

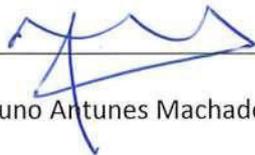
**AVISO N.º AV/ 36/2022**

Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, Presidente da Câmara Municipal de Braga, torna publico, em cumprimento e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 147º e n.º 3 do artigo 148º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que a Câmara Municipal de Braga deliberou, em 28 de outubro de 2022, dar início ao procedimento de delimitação da Unidade de Execução U.E.7, que integra o Plano de Urbanização de Sete Fontes, abrindo o período de discussão pública de vinte dias úteis, nos termos do artigo 89º do RJIGT.

Mais se informa que os elementos processuais respetivos, que acompanham o projeto de delimitação, poderão ser consultados em [www.cm-braga.pt](http://www.cm-braga.pt), ou nas instalações da Divisão de Planeamento do Município de Braga, por intermédio do Balcão Único, durante o horário normal de expediente dos serviços.

Braga e Paços do Município, 23 de novembro de 2022

O Presidente da Câmara,



---

(Ricardo Bruno Antunes Machado Rio)

**CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO**

Certifico que afixei o presente edital em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ - Nome do funcionário responsável

Meios de divulgação externos:  Diário da República | Jornais:  locais  regionais  nacionais | outros \_\_\_\_\_

**Proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga  
da Unidade de Execução  
U7 Sete Fontes**

Câmara Municipal de Braga

---

outubro 2022



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



# Apresenta-se proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga da **UNIDADE DE EXECUÇÃO U7 DO PU DAS SETE FONTES**

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

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

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

O presente texto inclui:

## **1. Enquadramento**

## **2. Deliberação**

### **2A. Delimitação e cadastro**

## **3. Anexos**

### **3A. Programa urbanístico**

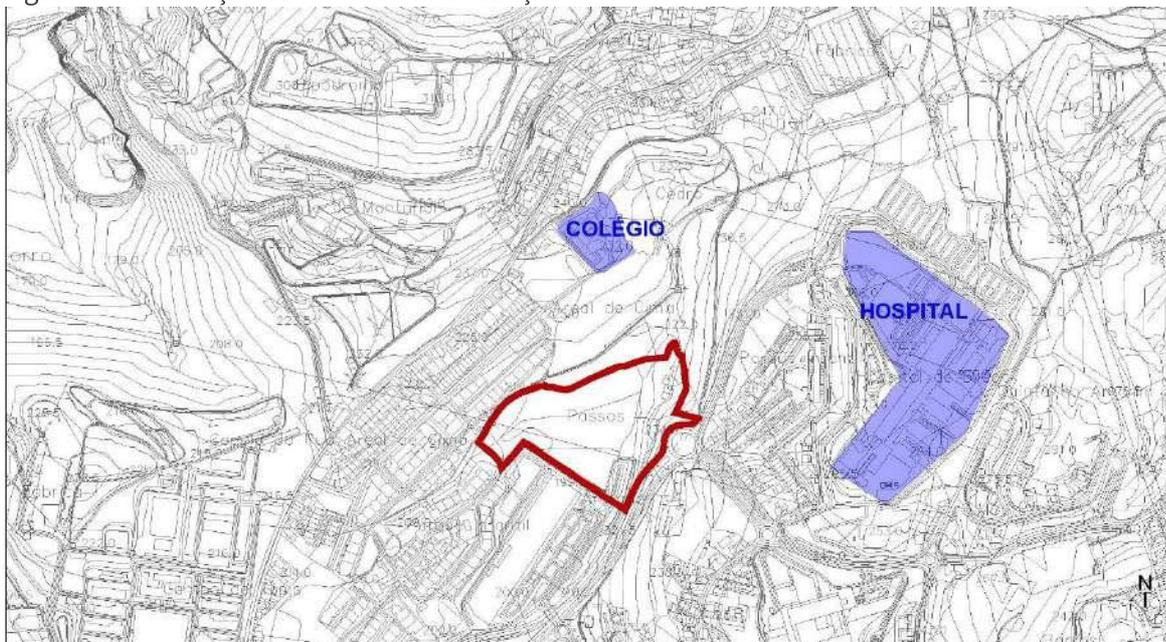
### **3B. Avaliação do solo**

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

# 1. Enquadramento

A área delimitada - Unidade de Execução U7 Sete Fontes – tem a localização assinalada na Figura 1. Esta delimitação é coincidente com a subunidade para efeitos executórios U4 identificada na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF, o qual perspetiva para este local a “delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação”.

Figura 1. Localização da unidade de execução



— Limite unidade de execução

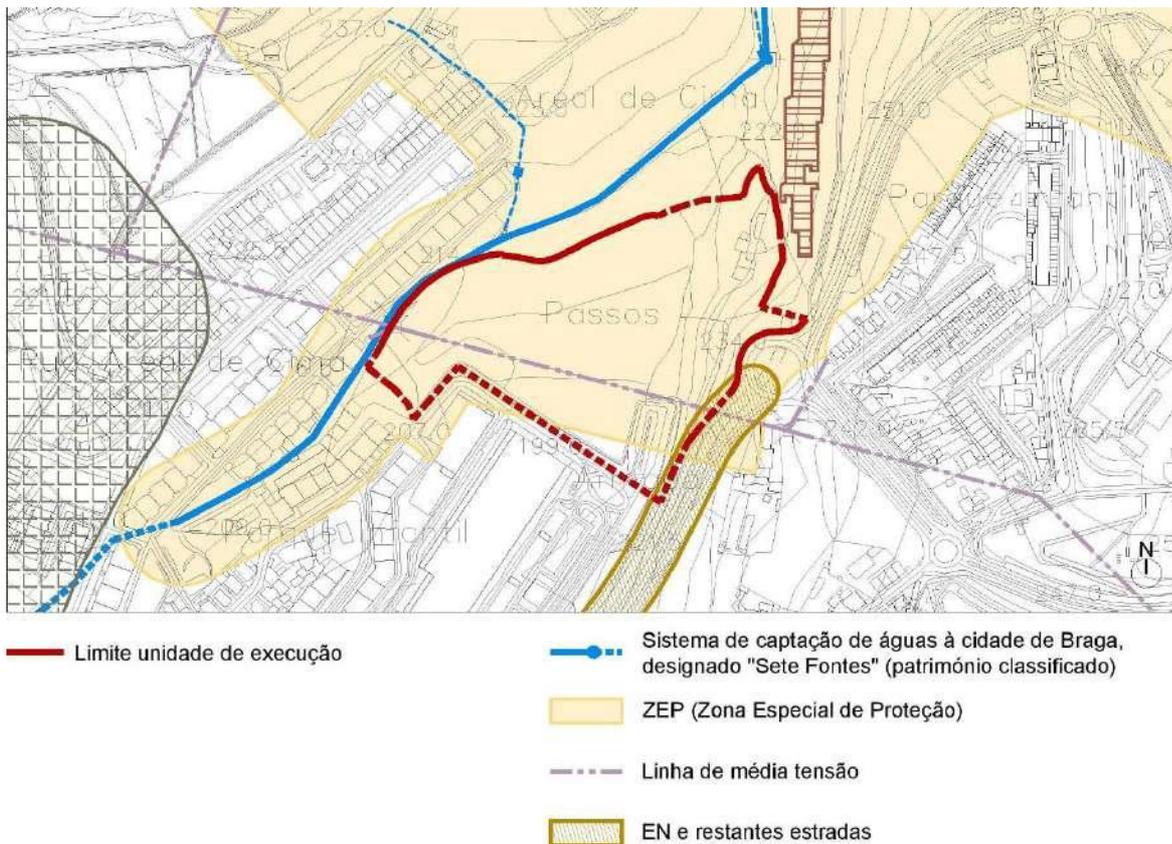
Figura 2. Zonamento do PUSF



— Limite unidade de execução

- |                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>R1</b> Espaço Cultural             | <b>Percursos pedonais</b>    |
| <b>V1</b> Espaço Verde de Uso Público | <b>Alargamentos Pedonais</b> |
| <b>V2</b> Espaço Verde Proteção       | <b>Cn</b> Espaços Centrais   |
| <b>In</b> Infraestruturas             |                              |

Figura 3. Planta de Condicionantes



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

A área delimitada respeita a Planta de Zonamento do PUSF - ver Figura 2 - e inclui:

- Uma área de dimensão significativa que irá integrar o Parque das Sete Fontes (R1) que irá ser cedida à CMB; remata com bacia de retenção de águas.
- Uma área central que organizará uma das entradas no Parque.

O **programa urbanístico** a concretizar nesta operação corresponde a essa área central, incluindo a edificação C3, alargamento de espaço público concebido como remate do Parque e um percurso de ligação ao Bairro da Alegria (espaço C4), de livre utilização, assegurado por elevador e viaduto pedonal.

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

## 2. Deliberação

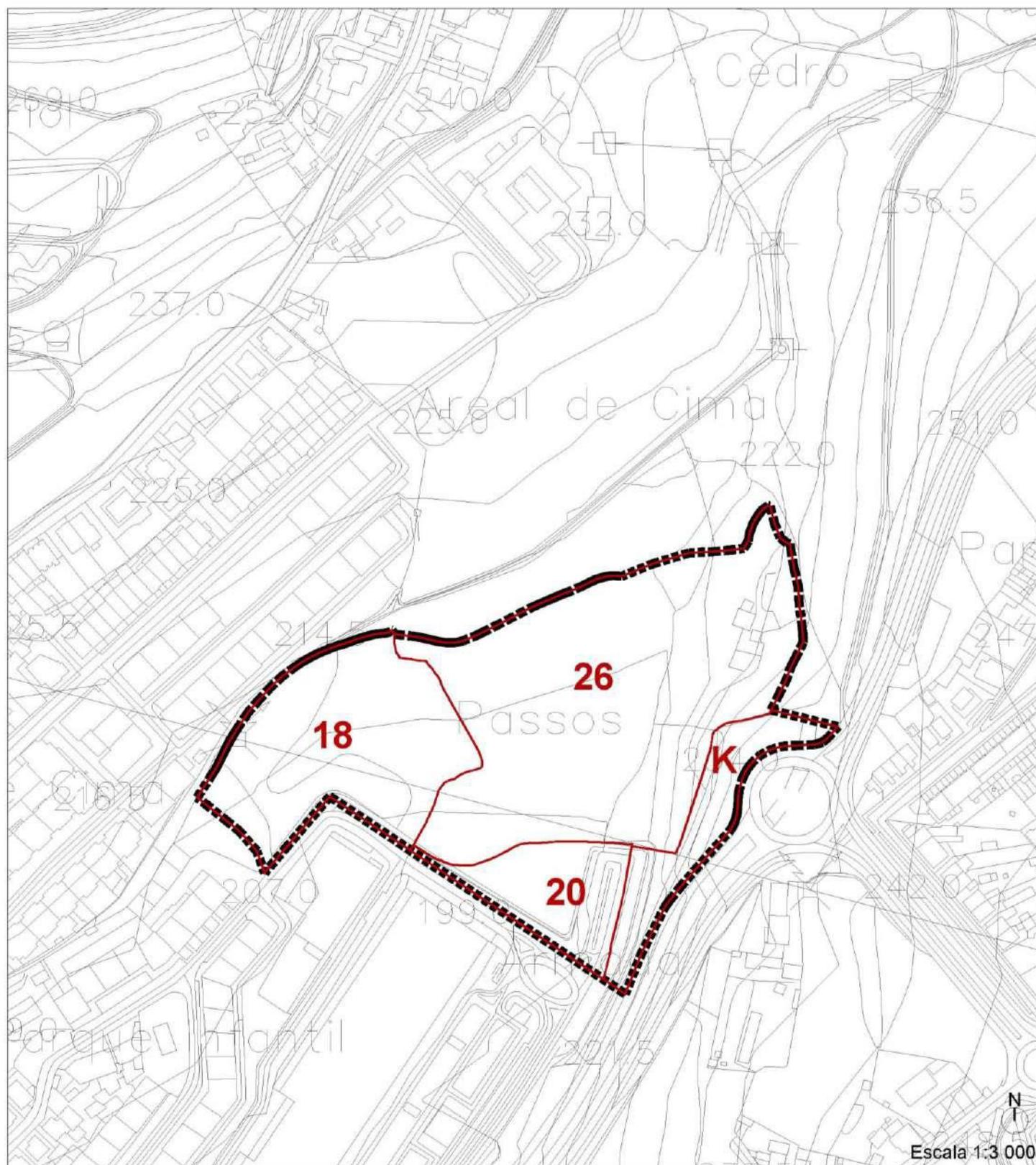
Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

1. Seja executada a operação urbanística U7 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 (eventualmente a CMB), conforme estabelecido no Artigo 82.º do Regulamento do PUSF.

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

3. Para garantir o princípio da participação, a aprovação definitiva da Unidade de Execução seja antecedida de:
  - a) Discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (DL 80/2015, Art.º 89.º);
  - b) Contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.
4. Após a participação referida no número anterior, a CMB:
  - a) Pondera os resultados, responde a cada uma das observações e ultima o documento de constituição da Unidade de Execução;
  - b) Dá a conhecer aos proprietários o documento ultimado, solicitando-lhes confirmação, por escrito, no prazo de 10 dias úteis, da respetiva adesão à Unidade de Execução, ou da decisão de venda do prédio à CMB.
5. Findo o prazo referido na alínea b) do número anterior, a CMB:
  - a) Aprova, em definitivo, a Unidade de Execução;
  - b) Aprova, na mesma reunião, resolução de expropriar referente às parcelas que não tenham confirmado adesão à Unidade de Execução, ou que, optando por vender, manifestem desacordo relativo ao preço de aquisição proposto.
6. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento e das respetivas obras de urbanização, seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

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



Prédios		
Nº	Área em m <sup>2</sup> (medida em planta)	Proprietários
18	11 933	Aliança Azul - Promoções Imobiliária, Lda
20	4 510	SweeTropic - Imobiliária, Lda
26	25 744	Bernardete Pereira
K	4 407	IP/Município de Braga

■■■■■ Unidade de execução

— Cadastro

### **3. Anexos**

#### **3A. Programa urbanístico**

- Normas Urbanísticas
- Edificabilidade

#### **3B. Avaliação do solo**

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

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

### **3A. Programa urbanístico**

O PUSF estabelece com bastante detalhe orientações relativas à operação a desenvolver.

Aqui se reproduzem os artigos aplicáveis do Regulamento e também o Anexo 3, na qual surge já uma solução urbanística preliminar.

#### **Condicionantes decorrentes Rede elétrica** (Artigo 8.º, nº3)

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

#### **Passagens superiores** (Artigo 27.º)

*1 - Estão previstas passagens superiores:*

*a) Na ligação entre as centralidades C3 e C4, atravessando a via de acesso ao Hospital;*

*2 - Estes percursos devem:*

*a) Associar -se à construção dos edifícios;*

*b) Adotar largura de referência de 2,5 metros.*

#### **Espaço Central C3** (Artigo 37.º)

*1 - O Espaço Central C3 constitui uma das entradas no Parque das Sete Fontes e um polo de vivência urbana.*

*2 - A solução urbanística a adotar para o local considera o desenho urbano constante no Anexo 3 (o qual inclui alargamento pedonal e relação com Espaço Central C4) e respeita o estabelecido nos pontos seguintes.*

*3 - Os usos admitidos são: habitação e funções centrais, estas obrigatórias nas frações diretamente confrontantes com alargamento de espaço público.*

*4 - A morfotipologia a adotar integra três bandas edificadas rodeadas por espaço público, sendo que:*

*a) A banda a nascente, com 10 a 12 pisos (incluindo 2 pisos para estacionamento na base), associa-se à construção de passagem pedonal superior, integrando percurso de livre utilização (com elevador e espaços de receção no topo e no piso que estabelece a relação com o alargamento de espaço público);*

*b) A banda central, com 2/3 pisos, paralela à Rua Quinta de Passos, organiza articulação topográfica com o Parque das Sete Fontes;*

*c) A banda a poente com 2/3 pisos, dá continuidade a edifícios preexistentes;*

*d) Os acessos ao Parque das Sete Fontes ocorrem entre os edifícios, com: escadaria entre a banda nascente e a central; com acesso universal entre a central e a poente.*

*5 - A edificabilidade é de 21.000 m<sup>2</sup> de ac.*

#### **Alargamentos pedonais** (Artigo 48.º)

*1 - Os alargamentos pedonais são espaços afetos à estadia pedonal e conseqüente vivência urbana, articulados com as funções centrais dos edifícios marginantes.*

2 - Nestes espaços deve ser assegurado pavimento confortável para os peões e condições de acessibilidade universal, presença arbórea e mobiliário urbano.

**Espaço Verde de Uso Público V1** (Artigo 49.º)

1 - O verde de uso público tem funções ambientais e lúdicas, suscitando a estadia e o atravessamento pedonal.

2 - Este Espaço deve ser arborizado, podendo incluir instalações de apoio e/ou animação, sendo que a superfície a impermeabilizar não pode ultrapassar 5 %.

3 - O Verde de Uso Público deve integrar o domínio público.

**Espaço Verde de Proteção V2** (Artigo 50.º)

1 - O Verde de Proteção tem funções ambientais, de proteção de encostas e de infraestruturas.

2 - O Verde de Proteção pode ser público ou privado, podendo integrar logradouro de lotes urbanos.

3 - O Verde de Proteção pode ser arborizado ou agricultado, não podendo ser edificado.

A solução urbanística presente no referido Anexo 3 ilustra bem a intervenção pretendida para o local.

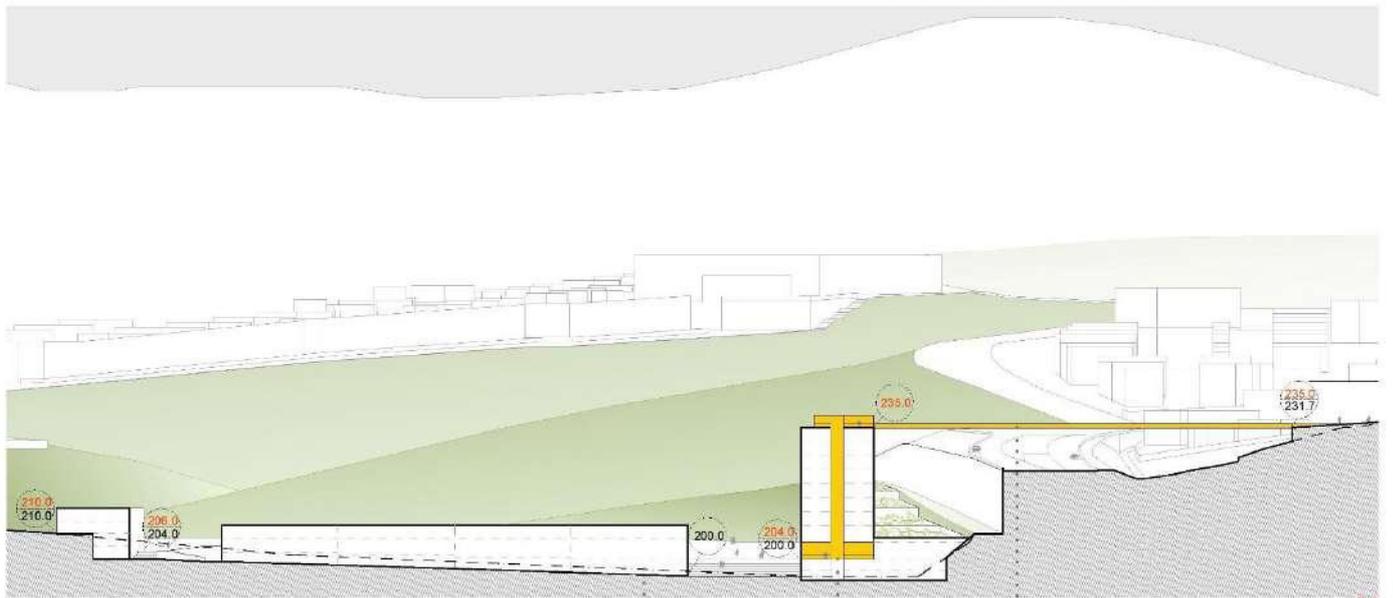
Importa referir, contudo, que não é uma solução imperativa; imperativos são apenas o conteúdo da Planta de Ordenamento e a correspondente normativa constante nos artigos citados.

Importa também sublinhar a importância urbanística desta entrada no Parque e a conseqüente exigência de uma especial qualidade arquitetónica da edificação prevista, sobretudo do edifício de grande altura que irá assegurar a articulação topográfica, visual e funcional do Parque com a área a nascente, integrando *percurso de livre utilização (com elevador e espaços de receção no topo e no piso que estabelece a relação com o alargamento de espaço público)* e a construção de *passagem pedonal superior*.

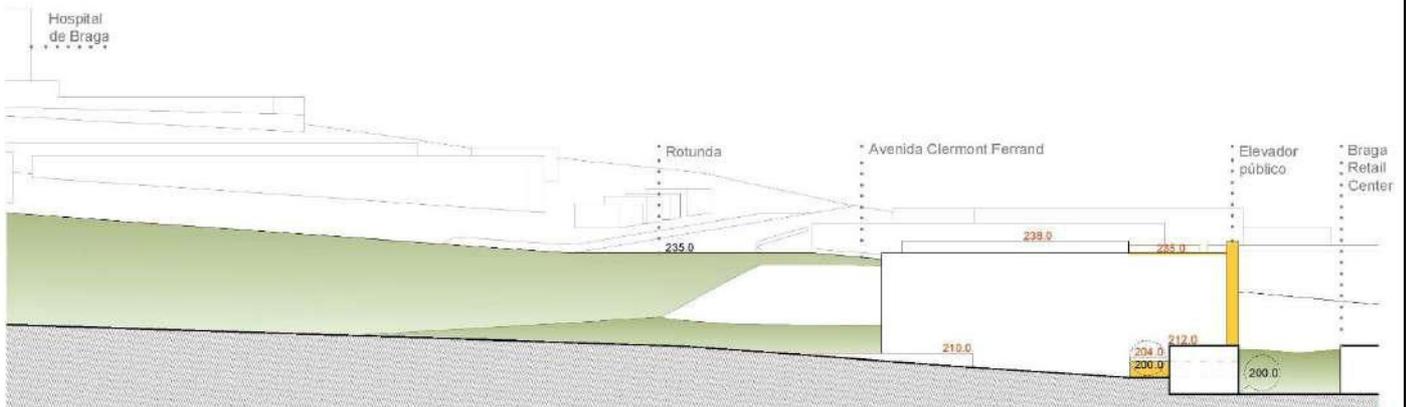


escala 1: 2 000

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



escala 1: 1 250



escala 1: 1 250

- Cartografia Base
- Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)

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

## PLANO DE URBANIZAÇÃO DAS SETE FONTES CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

### ANEXO 3 Espaço Central C3



fevereiro 2021



Jorge Afonso Carvalho  
Urbanistas, Lda



Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Promotora: Câmara Municipal de Braga  
 Unidade Produtora: Soteco  
 Data de Edição: 2010  
 Data de Atualização: At. 01 de 07/08/2010  
 Entidade Responsável pela Topografia: Soteco-Sociedade Técnica de Serviços Geométricos, Lda  
 Sítio Cartográfico Nacional: 1101 003

Projeto Cartográfico: Topografia do Município de Braga - Referência 00380  
 Localização: P-1105-10-00  
 Adorno: P-1105-10-00  
 Escala Planimétrica: 1:1000  
 Escala Altimétrica: 1:1000  
 Entidade Topográfica: Soteco-Sociedade Técnica de Serviços Geométricos, Lda  
 Processo Registral de Referência: 1101 003

Coordenadas das Linhas Síntese  
 Origem das Coordenadas: Babilónia  
 S - 39° 40' 00,72" N    X - 9° 07' 50,10" W  
 Sítio: Braga em B - 1101 003

## Edificabilidade

Áreas relativas à unidade de execução (medidas em planta, ver Figura 4)

- Total: 46.594m<sup>2</sup>
- Área com aptidão edificatória: 14.094 m<sup>2</sup>
- Área sem aptidão edificatória (Áreas urbanas sem aptidão edificatória + Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 32.500 m<sup>2</sup>
  
- Edificabilidade (do local): 21.000 m<sup>2</sup>ac
  - Espaço Central C3 (Artigo 37.º, nº 5)
- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 12.701 m<sup>2</sup>ac
  - Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup> (Artigo 72.º, nº 3):  
(14.094 m<sup>2</sup> x 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>) = 6.201 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)):  
(32.500 m<sup>2</sup> x (2 x 0,1 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>)) = 6.500 m<sup>2</sup>ac
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários): **12.701 m<sup>2</sup>ac**
  
- Sendo que a edificabilidade concreta é superior à abstrata, ocorre **cedência** de edificabilidade em excesso dos proprietários à CMB: **8.299 m<sup>2</sup>ac** (21.000 m<sup>2</sup>ac – 12.701 m<sup>2</sup>ac) [Artigo 73.º, n.º1, b), i)] \*

\* O PUSF prevê “Fundo de Compensação das Sete Fontes”, o qual assegura o processo perequativo entre unidades de execução (Artigo 79.º).

Face à edificabilidade em excesso, prevê-se transferência para esta U7 de outra(s) unidade(s) que tenham edificabilidade em falta (é já o caso da U6).

Tal transferência implicará o assumir pelo(s) respetivo(s) proprietário(s) de encargos, com o custo das obras de urbanização desta U7, proporcionais à edificabilidade transferida.

### 3B. Avaliação do solo

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

sendo que:

S: Valor do solo (parcela)

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

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

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

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

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

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

Para solo não infraestruturado F2 é nulo.

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

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

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

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

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

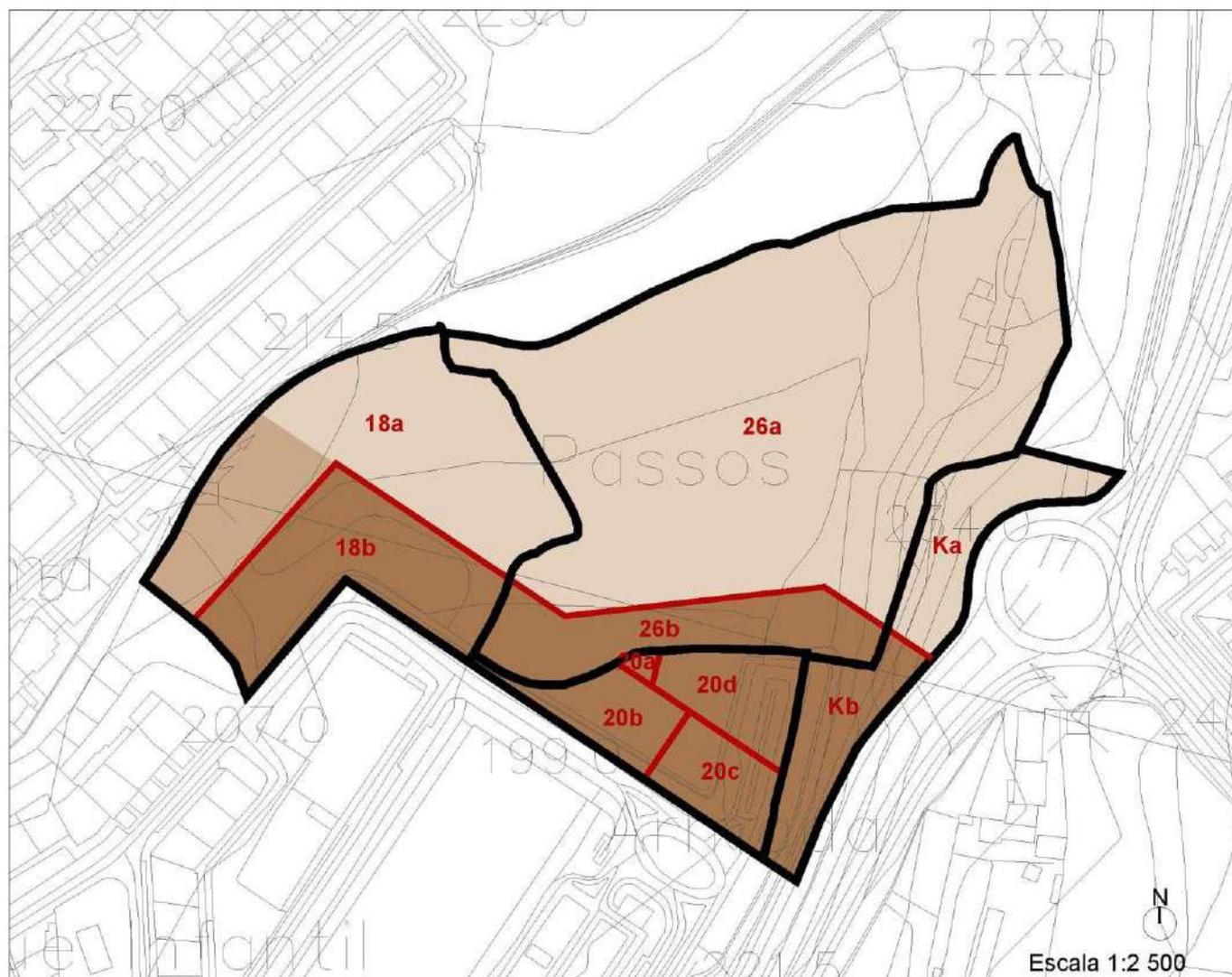
Para avaliar cada prédio há então que, quando aplicável, dividi-lo em função da aptidão edificatória e do grau de infraestruturção.

Tal avaliação consta no quadro seguinte.

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

Prédio		Parcela					Valor do prédio	
Nº	Área (m2)	Nº	Área (m2)	Grau infraestruturção (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
<b>18</b>	11 933	18a	7 634	0	0,2	122 984	444.644	32,8%
		18b	4 299	0,1	0,44	321 660		
<b>20</b>	4 510	20a	114	0	0,44	4 040	280.866	20,7%
		20b	1 391	0,1	0,44	104 077		
		20c	1 401	0,08	0,44	93 791		
		20d	1 604	0,035	0,44	78 957		
<b>26</b>	25 744	26a	22 553	0	0,2	363 329	520.406	38,3%
		26b	3 191	0,035	0,44	157 077		
<b>K</b>	4 407	Ka	2 313	0	0,2	37 262	111.478	8,2%
		Kb	2 094	0	0,44	74 216		
<b>TOTAL</b>							<b>1.357.393</b>	<b>100,0%</b>

Figura 4. Avaliação do solo



ZONAMENTO PEREQUATIVO	Área (m <sup>2</sup> )	Índice (m <sup>2</sup> ac/m <sup>2</sup> )	Área de Construção (m <sup>2</sup> ac)
Área com aptidão edificatória	14.094	0,44	6.201
Áreas urbanas sem aptidão edificatória	2.298	0,2*	460
Solo rústico com relevância para valorização do Solo Urbano	30.202	0,2*	6.040

\* Edificabilidade de 0,1 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, sendo o valor duplicado caso o proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b))

Cadastro

Subdivisão para avaliação

Nº	Grau de infraestruturação									F2
	acesso rodoviário pav. (1,5)	passeios (0,5)	rede água (1)	rede de saneamento (1,5)	baixa tensão (1)	rede de águas pluviais (0,5)	ligação a estação depuradora (2)	rede de gás (1)	rede telefónica (1)	
18b	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10%
20b	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10%
20c	X	X	X	X		X	X	X		8%
20d	X	X				X		X		3,5%

### 3C. Encargos urbanísticos e compensações

Os encargos urbanísticos incluem:

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

#### Obras de urbanização

- Obras de urbanização correspondentes à operação de reparcelamento a cargo dos promotores (precedidas do correspondente projeto e estimativa orçamental).
- Incluem construção de passagem pedonal a partir do edifício C3: espaço de receção no piso térreo; elevador; espaço de receção no piso superior; viaduto pedonal. Todos estes espaços e percurso serão de utilização pública, sendo cedidos à CMB.
- Não incluem a construção do Parque das Sete Fontes, que será encargo da CMB.

#### Taxas urbanísticas

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

#### Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: 11.431 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, n.º4, b)].
  - Para a conversão de uma na outra utiliza-se o rácio de 2,2 (Artigo 76.º, n.º3).
  - No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade abstrata de 12.701 m<sup>2</sup>ac, a cedência devida é de  $12.701 \text{ m}^2\text{ac} \times 0,9 \text{ m}^2 / \text{m}^2\text{ac} = 11.431 \text{ m}^2$
- Cedência efetiva: **15.773 m<sup>2</sup> + y**
  - Área sem aptidão edificatória (R1, ver Figura 2): 32.500 m<sup>2</sup>; convertendo,  $32.500 \text{ m}^2 / 2,2 = 14.773 \text{ m}^2$
  - Área verde com aptidão edificatória (V1): 1.000 m<sup>2</sup>
  - Terreno com a edificabilidade em excesso (Artigo 76.º, n.º 5): **y**, dependente de solução final
- **Compensação da CMB aos proprietários** (Artigo 78.º, n.º 2, b)): **155.444 € + (y x 35,8€)**
  - Cedência efetiva – cedência devida =  $(15.773 \text{ m}^2 + y) - 11.431 \text{ m}^2 = 4.342 \text{ m}^2 + y$
  - Compensação pela cedência em excesso:  $(4.342 \text{ m}^2 + y) \times 4\% \cdot C / \text{m}^2$ ,  
Sendo que a valores atuais  $C = 895 \text{ €/m}^2\text{ac}$  (“custo de referência” para habitação a custos controlados - Portaria n.º 281/2021) a compensação será:  $(4.342 \text{ m}^2 + y) \times (4\% \times 895) \text{ €}$

Nota: Autónoma destas contas, a transferência de edificabilidade para esta U7 implicará compensação dos proprietários à CMB pela correspondente cedência devida e não concretizada.