



PROPOSTA

Unidade de Execução n.º 6 – Plano de Urbanização das Sete Fontes (para aprovação)

Submete-se à reunião do executivo municipal, para aprovação, a presente proposta de definição dos termos em que deverá ser executada a primeira unidade de execução do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF): a Unidade de Execução n.º 6 (UE6).

A UE6, com uma área total de 54.215 m², prevê, de forma exata e efetivamente delimitada, solo para uso cultural (43.282 m²), solo para espaço público pedonal e solo para espaços habitacionais. A operação assegura, ainda, uma ligação viária à via existente a norte.

Neste sentido, e para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera – nos termos do documento que se anexa, mas que aqui se reproduz para todos os efeitos - que:

1. Seja executada a operação urbanística UE6 do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), sendo que:
 - a. Esta decisão é tomada com base nos artigos 146.º, 147.º, 150.º, 159.º, 164.º, 165.º e 170.º do Decreto-lei n.º 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 (Anexo I), 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, ou, em alternativa, conforme referido no número seguinte.
3. Sendo que a operação abrange apenas três parcelas, duas das quais de muito pequena dimensão e destinadas a abertura de via, a operação urbanística possa ser executada com:
 - a. Aquisição dessas duas parcelas pela CMB;
 - b. Operação de loteamento da outra parcela a cargo do respetivo proprietário, assumindo este a execução da totalidade das obras de urbanização correspondentes à unidade de execução, salvo as de construção do Parque das Sete Fontes, que fica a cargo da CMB.
4. Em qualquer caso, nesta operação, face ao estabelecido no PUSF:
 - a. Sendo que a edificabilidade abstrata (a que os proprietários têm direito) é inferior à edificabilidade (estabelecida para o local), haverá transferência de edificabilidade para outro local, em princípio para a unidade de execução UE7;
 - b. Sendo que a cedência efetiva para infraestrutura geral será superior à cedência devida, haverá lugar a uma compensação monetária a pagar pela CMB.

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

5. Para garantir o princípio da participação, a aprovação definitiva da Unidade de Execução (ou a adoção do processo executório referido no número 3) 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.
6. Após a participação referida no número anterior, a CMB:
 - a. Pondera os resultados, responde a cada uma das observações e última o documento de constituição da Unidade de Execução;



BRAGA
Município

VEREADOR JOÃO RODRIGUES

Planeamento e Ordenamento do Território, Gestão Urbanística, Regeneração Urbana, Habitação, Inovação e Tecnologia, Inteligência Urbana

- 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.
7. 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
8. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento (ou de loteamento) e das respetivas obras de urbanização, seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

O Vereador,

(João Rodrigues)

**Apresenta-se proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga
da unidade de execução UE6 do PU das Sete Fontes**

Câmara Municipal de Braga

maio 2022



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



BRAGA
Cidade autêntica

Apresenta-se proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga da **UNIDADE DE EXECUÇÃO UE6 SETE FONTES**

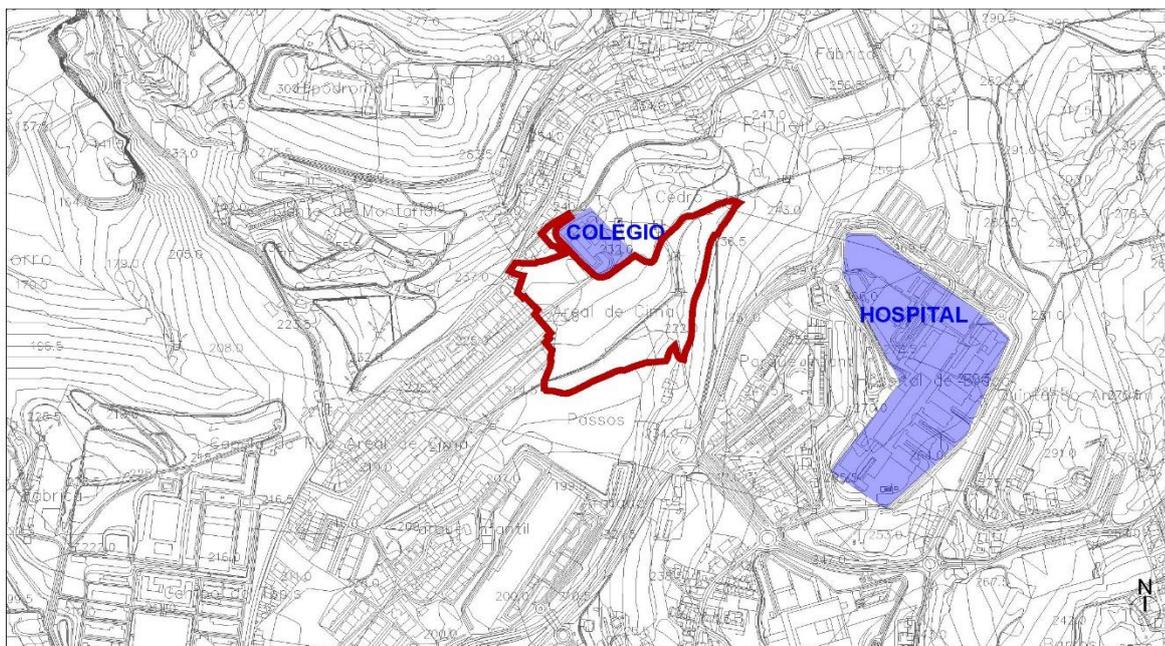
Justificam-se as seguintes **notas introdutórias**:

- 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.
- A presente proposta dá sequência ao que o Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) apresenta para o local, sendo que, com vista à necessária participação pública e, também, para um enquadramento eficiente de todo o processo, considera-se oportuno apresentar aqui um breve sumário do que é proposto.
- 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.

1. Enquadramento

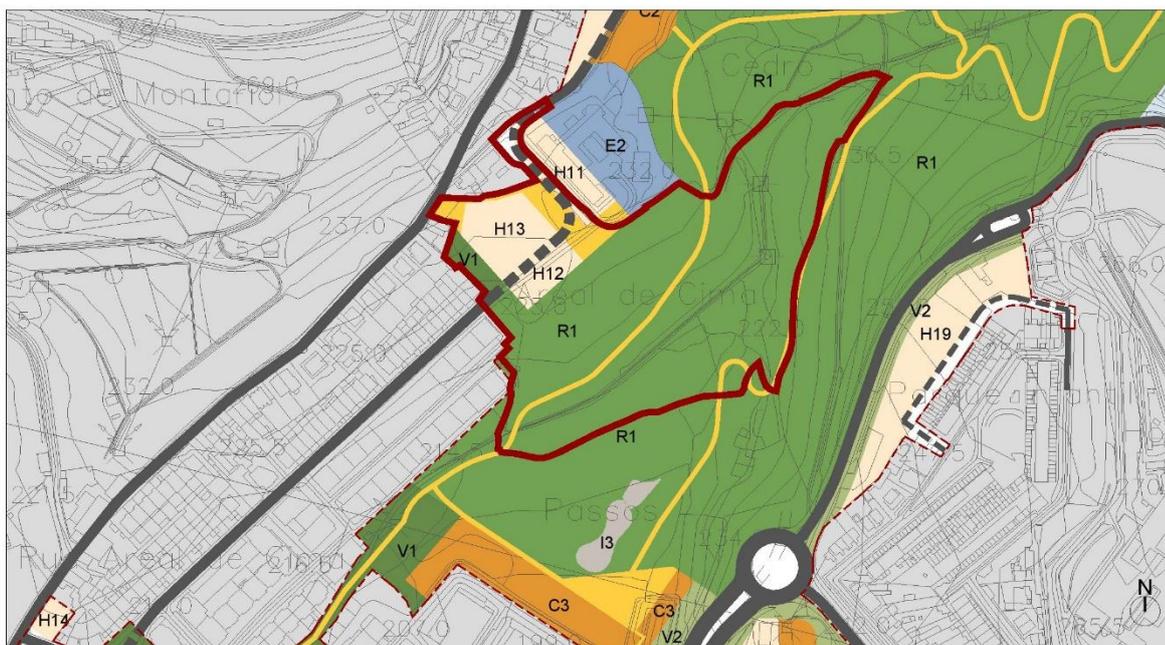
A área delimitada - Unidade de Execução UE6 Sete Fontes – tem a localização assinalada na Figura 1. O PUSF perspectiva para o local programa específico (ver Figura 2) e no regulamento estabelece como orientação executória para esta UE6 a “delimitação de unidade de execução com adoção do sistema de cooperação”.

Figura 1. Localização da unidade de execução



— Limite unidade de execução

Figura 2. Zonamento



— Limite unidade de execução

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| R1 Espaço Cultural | En Equipamentos |
| V1 Espaço Verde de Uso Público | Hn Espaços Habitacionais |
| Alargamentos Pedonais | |

A delimitação desta Unidade de Execução é coincidente com a subunidade para efeitos executórios U6 identificada na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF. A presente proposta de delimitação dá assim sequência à orientação do PUSF, avançando para a efetiva e exata delimitação da Unidade de Execução UE6.

A delimitação desta unidade considera o cadastro existente e a sua dimensão resulta de um critério global para 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 operação urbanística a desenvolver respeita necessariamente o PUSF e considera a solução urbanística preliminar apresentada no Anexo 1.

2. Deliberação

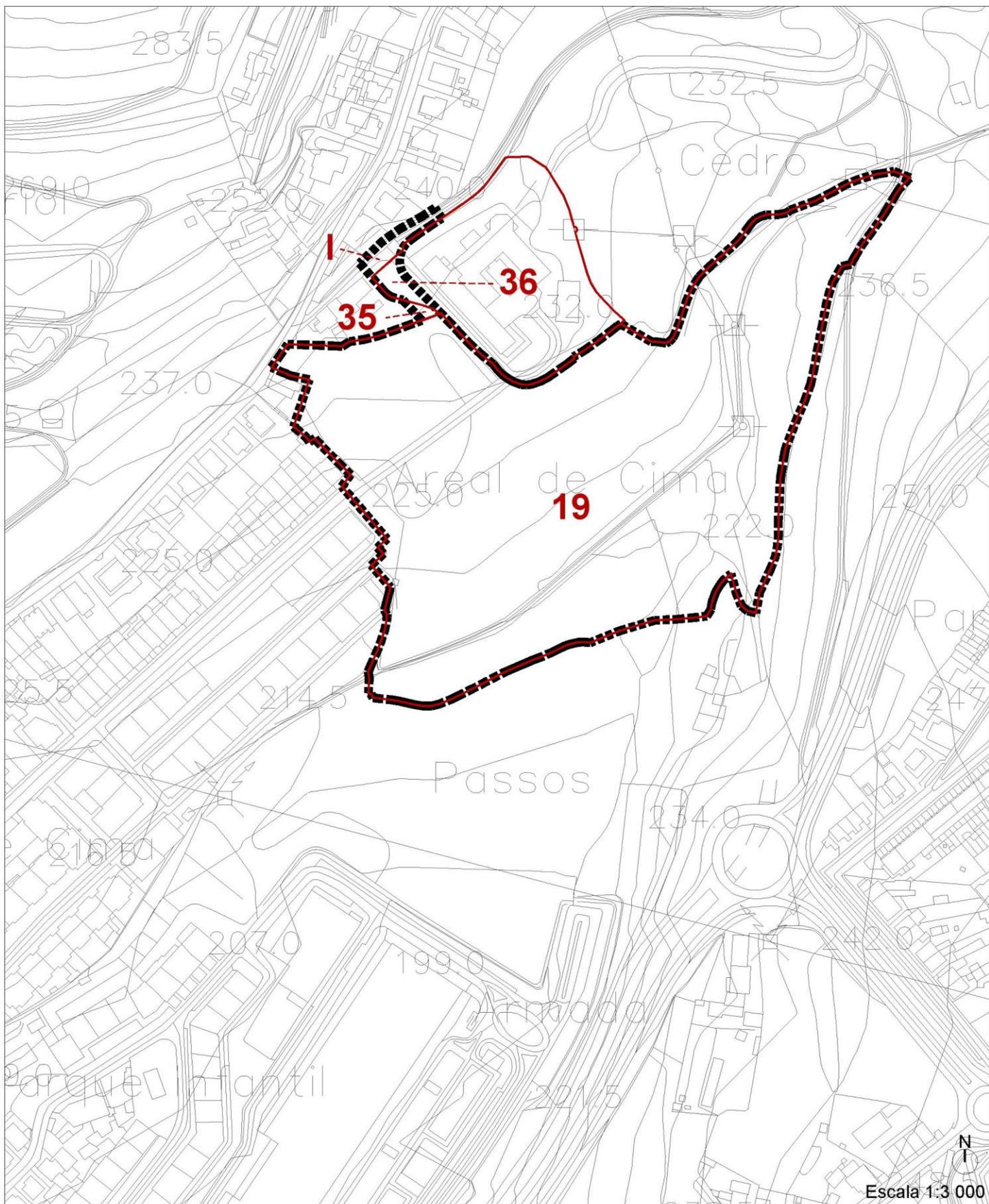
Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

1. Seja executada a operação urbanística UE6 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 (Anexo I), 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, ou, em alternativa, conforme referido no número seguinte.
3. Sendo que a operação abrange apenas três parcelas, duas das quais de muito pequena dimensão e destinadas a abertura de via, a operação urbanística possa ser executada com:
 - a) Aquisição dessas duas parcelas pela CMB;
 - b) Operação de loteamento da outra parcela a cargo do respetivo proprietário, assumindo este a execução da totalidade das obras de urbanização correspondentes à unidade de execução, salvo as de construção do Parque das Sete Fontes, que fica a cargo da CMB.
4. Em qualquer caso, nesta operação, face ao estabelecido no PUSF:
 - a) Sendo que a edificabilidade abstrata (a que os proprietários têm direito) é inferior à edificabilidade (estabelecida para o local), haverá transferência de edificabilidade para outro local, em princípio para a unidade de execução UE7;
 - b) Sendo que a cedência efetiva para infraestrutura geral será superior à cedência devida, haverá lugar a uma compensação monetária a pagar pela CMB.

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

5. Para garantir o princípio da participação, a aprovação definitiva da Unidade de Execução (ou a adoção do processo executório referido no número 3) 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.
6. Após a participação referida no número anterior, a CMB:
 - a) Pondera os resultados, responde a cada uma das observações e última 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.

7. 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.
8. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento (ou de loteamento) e das respetivas obras de urbanização, seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.



Prédios		
Nº	Área em m ² (medida em planta)	Proprietários
19	53 156	Aliança Azul - Promoções Imobiliária, Lda
35	103	Álvaro Fernandes
36	445	Colégio das Sete Fontes
I	511	Câmara Municipal Braga (domínio público)

■■■■■ Unidade de execução

— Cadastro

UNIDADE DE EXECUÇÃO UE6
Delimitação e Cadastro

ANEXOS

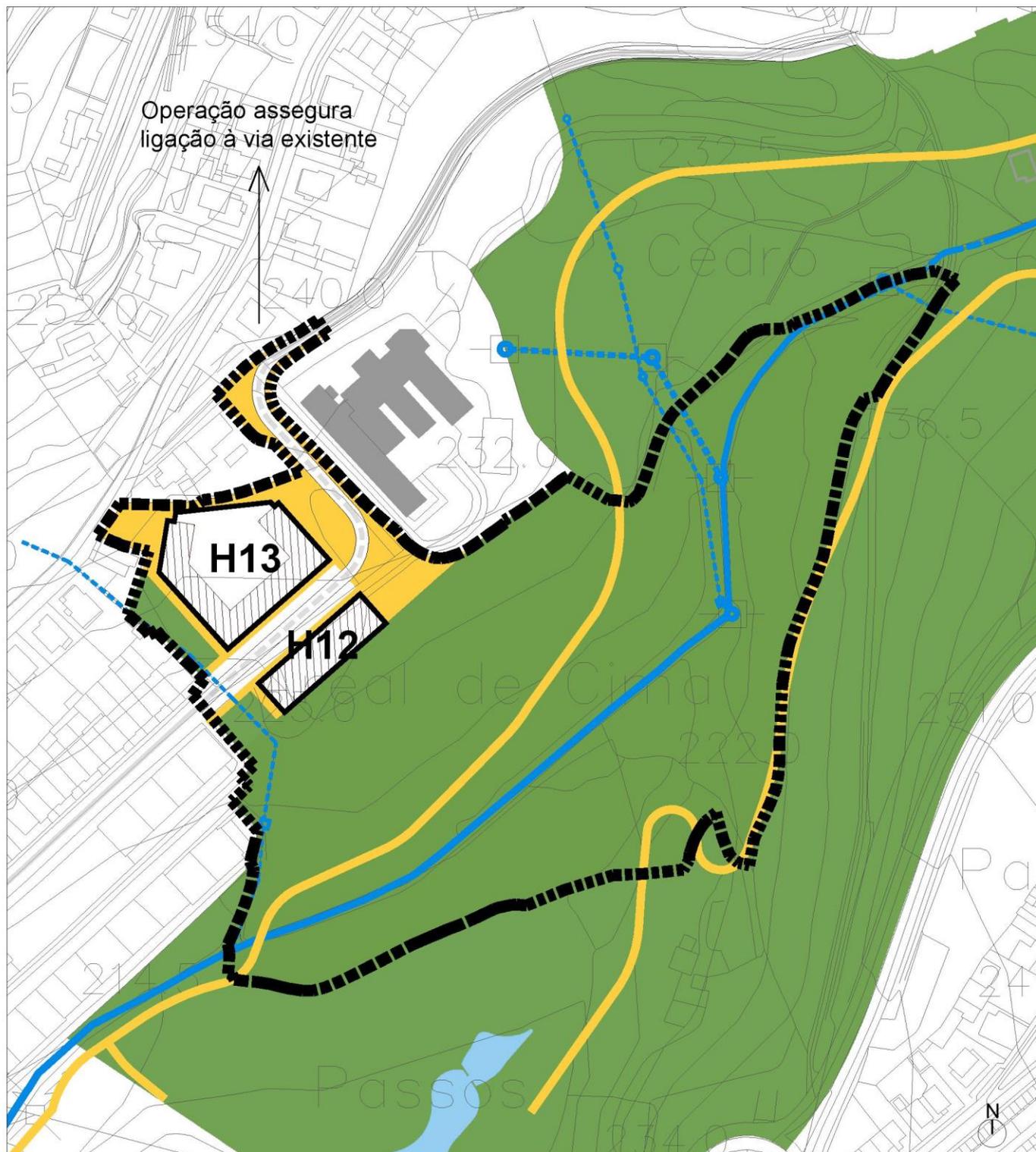
1. SOLUÇÃO URBANÍSTICA PRELIMINAR

2. AVALIAÇÃO DO SOLO

3. EDIFICABILIDADE, CEDÊNCIA, ENCARGOS E COMPENSAÇÕES

1. Área da unidade de execução UE6
2. Edificabilidade
3. Encargos urbanísticos
 - 3.1. Obras de urbanização
 - 3.2. Taxas urbanísticas
 - 3.3 Cedência para infraestrutura geral

ANEXO 1. SOLUÇÃO URBANÍSTICA PRELIMINAR



—●— Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)

■ Espaço Cultural (R1)

■ Espaço público pedonal

— — — Via proposta

■■■■■ Unidade de execução

H12 3.000 m² área de construção
(edificação com 3 pisos)

H13 4.000 m² área de construção
(edificação com máximo de 3 pisos)

H12 e H13 passíveis de subdivisão

ANEXO 2. AVALIAÇÃO DO SOLO (conforme Anexo 9, ponto 1.1 do Regulamento)

- Fórmula para avaliação do solo (Artigo 77.º, n.º2): $S = (F1 + F2) \times (E \times C)$,

sendo que:

S: Valor do solo (parcela)

E: Edificabilidade afeta ao proprietário que será correspondente ao índice abstrato: $I \text{ m}^2 \text{ ac/m}^2 \text{ solo}$

I (para as áreas com aptidão edificatória) = $0,44 \text{ m}^2 \text{ ac/m}^2$ (Artigo 72.º, n.º 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, n.º 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: $C=800 \text{ €/m}^2 \text{ ac}$)

F1: Fator de localização: 9 % (Artigo 77.º, n.º2, 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.

S (para as áreas s/ aptidão edificatória não infraestruturadas):

- caso não participe na UE $(0,09 \times 0,10 \times C) = 0,9 \% \times C = 7,2 \text{ €/m}^2$

- caso participe na UE $(0,09 \times (0,10 \times 2) \times C) = 1,8 \% \times C = 14,4 \text{ €/m}^2$

S (para as áreas c/ aptidão edificatória não infraestruturadas):

$S = F1 \times (E \times C) = (0,09 \times 0,44 \times C) = 4 \% \times C = 32 \text{ €/m}^2$

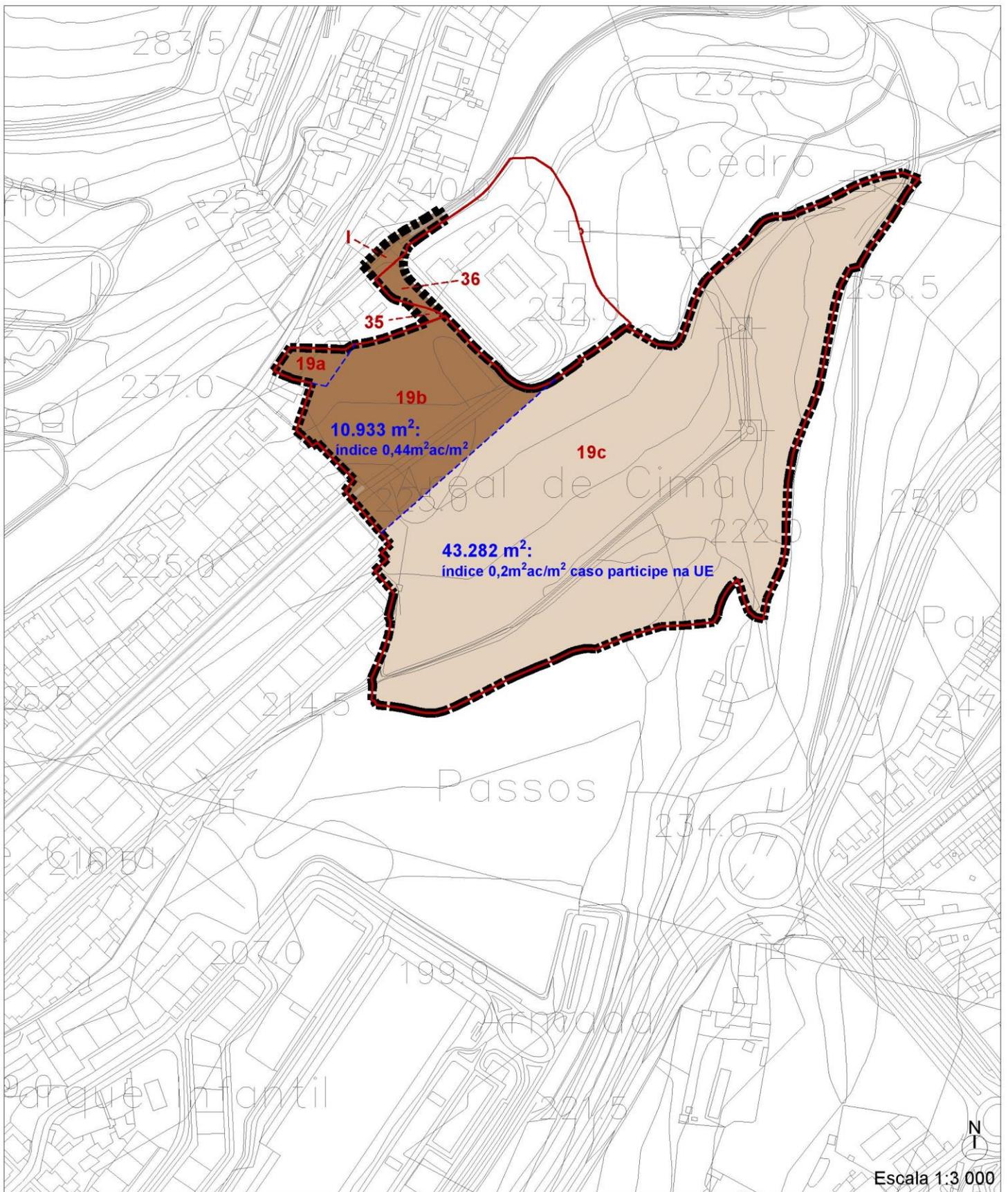
S (para as áreas c/ aptidão edificatória infraestruturadas):

$S = (F1 + F2) \times (I \times C) = (0,09 + F2) \times (0,44 \times C) = 32 \text{ €/m}^2 + F2 \times 352 \text{ €/m}^2$

Quadro 1. Avaliação do solo (ver Planta 4)

Prédio			Avaliação do solo (€)						
			Solo sem aptidão edificatória Não infraestruturado $S = 14,4 \text{ €/m}^2$	Solo com aptidão edificatória			Total (€)		
N.º	Área (m ²)	N.º Parcela		Não infraestruturado $S = 32 \text{ €/m}^2$	Infraestruturado $S = 32 \text{ €/m}^2 + F2 \times 352 \text{ €/m}^2$				(€)
			Área (m ²)		F2	Valor (€)			
19	53.156	19a	-	-	669	0,09	42.602	960.423	96,7
		19b	-	$(9.205 \text{ m}^2 \times 32 \text{ €}) = \mathbf{294.560 \text{ €}}$	-	-			
		19c	$(43.282 \text{ m}^2 \times 14,4 \text{ €}) = \mathbf{623.261 \text{ €}}$	-	-				
35	103		-	$(103 \text{ m}^2 \times 32 \text{ €}) = \mathbf{3.296 \text{ €}}$	-	-	3.296	0,3	
36	445		-	-	445	0,1	29.904	29.904	3,0
I	511							0*	-
Σ								993.623	100,0

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



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)	
19a	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9%
36	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10%

■■■■■ Unidade de execução

— Cadastro

■ Área com aptidão edificatória

■ Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano

ANEXO 3. EDIFICABILIDADE, CEDÊNCIA, ENCARGOS E COMPENSAÇÕES

1. ÁREA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO UE6

- Cadastro conforme Planta 1 (áreas medidas em planta, sujeitas a confirmação legal)
- Total: 54.215m²
- Área com aptidão edificatória: 10.933 m² (ver Planta 2)
- Área sem aptidão edificatória (Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 43.282 m² (ver Planta 2)

2. EDIFICABILIDADE (ver Planta 3)

• Edificabilidade (do local): 7.000 m²ac

- Espaço Habitacional H12 (Artigo 57.º, n.º 3): 3.000 m²ac
- Espaço Habitacional H13 (Artigo 58º, n.º3): 4.000 m²ac

• Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 13.467 m²ac

- Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m²ac/m² (Artigo 72.º, n.º 3):
 $(10.933 \text{ m}^2 \times 0,44 \text{ m}^2\text{ac/m}^2) = 4.811 \text{ m}^2\text{ac}$
- Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m²ac/m², sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, n.º 4, al. a) e b)):
 $(43.282 \text{ m}^2 \times (2 \times 0,1 \text{ m}^2\text{ac/m}^2)) = 8.656 \text{ m}^2\text{ac}$

• Edificabilidade concreta (a ficar na posse dos proprietários): 7.000 m²ac

- Edificabilidade do local: 7.000 m²ac
- Sendo que a edificabilidade concreta é inferior à abstrata, ocorre **transferência** de edificabilidade para outra unidade de execução: **6.467 m²ac** (13.467 m²ac – 7.000 m²ac) [Artigo 73.º, n.º 1, al. c), ii)] *

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

No caso, de acordo com contrato assinado para a UE6, os 6.467 m²ac transitarão, em princípio, para a UE7; tal transferência implicará o assumir dos proporcionais encargos urbanísticos na UE7.

3. ENCARGOS URBANÍSTICOS (obras de urbanização + taxas + cedência para infraestrutura geral)

3.1. 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 Plano de Urbanização e demais regulamentação em vigor, excluindo a construção do Parque das Sete Fontes (a cargo da CMB).
 - A reposição/reconstrução de muros nos prédios 35 e 36.

3.2. TAXAS URBANÍSTICAS

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

3.3. CEDÊNCIA PARA INFRAESTRUTURA GERAL:

- **Cedência devida: 6.300 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.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 7.000 m²ac é-lhe devido 7.000 m²ac x 0,9 m² / m²ac = 6.300 m²

- **Cedência efetiva: 21.466 m²** (ver Planta 3, R1 + V1)

- Área sem aptidão edificatória: 43.282 m²; convertendo, 43.282 m²/2,2 = 19.674 m²

- Área verde com aptidão edificatória: 1.792 m²

- Total (referenciado a área com aptidão edificatória): 19.674 m² + 1.792 m² = 21.466 m²

- **Compensação da CMB ao proprietário (Artigo 78.º, n.º 2, b)):** **485.312 €**

- Cedência efetiva – cedência devida = 21.466 m² – 6.300 m² = 15.166 m²

- Compensação pela cedência em excesso:

15.166 m² x 4%.C / m², sendo que a valores atuais C = 800 €/m²ac (“custo de referência” para habitação a custos controlados - Portaria n.º 281/2021)

15.166 m² x 4% x 800 (€/m²ac)/m² = 485.312 €