

**Proposta para aprovação pela Câmara Municipal  
de  
delimitação da unidade de execução **U3 Sete Fontes****

Câmara Municipal de Braga

---

junho 2024



# Apresenta-se proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga da **UNIDADE DE EXECUÇÃO U3 DO PU DAS SETE FONTES**

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

- A presente proposta dá sequência ao que o Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) prevê para o local: ocupação urbanística e consequente processo executório.
- Em conformidade com o quadro legal em vigor e com a boa prática urbanística, a delimitação desta unidade de execução pressupõe a efetiva intenção da Câmara de fazer acontecer e, em consequência e se necessário, de substituir os proprietários que não queiram participar.
- Considera-se útil, para uma maior transparência e eficácia do processo, incluir no texto decisório:
  - Enumeração dos atos subsequentes a esta deliberação, processuais e de envolvimento preliminar dos proprietários;
  - Estudo urbanístico preliminar, de caráter não vinculativo, que ilustra uma possível solução, conforme normativa do PUSF.
  - Regras básicas sobre os procedimentos a adotar entre parceiros investidores na concretização da operação urbanística.

O presente texto inclui:

## **1. Enquadramento**

## **2. Deliberação**

### **2A. Delimitação e cadastro**

## **3. Anexos**

### **3A. Programa urbanístico**

### **3B. Avaliação do solo**

### **3C. Encargos urbanísticos e compensações**

# 1. Enquadramento

A área delimitada - Unidade de Execução 3 Sete Fontes – tem a localização assinalada na Figura 1. Esta delimitação é coincidente com a subunidade para efeitos executórios U3 identificada na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF, o qual perspectiva para este local a “delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação”.

Figura 1. Localização da unidade de execução

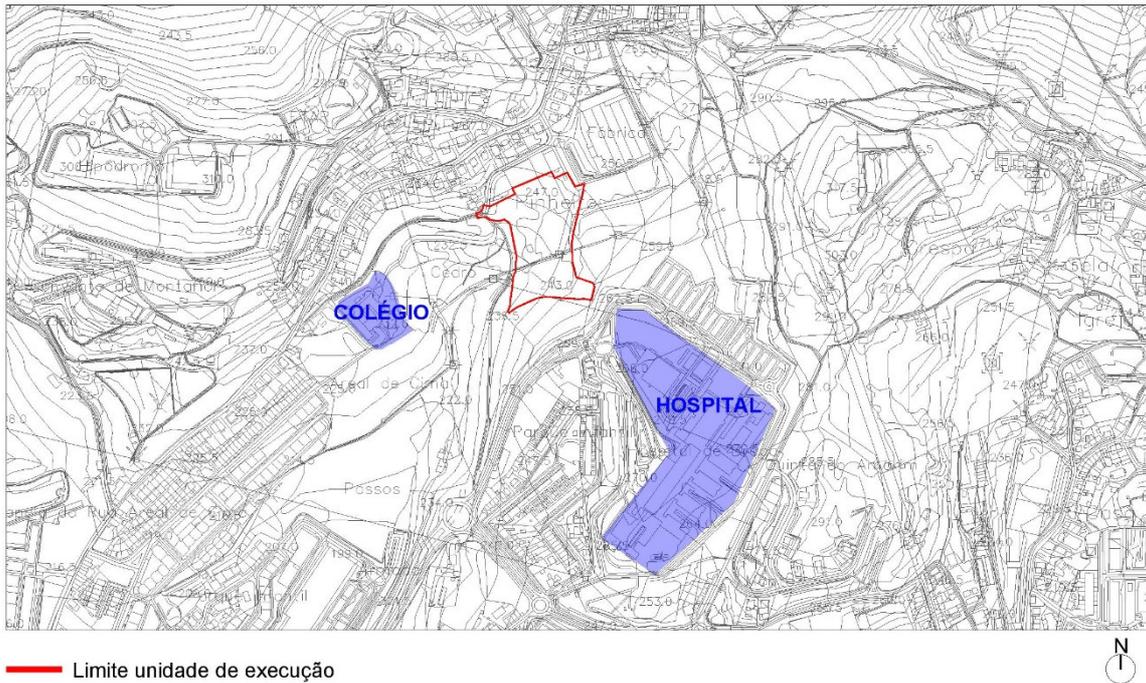


Figura 2. Zonamento do PUSF

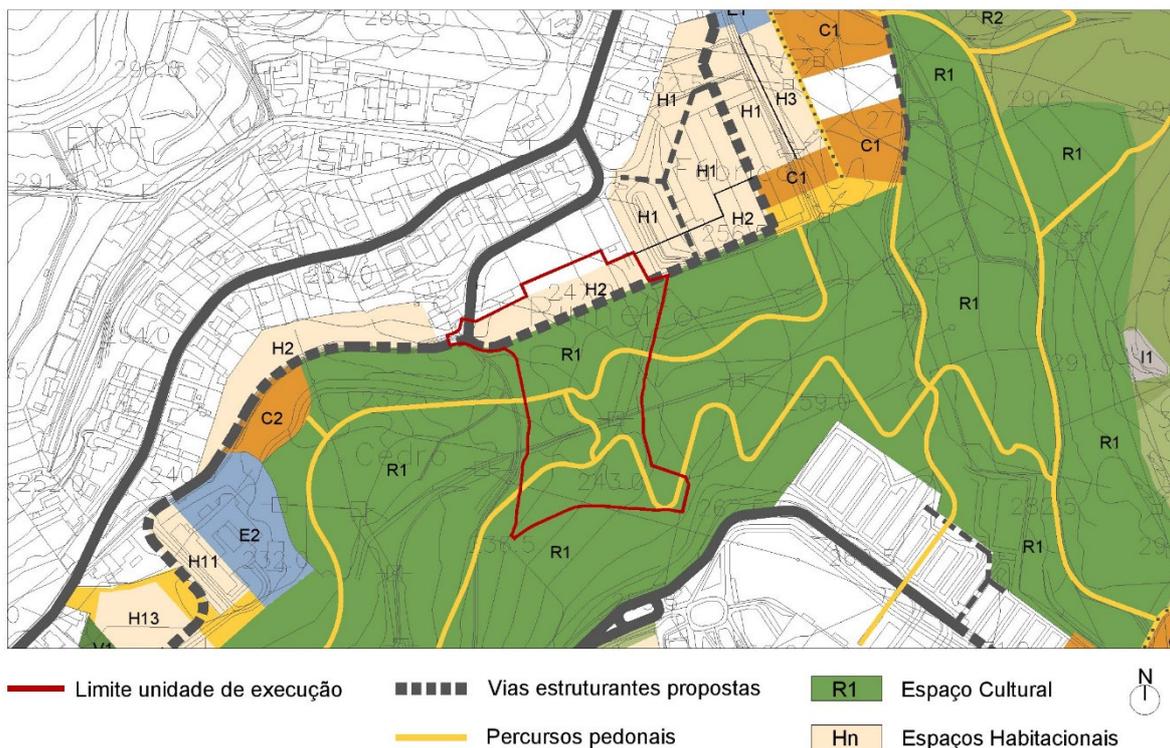
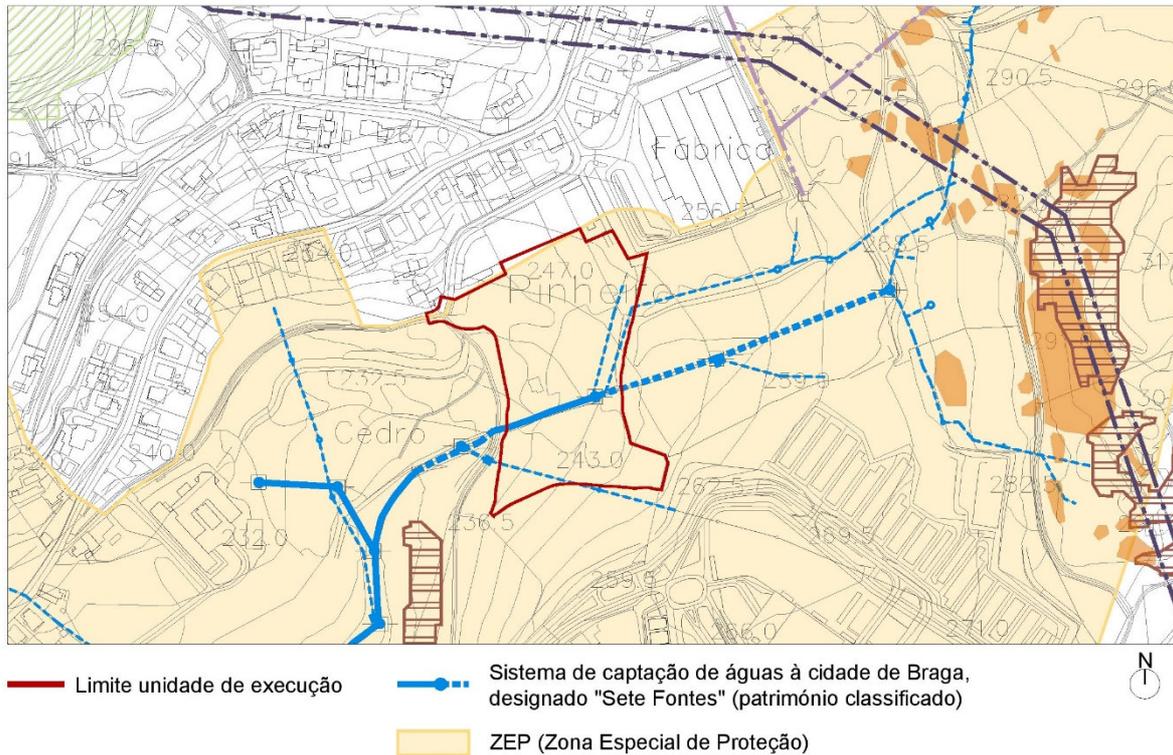


Figura 3. Planta de Condicionantes



A delimitação desta unidade resulta de um critério global aplicado em toda a área do PUSF, em que se perspetiva que cada unidade deve ter a área mínima para que as respetivas operações urbanísticas sejam exequíveis e assegurem uma suficiente coerência urbanística e económica. Considera ainda o cadastro existente, com mais pormenor que o utilizado no quadro da elaboração do PUSF, incluindo a procura de uma articulação harmoniosa e de pormenor com a área envolvente.

A unidade de execução delimitada - ver Figura 2 - inclui:

- Uma área de dimensão significativa que irá integrar o Parque das Sete Fontes (R1) que irá ser cedida à CMB.
- Uma área habitacional que remata o Parque a norte.

O **programa urbanístico** a concretizar nesta operação corresponde a essa faixa habitacional H2 e a uma via de remate do Parque.

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

## 2. Deliberação

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

1. Seja executada a operação urbanística U3 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), sendo que:
  - a) Esta decisão é tomada com base nos artigos 146º, 147º, 150º, 159º, 164º, 165º e 170º do Decreto-lei 80/2015, de 14 de maio;
  - b) Esta decisão conforma-se com as disposições do PUSF;
  - c) A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada em Desenho 2A, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos;
  - d) É adotado, para esta Unidade de Execução, o sistema de execução por cooperação.
2. A operação urbanística se concretize através de reparcelamento, acompanhado por contrato de urbanização entre os proprietários e eventuais outros investidores, conforme estabelecido no Artigo 82.º do Regulamento do PUSF.

Relativamente aos trâmites da operação, delibera ainda a CMB que:

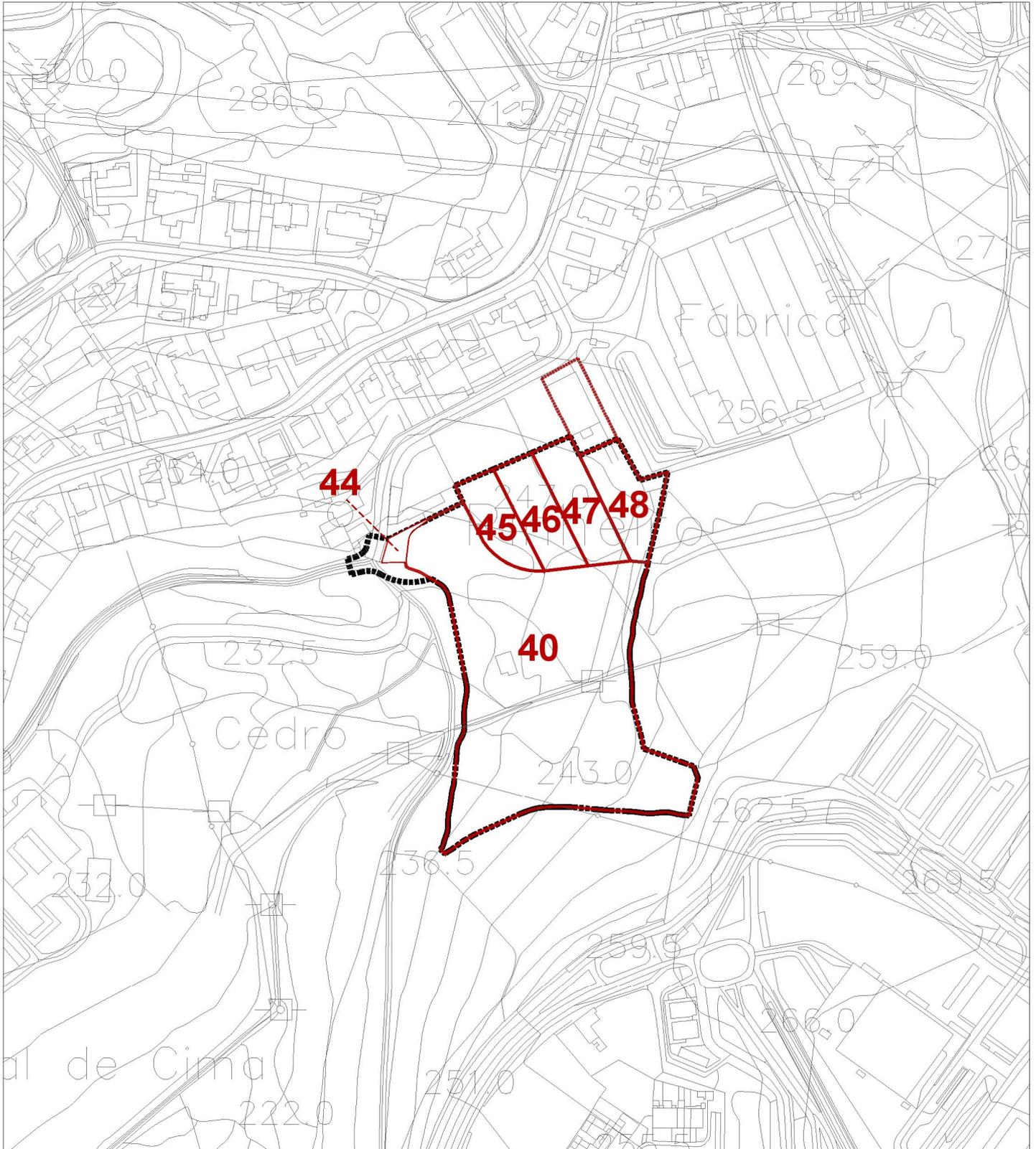
3. Serão estabelecidos, nos 10 dias úteis seguintes a esta deliberação, contactos diretos com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, dando-lhes a conhecer o conteúdo deste documento, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.
4. Será aberto um processo de diálogo com os proprietários, por período não superior a 20 dias úteis, do qual poderá resultar algum acerto no presente documento.
5. O documento ultimado será dado a conhecer aos proprietários, solicitando-lhes confirmação, por escrito, no prazo de 10 dias úteis, da respetiva adesão à Unidade de Execução, ou da decisão de venda do prédio à CMB.
6. Findo o prazo referido no número anterior, a CMB:
  - a) Aprova, em definitivo, a Unidade de Execução;
  - b) Aprova, na mesma reunião, resolução de expropriar referente às parcelas que não tenham confirmado adesão à Unidade de Execução, ou que, optando por vender, manifestem desacordo relativo ao preço de aquisição proposto.

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

7. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a CMB e/ou outros promotores.
8. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:
  - a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no PUSF, conforme por este estabelecida;
  - b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.

9. A execução do parcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:
  - a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respectivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações, Artigo 74º a Artigo 77º e Anexo 9;
  - b) Os proprietários que não queiram participar são expropriados por utilidade pública pela Câmara, a qual, nestes casos, passa a participar na associação como entidade proprietária;
  - c) Os encargos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
  - d) Estes encargos são, em princípio, da responsabilidade dos proprietários, na proporção do valor do respectivo prédio, sem prejuízo de poderem decidir participar no processo associativo apenas com o prédio, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá o encargo de urbanizar;
  - e) A CMB pode aceitar assumir este encargo, se tal for da vontade dos proprietários.
  - f) Os imóveis (lotes ou edifícios) produzidos na operação são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respectivos investimentos;
  - g) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis produzidos pelos parceiros na exata proporção do respectivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
  - h) Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.
10. Face ao cadastro que, em concreto, integra esta unidade de execução, há ainda a referir situações de exceção, localizadas no canto nordeste, que exigem abordagem específica:
  - a) Área de domínio público, que em domínio público se manterá, a mobilizar para acerto viário. Não será considerada no processo perequativo.
  - b) Uma pequena área contígua, talvez também de domínio público, situação que importa esclarecer.
  - c) A parcela 44, assinalada na Planta Cadastral, cuja pequena área a impede de participar na distribuição perequativa, pelo que poderá ser objeto de acerto de estrema (sugerido no Estudo Urbanístico) ou terá de ser adquirida.

## 2A. Delimitação e cadastro – Unidade de Execução U3 Sete Fontes



Prédios	
Nº	Proprietários
40	Dr Manuel José Alves de Pinho Pereira Sampaio e familiares
44	José Manuel Martins da Silva
45	Paulo Sérgio Ferreira Braga
46	Paulo Sérgio Ferreira Braga
47	Paulo Sérgio Ferreira Braga
48	Manuel Sousa Alves

■■■■■ Unidade de execução

— Cadastro



### **3. Anexos**

#### **3A. Programa urbanístico**

- Normas Urbanísticas
- Edificabilidade

#### **3B. Avaliação do solo**

#### **3C. Encargos urbanísticos e compensações**

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

### 3A. Programa urbanístico

Conforme PUSF, prevê-se para esta operação urbanística:

- área de dimensão significativa que deverá ser cedida à CMB e irá integrar o Parque das Sete Fontes
- uma via que margina o Parque das Sete Fontes a norte e que, para salvaguarda hidráulica do Monumento, obedece a condições técnicas específicas
- uma faixa habitacional H2

As regras de tal ocupação constam no Regulamento do PUSF e aqui se reproduzem.

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

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

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

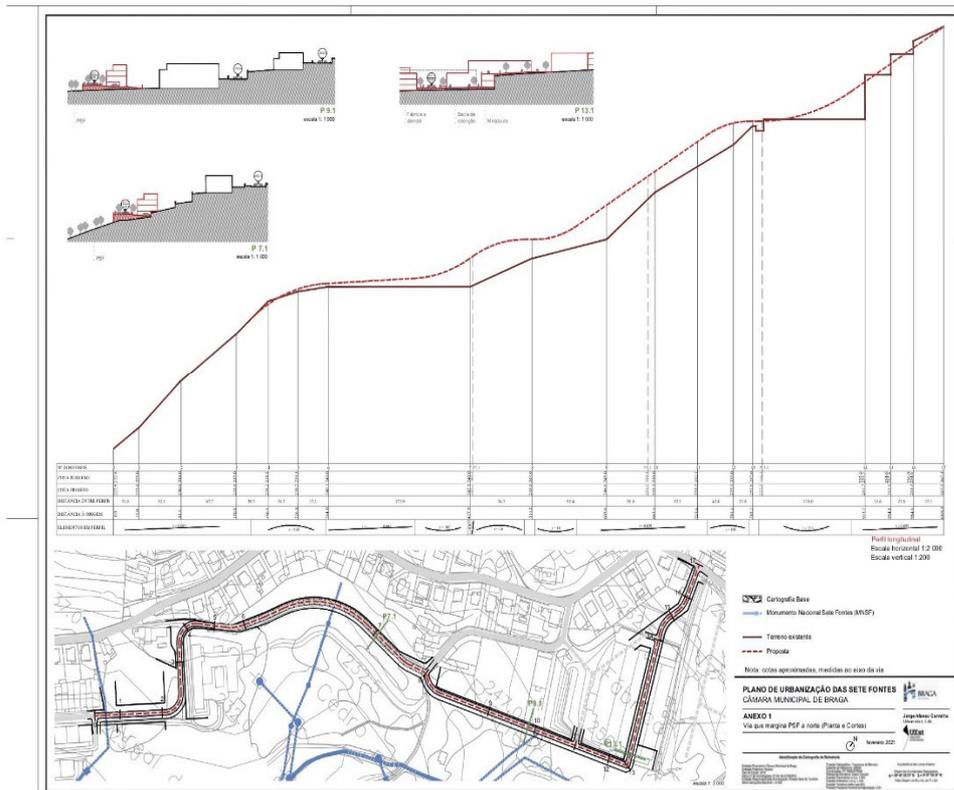
#### **Via estruturante** (Artigo 20.º, nº4)

4 — *A via que margina o Parque das Sete Fontes a norte, a qual:*

- a) *Tem uma função essencialmente panorâmica, devendo ser dotada de elementos de acalmia de tráfego;*
- b) *Adota, quando constitui limite do Parque: perfil de referência de 11,6 metros com: faixa de rodagem de 5,5 metros; do lado do Parque, faixa arborizada de 4,5 metros, destinada a passeio e incluindo pontualmente estacionamento longitudinal; do lado edificado, passeio de 1,6 metros;*

## Anexo 1 do RPUSF:

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



## Espaço Habitacional H2 (Artigo 54.º)

1 - Nos Espaços Habitacionais H2 os usos admitidos são predominantemente habitacionais.

2 - Nos Espaços Habitacionais H2 a morfotipologia a adotar integra:

- Edifícios em banda contínua, recuados 3 metros de muro confrontante com a via;
- Cumprimento das condicionantes estabelecidas no n.º 3 do Artigo 7.º, de que se sublinha a implantação de estacionamento à cota do terreno natural;
- Edifícios que poderão atingir os 4 pisos, o térreo incluindo o estacionamento e o último recuado 7 metros relativamente ao muro confrontante com a via.

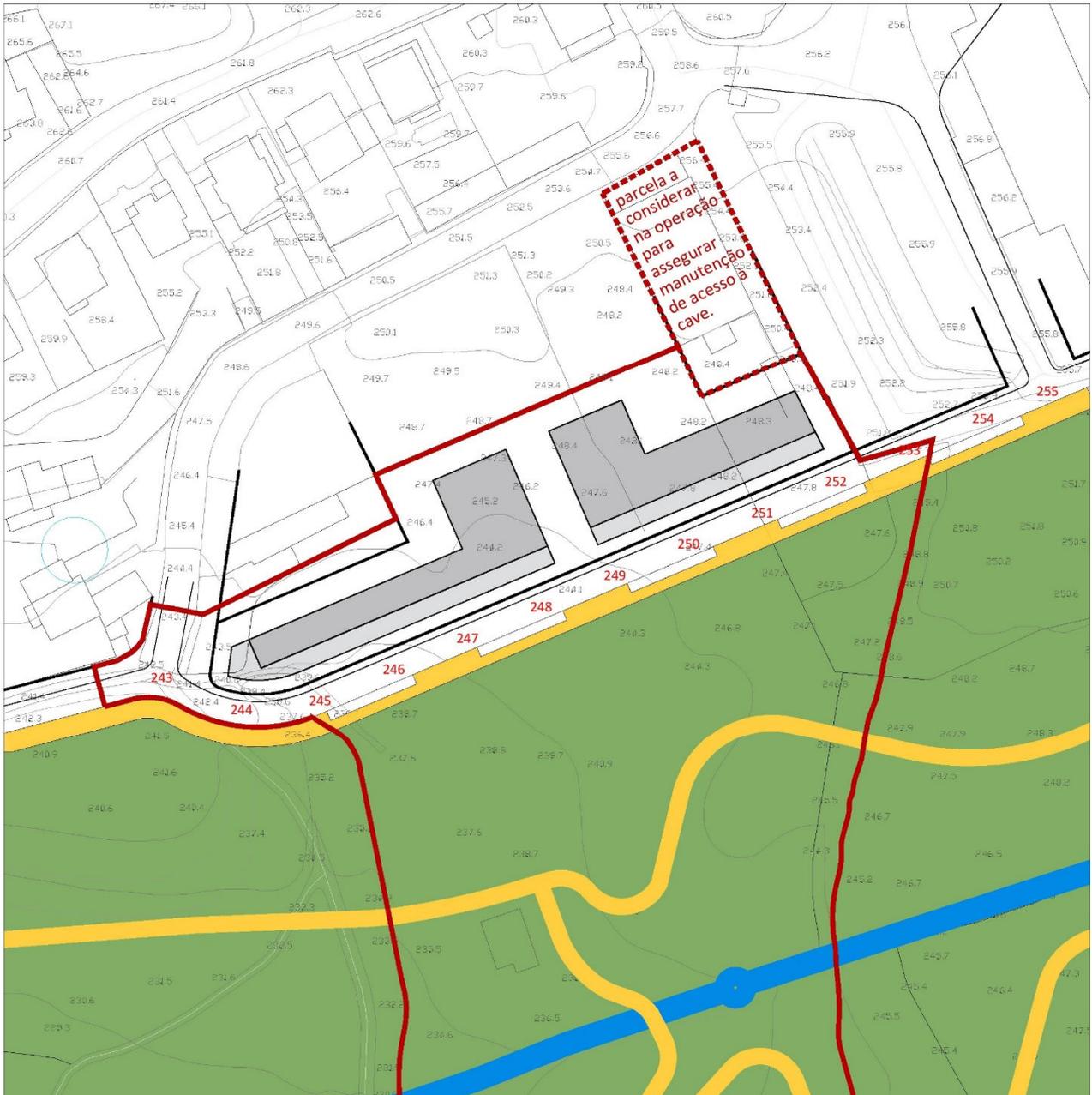
3 - Nos Espaços Habitacionais H2 a edificabilidade (não contabilizando 15 m<sup>2</sup>/fogo destinados a estacionamento) é a resultante da aplicação do índice de construção de 1,3 m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup>, à área dos lotes.

Considerando e respeitando as regras estabelecidas pelo PUSF, elaborou-se uma solução urbanística preliminar - ver Figura 4.

Note-se que esta solução não é imperativa; imperativos são apenas o conteúdo da Planta de Ordenamento e a correspondente normativa constante nos artigos citados.

Em qualquer caso, pretende-se banda edificada com qualidade arquitetónica, assegurando a articulação topográfica, visual e funcional com o Parque.

Figura 4. Solução urbanística preliminar



## Edificabilidade

Áreas relativas à unidade de execução (medidas em planta, ver Figura 2)

- Total: 23.773 m<sup>2</sup>
- Área com aptidão edificatória: 5.668 m<sup>2</sup>
- Área sem aptidão edificatória (solo rústico com relevância para valorização do solo urbano): 17.608 m<sup>2</sup>
- Área para ajuste viário no topo ponte: 497 m<sup>2</sup>

- Edificabilidade (do local), em Espaço Habitacional H2:
  - Considerando o estabelecido no Artigo 54.º: somatório da área de lotes a constituir x 1,3 m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup>.
  - Estudo urbanístico demonstra que área de lotes totaliza 4.006 m<sup>2</sup>; resulta 5.208 m<sup>2</sup>ac
  
- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): **6.016 m<sup>2</sup>ac**
  - Áreas com aptidão edificatória (Artigo 72.º, nº 3): 5.668 m<sup>2</sup> x 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup> = 2.494 m<sup>2</sup>ac
  - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b)): 17.608 m<sup>2</sup> x (2 x 0,1 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>) = 3.522 m<sup>2</sup>ac
  
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários)
  - Estabelece o Artigo 73.º que:
    - nº 1, a) - sempre que possível a edificabilidade concreta é igual à edificabilidade abstrata
    - nº1, c), i) – para tal, a edificabilidade do local pode ser majorada até 10%, para atingir a abstrata, se daí não decorrerem inconvenientes urbanísticos
  - Neste caso, em que a edificabilidade do local é inferior à abstrata:
    - Poder-se-ia majorar a edificabilidade do local até 5.727 m<sup>2</sup>ac. Mas, considerando as regras do PUSF e os condicionantes do local afigura-se que tal não será exequível.
    - O estudo urbanístico permite concluir que dificilmente se poderá ultrapassar 5.300 m<sup>2</sup>ac. Assume-se então que a **edificabilidade concreta**, a licenciar, será **5.300 m<sup>2</sup>ac**
    - Não se atingindo a edificabilidade abstrata, ocorre uma compensação aos promotores, em terreno ou dinheiro, pela diferença entre a edificabilidade concreta e a abstrata (Art.º 73.º, nº 1, al. c), ii.).
  
- Perspetiva-se então uma **transferência de edificabilidade** de **716 m<sup>2</sup>ac** (6.016 m<sup>2</sup>ac - 5.300 m<sup>2</sup>ac) para outra unidade de execução, sendo para tal de considerar que:
  - O DL80/2015, Artigo 168.º, nº4 estabelece que “sempre que possível deve procurar-se que os lotes ou parcelas se situem nos antigos prédios dos mesmos titulares ou na sua proximidade”.
  - Assim sendo, face ao cadastro, afigura-se como solução adequada a transferência de 716 m<sup>2</sup>ac do prédio 40 para outra unidade de execução.
  - Tal transferência poderá ter uma tradução geográfica específica e ser objeto de acordo que anteceda o desenvolvimento da unidade de execução. Incidiria sobre parte do prédio sem aptidão edificatória, com área de 3.580 m<sup>2</sup> (716m<sup>2</sup>ac /0,2 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>).

### 3B. Avaliação do solo

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

S: Valor do solo (parcela)

E: Edificabilidade afeta ao proprietário que será correspondente ao índice abstrato I (em m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup> solo)  
I (para as áreas com aptidão edificatória) = 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup> (Artigo 72.º, nº 3)

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

C: Custo correspondente ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados na Portaria n.º 281/2021 (valor de dezembro de 2023: C=911 €/m<sup>2</sup>ac)

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

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

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

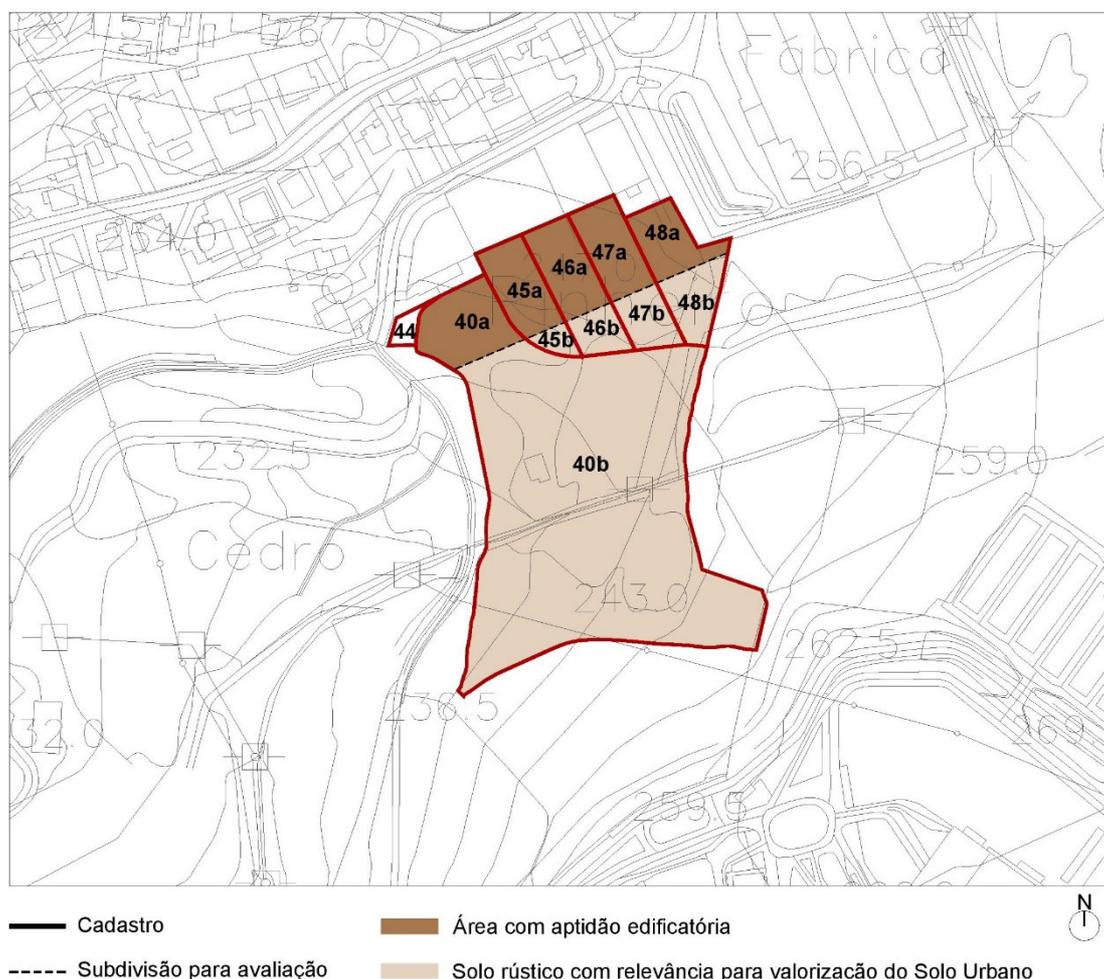
- Temos, para este caso, como fixos: F1 = 0,09; F2 = 0 (os prédios objeto de avaliação não são servidos por infraestrutura); C = 911 €/m<sup>2</sup>ac

- Resulta:  $S = 0,09 \times (I \times 911)$ , sendo:

I = 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, para solo com aptidão edificatória

I = 0,2 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, para solo sem aptidão edificatória (caso participe na UE)

Figura 5. Avaliação do solo



A avaliação de cada prédio consta no quadro seguinte, cada um deles dividido em duas parcelas, função da aptidão edificatória.

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

Prédio		Parcela				Valor do prédio	
Nº	Área (m <sup>2</sup> )	Nº	Área (m <sup>2</sup> )	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
<b>40</b>	16 780	40a	1 362	0,44	49 135	301 959	62,1%
		40b	15 418	0,2	252 824		
<b>45</b>	1 291	45a	1 059	0,44	38 204	42 008	8,6%
		45b	232	0,2	3 804		
<b>46</b>	1 578	46a	1 075	0,44	38 781	47 029	9,7%
		46b	503	0,2	8 248		
<b>47</b>	1 712	47a	1 064	0,44	38 384	49 010	10,1%
		47b	648	0,2	10 626		
<b>48</b>	1 726	48a	919	0,44	33 153	46 386	9,5%
		48b	807	0,2	13 233		
TOTAL						486 392	100,0%

Justifica-se uma referência relativa à **parcela 44**, assinalada na Planta Cadastral.

Como é referido na Deliberação, *a sua pequena área a impede de participar na distribuição perequativa, pelo que poderá ser objeto de acerto de estrema (sugerido no Estudo Urbanístico) ou terá de ser adquirida.*

A parcela corresponde a uma situação de logradouro ou similar: é contígua a via infraestruturada; não tem qualquer potencial de edificação.

A sua avaliação dificilmente obedece a um referencial padronizado.

Afigura-se razoável que possa ser avaliada de forma igual às parcelas não infraestruturadas com potencial edificatório, ou seja, em 36€/m<sup>2</sup>.

### 3C. Encargos urbanísticos e compensações

Os encargos urbanísticos incluem:

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

#### Obras de urbanização

- Operação de reparcelamento, incluindo projeto, estimativa orçamental e consequentes obras de urbanização, a cargo dos promotores, excluindo as afetas à CMB.
- Obras de urbanização a cargo da CMB:
  - O custo do aterro para a construção da via que margina o Parque a norte [Artigo 75.º, nº 2, a) e f)]
  - A construção do Parque das Sete Fontes

#### Taxas urbanísticas

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

#### Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: **10.600 m<sup>2</sup>**
  - A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m<sup>2</sup> de área com aptidão edificatória por m<sup>2</sup>ac (ou de 2,0 m<sup>2</sup> de área sem aptidão edificatória por m<sup>2</sup>ac) [Artigo 76.º, nº4, b)].  
Para a conversão de uma na outra utiliza-se o rácio de 2,2 (Artigo 76.º, nº3).
  - No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade concreta de 5.300 m<sup>2</sup>ac, a cedência devida, sendo “área sem aptidão edificatória”, é de 5.300 m<sup>2</sup>ac x 2,0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>ac = 10.600 m<sup>2</sup>
- Cedência efetiva de “área sem aptidão edificatória” (R1, ver Figura 2): **17.608 m<sup>2</sup>**
- **Compensação da CMB aos proprietários** (Artigo 78.º, n.º 2, b)):
  - Cedência efetiva – cedência devida = 17.608 m<sup>2</sup> – 10.600 m<sup>2</sup> = 7.008 m<sup>2</sup>
  - Convertendo “área sem aptidão edificatória” em “área com aptidão edificatória”: 7.008 m<sup>2</sup>/2,2 = 3.185 m<sup>2</sup>
  - Compensação pela cedência em excesso: 3.185 m<sup>2</sup> x 4%.C / m<sup>2</sup> = **116.061€**