

CERTIDÃO

PROCESSO N.º	ÓRGÃO COLEGIAL	DATA DA SESSÃO
374/2024	Câmara Municipal de Braga	12/11/2024

Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, Presidente da Câmara Municipal de Braga, certifica que a Câmara Municipal de Braga, em reunião, deliberou, aprovar o seguinte:

PROCESSO 374/2024. RELATÓRIO DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS NO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA E APROVAÇÃO DEFINITIVA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 4 DO PUSF

Favorável	Tipo de votação: Por maioria A favor: 7, Contra: 0, Abstenções: 4, Ausentes: 0
-----------	---

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

1. A Câmara Municipal de Braga (CMB) aprovou, em 28/11/2022, delimitação preliminar da U4 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), dando sequência ao que o Plano prevê para o local: ocupação urbanística e consequente processo executório.

2. Na sequência dessa aprovação:

2.1. O documento esteve sujeito a discussão pública, análoga ao previsto para plano de pormenor, a qual ocorreu entre 21 de março a 28 de abril de 2023 e anunciado com antecedência mínima de 5 dias.

2.2. Em conformidade com tal deliberação foram estabelecidos contactos diretos com todos e cada um dos proprietários dos prédios abrangidos nessa delimitação, dos quais resultou:

- Declaração de adesão à operação urbanística” dos proprietários da **parcela 37**, o que se traduz em “disponibilidade e interesse para uma participação no necessário processo de organização de parceria”.

- Declaração de adesão à operação urbanística” dos proprietários da **parcela 38**, o que se traduz em “disponibilidade e interesse para uma participação no necessário processo de organização de parceria”.

- Declarações de alguma ambiguidade do proprietário da **parcela 39** (Vilaminho Inovação Imobiliária S. A.), sendo que:



- Apresentou participação contestando o conteúdo e o processo executório do PUSF, na linha do que já tinha feito na fase da sua elaboração.
Esta participação foi objeto de “relatório de análise e ponderação”, comunicado ao proprietário pela CMB.

- Recentemente, a 05/08/2024, declarou “disponibilidade para participar no procedimento de organização da parceria tendente à operação urbanística”, “nos termos que já constam” em “comunicação datada de 03/06/2024”, na qual:

a) Clarifica que a declaração de adesão “não constitui renúncia ao direito de impugnar quaisquer normas do plano e/ou das unidades de execução” e que “não importa qualquer desistência no âmbito dos processos judiciais em curso”.

b) “Dá por reproduzido tudo o que disse” em reunião de 03/06/2024, o que foi objeto de texto que elaborou e enviou à CMB, no qual retoma algumas questões de fundo (já antes respondidas pela CMB) e levanta algumas questões operativas (as quais vieram a ser respondidas em reunião com proprietários realizada em 23/07/2024, à qual a Vilaminho não compareceu).

3. A presente proposta dá sequência ao processo, incluindo:

- Delimitação definitiva da U4 do PUSF, a qual, relativamente à anterior, corrige as áreas de cada parcela (considerando registos da Conservatória e ainda a medição do levantamento topográfico da parcela 38), atualizando também a respetiva avaliação.

- Decisão de solicitar ao proprietário da parcela 39, resposta inequívoca sobre adesão à participação na unidade de execução; e decisão de aquisição da parcela pelo Município, caso não obtenha resposta atempada, caso esta seja negativa, ou caso se mantenha equívoca.

4. Para uma maior transparência e eficácia do processo, a proposta anexa decisória inclui ainda:

- Estudo urbanístico preliminar, de caráter não vinculativo, que ilustra uma possível solução, conforme normativa do PUSF.

- Enumeração dos atos subsequentes e regras básicas sobre os procedimentos a adotar entre parceiros investidores na concretização da operação urbanística.

Tendo em conta a proposta de resolução PR/2024/120 de 22 de Outubro de 2024.

RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão, nomeadamente:



- a) Aprovar a proposta definitiva da delimitação da unidade de execução U.E.4 do PU das Sete Fontes (Anexo I);
- b) Aprovar o Relatório de Análise e Ponderação das Participações Recebidas no Período de Discussão Pública (Anexo II);
- c) Divulgar a deliberação, Relatório de Análise e Ponderação das Participações Recebidas no Período de Discussão Pública e Proposta definitiva da delimitação da UE4 no sítio da Internet da Câmara Municipal;
- d) Dar a conhecer aos proprietários a deliberação tomada;
- e) Conferir com o proprietário da parcela 39, abrangido pela unidade de execução, 10 dias úteis para pronúncia expressa sobre a resposta inequívoca sobre adesão à participação na unidade de execução; e decisão de aquisição da parcela pelo Município, caso não obtenha resposta atempada, caso esta seja negativa, ou caso se mantenha equívoca.
- f) Dar conhecimento do teor da deliberação à Assembleia Municipal de Braga;

Aprovado por maioria, com os votos a favor da Coligação Juntos por Braga, da CDU e com a abstenção do PS. Remeter à Assembleia Municipal para conhecimento.

Despachos

- A 18/10/2024, Luis Miguel Mesquita e Sousa Pereira Araújo, na qualidade de Director de Departamento: "Subscrevo"
- A 18/10/2024, João Vasconcelos Barros Rodrigues, na qualidade de Vereador: "Subscrevo"

Por ser verdade emite o presente Certificado que vai assinado eletronicamente.

A Câmara Municipal de Braga, em data de assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



**Proposta para aprovação pela Câmara Municipal
relativa à
Unidade de Execução U4 Sete Fontes**

Câmara Municipal de Braga

outubro 2024



BRAGA
Cidade autêntica



UNIDADE DE EXECUÇÃO U4 DO PU DAS SETE FONTES

A Câmara Municipal de Braga (CMB) aprovou, em 28/11/2022, delimitação preliminar da U4 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), dando sequência ao que o Plano prevê para o local: ocupação urbanística e conseqüente processo executório.

Em conformidade com tal deliberação foram estabelecidos contactos diretos com todos e cada um dos proprietários dos prédios abrangidos nessa delimitação, dos quais resultou:

- Declaração de adesão à operação urbanística” dos proprietários da **parcela 37**, o que se traduz em “disponibilidade e interesse para uma participação no necessário processo de organização de parceria”.
- Declaração de adesão à operação urbanística” dos proprietários da **parcela 38**, o que se traduz em “disponibilidade e interesse para uma participação no necessário processo de organização de parceria”.
- Declarações de alguma ambigüidade do proprietário da **parcela 39** (Vilaminho Inovação Imobiliária S. A.), sendo que:
 - Apresentou participação contestando o conteúdo e o processo executório do PUSF, na linha do que já tinha feito na fase da sua elaboração.
Esta participação foi objeto de “relatório de análise e ponderação”, comunicado ao proprietário pela CMB.
 - Recentemente, a 05/08/2024, declarou “disponibilidade para participar no procedimento de organização da parceria tendente à operação urbanística”, “nos termos que já constam” em “comunicação datada de 03/06/2024”, na qual:
 - a) Clarifica que a declaração de adesão “não constitui renúncia ao direito de impugnar quaisquer normas do plano e/ou das unidades de execução” e que “não importa qualquer desistência no âmbito dos processos judiciais em curso”.
 - b) “Dá por reproduzido tudo o que disse” em reunião de 03/06/2024, o que foi objeto de texto que elaborou e enviou à CMB, no qual retoma algumas questões de fundo (já antes respondidas pela CMB) e levanta algumas questões operativas (as quais vieram a ser respondidas em reunião com proprietários realizada em 23/07/2024, à qual a Vilaminho não compareceu).

A presente proposta dá sequência ao processo, incluindo:

- Delimitação definitiva da U4 do PUSF, a qual, relativamente à anterior, corrige as áreas de cada parcela (considerando registos da Conservatória e a medição da parcela 38), atualizando também a respetiva avaliação.
- Decisão de solicitar ao proprietário da parcela 39, resposta inequívoca sobre adesão à participação na unidade de execução; e decisão de aquisição da parcela pelo Município, caso não obtenha resposta atempada, caso esta seja negativa, ou caso se mantenha equívoca.



Para uma maior transparência e eficácia do processo, este texto decisório inclui ainda:

- Estudo urbanístico preliminar, de caráter não vinculativo, que ilustra uma possível solução, conforme normativa do PUSF.
- Enumeração dos atos subsequentes e 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 da U7 do PUSF**
- 3. Anexos**
 - 3A. Programa urbanístico**
 - 3B. Avaliação do solo**
 - 3C. Encargos urbanísticos e compensações**



1. Enquadramento

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

Figura 1. Localização da unidade de execução

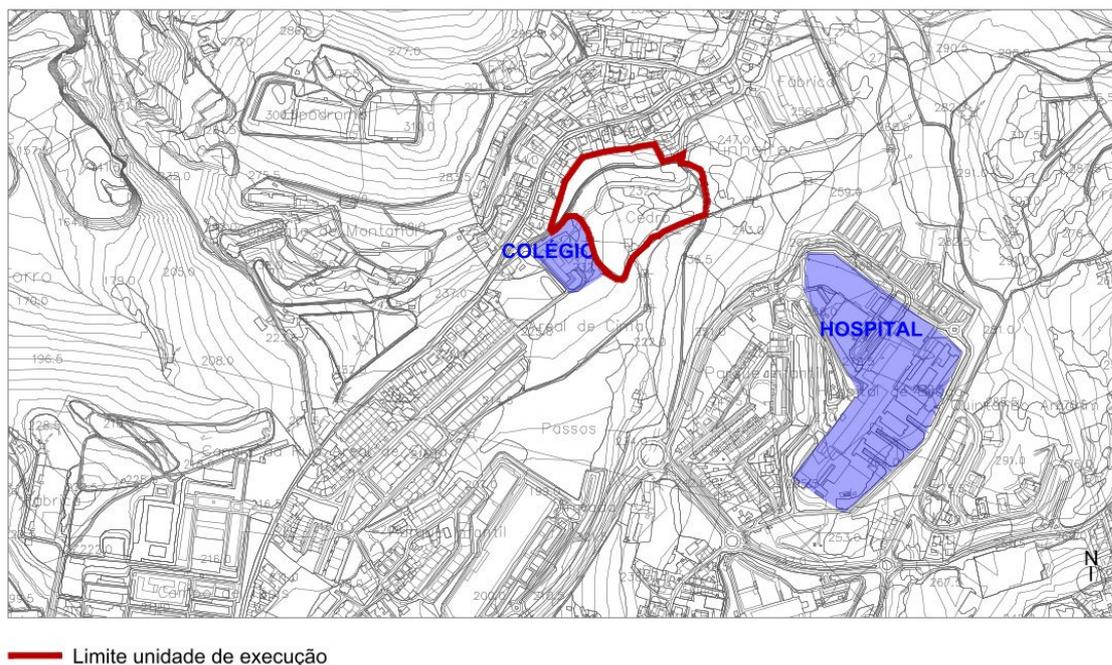


Figura 2. Zonamento do PUSF

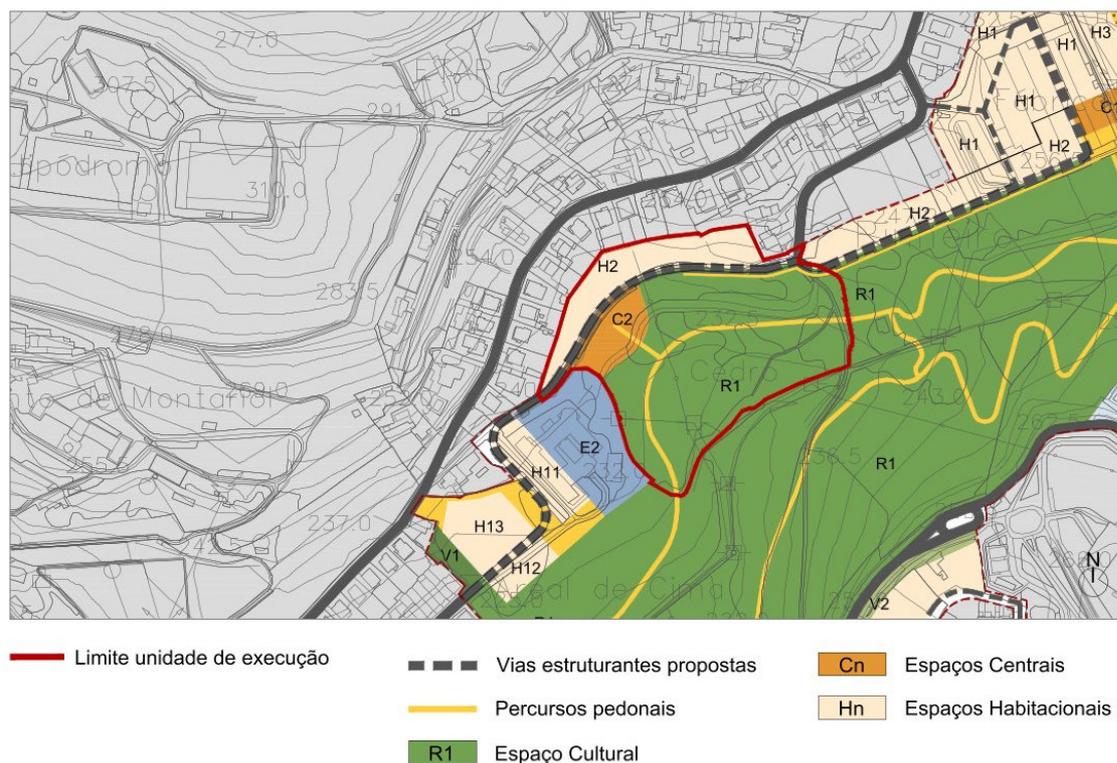


Figura 3. Planta de Condicionantes



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

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

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

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



2. Deliberação

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

1. Seja executada a operação urbanística U4 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), sendo que:
 - a) Esta decisão é tomada com base nos artigos 146º, 147º, 150º, 159º, 164º, 165º e 170º do Decreto-lei 80/2015, de 14 de maio;
 - b) Esta decisão conforma-se com as disposições do PUSF;
 - c) A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada 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.

Complementarmente, delibera ainda a Câmara Municipal:

3. Solicitar ao proprietário da parcela 39, resposta inequívoca sobre adesão a participação na unidade de execução, no prazo de 5 dias úteis após recebimento da solicitação.
E, caso não obtenha resposta atempada, caso esta seja negativa, ou caso se mantenha equívoca, iniciar o processo de aquisição da parcela pelo Município, o que se traduzirá em proposta de compra amigável pelos valores constantes no anexo 3B e em iniciar processo de expropriação por utilidade pública, com caráter urgente, se essa proposta não for aceite.
4. Dar a conhecer as presentes deliberações a todos os proprietários e convocá-los para que decidam sobre o processo organizativo que irão adotar para desenvolvimento da operação e sobre o apoio ou acompanhamento municipal que pretendem.

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:

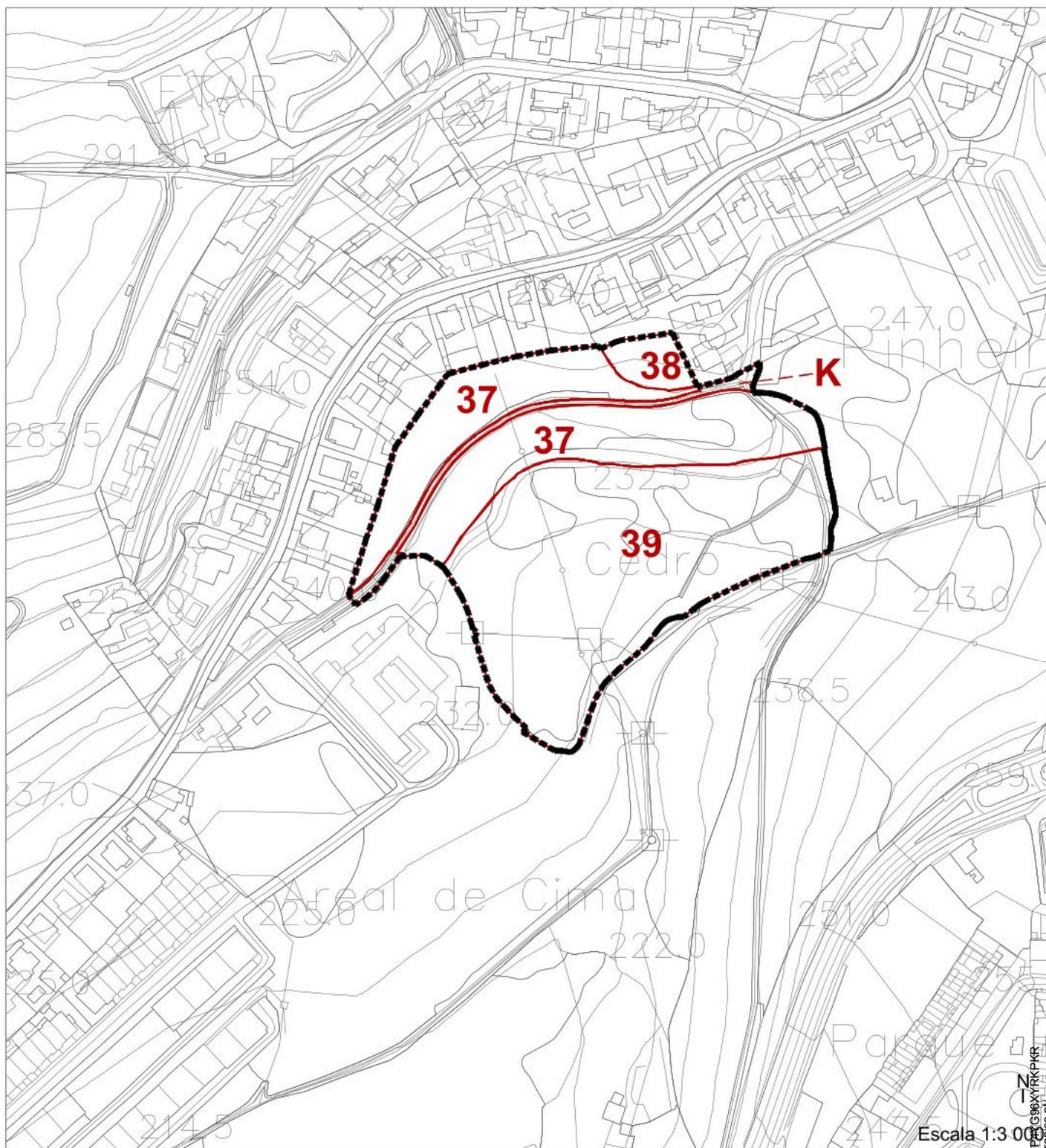
5. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a CMB e/ou outros promotores.
6. 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.
7. A execução do reparcelamento 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 respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações, Artigos 74.º e 77.º **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**e Anexo 9 do PUSF;



- b) Se algum dos proprietários que tenha declarado disponibilidade para participar quiser desistir, ou recusar consenso com os demais, será expropriado por utilidade pública pela CMB, a qual participará na parceria 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 respetivo 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 respetivos investimentos;
- g) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis produzidos pelos parceiros na exata proporção do respetivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
- h) Esta unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.



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



		Prédios	
Nº	Proprietários	Área em m ²	
37	Luis Carvalho e João Carvalho	13 175	medição proprietário, que se conforma medição em planta
38	Virgínia de Lurdes	1 123	conforme levantamento topográfico da CMB
39	Vilaminho - Inovação Imobiliária, S.A.	19 100	conforme certidão conservatória
K	Município de Braga	1 102	medição em planta

■■■■■ Unidade de execução

— Cadastro



3. Anexos

3A. Programa urbanístico

- Normas Urbanísticas
- Edificabilidade

3B. Avaliação do solo

3C. Encargos urbanísticos e compensações

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



3A. Programa urbanístico

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

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

As regras de tal ocupação constam no Regulamento do PUSF.

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

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

- A 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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)

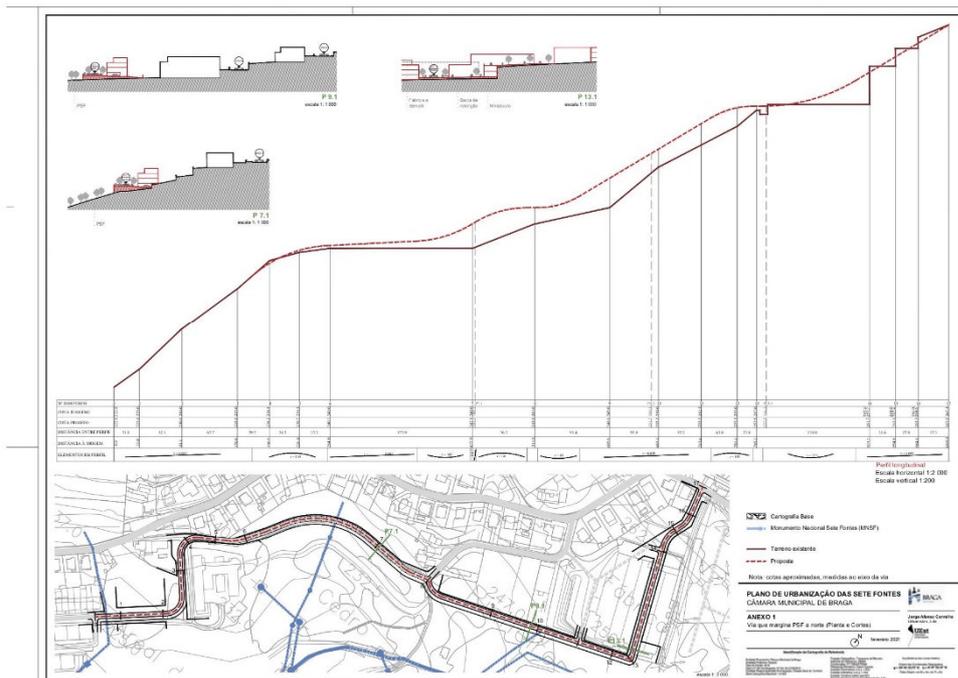
4 — *A via que margina o Parque das Sete Fontes a norte, a qual:*

- Tem uma função essencialmente panorâmica, devendo ser dotada de elementos de acalmia de tráfego;*
- 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;*
- Adota, nos restantes troços, perfil de 5,5 metros na faixa de rodagem, passeio de 2 metros e estacionamento variável em função da ocupação marginal.*



Anexo 1 do RPUSF:

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



Espaço Central C2 (Artigo 36.º)

- 1 - O Espaço Central C2 constitui uma das entradas no Parque das Sete Fontes, correspondendo a um espaço predominantemente pedonal, integrando edifício.
- 2 - A solução urbanística integra:
 - a) Alargamento de espaço público articulado com o Parque das Sete Fontes;
 - b) Banda de estacionamento perpendicular ao longo do arruamento;
 - c) Edifício com funções centrais, obrigatórias nos pisos confrontantes com espaço público, podendo albergar habitação nos superiores.
- 3 - O edifício é isolado, de 4 pisos, com rés -do-chão parcialmente vazado (em continuidade com o espaço público) e com um piso semienterrado articulado com rampa exterior e com escada interior de acesso ao Parque das Sete Fontes.
- 4 - A edificabilidade é de 2.000 m² de ac.

Espaço Habitacional H2 (Artigo 54.º)

- 1 - Nos Espaços Habitacionais H2 os usos admitidos são predominantemente habitacionais.
- 2 - Nos Espaços Habitacionais H2 a morfotipologia a adotar integra:
 - i) Edifícios em banda contínua, recuados 3 metros de muro confrontante com a via;
 - j) 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;
 - k) Edifícios que poderão atingir os 4 pisos, o térreo incluindo o estacionamento e o último recuado 7 metros relativamente ao muro confrontante com a via.

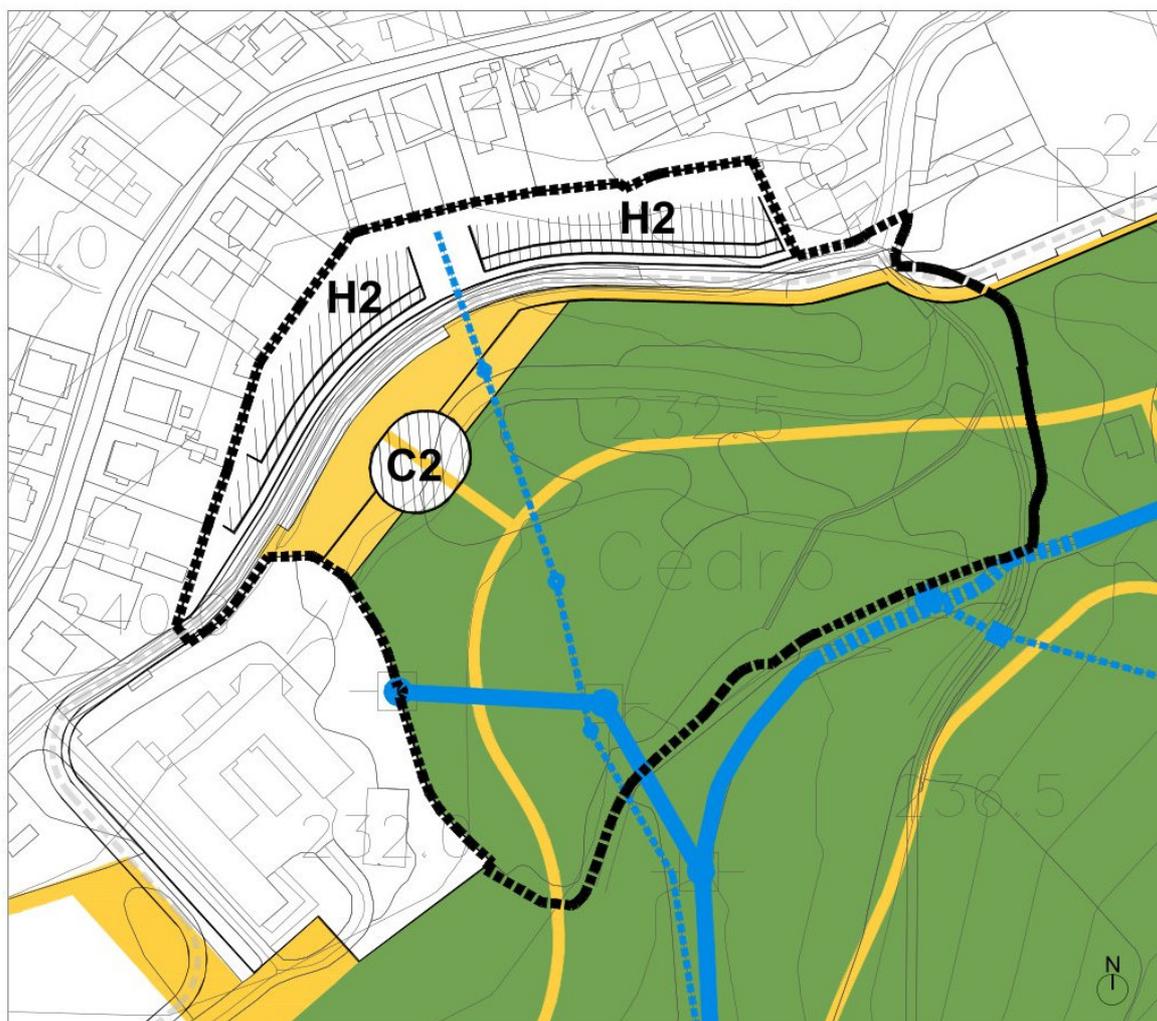


3 - Nos Espaços Habitacionais H2 a edificabilidade (não contabilizando 15 m²/fogo destinados a estacionamento) é a resultante da aplicação do índice de construção de 1,3 m² ac/m², à área dos lotes.

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

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

Figura 4. Solução urbanística preliminar



■■■■■ Unidade de execução

—●— Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)

■ Espaço Cultural (R1)

— — — Via estruturante proposta

■ Espaço público pedonal

H2 Espaço Habitacional H2 (Artigo 54.º)

C2 Edifício no Espaço C2 (Artigo 36.º)



Edificabilidade

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

- Total: 34.500m²
- Área com aptidão edificatória: 11.453 m²
- Área sem aptidão edificatória (Áreas urbanas sem aptidão edificatória + Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 23.047 m²

- Edificabilidade (do local): 9.200 m²ac (estimativa)
 - Espaço Central C2 (Artigo 36.º, nº 4): 2.000 m²ac
 - Espaço Habitacional H2: considerando as condicionantes do local e o estabelecido no Artigo 54.º, estima-se em 7.200 m²ac
- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 9.648 m²ac
 - Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m²ac/m² (Artigo 72.º, nº 3):
(11.453 m² x 0,44 m²ac/m²) = 5.039 m²ac
 - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b)):
(23.047 m² x (2 x 0,1 m²ac/m²)) = 4.609 m²ac
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários)
 - Estabelece o Artigo 73.º que:
 - o nº 1, a) - sempre que possível a edificabilidade concreta é igual à edificabilidade abstrata
 - o 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:
 - o Há que ensaiar no projeto de urbanização se será possível, respeitando as regras aplicáveis, uma edificabilidade concreta igual à abstrata
 - o Não o sendo, ocorrerá uma compensação da CMB aos promotores da operação (Art.º 73.º, nº 1, al. c), ii.)



3B. Avaliação do solo

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

sendo que:

S: Valor do solo (parcela)

E: Edificabilidade afeta ao proprietário que será correspondente ao índice abstrato I (em m² ac/m² solo)

I (para as áreas com aptidão edificatória) = 0,44 m²ac/m² (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 m²ac/m², 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=936 €/m²ac)

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 = 936 €/m²ac

- Resulta: **S= (0,09 + F2) x (I x 936)**, sendo:

I = 0,44 m²ac/m², para solo com aptidão edificatória

I = 0,2 m²ac/m², 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.

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

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

Prédio		Parcela					Valor do prédio	
Nº	Área (m2)	Nº	Área (m2)	Grau infraestruturção (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
37	13 175	37a	2 427	0,045	0,44	134 937	587 564	59,2%
		37b	3 452	0,055	0,44	206 142		
		37c	152	0	0,44	5 634		
		37d	1 852	0,045	0,44	102 968		
		37e	551	0,035	0,44	28 366		
		37f	1 649	0,035	0,2	38 587		
		37g	215	0	0,44	7 969		
		37h	1 157	0	0,2	19 493		
		37i	1 720	0,045	0,2	43 468		
38	1 123	38a	199	0,01	0,44	8 196	59 569	6,0%
		38b	924	0,045	0,44	51 373		
39	19 100	39a	12 246	0	0,2	206 320	345 249	34,8%
		39b	579	0	0,44	21 461		
		39c	6 275	0,01	0,2	117 468		
TOTAL							992 382	100,0%



Figura 5. Avaliação do solo



ZONAMENTO PEREQUATIVO	Área (m ²)	Índice (m ² ac/m ²)	Área de Construção (m ² ac)
Área com aptidão edificatória	11.453	0,44	5.039
Solo rústico com relevância para valorização do Solo Urbano	23.047	0,2*	4.609

* Edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso o proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b))

- Cadastro
- Subdivisão para avaliação
- Rede de Abastecimento de Água
- Rede de saneamento
- Rede Elétrica BT
- Rede Telefónica

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)	
37a			X	X			X			4,5%
37b			X	X			X		X	5,5%
37d				X			X		X	4,5%
37e				X			X			3,5%
37f				X			X			3,5%
37i			X	X			X			4,5%
38a					X					1,0%
38b				X	X		X			
39c			X							



3C. Encargos urbanísticos e compensações

Os encargos urbanísticos incluem:

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

Obras de urbanização

- Projeto de execução específico e correspondentes obras de urbanização, a cargo dos promotores (com a correspondente estimativa orçamental).
- Incluem todas as obras de urbanização correspondentes à operação de reparcelamento, conforme PUSF e demais regulamentação em vigor, excluindo:
 - A construção do Parque das Sete Fontes
 - O custo do aterro para a construção da via que margina o Parque a norte [Artigo 75.º, n.º 2, a) e f)]

Taxas urbanísticas

Operação de reparcelamento isenta de taxas urbanísticas [Artigo 75.º, n.º 3, a)]

Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: 8.683 m²
 - A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m² de área com aptidão edificatória por m²ac (ou de 2,0 m² de área sem aptidão edificatória por m²ac) [Artigo 76.º, n.º 4, b)].
 - Para a conversão de uma na outra utiliza-se o rácio de 2,2 (Artigo 76.º, n.º 3).
 - No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade abstrata de 9.648 m²ac é-lhe devido 9.648 m²ac x 0,9 m² / m²ac = 8.683m²
- Cedência efetiva: 10.476 m²
 - Área sem aptidão edificatória (R1 - ver Figura 2): 23.047 m²; convertendo, 23.047 m²/2,2 = 10.476 m²
- **Compensação da CMB aos proprietários** (Artigo 78.º, n.º 2, b)): **67.130 €**
 - Cedência efetiva – cedência devida = 10.476 m² – 8.683 m² = 1.793 m²
 - Compensação pela cedência em excesso:
 - 1.793 m² x 4%.C / m², sendo que a valores atuais C = 936 €/m²ac (“custo de referência” para habitação a custos controlados - Portaria n.º 281/2021)
 - 1.793 m² x 4% x 936 (€/m²ac)/m² = 67.130 €



CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

UNIDADE DE EXECUÇÃO
U4 SETE FONTES

RELATÓRIO
DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO
DA PARTICIPAÇÃO RECEBIDA
NO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

MAIO 2023



Teor do contributo:

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

1. **Caducidade do procedimento de elaboração do PUSF e da alteração ao PDM para a área das Sete Fontes e a consequente extinção do procedimento de delimitação da UE4.**
2. **A opção pelo plano de urbanização e elaboração simultânea de PDM e PU.**
3. **Invalidez da classificação do solo rústico com relevância para o solo urbano.**
4. **Ilegalidade das Opções Perequativas e violação do Princípio da Igualdade.**
5. **Erro na avaliação no grau de infraestruturação (F2) do prédio 39.**
6. **Omissão do Plano de Financiamento e Sustentabilidade económica e financeira, do Relatório Ambiental e Avaliação Ambiental Estratégica.**
7. **Ilegalidade da fixação de valor expropriativo e usurpação de Funções.**

No final da participação surgem ainda **quatro questões** específicas:

8. A delimitação da UE4 foi iniciada pelo Município, sendo que, dela não consta o projecto de reparcelamento, projecto esse de indispensável conhecimento para efeitos de decisão esclarecida dos proprietários no que concerne à participação na execução urbanística desta Unidade de Execução e imposto, desde logo, mas não só, pelo art. 167º RJIGT. Em que momento do procedimento existirá projecto de reparcelamento?
9. O Município pretende delimitar a área e os prédios originais abrangidos afirmando que a execução urbanística terá de fazer-se através de reparcelamento, mas não junta a proposta de divisão fundiária. Como se faz a perequação compensatória sem executar o reparcelamento?
10. Pretenderá o Município, tendo optado pelo sistema de cooperação (e de imposição pois afirma que decidirá expropriar quem não aceite), forçar os proprietários a aceitar ou recusar algo que não conhecem, leia-se, a aceitar ou recusar uma divisão fundiária que sequer está projectada por quem tomou e preside à iniciativa procedimental, ou seja, a Câmara/Município? É que, com o devido respeito, que é muito, uma coisa é cooperar, outra coisa é não apresentar projecto de reparcelamento e, ainda assim, pretender que os proprietários sejam sancionados se não aprovarem um nada.
11. O contrato de urbanização, que será mais de execução de urbanística, terá de contemplar várias condições e regras que não estão de modo algum previstas nesta delimitação. Desde logo, existindo mais do que um proprietário, como serão financiadas as infraestruturas? O que ocorrerá se um dos proprietários não cumprir as suas obrigações? Poderão os restantes substituir-se? Como e através de que procedimento? Qual o prazo previsto para que seja executada a operação urbanística e que tipo de sanções podem ser aplicadas aos incumpridores? Como se vai garantir que todos os proprietários da UE contribuem efectivamente para a execução das infraestruturas? Porque é que há unidades de execução que vão ter de construir infraestruturas urbanísticas (vias, por exemplo) e outras não?



Ponderação:

Enquadramento

Como referido na própria participação, o texto apresentado é, em grande parte, “uma súmula dos vários contributos técnicos e jurídicos obtidos ao longo de um caminho que já vai longo”, sendo que nessa medida já tiveram ponderação devida – em particular nos “Relatórios de Análise e Ponderação das Participações Recebidas no Período de Discussão Pública” (RAPPR) no âmbito dos procedimentos de Alteração ao PDMB para a área das Sete Fontes e de elaboração do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF).

Note-se que os referidos RAPPR (amplamente divulgados conforme imposição legal), ainda hoje estão disponíveis para consulta, nomeadamente em:

- https://setefontes.cm-braga.pt/wp-content/uploads/2021/03/PDM_Braga_Alteracao_Part_Discussao_publica_CMB_Sete_Fontes.pdf
- https://setefontes.cm-braga.pt/wp-content/uploads/2021/03/I-2-Discussao-publica_CMB-sete-fontes.pdf

Assim sendo, na presente ponderação será dado particular enfoque às observações e questões diretamente relacionadas com o procedimento em causa, ou seja, a “aprovação pela CMB da Unidade de Execução U4 Sete Fontes”.

1. Caducidade do procedimento de elaboração do PUSF e da alteração ao PDM para a área das Sete Fontes e a consequente extinção do procedimento de delimitação da UE4.

Para o efeito do presente procedimento, importa aqui recuperar que a Câmara Municipal deliberou a declaração de não caducidade dos procedimentos, na sua reunião de 8 de fevereiro de 2021.

A CMB suportou-se em parecer jurídico da Professora Doutora Fernanda Paula, reconhecida especialista em Direito do Urbanismo, que considerou legal a declaração por parte do Município da não caducidade do procedimento com efeitos retroactivos.

Este parecer enquadra do ponto de vista dos factos e do Direito a questão a tratar, e naturalmente que o Município não pode deixar de reproduzir os fundamentos daquele parecer, para o qual se remete no sentido da defesa da legalidade da deliberação tomada.

2. A opção pelo plano de urbanização e elaboração simultânea de PDM e PU.

Questões já devidamente ponderadas nos RAPPR mencionados anteriormente. Do que foi então ponderado, destaca-se:

“- 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.”

Não existindo proibição legal, entende o Município que a sua opção foi lícita.



3. Invalidade da classificação do solo rústico com relevância para o solo urbano

Questões já devidamente ponderadas nos RAPPR mencionados anteriormente. Face à insistência e à expressão/peso do tema nesta participação, importa aqui recuperar o que foi, na devida altura, ponderado:

“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. Ilegalidade das Opções Perequativas e violação do Princípio da Igualdade

Questões já devidamente ponderadas nos RAPPR mencionados anteriormente. Face à insistência e à expressão/peso do tema nesta participação, importa aqui recuperar o que foi, na devida altura, ponderado:

“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 m²ac/m². 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. Erro na avaliação no grau de infraestruturização (F2) do prédio 39.

Confirma-se que existe uma conduta de água que atravessa o terreno. Será introduzida a devida correção na avaliação do prédio, assim como, corrigido a avaliação das infraestruturas em falta nas restantes parcelas inseridas na unidade de execução.

6. Omissão do Plano de Financiamento e Sustentabilidade económica e financeira, do Relatório Ambiental e Avaliação Ambiental Estratégica.

Quanto ao relatório ambiental:

Nesta participação afirma-se que: “(...) 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”.

O relatório ambiental, conforme explicitado no índice relativo às peças constitutivas do PUSF, corresponde ao subcapítulo G.1.5.

Sugere-se consulta do mesmo em: https://setefontes.cm-braga.pt/wp-content/uploads/2021/03/F1-G1-Pecas-escritas_CMB-sete-fontes.pdf

Restantes questões já foram devidamente ponderadas nos RAPPOR mencionados anteriormente. Face à insistência e à expressão/peso do tema nesta participação, importa aqui recuperar o que foi, na devida altura, ponderado:

“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 pública 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 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.”

7. Ilegalidade da fixação de valor expropriativo e usurpação de Funções

Questões já devidamente ponderadas nos RAPPOR mencionados anteriormente. Face à insistência e à expressão/peso do tema nesta participação, importa aqui recuperar o que foi, na devida altura, ponderado:

“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.”

8. A delimitação da UE4 foi iniciada pelo Município, sendo que, dela não consta o projecto de reparcelamento, projecto esse de indispensável conhecimento para efeitos de decisão esclarecida dos proprietários no que concerne à participação na execução urbanística desta Unidade de Execução e imposto, desde logo mas não só, pelo art. 167º RJIGT. Em que momento do procedimento existirá projecto de reparcelamento?

De acordo com a lei e conforme é estabelecido no PUSF, o desenvolvimento de uma UE ocorre de forma faseada.

O quadro legal - Decreto-Lei nº 80/2015, de 14.05 (artigos 146.ª a 151.ª) - apenas exige que a delimitação de UE seja acompanhada de cadastro, decisão quanto ao sistema de execução a adotar e discussão pública similar à de plano de pormenor (caso este não exista).

Neste caso foi-se mais além, incluindo na deliberação inicial: desenho da solução urbanística base; estimativa e balanço económico preliminar (avaliação do solo + estimativa de encargos de urbanização); definição dos atos subsequentes, processuais e participativos.

Está-se agora na fase seguinte, a da discussão pública e a da respetiva ponderação, o que permitirá uma delimitação definitiva da UE4 pela Câmara Municipal.

Seguir-se-á a organização operativa da parceria (entre proprietários, envolvendo ou não o Município como investidor), que se traduzirá então em processo de reparcelamento, refletindo os investimentos de cada um dos parceiros.

Este esclarecimento seria talvez desnecessário, bastaria considerar, complementarmente ao quadro legal aplicável, o estabelecido no PUSF e o que consta no texto do documento em discussão.

Refere o PUSF:

Artigo 81.º Execução sistemática

3 - A programação de cada operação integra orientações que, obedecendo ao previsto na LBSOTDU, Artigo 56.º, n.º 1, podem ser estabelecidas de forma faseada, incluindo:

- a) Uma primeira fase, preliminar, identificando os parceiros a envolver;
- b) Uma última fase, após processo de contratualização, expressa em contrato de urbanização.

Artigo 82.º Unidades de execução

1 - 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.

2 - No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:



- a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no processo de reparcelamento, conforme estabelecida nos Artigo 70.º a Artigo 72.º;
 - b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.
- 3 - A execução do reparcelamento 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 respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações, Artigo 74.º a Artigo 77.º e Anexo 9;
 - b) Os proprietários que não queiram participar podem ser expropriados por utilidade pública pela Câmara, passando esta nestes casos a participar na associação como entidade proprietária;
 - c) As ações e custos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - d) Os imóveis (lotes ou edifícios) produzidos na operação são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
 - e) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis produzidos pelos parceiros na exata proporção do respetivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
- 4 - Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.

E refere o documento em apreço:

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

1. 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.
 2. 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.
 3. 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.
 4. 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.
- 9. O Município pretende delimitar a área e os prédios originais abrangidos afirmando que a execução urbanística terá de fazer-se através de reparcelamento, mas não junta a proposta de divisão fundiária. Como se faz a perequação compensatória sem executar o reparcelamento?**

A perequação compensatória entre proprietários da mesma unidade de execução é de facto concomitante com o reparcelamento.

Esta questão já foi respondida no ponto 8.

- 10. Pretenderá o Município, tendo optado pelo sistema de cooperação (e de imposição pois afirma que decidirá expropriar quem não aceite), forçar os proprietários a aceitar**



ou recusar algo que não conhecem, leia-se, a aceitar ou recusar uma divisão fundiária que sequer está projectada por quem tomou e preside à iniciativa procedimental, ou seja, a Câmara/Município? É que, com o devido respeito, que é muito, uma coisa é cooperar, outra coisa é não apresentar projecto de reparcelamento e, ainda assim, pretender que os proprietários sejam sancionados se não aprovarem um nada.

A adesão que se espera, por ora, dos proprietários não é a uma divisão fundiária - que não está sequer perspectivada – mas a uma parceria entre proprietários, na qual eles próprios, cumprindo o Plano em vigor, irão acertar uma divisão fundiária

Também esta questão já foi respondida no ponto 8.

11. O contrato de urbanização, que será mais de execução de urbanística, terá de contemplar várias condições e regras que não estão de modo algum previstas nesta delimitação. Desde logo, existindo mais do que um proprietário, como serão financiadas as infraestruturas? O que ocorrerá se um dos proprietários não cumprir as suas obrigações? Poderão os restantes substituir-se? Como e através de que procedimento? Qual o prazo previsto para que seja executada a operação urbanística e que tipo de sanções podem ser aplicadas aos incumpridores? Como se vai garantir que todos os proprietários da UE contribuem efectivamente para a execução das infraestruturas? Porque é que há unidades de execução que vão ter de construir infraestruturas urbanísticas (vias, por exemplo) e outras não?

Há aqui várias questões levantadas. No essencial:

Questão:	Resposta:
<i>Quem financia as infraestruturas?</i>	<p>Os custos de infraestruturacão são suportados pelos proprietários, considerados como investimento e devidamente contemplados na distribuicão dos lotes da operacão.</p> <p>Caso a CMB, por vontade dos proprietários, suporte os custos de infraestruturacão, entra como investidor (logo será também contemplada na distribuicão do resultado final da operacão, na proporçã do seu investimento).</p> <p>Nota: Para viabilizar as operacões, se comprovadamente os custos de infraestruturacão forem superiores a um valor de referênciã (a fixar em documento próprio) a CMB pode assumir o encargo excedente; mas tal só poderá acontecer em situações muito especiais, impostas pela própria Câmara, por exemplo para salvaguarda e valorizaçã do Monumento.</p>
<i>E se um dos proprietários não cumprir as suas obrigações?</i>	<p>As obrigações de cada proprietário participante serão as que estes estabelecerem entre si, nos termos legais que melhor entenderem, cumprindo o Plano.</p>
<i>Poderão os restantes substituí-lo?</i>	<p>Havendo algum proprietário que não queira participar – desde já, nesta fase inicial, ou até à assinatura do contrato de urbanizaçã - o único caminho que se afigura possível é o da sua substituiçã pela CM, adquirindo esta o imóvel a esse proprietário.</p>
<i>Que sanções para incumpridores?</i>	<p>Havendo incumprimento após assinatura do contrato de urbanizaçã, o qual deverá estabelecer as obrigações de cada um, compete aos demais decidir como atuar.</p>
<i>Qual o prazo para a operacão urbanística?</i>	<p>Compete aos proprietários desenvolver a operacão urbanística. A pedido dos proprietários a CMB pode participar (entrando como investidor).</p> <p>Nessa medida, só posteriormente esta questão poderá ser respondida com precisão.</p>



Como se garante que os proprietários contribuem efetivamente para as infraestruturas? *Regras de funcionamento da parceria devem estar fixadas em contrato específico desenvolvido para o efeito pelos proprietários/investidores.*

Porque é que há UE no PUSF que vão construir infraestruturas e outras não? *A distribuição de encargos urbanísticos no PUSF é feita, basicamente, da seguinte forma:*

- *Cada operação urbanística suporta:*
 - *A construção das respetivas infraestruturas locais, cujo custo se estima em 10% C, sendo C o "custo de referência" estabelecido em Portaria;*
 - *Cedência média de terreno para infraestrutura geral.*
- *A CMB suporta:*
 - *Os encargos com a infraestrutura geral, salvo a correspondente cedência de terreno;*
 - *Pequenas intervenções de qualificação de espaço público em áreas sem nova edificabilidade marginal.*

Efeito na proposta para aprovação da UE4 pela Câmara Municipal:

Verificação das infraestruturas atualmente existentes e correção das consequentes avaliações dos vários prédios. Confirma-se que o prédio da participante é atravessado por conduta de água.

As demais observações constantes desta participação não justificam alterações.

