conclusão dos Estudos Arqueológicos, em Fevereiro de 2015, e, em Março de 2016, a conclusão dos Estudos Hidrogeológicos; o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim, realizada em conjunto com o Hospital de Braga; e a classificação da área no âmbito do Plano Director Municipal como espaço verde delimitado por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Redação

CM Braga discute alteração do PDM para execução do Parque das Sete Fontes

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 26/06/2020

Meio: Construir.pt Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=a6a6fd38

O Executivo Municipal de Braga aprecia na próxima Segunda-feira, 29 de Junho, a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública. Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".

Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública". "A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município de Braga assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade. A Autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

Para o vereador Miguel Bandeira, todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza. "O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo conceituado urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Construir

CISION

ID: 87237875

Correio do Minho

26-06-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 3
Cores: Cor
Área: 25,00 x 22,05 cm²
Corte: 1 de 2



Ecoparque das Sete Fontes num "momento determinante"

PROPOSTA de alteração ao Plano Director Municipal para a Área das Sete Fontes e Plano de Urbanização são analisados na próxima segunda-feira na reunião do executivo.

SETE FONTES
| Paula Maia |



DR

Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, salvaguarda o sistema de abastecimento de águas

O executivo Municipal de Braga aprecia na próxima segunda-feira a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública. Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".

Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública".

"A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município de Braga assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade. A autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

Para o vereador Miguel Bandeira, todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza. "O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo conceituado urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização terá início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de Setembro. Será, por isso, um prazo superior ao legalmente imposto com o objectivo de promover uma ampla discussão.

Braga

São cinco escolas de Braga onde se vai retirar amianto

Na lista de escolas publicada esta quarta-feira onde se vai proceder à remoção do amianto constam seis escolas do concelho de Braga: Escola Básica de Coucinheiro (Palmeira), Escola Básica de Lamações, Escola Básica de Mosteiro e Cávado (Panoias), Escola Básica de Palmeira, Escola Básica Frei Caetano Brandão e Escola Básica de Braga Oeste (Cabreiros), sendo que esta última, como referiu a directora do agrupamento ao Correio do Minho, está livre de amianto desde 2013, ano em que autarquia procedeu à sua remoção, pelo que diz tratar-se de um lapso.

De acordo com o despacho conjunto do ministro da Educação, Tiago Brandão Rodrigues, e da ministra da Coesão Territorial, Ana Abrunhosa, das 578 escolas distribuídas pelas cinco NUTS II de Portugal , 218 ficam no Norte e 163 na Área Metropolitana de Lisboa. Há ainda 107 escolas no Centro , 59 no Alentejo e 31 no Algarve.

As escolas incluídas neste programa são da rede pública da educação pré-escolar, do ensino básico e do ensino secundário.

Este programa para erradicar o amianto nas escolas foi anunciado no início do mês, aproveitando o encerramento dos estabelecimentos de ensino devido à pandemia de Covid-19.

A utilização de fibras de amianto foi proibida em 2005 e, até agora os investimentos na requalificação e modernização de escolas permitiram proceder gradualmente à remoção de parte deste material.

CISION

ID: 87237875

Correio do Minho

26-06-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 1
Cores: Cor
Área: 15,78 x 6,58 cm²
Corte: 2 de 2



SC BRAGA 3
VITÓRIA SC 2
Págs. 15 a 18

LUXUOSO

DÉRBI COM FUTEBOL DE REQUINTE, CINCO GOLOS E COM OBRAS DE ARTE DE TRINCÃO E GALEANO

Correio do Minho.pt

SEXTA 26 JUNHO 2020 | Director PAULO MONTEIRO | Ano LXXXI Série VI N.º 11488 DIÁRIO € 1,00 IVA Inc.

Publicidade

RE/MAX BRAGA
1ª AGÊNCIA em BRAGA
20 ANOS DE SUCESSO
(Junto à Central de Camionagem)
PARA COMPRAR ou VENDER!
253 209 510



SCB

RODOVIA E PONTE
Utentes das Piscinas vão ser sujeitos a controlo da temperatura
Págs. 4 e 5



REDE CICLÁVEL DE BRAGA
Variante do Fojo vai ser dotada de uma ciclovia
Pág. 6



SANTUÁRIO DA ABADIA
Amares quer valorizar potencialidades turísticas e culturais
Pág. 10



VIANA DO CASTELO
Águas do Alto Minho recupera atraso até final do ano
Pág. 14

BRAGA
Ecoparque das Sete Fontes num "momento determinante"
Pág. 3



DR

Publicidade

40 ANOS
pingo doce
sabe bem pagar tão pouco
BRAGA PARQUE
HORÁRIO RESTAURANTE
ALMOÇO DAS 11:30 ÀS 15:30 HORAS
JANTAR DAS 17:00 ÀS 21:30 HORAS
COM TODAS AS NORMAS INSTITUÍDAS PELA DGS

1976 2020 COVID-19 BREVEMENTE
Porque, neste momento, separados somos mais fortes!
PROTEJA-SE. PROTEJA-NOS.
Estamos 100% disponíveis para o atender:
(+351) 258 359 800 info@casapeixoto.pt
#FiqueEmCasa

Ecoparque das Sete Fontes num "momento determinante"

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	26/06/2020
Meio:	Correio do Minho Online	Autores:	Paula Maia

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=a807b3b4

Proposta de alteração ao Plano?Director Municipal para a Área das Sete Fontes e Plano de Urbanização são analisados na próxima segunda-feira na reunião do executivo

O executivo Municipal de Braga aprecia na próxima segunda-feira a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública. Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".
Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública".

"A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município de Braga assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade. A autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

Para o vereador Miguel Bandeira, todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza. "O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo conceituado urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.
A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização terá início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de Setembro. Será, por isso, um prazo superior ao legalmente imposto com o objectivo de promover uma ampla discussão.

Paula Maia

CISION

Diário do Minho

ID: 87236939

26-06-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 5
Cores: Preto e Branco
Área: 26,00 x 18,03 cm²
Corte: 1 de 2



COM A VOTAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL NA REUNIÃO DE CÂMARA DE SEGUNDA-FEIRA

Câmara de Braga anuncia «passo decisivo» para execução do ecoparque das Sete Fontes

A Câmara de Braga vai dar, na segunda-feira, um «passo decisivo» para a execução do ecoparque das Sete Fontes, com a votação da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) para aquela área. O anuncio foi feito ontem pelo próprio município.

Em comunicado, a Câmara acrescenta que será ainda votado o Plano de Urbanização das Sete Fontes. «Este é um momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes", refere o vereador do Urbanismo, Miguel Bandeira, citado no comunicado.

Após aprovação na câmara e publicação em Diário da República, os documentos ficarão em discussão pública até final de setembro.

Com a alteração ao PDM, o município de Braga assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, «assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade», refere o texto.



Arquivo

Autarquia liderada por Ricardo Rio acredita que é desta que o Ecoparque vai para a frente

«A autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do parque, estabelecendo «portas» de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança», acrescenta o comunicado.

Localizadas na freguesia de S. Victor, as Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de água à cidade de Braga, datado do século XVIII. Estão classificadas como monumento nacional desde de 25 de maio de 2011.

Para Miguel Bandeira, «todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza. «O projeto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção, explica.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.

Pretende estabelecer uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

No comunicado, a Câmara sublinha o "inequívoco" valor patrimonial, cultural e ambiental do Complexo Monumental das Sete Fontes e as "inúmeras diligências" do executivo de Ricardo Rio com vista à sua recuperação, promoção e valorização.

Entre estas, aponta a suspensão do PDM em 18 de fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas, e a anulação do espaço canal previsto para um lanço da EN103 que colocava em risco a integridade do monumento.

A intervenção de restauro, a conclusão dos estudos arqueológicos e hidrogeológicos, o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim e a classificação da área no âmbito do PDM como espaço verde delimitado por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão são outras iniciativas de valorização das Sete Fontes apontadas pela Câmara.

Com a criação do ecoparque, para além da dimensão de proteção de salvaguarda e conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), além da dimensão social e recreativa

Redação/Lusa

Publicidade



Diário do Minho

SEXTA-FEIRA.26.JUN 2020 WWW.DIARIODOMINHO.PT 1,00 € Diretor: DAMIÃO A. GONÇALVES PEREIRA | Ano CI | n.º 32525

Publicidade



Católica melhora instalações a tempo do novo ano letivo



DM

BRAGA P.03

SC Braga vence dérbi e atrasa Vitória na Europa



Liga Portugal

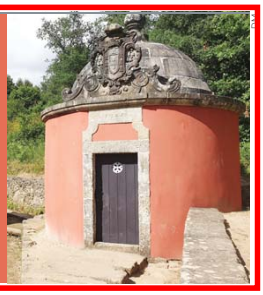
SC BRAGA, 3
VITÓRIA SC, 2

DESPORTO P.18-20

Amares investe 200 mil euros na valorização da Abadia

RELIGIÃO P.16

Braga anuncia passo decisivo para execução do ecoparque das Sete Fontes



BRAGA P.05

REGIÃO P.09

RECONSTRUÇÃO DE HOTEL EM FAMALICÃO É UM SINAL PARA OS AGENTES ECONÓMICOS

Publicidade



Publicidade



CISION

Jornal de Notícias - Porto

ID: 87237024

26-06-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Informação Geral

Pág: 26
Cores: Cor
Área: 8,85 x 5,66 cm²
Corte: 1 de 1



Câmara vota alteração ao PDM para o ecoparque das Sete Fontes

BRAGA O Município de Braga vai votar, na segunda-feira, a alteração ao Plano Diretor Municipal para as Setes Fontes e o desenho de urbanização, com vista à concretização do futuro ecoparque. Os documentos serão sujeitos a discussão pública, até 30 de setembro. Em 2014, o Executivo já tinha avançado com medidas cautelares para proteger o complexo hidráulico, monumento nacional, que permitiram a anulação do lanço da EN103 previsto. A ideia é que a zona florestal passe a ser usufruída pela população. Está prevista alguma construção. **S.F.**

Braga dá mais um passo decisivo para execução do Ecoparque das Sete Fontes

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 26/06/2020

Meio: VieiradoMinho.TV Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=a3dcd69d

Braga dá mais um passo decisivo para execução do Ecoparque das Sete Fontes

26 Junho, 2020

O Executivo Municipal de Braga aprecia na próxima Segunda-feira, 29 de Junho, a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública. Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".

Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública". "A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município de Braga assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade. A Autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

Para o vereador Miguel Bandeira, todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza. "O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo conceituado urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Discussão Pública alargada decorre até 30 de Setembro

A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização terá início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de setembro de 2020. Será, por isso, um prazo superior ao legalmente imposto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade Bracarense.

Com um inequívoco valor patrimonial, cultural e ambiental, o Complexo Monumental das Sete Fontes tem sido alvo de inúmeras diligências por parte do Executivo de Ricardo Rio com vista à sua recuperação, promoção e valorização.

Dos procedimentos realizados destaque para a suspensão do PDM em 18 de fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas; a anulação do espaço canal previsto para o lanço da EN103 - Variante de Gualtar, entre o Nó do Hospital e o Nó Norte (Nó do Fojo), que colocava em risco a integridade do monumento.

De assinalar ainda a intervenção de restauro, que mereceu uma Menção Honrosa no âmbito do Prémio IHRU 2015; a conclusão dos Estudos Arqueológicos, em fevereiro de 2015, e, em Março de 2016, a conclusão dos Estudos Hidrogeológicos; o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim, realizada em conjunto com o Hospital de Braga; e a classificação da área no âmbito do Plano Director Municipal como espaço verde delimitado por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

vmtvadmin

Braga anuncia passo decisivo para execução do ecoparque das Sete Fontes

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 25/06/2020

Meio: Antena Minho Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=4808da68

A Câmara de Braga vai dar, na segunda-feira, um "passo decisivo" para a execução do ecoparque das Sete Fontes, com a votação da alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) para aquela área, anunciou hoje o município.

Em comunicado, o município acrescenta que será ainda votado o Plano de Urbanização das Sete Fontes.

"Este é um momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes", refere o vereador do Urbanismo, Miguel Bandeira, citado no comunicado.

Após aprovação na câmara e publicação em Diário da República, os documentos ficarão em discussão pública até final de setembro.

Com a alteração ao PDM, o município de Braga assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, "assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

"A autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança", acrescenta o comunicado.

Localizadas na freguesia de São Victor, as Sete Fontes são um antigo sistema de abastecimento de água à cidade de Braga, datado do século XVIII.

Estão classificadas como monumento nacional desde de 25 de maio de 2011.

Para Miguel Bandeira, "todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza.

"O projeto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional, a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica.

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado por Jorge Carvalho, assegura a salvaguarda e a valorização do antigo sistema de abastecimento de águas à cidade.

Pretende estabelecer uma relação "mais funcional" entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

No comunicado, a Câmara sublinha o "inequívoco" valor patrimonial, cultural e ambiental do Complexo

Monumental das Sete Fontes e as "inúmeras diligências" do executivo de Ricardo Rio com vista à sua recuperação, promoção e valorização.

Entre estas, aponta a suspensão do PDM em 18 de fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas, e a anulação do espaço canal previsto para um lanço da EN103 que colocava em risco a integridade do monumento.

A intervenção de restauro, a conclusão dos estudos arqueológicos e hidrogeológicos, o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim e a classificação da área no âmbito do PDM como espaço verde delimitado por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão são outras iniciativas de valorização das Sete Fontes apontadas pela Câmara.

Com a criação do ecoparque, a Câmara, para além da dimensão de proteção de salvaguarda e conservação daquele monumento nacional, pretende promover um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, caminhos da água, vegetação existente), sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa.

Município de Braga dá mais um passo decisivo para execução do Ecoparque das Sete Fontes

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 25/06/2020

Meio: Correio do Minho Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=82f7287e

Alteração ao PDM e Plano de Urbanização analisados em reunião de Câmara

O Executivo Municipal de Braga aprecia na próxima Segunda-feira, 29 de Junho, a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública. Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".

Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública". "A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o Município de Braga assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na Cidade. A Autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança.

Para o vereador Miguel Bandeira, todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza. "O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo conceituado urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à Cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

Discussão Pública alargada decorre até 30 de Setembro

A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização terá início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de setembro de 2020. Será, por isso, um prazo superior ao legalmente imposto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade Bracarense.

Com um inequívoco valor patrimonial, cultural e ambiental, o Complexo Monumental das Sete Fontes tem sido alvo de inúmeras diligências por parte do Executivo de Ricardo Rio com vista à sua recuperação, promoção e valorização.

Dos procedimentos realizados destaque para a suspensão do PDM em 18 de fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas; a anulação do espaço canal previsto para o lanço da EN103 - Variante de Gualtar, entre o Nó do Hospital e o Nó Norte (Nó do Fojo), que colocava em risco a integridade do monumento.

De assinalar ainda a intervenção de restauro, que mereceu uma Menção Honrosa no âmbito do Prémio IHRU 2015; a conclusão dos Estudos Arqueológicos, em fevereiro de 2015, e, em Março de 2016, a conclusão dos Estudos Hidrogeológicos; o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim, realizada em conjunto com o Hospital de Braga; e a classificação da área no âmbito do Plano Director Municipal como espaço verde delimitado por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Redacção

Câmara de Braga altera PDM para as Sete Fontes

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 25/06/2020

Meio: Jornal O Vilaverdense Online

URL: https://ovilaverdense.pt/camara-de-braga-altera-pdm-para-as-sete-fontes/

O executivo municipal de Braga aprecia na próxima segunda-feira a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública.

Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".

Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública".

PUBLICIDADE

"A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o município assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como "uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

A autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que "o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança".

Para Miguel Bandeira, todo o desenho proposto "surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza".

"O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de

Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar e qualificar.

DISCUSSÃO PÚBLICA

A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização tem início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de Setembro de 2020.

"Será, por isso, um prazo superior ao legalmente imposto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense", refere a autarquia, que acrescenta que "com um inequívoco valor patrimonial, cultural e ambiental, o Complexo Monumental das Sete Fontes tem sido alvo de inúmeras diligências por parte do executivo de Ricardo Rio com vista à sua recuperação, promoção e valorização".

Dos procedimentos realizados destaque para a suspensão do PDM em 18 de Fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas; a anulação do espaço canal previsto para o lanço da EN103 - Variante de Gualtar, entre o Nó do Hospital e o Nó Norte (Nó do Fojo), que colocava em risco a integridade do monumento.

De assinalar ainda a intervenção de restauro, que mereceu uma menção honrosa no âmbito do Prémio IHRU 2015; a conclusão dos Estudos Arqueológicos, em Fevereiro de 2015, e, em Março de 2016, a conclusão dos Estudos Hidrogeológicos; o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim, realizada em conjunto com o Hospital de Braga; e a classificação da área no âmbito do Plano Director Municipal como espaço verde delimitado por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Redação

Câmara de Braga altera PDM para as Sete Fontes

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	25/06/2020
Meio:	Press Minho Online	Autores:	Fernando Gualtieri

URL: http://www.pressminho.pt/camara-de-braga-altera-pdm-para-as-sete-fontes/

O executivo municipal de Braga aprecia na próxima segunda-feira a proposta de alteração ao Plano Director Municipal (PDM) para a área das Sete Fontes e respectivo Plano de Urbanização, documentos que serão posteriormente sujeitos a uma ampla discussão pública.

Para o vereador Miguel Bandeira, este é um "momento determinante no processo que levará à execução do tão ambicionado Parque das Sete Fontes".

Miguel Bandeira sublinha que o processo de "salvaguarda e a preservação das Sete Fontes decorreu de um intenso processo de participação pública".

"A própria classificação como Monumento Nacional, em 2011, foi resultado de uma dinâmica cidadã ímpar, iniciada no final da década de 90. Desde 2013 que este processo tem sido motivo de empenho por parte deste executivo e pretendemos que continue a ser transparente e participado", salienta o vereador.

Com a alteração ao PDM, o município assegura a concretização do Parque das Sete Fontes e o seu usufruto pela população, assumindo-o como "uma componente de uma vasta ocupação florestal que penetra na cidade".

A autarquia garante, igualmente, a organização da colmatação urbana de enquadramento do Parque, estabelecendo "portas" de entrada e uma frente edificatória que "o valorize, estimule a sua vivificação e aumente a sua utilização e segurança".

Para Miguel Bandeira, todo o desenho proposto "surge com a preocupação de proteger o sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza".

"O projecto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção", explica, notando que "o procedimento de alteração ao PDM tem em consideração os pareceres favoráveis das entidades competentes, cujas observações foram devidamente ponderadas e acolhidas".

O Plano de Urbanização das Sete Fontes, elaborado pelo urbanista Jorge Carvalho, assegura salvaguarda e valorização do sistema de abastecimento de águas à cidade do século XVIII, classificado como Monumento Nacional desde 2011.

Este documento orienta toda a vertente urbana de enquadramento do parque, estabelecendo portas de entrada e uma frente edificatória que valoriza o Ecoparque, estimula a sua vivência e utilização. O plano vai estabelecer uma relação mais funcional entre as Sete Fontes e os núcleos envolventes, nomeadamente com a freguesia de Gualtar, com o hospital, Areal/Alegria, Areal de Baixo e Areal de Cima, qualificando a malha urbana envolvente e definindo uma frente de parque capaz de o dinamizar

e qualificar.

DISCUSSÃO PÚBLICA

A discussão pública da alteração ao PDM para a Área das Sete Fontes e a discussão pública do Plano de Urbanização tem início cinco dias úteis após a publicação do aviso em Diário da República, terminando a 30 de Setembro de 2020.

"Será, por isso, um prazo superior ao legalmente imposto com o objectivo de promover uma discussão ampla e abrangente entre a sociedade bracarense", refere a autarquia, que acrescenta que "com um inequívoco valor patrimonial, cultural e ambiental, o Complexo Monumental das Sete Fontes tem sido alvo de inúmeras diligências por parte do executivo de Ricardo Rio com vista à sua recuperação, promoção e valorização".

Dos procedimentos realizados destaque para a suspensão do PDM em 18 de Fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas; a anulação do espaço canal previsto para o lanço da EN103 - Variante de Gualtar, entre o Nó do Hospital e o Nó Norte (Nó do Fojo), que colocava em risco a integridade do monumento.

De assinalar ainda a intervenção de restauro, que mereceu uma menção honrosa no âmbito do Prémio IHRU 2015; a conclusão dos Estudos Arqueológicos, em Fevereiro de 2015, e, em Março de 2016, a conclusão dos Estudos Hidrogeológicos; o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim, realizada em conjunto com o Hospital de Braga; e a classificação da área no âmbito do Plano Director Municipal como espaço verde delimitado por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

Autor: Fernando Gualtieri (CP 1200)

CCDR-Norte aprova Plano das Sete Fontes. "É um passo determinante"

Tipo Meio: Internet Data Publicação: 28/04/2020

Meio: RUM - Rádio Universitária do Minho Online

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=7cdf6a3c

Miguel Bandeira, vereador do urbanismo de Braga, diz que a aprovação da CCDR-N permite que o Plano das Sete Fontes seja alvo de escrutínio público.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região Norte (CCDR-N) aprovou o Plano de Urbanização para as Sete Fontes apresentado pela Câmara de Braga.

A aprovação permite que o Plano seja colocado à discussão pública. À RUM, o vereador do urbanismo na Câmara de Braga, Miguel Bandeira, diz que o aval da CCDR-N é "um passo determinante para a criação" do parque, garantindo que o executivo municipal vai proceder "à recolha de contributos" e fomentar o "estímulo à participação dos interessados" após o levantamento das restrições aplicadas em virtude da pandemia da Covid-19.

O vereador não se compromete com datas para o período de discussão pública mas garante que a Câmara quer um debate "participado, entre agentes públicos e privados, e que em sede de escrutínio irão acelerar o processo de constituição do Parque das Sete Fontes".

A discussão pública do Plano é apenas uma das etapas para a concretização de um parque ecomonumental há muito reivindicado para Braga . Para o arranque do projecto, a Câmara de Braga ainda terá de adquirir alguns dos terrenos do parque a privados . Miguel Bandeira revela que a acção está a correr "como desejado" e que a maioria dos proprietários "acredita, pela transparência que todo o processo tem tido, que se vai encontrar uma saída para todos".

O projecto preliminar do Parque Ecomonumental das Sete Fontes vai ter quatro entradas, uma bacia de retenção, edificado nas portas do Parque, um passadiço pedonal de acesso à UMinho e permitirá a extensão da estrada de acesso ao Hospital de Braga, que continuará, junto à zona verde, permitindo a ligação ao centro da freguesia de Gualtar.

CCDR-Norte aprovou Plano de Urbanização das Sete Fontes em Braga

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	27/04/2020
Meio:	Minho Online (O)	Autores:	Luís Moreira

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=bd1e94fe

Documento em discussão pública

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região (CCDR) Norte aprovou o Plano de Urbanização para as Sete Fontes que lhe foi apresentado pela Câmara de Braga. A aprovação - disse a O MINHO o vereador do pelouro, Miguel Bandeira, possibilita a abertura de um período de debate público, para recolha de sugestões e críticas.

O autarca adiantou que a decisão partiu de uma comissão que envolve quer técnicos de urbanismo da própria CCDR-N, quer dos organismos do ambiente, da conservação do património, e do setor agrícola. "Este é um passo fundamental no projeto do futuro Ecoparque das Sete Fontes", sublinhou.

Miguel Bandeira acrescentou que o município chegou já a acordo com alguns dos proprietários para a compra dos terrenos, mas as escrituras foram adiadas devido à pandemia de covid-19. Os restantes terrenos terão de ser conseguidos por expropriação, dado que há outros terratenentes que não querem vender por dez euros o metro quadrado, dizendo que valem 80. E já contestaram o Plano e as suas restrições, no Tribunal Administrativo.

O Plano de Urbanização para a zona, para além da dimensão de proteção e salvaguarda do Monumento Nacional, "promove um desenho que facilite a apropriação dos sistemas naturais (regeneração de habitats, promoção e instalação de novos habitats, os caminhos da água, a vegetação existente, etc...) sem deixar de considerar a dimensão social e recreativa do espaço".

"O Ecoparque implica a reabilitação da envolvente urbana, para proteção do monumento, a relação pedonal com a cidade e equipamentos próximos, como o Hospital e a Universidade do Minho", afirmou.

A futura zona verde, a edificar em 20 hectares adjacentes às Sete Fontes - um sistema oitocentista de condutas de água em pedra, com sete pequenas casas, as mães de água - vai ter portas de acesso, um centro de interpretação e um sistema de atravessamento longitudinal paralelo às antigas canalizações, de forma a evitar o excesso de pisoteio na zona arqueológica. Terá, ainda, caminhos de atravessamento.

Prevê uma extensa zona verde, com a floresta a "entrar pela urbe", ancorada no património - nacional - das estruturas do sistema oitocentista de abastecimento de água à cidade, no enquadramento paisagístico e no aproveitamento hídrico.

Em 1995, a ASPA- Associação de Defesa do Património, propôs a classificação do Sistema Hidráulico setecentista, conhecido como Complexo das Sete Fontes.

Dezasseis anos depois, em maio de 2011, o Estado português reconheceu a importância patrimonial do Sistema de Abastecimento de Água à cidade de Braga, no séc. XVIII, quando o classificou como Monumento Nacional.

CISION

Jornal de Notícias

ID: 85213781

03-03-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Informação Geral

Pág: 25
Cores: Cor
Área: 21,09 x 30,00 cm²
Corte: 1 de 1



PAULO JORGE MAGALHÃES - GLOBAL IMAGENS



DIREITOS RESERVADOS



DIREITOS RESERVADOS

Sistema hidráulico do século XVIII vai ser o destaque do ecoparque. Projeto prevê miradouros, anfiteatros naturais e até escalada

Sete Fontes será um ecoparque rodeado de floresta e habitação

Município de Braga espera abrir os primeiros dez hectares no próximo ano. Monumento Nacional vai ter três portas de entrada

Sandra Freitas
locais@jn.pt

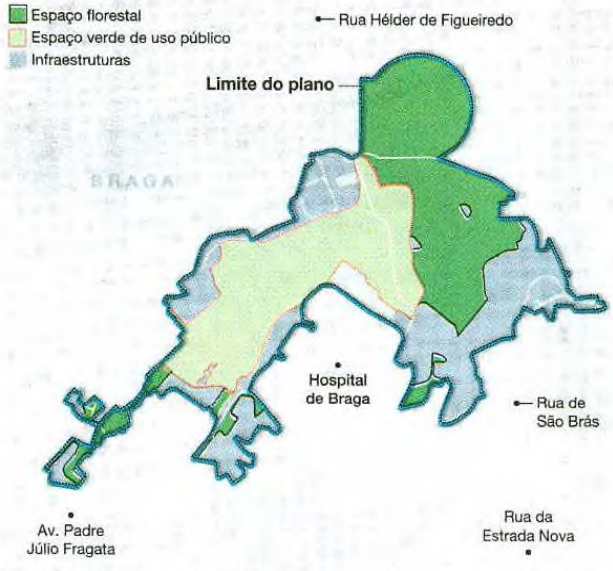
PROJETO O ancestral sistema de abastecimento de águas à cidade de Braga, datado do século XVIII, vai ser o protagonista do futuro Ecoparque das Sete Fontes, que no próximo ano deverá estar em condições de abrir os primeiros 10 hectares à população. O plano urbanístico para o local prevê 30 hectares para parque verde público, outros 30 hectares de enquadramento florestal de domínio privado e a mesma proporção para área urbana, onde se incluem novos edifícios, praças e vias de circulação. Para entrar neste complexo hidráulico e natural, que é Monumento Nacional, estão previstas três portas de entrada.

A zona do Braga Retail Center servirá como uma das zonas de acesso, até porque é aí que está previsto nascer uma das áreas construtivas, que funcionarão como uma espécie de definição das fronteiras do parque. "Queremos, também, que haja grande interação entre a entrada do Retail e a zona superior do hospital e possa existir uma zona de interligação através de um edifício emblemático. Poderá ser habitacional, mas também ter usos complementares de comércio e serviços", conta o presidente da Câmara, Ricardo Rio. O autarca adianta que a segunda porta de entrada deverá nascer junto ao antigo colégio das Sete Fontes, na zona de Areal de Cima. Há, por último, o objetivo de criar um acesso a partir de um parque de estacionamento do hospital. "Uma das coisas em discussão é a possibilidade do próprio parque de estacionamento servir de apoio às Sete Fontes. Temos intenção de prolongar a via, que hoje serve apenas a Urgência, até Gualtar. Será uma nova acessibilidade que é criada para o hospital", esclarece Ricardo Rio.

O autarca adiantou, ao JN, que o Município já conseguiu adquirir 1,3 hectares dos terrenos da área verde que será pública e as escrituras serão feitas "nos próximos dias". Tem, ainda, perspetiva de chegar a acordo com o Governo, ainda este ano, para que este ceda 8,9 hectares de zona verde que pertencem à unidade hospitalar. "Falámos de um terço do espaço verde e, por isso, o projeto pode avançar de forma faseada, uma vez que os terrenos são todos contíguos e podemos elaborar o parque progressivamente", conclui Ricardo Rio.

O projeto para as Sete Fontes prevê um conjunto de miradouros, anfiteatros naturais, percursos pedestres e até escalada, num muro de suporte de acesso ao hospital.

Plano de urbanização das Sete Fontes



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA INFOGRAFIA JN

CISION

Diário do Minho

ID: 84832713

09-02-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 6
Cores: Cor
Área: 26,00 x 29,49 cm²
Corte: 1 de 3



20 HECTARES DE ESPAÇO VERDE PÚBLICO, ÁREA FLORESTAL PRIVADA, PRAÇAS, MIRADOUROS E PASSADIÇOS SÃO AS NOVIDADES APRESENTADAS

Plano urbanístico torna Sete Fontes fruível e mantém a sua matriz patrimonial e paisagística

RITA CUNHA

Tornar o Parque Eco Monumental das Sete Fontes fruível a todos do ponto de vista ambiental, dotando-o de melhores acessos e equipamentos, garantindo, contudo, a salvaguarda e valorização do património existente. Estes são, em traços gerais, os objetivos do projeto paisagístico para aquela zona apresentados na manhã de ontem.

Após a conclusão do projeto, bracarenses e visitantes disporão de 20 hectares de parque verde público, uma grande área florestal privada e uma zona urbana com a criação de praças, edificações, percursos pedonais e vias. Serão ainda mantidos e requalificados os miradouros existentes com vista, por exemplo, para o centro da cidade, para os santuários e para o Gerês. De destacar, ainda, as quatro portas de acesso, situadas junto ao Retail Park, ao Colégio João Paulo II - Polo das Sete Fontes, ao Hospital e à Senhora das Sete Fontes, cada uma delas com funções centrais, contribuindo para a estruturação do próprio território.

Na elaboração do plano de urbanização, cujo nível de detalhe o aproximam de um plano de pormenor, os técnicos envolvidos tiveram ainda em conta outros aspetos, desde logo assumindo que se trata de uma obra hidráulica, o que implica cuidados especiais. Aproximar o complexo da freguesia de Gualtar e da Escola de Medicina da Universidade do Minho, bem como ao Bairro da Alegria, através de passadiços, faz parte dos propósitos.

O desenvolvimento e a potencialização das espécies já existentes do ponto de vista arbóreo, bem como o perpetuar do uso agrícola, tirando partido do património edificado nas Quintas de Santo António e da Raposa, são outros dos pontos acautelados no designado "espaço florestal".

Já no "espaço central", destacam-se o alargamento de caminhos pedonais e a criação de áreas de estacionamento. Por outro lado, a estratégia de valorização da água através do melhoramento do desempenho hídrico das Sete Fontes num futuro próximo. Tal como explicou a arquiteta paisagista Teresa Andresen, as praças situadas nas entradas para o parque disporão de bacias de retenção para esse efeito. «É um parque que se assume como mais um equipamento cultural da cidade, um museu a céu aberto. O coração do programa será a infraestrutura que durante centenas de anos abasteceu a cidade», frisou a responsável.

> **Não vamos construir um parque porque ele já existe. O nosso objetivo é torná-lo acessível e fruível pela população. Não vamos criar grandes construções nem infraestruturas relevantes.**

Para o presidente da Câmara Municipal de Braga, trata-se de um projeto que preserva a matriz única que as Sete Fontes têm do ponto de vista patrimonial e paisagístico. «Não vamos construir um parque porque ele já existe. O nosso objetivo é torná-lo acessível e fruível pela população. Não vamos criar grandes construções, nem infra-estruturas relevantes», garantiu, dando nota de que está prestes a ser concretizada a obtenção dos primeiros terrenos, prosseguindo o diálogo com os proprietários assim que o plano de urbanização esteja pronto a avançar para consulta pública. «Iremos depois encetar um trabalho faseado para disponibilizar o parque à população e permitir que os bracarenses se apropriem do local», referiu.

Vincando que as Sete Fontes serão «um espaço de futuro, que ligará a nossa história àquilo que queremos para o presente e para as gerações vindouras», Ricardo Rio não esqueceu a «convergência de posições» e o «consenso alargado» gerado na sociedade que «foi muitas vezes acompanhado de muito cepticismo». «Havia quem dissesse que este era um sonho impossível e que o parque eco monumental, mesmo devidamente classificado, nunca viria a ser um espaço ao dispor da comunidade», recordou.

Já o vereador do Urbanismo e Ordenamento enfatizou que todo o desenho proposto surge com a preocupação de proteger um sistema naturalizado do lugar onde as referências de intervenção já estão definidas pela história e pela natureza: «o projeto procura assegurar a conservação e valorização do monumento nacional; a salvaguarda da adução de água ao monumento e a gestão das águas pluviais, drenagem encaminhamento e retenção», explicou.

O responsável adiantou ainda que o projeto conta com um parecer favorável por parte dos parceiros envolvidos, entre eles a Direção Regional de Cultura do Norte, embora ainda não seja oficial.



Aveiro Lima

Técnicos que estiveram envolvidos na elaboração do plano explicaram-no detalhadamente



DR

O plano prevê 20 hectares de espaço verde público

CISION

Diário do Minho

ID: 84832713

09-02-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 7
Cores: Cor
Área: 26,00 x 30,28 cm²
Corte: 2 de 3



A AUTARQUIA NÃO ESTÁ DISPOSTA A PAGAR O VALOR PRETENDIDO POR ALGUNS DOS DONOS DOS TERRENOS EM CAUSA

Transparência do processo colocada em causa por um dos proprietários presente na sessão

RITA CUNHA

A sessão pública de apresentação da versão preliminar do Plano de Urbanização das Sete Fontes contou com a presença de alguns proprietários dos terrenos naquela área. No período de discussão pública, houve quem colocasse em causa a transparência deste processo e pedisse justiça quanto à atribuição do valor em troco dos terrenos.

Foi o caso de Ermelando Sequeira, detentor da Vilaminho, que pediu à autarquia que seja justa e dialogue com os proprietários. «Sou mil por cento a favor do parque, mas não à custa dos proprietários. Têm de pagar valores justos», disse. Recorde-se que, há um ano, os proprietários reclamavam entre 80 e 100 euros por metro quadrado, que terá sido o preço pago pelas Estradas de Portugal e Hospital de Braga.

A advogada Célia Borges, que tem a seu cargo a defesa jurídica da Vilaminho, também interveio, sustentando que o processo «não é transparente», que os terrenos em causa «estão fora do mercado» e que o plano de urbanização «não pode dividir propriedade», ficando isso destinado a um plano de pormenor. Por outro lado, mostrou-se contra o tratamento dado aos proprietários, alegando que «o acordo não está a ser procurado» e que «não há equidade» entre os mesmos. «Continuamos sem saber o que está em causa (...). Que garantias têm os bracarenses de que a situação vai ser resolvida e que vão ter um ecoparque?», questionou.

Em resposta, Miguel Bandeira refutou a falta de transparência do processo. «A Câmara Municipal reconhece que não é um processo rápido ou simples. Entregou-o aos técnicos mais reputados a nível nacional e mais isentos», disse.

Já o urbanista Jorge Carvalho vincou que «os terrenos estão no mercado» e que «o proprietário pode vendê-los». Adiantou ainda que o tratamento está a ser igualitário e que o plano apresentado é urbanístico e não de pormenor, «o que não dispensa depois o processo de divisão fundiária».

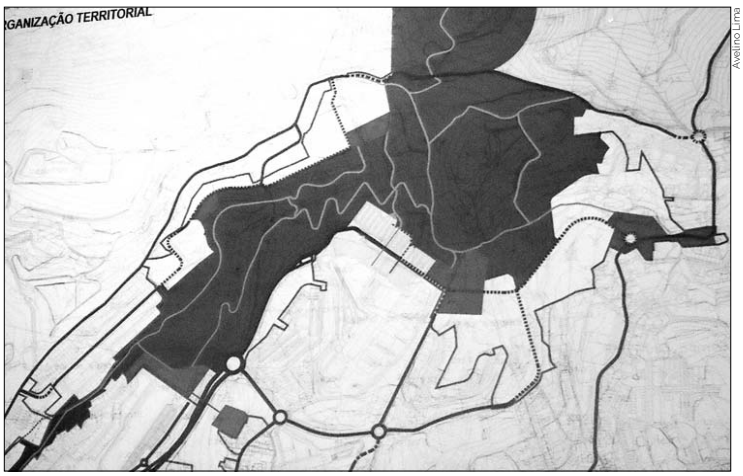


Avelino Lima

A sessão contou com a presença e intervenção de algumas pessoas, entre elas proprietários dos terrenos

ENCARGOS

Na sessão ficou explicitado que, no que respeita os encargos, os proprietários dos terrenos assumem a infraestrutura local e a cedência de terreno para o parque, enquanto que a Câmara Municipal de Braga assume os custos inerentes às obras de infraestrutura geral, bem como de algumas intervenções pontuais.



Avelino Lima

CISION

Diário do Minho

ID: 84832713

09-02-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 1
Cores: Cor
Área: 5,41 x 3,07 cm²
Corte: 3 de 3



Publicidade



Diário do Minho

DOMINGO.09.FEV 2020 WWW.DIARIODOMINHO.PT 1,00 € Diretor: DAMIÃO A. GONÇALVES PEREIRA | Ano C | n.º 32391

Projeto pretende tornar Parque das Sete Fontes acessível a toda a população P.06-07



Avelino Lima

RELIGIÃO P.13

D. Jorge apela à mobilização contra a eutanásia



DMC

BRAGA P.03-04

Capital da Cultura une Eixo Atlântico

Ciclo vitorioso interrompido



Antonio Araujo

DESPORTO P.17-19

SC BRAGA, 2
GIL VICENTE, 2

DESPORTO P.20

GUIMARÃES CONSEGUE EM FAMALICÃO A MAIOR GOLEADA DA I LIGA

Publicidade



Publicidade



Parque Ecomonumental com quatro entradas e bacia de retenção

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	09/02/2020
Meio:	RUM - Rádio Universitária do Minho Online	Autores:	Elsa Moura

URL: https://rum.pt/news/parque-ecomonumental-com-quatro-entradas-e-bacia-de-retencao

Versão preliminar do Plano de Urbanização e respectivo projecto paisagístico apresentados este Sábado, 8 de Fevereiro, no Museu D. Diogo de Sousa

Já é conhecido o projecto preliminar do Parque Ecomonumental das Sete Fontes. Vai ter quatro entradas, uma bacia de retenção, edificado nas portas do Parque, um passadiço pedonal de acesso à UMinho e permitirá a extensão da estrada de acesso ao Hospital de Braga, que continuará, junto à zona verde, permitindo a ligação ao centro da freguesia de Gualtar.

A versão preliminar do Plano de Urbanização e o projecto paisagístico foram apresentados este sábado, no Museu D. Diogo de Sousa. Mais uma vez, os principais proprietários manifestaram-se contra a estratégia da autarquia, acusando mesmo os responsáveis de falta de transparência.

A sessão de abertura contou com a intervenção do presidente da autarquia, Ricardo Rio, que assumiu que este é um percurso "longo" e de "muitas batalhas" com juntas de freguesia, cidadãos e associações e em que o município de Braga não desistirá de trabalhar no diálogo com os proprietários.

Prestes a concluir as negociações para a obtenção dos primeiros terrenos, Ricardo Rio já assume que Braga terá o Parque Ecomonumental das Sete Fontes, que será disponibilizado "de forma faseada", no futuro.

Rio disse também que "muita gente não acreditou", mas a concretização do parque vai ser uma realidade.

O Parque Ecomonumental terá quatro portas de entrada e atravessamentos, um espaço que irá precisar de "pessoas à volta" e de segurança, daí que se perspective, na zona mais próxima do Retail Park, um edifício, que será de maior dimensão, mas outros irão surgir também nas imediações das restantes entradas. Mais perto do Hospital de Braga, noutra das portas de acesso ao Parque, poderá vir a ser instalada uma creche e um jardim-de-infância, assim como serviços complementares na área da saúde.

A estrada de acesso ao Hospital de Braga será prolongada, permitindo uma ligação ao centro da freguesia de Gualtar e 'ajudando' a resolver os constrangimentos de trânsito verificados nas imediações.

Jorge Carvalho, chefe da equipa de urbanistas contratada pela autarquia para conduzir o processo até ao fim, vincou que "as regras do jogo estão estabelecidas" e foram encontrados os caminhos para a execução, cabendo agora aos diferentes proprietários dialogar e negociar dentro desses mesmos limites.

A bacia de retenção é uma das novidades. "Poderá preservar ao máximo o existente e utilizar a quota baixa para a formalização de uma bacia de retenção que pode atenuar a carga hidráulica que acontece

naquele território e, ao mesmo tempo, tornar-se o elemento mais diferenciado junto à zona do retail", explicou um dos elementos do grupo de trabalho.

Serão também "introduzidos miradouros" , mas através do que já existe, ou seja, zonas rochosas de quota mais alta. Permanecerão intactas duas quintas existentes na zona do EcoParque.

Uma das características do projecto passa pela ligação à envolvente. A ideia é "aproximar a Escola de Medicina, através de um passadiço pedonal, ligando também ao Bairro da Alegria. O edifício mais alto será construído nas imediações do retail. "É um ponto de excepção e é a parte arriscada", assume Jorge Carvalho.

Nas zonas de entradas estão previstas praças, umas de maior dimensão que outras, estabelecendo a relação entre a cidade e o Parque. Tal como o Parque de estacionamento do Retail Center, o estacionamento do Hospital mais a norte, poderá também vir a ser aproveitado pelos utilizadores do parque ecomonumental.

Entre o Colégio das Sete Fontes e o parque a ideia passa por implementar algumas regras, entre elas, velocidade máxima de 30km/h.

Teresa Andreson, coordenadora, anunciou ainda que além dos serviços de educação, saúde e habitação, o parque terá um restaurante e escritórios. No interior do Parque as vias pedonais serão paralelas, uma de cada lado do Monumento.

Já o muro de acesso ao hospital, poderá ser aproveitado para uma parede de escalada. A fábrica que existe mais a norte do Parque será entretanto removida e os proprietários compensados "devidamente" para que possam continuar a sua actividade num outro local.

Jorge Carvalho foi taxativo: " Fechamos uma etapa com transparência. Podemos agora fechar as negociações e passar para a construção", anunciou.

Miguel Bandeira, por seu turno, explicou que se trata de um processo de discussão pública "aberto e transparente, mas complexo". Referindo que os passos "têm sido consistentes", o vereador do Urbanismo disse também que "não são tão rápidos como gostaria".

Maiores proprietários continuam a reivindicar valores mais altos à CMB

No momento dedicado às intervenções do público, a representante de um dos proprietários com a maior parcela de terrenos arrasou a equipa técnica e a Câmara Municipal de Braga. Célia Borges referiu-se ao processo como sendo "duvidoso", "nada transparente", que culminou na segunda sessão pública preparada "para nada".

"A ideia que está aqui a ser passada não vai resultar nalguma coisa nos próximos tempos. Já são mais seis anos, mas vamos ter muito mais. É esta a realidade. O plano de urbanização supõe o acordo com os proprietários, mas claramente não está aqui a ser apresentado", atestou.

"Só sabemos de desenhos bonitos, não sabemos o que está aqui a ser apresentado. Percebemos hoje que a alguns proprietários sai a fava e a outros sai o brinde", criticou.

Ermelando Sequeira, proprietário também usou da palavra. O empresário avisou que "o parque nao pode ser à custa de meia dúzia de donos dos terrenos".

Na resposta, Miguel Bandeira recordou que antes de 2013 o que estava previsto para aquele terreno era urbanização de índice máximo. "Estamos aqui numa atitude transparente. Nunca processos desta envergadura tiveram tantos escrutínios públicos como o que hoje está a acontecer", defendeu.

"A história vai ser feita. Não é um processo rápido ou simples, tem muitos intervenientes", por essa razão a CMB entregou o processo a uma equipa isenta e respeitada", vincou.

Também Jorge Carvalho assinalou que "há coerência e transparência desde o início em todos os domínios".

ASPA apela à compreensão dos proprietários

A ASPA esteve também representada na sessão deste sábado no Museu D. Diogo de Sousa. Teresa Barbosa, recordou que o processo começou há 25 anos, em 1995, quando a ASPA pediu a classificação da referida área. Um regresso ao passado para alertar os proprietários daqueles terrenos que "não era do desconhecimento de ninguém". "Estava tudo muito claro. Aquilo era uma área protegida pela lei do património. É uma pena apenas que tenha sido ali construído aum hospital ou o parque verde seria ainda muito maior", explicou. Lembrando que o Parque Ecomonumental das Sete Fontes "será muito importante para a sustentabilidade do território concelhio e contribuirá para o bem-estar das gerações vindouras, Teresa Barbosa apelou aos proprietários que "adiram a este processo porque se trata de um processo de interesse público".

Elsa Moura

CISION

Correio do Minho

ID: 84832515

08-02-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 9
Cores: Cor
Área: 9,41 x 19,38 cm²
Corte: 1 de 1



agenda

Sessão de apresentação pública é hoje

Plano de Urbanização e projecto paisagístico para as Sete Fontes



DR

Público pode conhecer hoje a versão preliminar do parque das Sete Fontes

É hoje apresentada a versão preliminar do Plano de Urbanização das Sete Fontes e o respectivo projecto paisagístico para o Parque das Sete Fontes. A apresentação, com espaço para a discussão pública, acontece hoje, a partir das 9.30 horas, no Museu D. Diogo de Sousa, em Braga.

A iniciativa prevê a presença de Ricardo Rio, presidente da Câmara Municipal de Braga; Miguel Bandeira, vereador do Urbanismo; Jorge Carvalho, coordenador do Plano de Urbanização e da estratégia executória e Frederico Moura e Sá; o responsável pelos estudos hidrogeológicos, Paulo Ramísio, e Teresa Andersen, coordenadora do projecto paisagístico do Parque das Sete Fontes.

Após a apresentação da proposta técnica na sessão pública seguir-se-ão as restantes fases de trabalho, designadamente os pareceres e a concertação com as diversas entidades envolvidas, a participação pública e, finalmente, a aprovação formal do Plano, anuncia o Município em comunicado.

CISION

Diário do Minho

ID: 84833320

08-02-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 7
Cores: Cor
Área: 5,22 x 28,82 cm²
Corte: 1 de 1



Braga apresenta projeto do Parque das Sete Fontes e Plano de Urbanização

CIDADE A Câmara Municipal de Braga procede hoje à apresentação e discussão pública do projecto do Parque das Sete Fontes e Plano de Urbanização. A iniciativa terá lugar pelas 09h30, no Museu D. Diogo de Sousa, em Braga,

A sessão contará com as presenças de Ricardo Rio, presidente da Câmara Municipal de Braga; Miguel Bandeira, vereador do Urbanismo; Jorge Carvalho, coordenador do Plano de Urbanização e da estratégia executória e Frederico Moura e Sá; o responsável pelos estudos hidrogeológicos, Paulo Ramísio, e Teresa Andersen, coordenadora do projecto paisagístico do Parque das Sete Fontes.



Nesta muito aguardada sessão será apresentado e aberto à discussão a versão preliminar do Plano de Urbanização das Sete Fontes e o respetivo projeto paisagístico para o Parque das Sete Fontes.

Após a apresentação da proposta técnica na sessão pública seguir-se-ão as restantes fases de trabalho, designadamente os pareceres e a concertação com as diversas entidades envolvidas, a participação pública e, finalmente, a aprovação formal do Plano.

A sessão é o culminar de um longo e intenso trabalho que envolveu uma equipa interdisciplinar nacional e internacionalmente reconhecida.

CISION

Público Porto

ID: 84822120

08-02-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Informação Geral

Pág: 24
Cores: Cor
Área: 25,70 x 28,65 cm²
Corte: 1 de 1



O futuro das Sete Fontes mistura parque verde, floresta e edifícios

O plano de urbanização daquela zona conhecida pelo sistema de abastecimento de água que remonta ao século XVIII abrange uma área de 92 hectares no Nordeste da cidade, sendo apresentado hoje

Braga
Tiago Mendes Dias

Um parque de usufruto público onde sobressaem as condutas de água do século XVIII, uma floresta na posse de privados, com quintas, percursos pedestres e miradouros e urbanizações com edifícios de dois ou três pisos em redor do parque da floresta: essa é a tríade que constitui o futuro das Sete Fontes, espelhada no plano de urbanização para aqueles 92 hectares, que vai ser apresentado hoje no Museu D. Diogo de Sousa, em Braga.

Depois de um processo que teve protestos contra o volume de construções que iria cobrir toda a zona, à excepção dos 16 hectares ocupados pelas ancestrais condutas de água, posteriormente anulado por alteração do PDM, a classificação das Sete Fontes como Monumento Nacional, concluída em 2011, e a reabilitação das condutas, em 2014, o plano de urbanização é uma "solução adequada e concretizável" para o local, afirmou ao PÚBLICO Jorge Carvalho, urbanista coordenador da equipa que elaborou o projecto.

Ao contrário de outros parques urbanos, o das Sete Fontes não vai exigir muita área verde construída de raiz, porque aquela zona em que "a floresta entra na cidade", frisou o professor e investigador da Universidade de Aveiro. "É uma zona extraordinária, imensamente valiosa a nível patrimonial e ambiental. Temos de criar condições para o seu usufruto, com percursos, iluminação pública e reforço da floresta já existente", explicou.

Esse parque corresponde, segundo o mapa a que o PÚBLICO acedeu, a um terço das Sete Fontes, com a floresta a ocupar outro terço daquela zona Nordeste da cidade, que ocupa as freguesias de São Vítor e Gualtar. Essa área manter-se-á privada, com quintas, à excepção dos miradouros e dos acessos, que serão públicos. Em redor do parque e da floresta, os novos edifícios para ali destinados vão ser "as portas do parque", salientou Jorge Carvalho, depurando as fronteiras da zona e tornando-a mais segura. Construídos de frente para o parque, os edifícios vão ter, no máximo, dois ou três pisos, acrescentou o urbanista. Há, porém, uma excepção: o muro que separa as traseiras de um centro de venda a retalho e as Sete Fontes vai ser tapado com um edifício mais alto, que vai também fazer uma ligação pedonal ao Bairro da Alegria e aproximar a Universidade do Minho das Sete Fontes. "A universidade vai assim aproximar-se do parque. O edifício terá um elevador incorporado e ligar-se-á directamente ao outro bairro", explicou.

O plano, disse ainda Jorge Carvalho, contempla o prolongamento até Gualtar da via de acesso às urgências ao hospital, que "espatifou paisagisticamente aquela zona" e constitui um "beco sem saída". "Isto também tem vantagens para o serviço de urgência, porque passa a ser possível lá chegar por dois lados", observou.

Consciente de que a implementação do plano vai ser demorada, o urbanista realçou que a sua conclusão em dez anos seria um "êxito enorme".

ADRIANO MIRANDA



A implementação do plano vai ser demorada, mas o urbanista responsável realçou que a sua conclusão em dez anos seria um "êxito enorme"

Negociações em andamento

Convicto de que o complexo das Sete Fontes é uma "riqueza" à espera de ser usufruída, por constituir um prolongamento da "paisagem do Gerês" até Braga e dispor de 13 mananciais de água que ainda alimentam alguns dos fontanários da cidade, o vereador municipal Miguel Bandeira reconheceu que a implementação do plano exige a aquisição de algumas parcelas de terreno e negociações com os proprietários.

Envolvido no processo desde 1995, quando pediu a classificação do local ao então Ippar como dirigente da ASPA, associação local de defesa do património, o responsável pelo pelouro do Património esclareceu que as negociações os proprietários a quem a câmara quer adquirir terreno estão em "bom andamento"; apesar de ter reconhecido que há "proprietários mais renitentes" nas negociações, Miguel Bandeira mostrou-se confiante em que a autarquia vai poder anunciar a conclusão dos "primeiros acordos de compra nos próximos dias".

Em Fevereiro de 2019, o presidente da câmara, Ricardo Rio, anunciou a vontade de integrar 8,9 hectares de terreno pertencente ao Hospital de Braga no parque das Sete Fontes, tendo proposto um acordo por permuta de terrenos. O objectivo dessa assimilação de terreno, explicou Miguel Bandeira, é a "qualificação do próprio ambiente do hospital", aproximando-o de um espaço que pode ser "usufruído pelos seus utentes". O vereador reconheceu, porém, que as negociações entre câmara e Ministério da Saúde estão ainda em curso.

Apesar de concluído do ponto de vista técnico, a implementação do plano vai ter ainda de esperar pela discussão pública do processo e também pelas entidades do Estado obrigadas a emitir parecer – a comissão de coordenação e desenvolvimento regional, a Direcção Regional de Cultura e o Instituto de Conservação da Natureza e Florestas.

O futuro das Sete Fontes é uma mistura de parque verde, floresta e urbanização

Tipo Meio:	Internet	Data Publicação:	08/02/2020
Meio:	Público Online	Autores:	Tiago Mendes Dias

URL: http://www.pt.cision.com/s/?l=867004d

O plano de urbanização daquela zona conhecida pelo sistema de abastecimento de água que remonta ao século XVIII, contempla uma área de 92 hectares no nordeste da cidade de Braga, sendo apresentado neste sábado.

Fotogaleria

Imagem de como ficará o parque

Fotogaleria

Imagem de como ficará o parque

Fotogaleria

Imagem de como ficará o parque

Fotogaleria

ADRIANO MIRANDA / PUBLICO

Um parque de usufruto público onde sobressaem as condutas de água do século XVIII, uma floresta na posse de privados, com quintas, percursos pedestres e miradouros e urbanizações com edifícios de dois ou três pisos em redor do parque da floresta: essa é a tríade que constitui o futuro das Sete Fontes, espelhada no plano de urbanização para aqueles 92 hectares, que vai ser apresentado na manhã deste sábado, no Museu D. Diogo de Sousa.

Depois de um processo que teve protestos contra o volume de construções que iria cobrir toda a zona à excepção dos 16 hectares ocupados pelas ancestrais condutas de água, posteriormente anulado por alteração do PDM, a classificação das Sete Fontes como Monumento Nacional, concluída em 2011, e a reabilitação das condutas, em 2014, o plano de urbanização é uma "solução adequada e concretizável" para o local, afirmou ao PÚBLICO Jorge Carvalho, urbanista coordenador da equipa que elaborou o projecto.

Ao contrário de outros parques urbanos, o das Sete Fontes não vai exigir muita área verde construída de raiz, porque aquela zona em que "a floresta entra na cidade", frisou o professor e investigador da Universidade de Aveiro. "É uma zona extraordinária, imensamente valiosa a nível patrimonial e ambiental. Temos de criar condições para o seu usufruto, com percursos, iluminação pública e reforço da floresta já existente", explicou.

Esse parque corresponde, segundo o mapa a que o PÚBLICO acedeu, a um terço das Sete Fontes, com a floresta a ocupar outro terço daquela zona a nordeste da cidade, que ocupa as freguesias de São Vítor e Gualtar. Essa área manter-se-á privada, com quintas, à excepção dos miradouros e dos

acessos, que serão públicos. Em redor do parque e da floresta, os novos edifícios para ali destinados vão ser "as portas do parque", salientou Jorge Carvalho, depurando as fronteiras da zona e tornando-a mais segura. Construídos de frente para o parque, os edifícios vão ter, no máximo, dois ou três pisos, acrescentou o urbanista. Há, porém, uma excepção: o muro que separa as traseiras de um centro de venda a retalho e as Sete Fontes vai ser tapado com um edifício mais alto, que vai também fazer uma ligação pedonal ao Bairro da Alegria e aproximar a Universidade do Minho das Sete Fontes. "A universidade vai assim aproximar-se do parque. O edifício terá um elevador incorporado e ligar-se-á directamente ao outro bairro", explicou.

O plano, disse ainda Jorge Carvalho, contempla ainda o prolongamento até Gualtar da via de acesso às urgências ao hospital, que "espatifou paisagisticamente aquela zona" e constitui um "beco sem saída". "Isto também tem vantagens para o serviço de urgência, porque passa a ser possível lá chegar por dois lados", observou.

Consciente de que a implementação do plano vai ser demorada, o urbanista realçou que a sua conclusão em 10 anos seria um "êxito enorme".

Negociações com proprietários "em bom andamento"

Convicto de que o complexo das Sete Fontes é uma "riqueza" à espera de ser usufruída, por constituir um prolongamento da "paisagem do Gerês" até Braga e dispor de 13 mananciais de água que ainda alimentam alguns dos fontanários da cidade, o vereador municipal, Miguel Bandeira, reconheceu que a implementação do plano exige a aquisição de algumas parcelas de terreno e negociações com os proprietários.

Envolvido no processo desde 1995, quando pediu a classificação do local ao então IPPAR como dirigente da ASPA, associação local de defesa do património, o responsável pelo pelouro do património esclareceu que as negociações com cada um dos proprietários a quem a Câmara quer adquirir terreno estão em "bom andamento", apesar de ter reconhecido que há "proprietários mais renitentes" nas negociações, Miguel Bandeira mostrou-se confiante que a autarquia vai poder anunciar a conclusão dos "primeiros acordos de compra nos próximos dias".

Em Fevereiro de 2019, o presidente da Câmara, Ricardo Rio, anunciou a vontade de integrar 8,9 hectares de terreno pertencente ao Hospital de Braga no parque das Sete Fontes, tendo proposto um acordo por permuta de terrenos. O objectivo dessa assimilação de terreno, explicou Miguel Bandeira, é a "qualificação do próprio ambiente do hospital", aproximando-o de um espaço que pode ser "usufruído pelos seus utentes". O vereador reconheceu, porém, que as negociações entre Câmara e Ministério da Saúde estão ainda em curso.

Apesar de concluído do ponto de vista técnico, a implementação do plano de urbanização vai ter ainda de esperar pela discussão pública do processo e também pelas entidades do Estado obrigadas a emitir parecer - a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, a Direcção Regional de Cultura do Norte e o Instituto de Conservação da Natureza e Florestas.

Tiago Mendes Dias

CISION

Correio do Minho

ID: 84393558

14-01-2020

Meio: Imprensa
País: Portugal
Period.: Diária
Âmbito: Regional

Pág: 4
Cores: Cor
Área: 19,01 x 21,73 cm²
Corte: 1 de 1



Câmara aposta no "diálogo" para Eco-Parque das Sete Fontes

O PLANO de Urbanização das Sete Fontes foi prorrogado por mais nove meses na perspectiva de que durante este tempo todas as entidades competentes dêem o seu aval à concretização do Eco-Parque.

REUNIÃO DE CÂMARA

| Marta Amaral Caldeira |

O Plano de Urbanização das Sete Fontes foi prorrogado por mais nove meses, ontem, pelo executivo municipal bracarense, liderado por Ricardo Rio. O vereador do Urbanismo, Miguel Bandeira, adianta que o projecto está praticamente concluído "do ponto de vista formal e técnico" e que irá ser divulgado ao pormenor na apresentação pública que está agendada para o próximo dia 8 de Fevereiro. A oposição critica os "sucessivos adiamentos" do projecto.

Miguel Bandeira esclarece que a prorrogação do prazo resulta "da complexidade" do projecto, com várias relações externas para gerir e que necessita também do aval de várias entidades à alteração ao Plano Director Municipal para a construção do Eco-Parque das Sete Fontes, desde logo do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, da Direcção Regional de Cultura do Norte, da CCDR-Norte, entre outras, que são "criteriosas" na análise dos processos.

A alteração em PDM tem várias implicações, contemplando, por exemplo, uma área de construção (na bordadura), bem como de florestação e reflorestação, nomeadamente de sobreiros, além de outras questões que têm ser acauteladas como o Plano de ruído, o plano hidrográfico ou a homologação da cartografia. O vereador do Urbanismo da Câmara de Braga avança que o Plano de Urbanização que vai entrar dentro de algum tempo em discussão pública já será acompanhado de acordos com os proprietários, que possibilitarão o arranque dos trabalhos, até porque o projecto terá a sua execução por fases e por sectores.



DR

Eco-Parque das Sete Fontes é um projecto ansiado há muito pelos bracarenses

"Temos uma grande expectativa quanto ao Ministério da Saúde, por via da cedência de terrenos do Hospital de Braga" para o projecto do Eco-Parque das Sete Fontes, garantiu o vereador, respondendo ao vereador do PS, Artur Feio, que disse que não havia qualquer acordo com a unidade hospitalar. O presidente da Câmara de Braga interveio e afirmou que "não há um acordo" formal, mas que também não há qualquer objecção nem agora, nem no passado.

O vereador do Urbanismo garante que a Câmara de Braga está a gerir o processo de "boa fé" e de uma forma "dialogante" com todas as partes envolvidas, indicando que ao nível dos proprietários "há uns mais abertos do que outros" e que "há casos praticamente encerrados" que aguardam só a transferência de propriedade. Bandeira garantiu que a expropriação será sempre o "último" dos recursos e que se um dia chegar a acontecer será apenas em prol do "interesse público".

Carlos Almeida, vereador da CDU, manifestou "preocupação" com o arrastamento do processo, considerando que o Eco-Parque das Sete Fontes é um projecto pelo qual os bracarenses anseiam "há muito".

ANEXO III:
REGISTOS DAS EXPOSIÇÕES PÚBLICAS


DISCUSSÃO PÚBLICA ALTERAÇÃO
DO PDM E PLANO DE URBANIZAÇÃO
informação completa em
setefontes.cm-braga.pt
BRAGA
RICARDO RIO
Presidente da Câmara
Municipal de Braga
MIGUEL BANDEIRA
Vereador do Património, da Revitalização
Urbana, do Planeamento e do Ordenamento
O Parque que Braga merece
As Sete Fontes do Minho



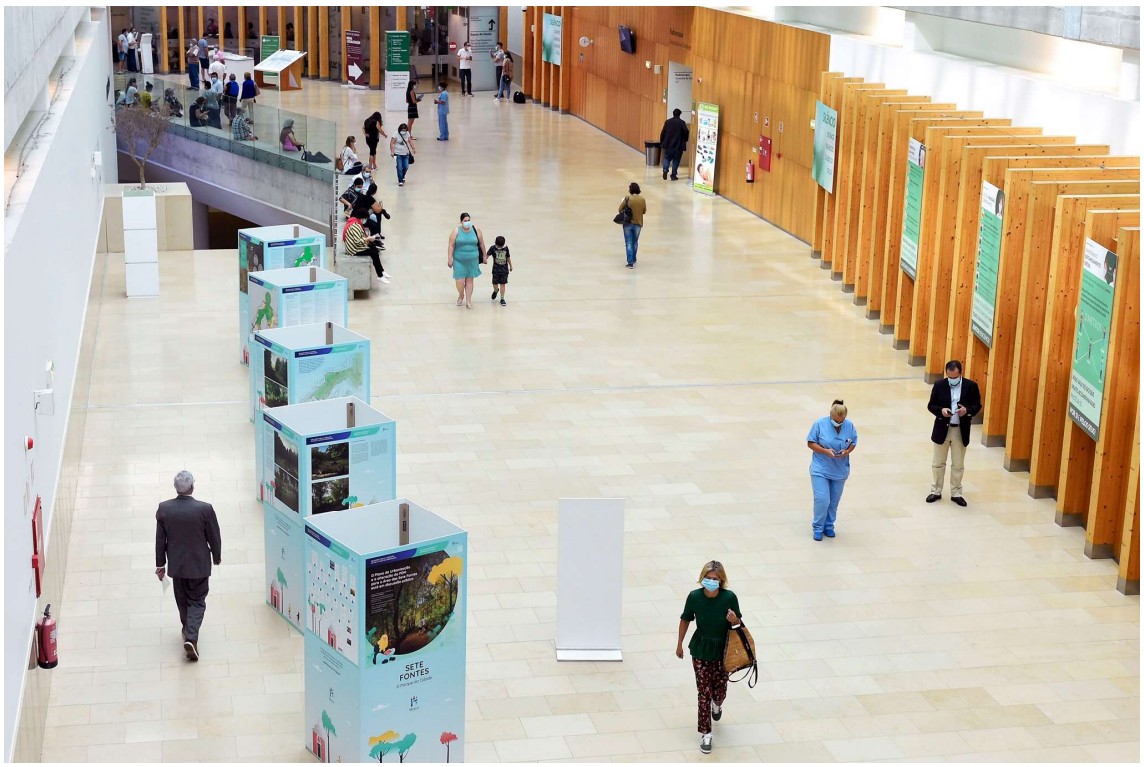

DISCUSSÃO PÚBLICA ALTERAÇÃO
DO PDM E PLANO DE URBANIZAÇÃO
Informação completa em
setefontes.cm-braga.pt
BRAGA
Cronologia
Datas e Principais Etapas
de Construção do Sistema Hidráulico


SETE
FONTES
O Parque da Cidade
BRAGA
ANTES DA SUA CONSULTA/EXAME,
POR FAVOR DIRIJA-SE
AO SEGURANÇA JUNTO
AS ESCADAS


SETE
FONTES
O Parque
da Cidade
O Plano de Urbanização e a alteração
do PDM para a Área das Sete Fontes
está em discussão pública.
setefontes.cm-braga.pt
BRAGA


O Plano de Urbanização
e a alteração do PDM
para a Área das Sete Fontes
está em discussão pública
SETE
FONTES
O Parque da Cidade
BRAGA


SETE FONTES
O Parque da Cidade
BRAGA
O Plano de Urbanização e a alteração do PDM para a Área das Sete Fontes está em discussão pública.
setefontes.cm-braga.pt
BRAGA


SETE FONTES


SETE
FONTES
O Parque
da Cidade


TURISMO
DISCUSSÃO PÚBLICA ALTERAÇÃO
DO PDM E PLANO DE URBANIZAÇÃO
informação completa em
setefontes.cm-braga.pt
BRAGA
SETE
FONTES
O Parque
da Cidade