AVISO N.º AV/ 36/2022

Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, Presidente da Camara Municipal de Braga, torna publico, em cumprimento e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 147° e n.°3 do artigo 148° do Regime Jurídicos dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que a Câmara Municipal de Braga deliberou, em 28 de outubro de 2022, dar inicio 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, 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: [X] Diário da República | Jornais: ☐ ocais ☐ 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

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 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

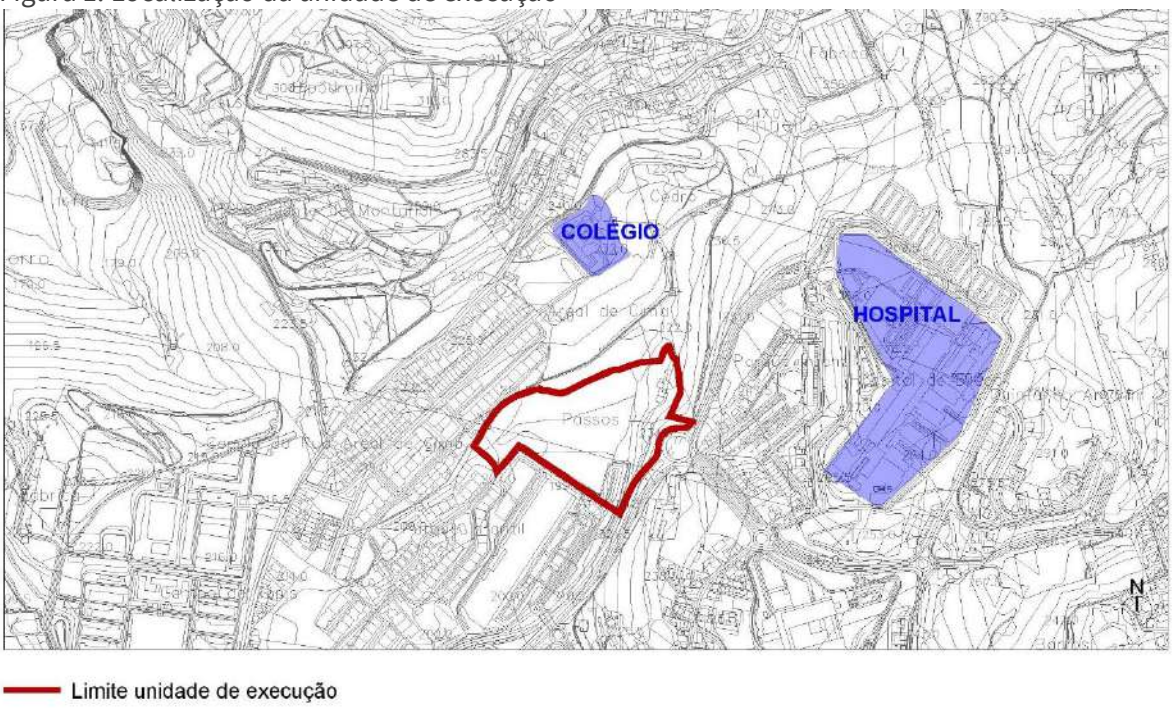


Figura 2. Zonamento do PUSF

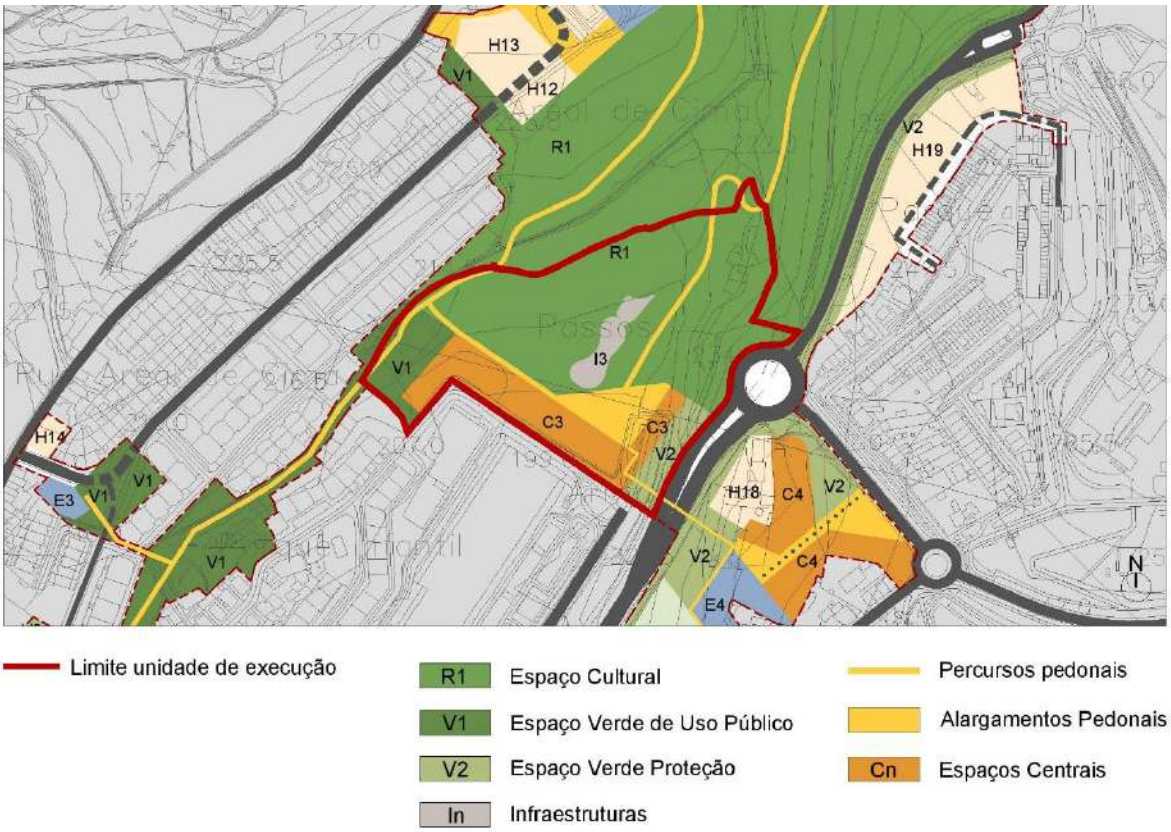
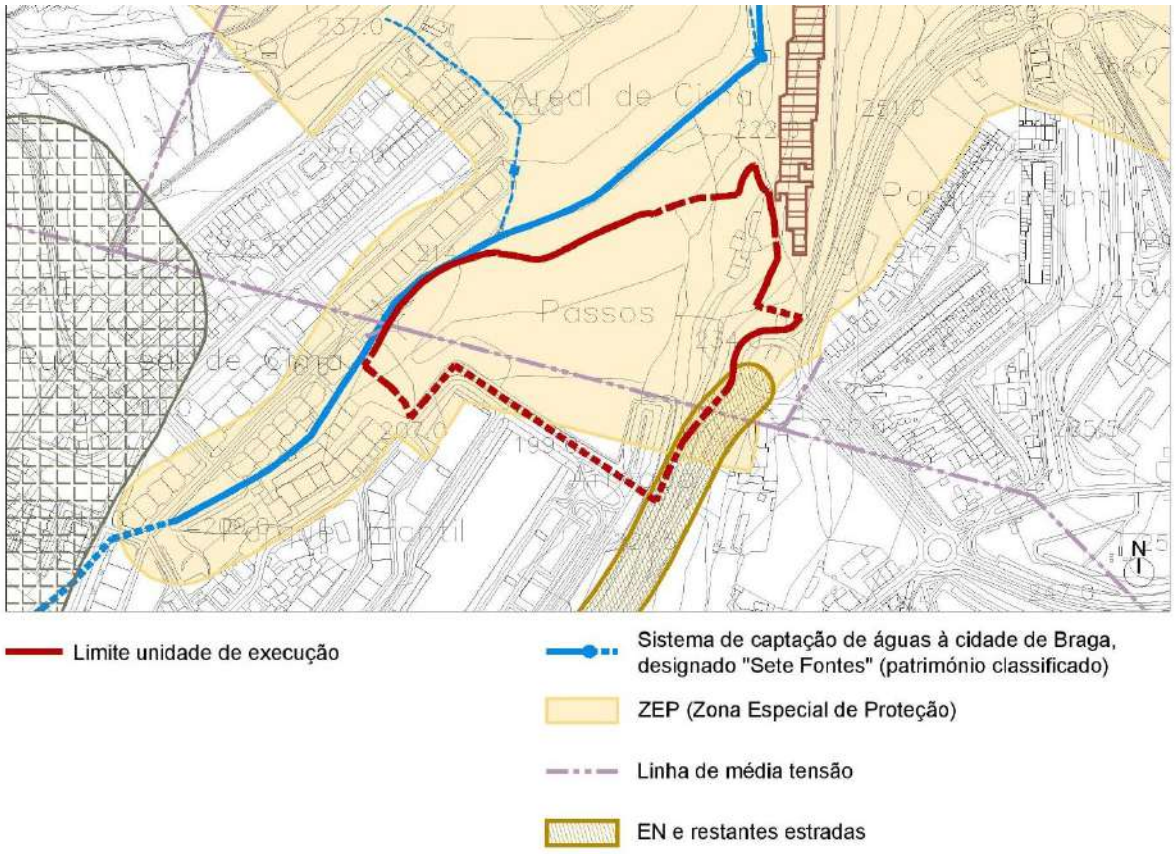


Figura 3. Planta de Condicionantes



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.

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

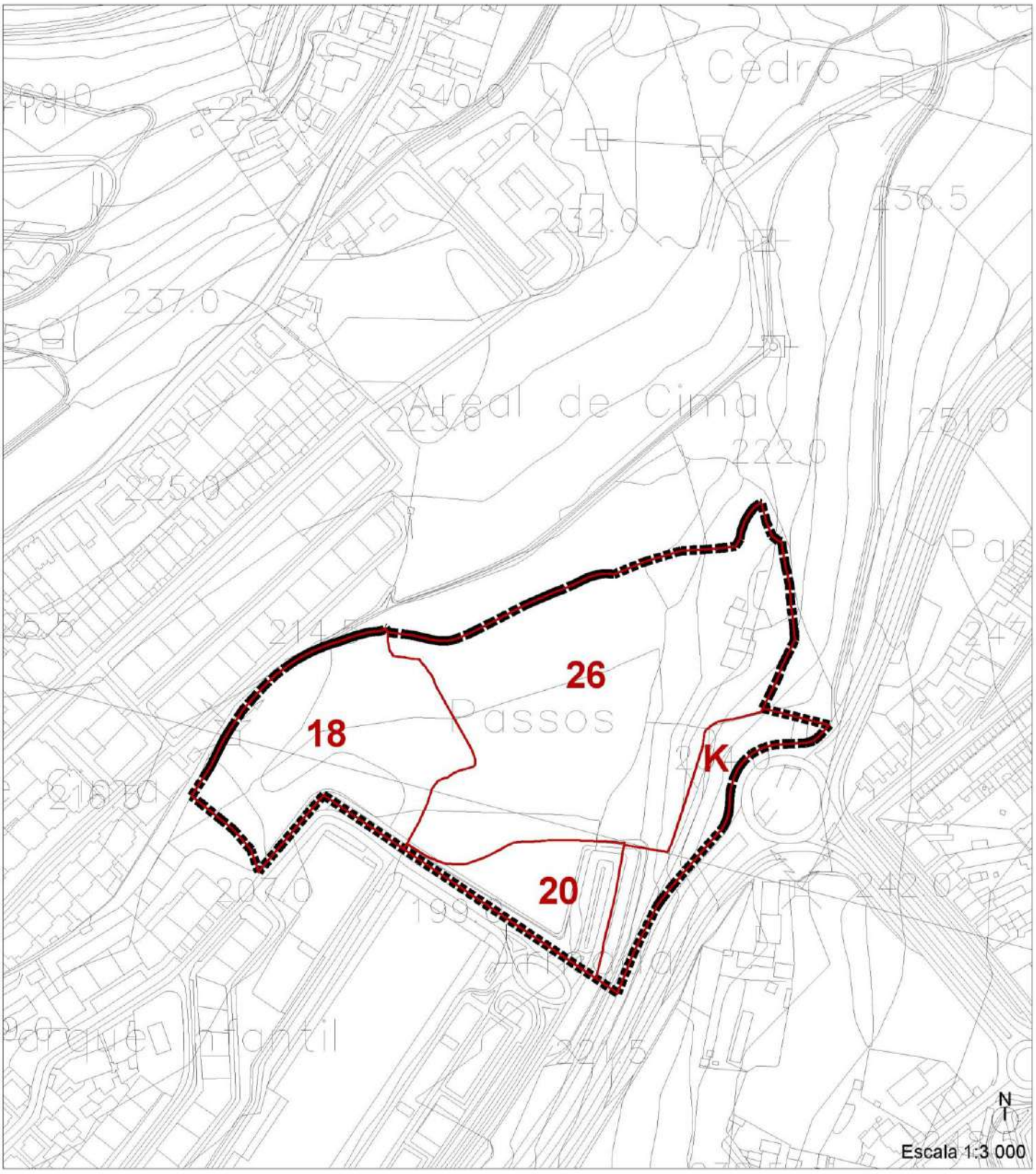
Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

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 m² (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 m2 de ac.

Alargamentos pedonais *(Artigo 48.º)*
1 - Os alargamentos pedonais são espaços afetos à estadia pedonal e consequente 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.

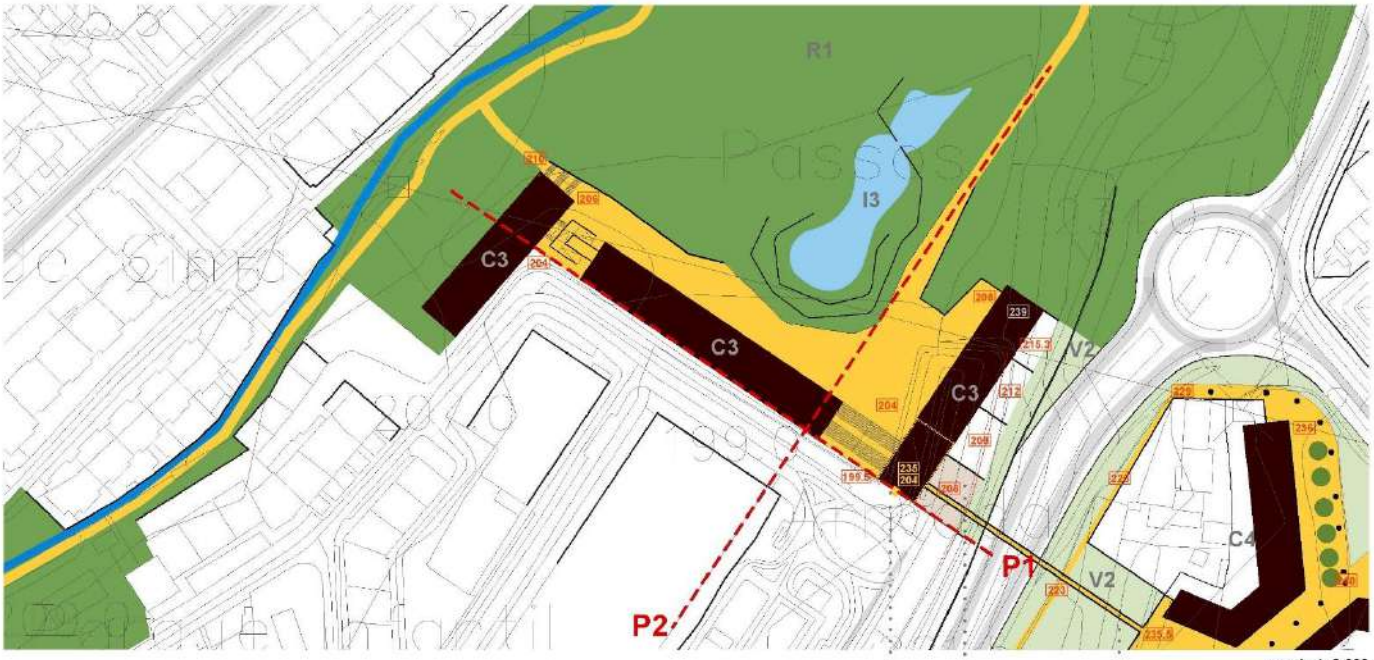
Espaço Verde de Proteção V2 (*Artigo 50.º)*

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

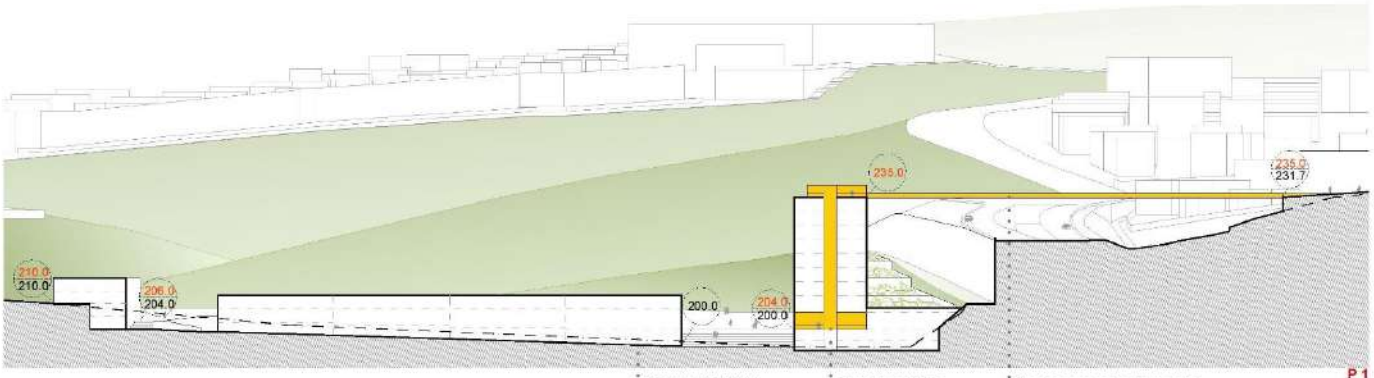
2 - O Verde de Proteção pode ser público ou privado, podendo integrar logradouro de lotes urbanos.

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

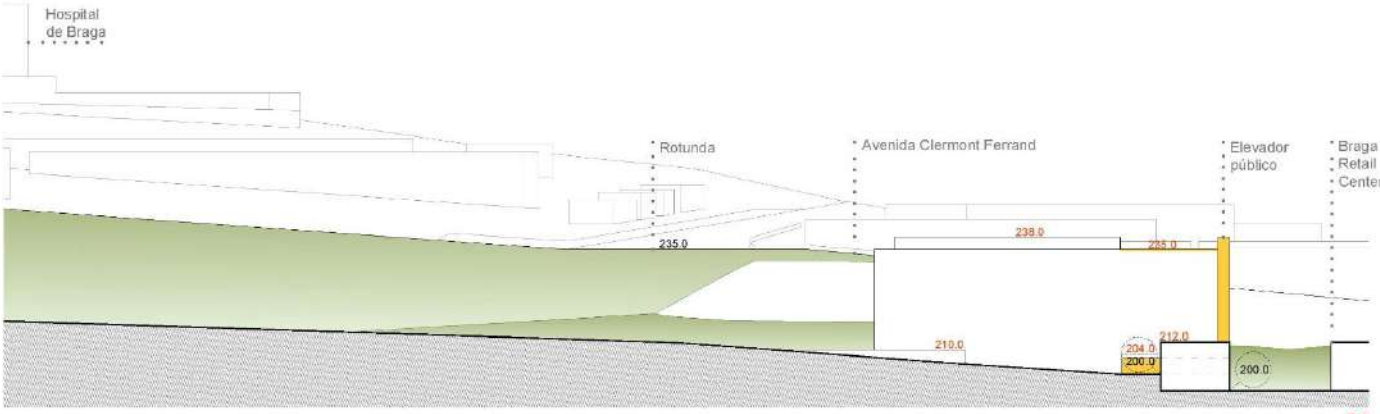
A solução urbanística presente no referido Anexo 3 ilustra bem a intervenção pretendida para o local.
Importa referir, contudo, que não é uma solução imperativa; imperativos são apenas o conteúdo da Planta de Ordenamento e a correspondente normativa constante nos artigos citados.
Importa também sublinhar a importância urbanística desta entrada no Parque e a consequente 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



P 1
escala 1: 1 250



P 2
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

N

fevereiro 2021

Jorge Afonso Carvalho
Urbanistas, Lda

Identificação da Cartografia de Referência

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Braga
Entidade Produtora: Socarto
Data de Edição: 2019
Data e Nº do Homologação: Nº 561 de 07/06/2019
Entidade Responsável pela Homologação: Direção-Geral do Território
Série Cartográfica Nacional 1:10 000

Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator
Elipsóide de Referência: GRS80
Coordenadas: PT - TM06 (ETRS89)
Referencial Altimétrico: Datum Cascais
Exatidão Planimétrica: e.m.q. 1,50m
Exatidão Altimétrica: e.m.q. 1,70m
Exatidão Temática: melhor que 95%
Precisão Posicional Nominal de Reprodução: 2,5m

Equidistância das curvas mestras

Origem das Coordenadas Retangulares
φ = 39° 46' 05,73" N λ = 8° 07' 56,19" W
Raio Objeto: em M = 0m; em P = 0m

Edificabilidade

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

- Total: 46.594m^2
- Área com aptidão edificatória: 14.094 m^2
- Área sem aptidão edificatória (Áreas urbanas sem aptidão edificatória + Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 32.500 m^2

- Edificabilidade (do local): 21.000 m^{2}ac
  - Espaço Central C3 (Artigo 37.º, nº 5)
- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 12.701 m^{2}ac
  - Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m^{2}ac/m^2 (Artigo 72.º, nº 3):
    (14.094 m^2 x 0,44 m^{2}ac/m^2) = 6.201 m^{2}ac
  - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m^{2}ac/m^2, sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b)):
    (32.500 m^2 x (2 x 0,1 m^{2}ac/m^2) = 6.500 m^{2}ac
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários): **12.701 m^{2}ac**

- Sendo que a edificabilidade concreta é superior à abstrata, ocorre **cedência** de edificabilidade em excesso dos proprietários à CMB: **8.299 m^{2}ac** (21.000 m^2 ac – 12.701 m^2 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) × (E × C),

  sendo que:

  S: Valor do solo (parcela)

  E: Edificabilidade afeta ao proprietário que será correspondente ao índice abstrato I (em m^2 ac/m^2 solo)
  I (para as áreas com aptidão edificatória) = 0,44 m^2ac/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 m^2ac/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 €/m^2ac)

  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 €/m^2ac

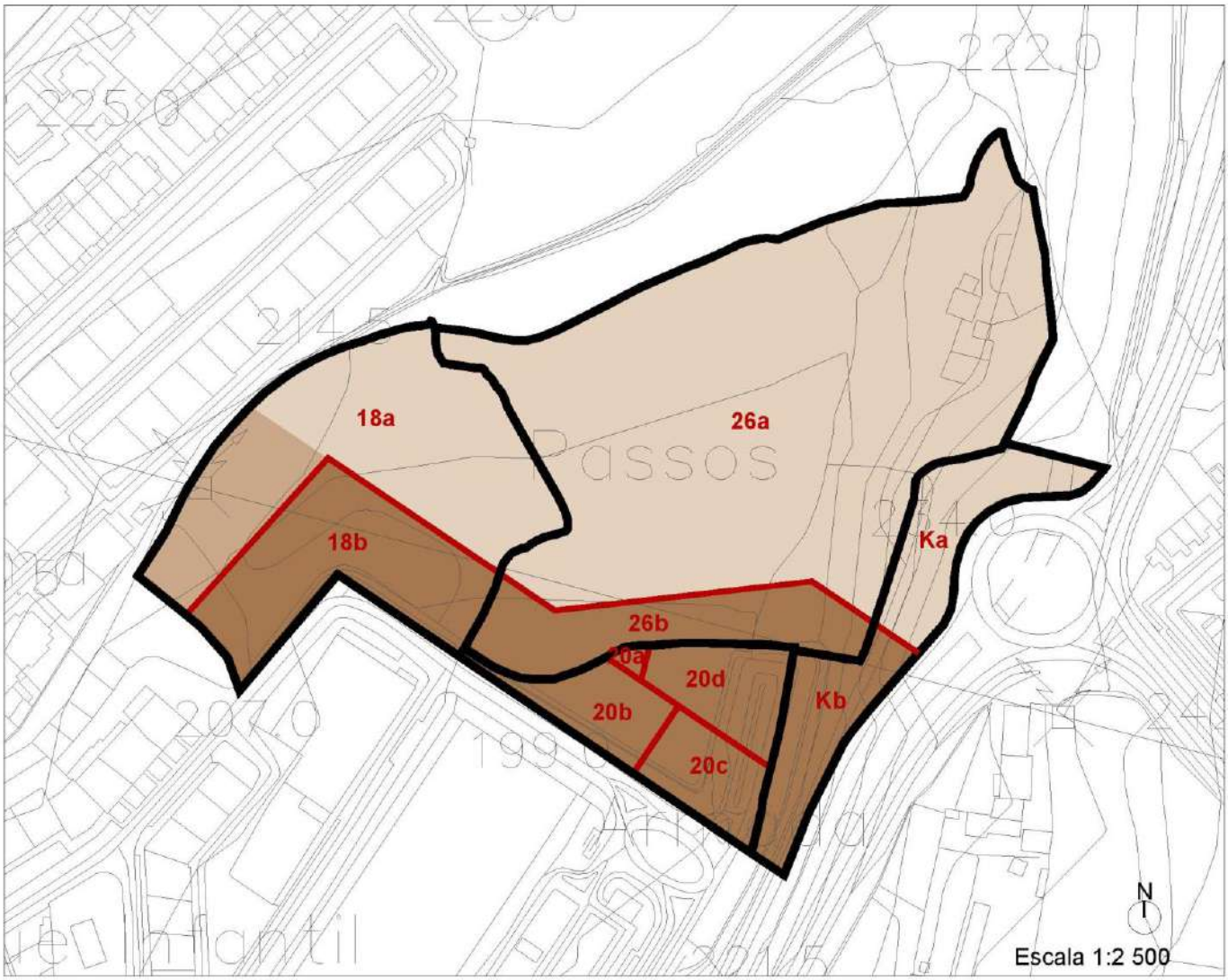
- Resulta: **S= (0,09 + F2) x (I x 895)**, sendo:
  I = 0,44 m^2ac/m^2, para solo com aptidão edificatória
  I = 0,2 m^2ac/m^2, para solo sem aptidão edificatória (caso participe na UE)
  F2 = varia de 0 (caso do solo não infraestruturado) a 0,1 (quando tenha todas as infraestruturas)

Para avaliar cada prédio há então que, quando aplicável, dividi-lo em função da aptidão edificatória e do grau de infraestruturação.
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 infraestruturação (F2)	I função aptidão edificatória	Valor (€)	€	%
18	11 933	18a	7 634	0	0,2	122 984	444.644	32,8%
		18b	4 299	0,1	0,44	321 660		
20	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		
26	25 744	26a	22 553	0	0,2	363 329	520.406	38,3%
		26b	3 191	0,035	0,44	157 077		
K	4 407	Ka	2 313	0	0,2	37 262	111.478	8,2%
		Kb	2 094	0	0,44	74 216		
TOTAL							1.357.393	100,0%

Figura 4. Avaliação do solo



ZONAMENTO PEREQUATIVO	Área (m^2)	Índice (m^2ac/m^2)	Área de Construção (m^2ac)
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^2ac/m^2, 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									
	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)	F2
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^2
  - A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m^2 de área com aptidão edificatória por m^2ac (ou de 2,0 m^2 de área sem aptidão edificatória por m^2ac) [Artigo 76.º, nº4, b)].
    Para a conversão de uma na outra utiliza-se o rácio de 2,2 (Artigo 76.º, nº3).
  - No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade abstrata de 12.701 m^2ac, a cedência devida é de 12.701 m^2ac x 0,9 m^2 / m^2ac = 11.431 m^2
- Cedência efetiva: **15.773 m^2 + *y***
  - Área sem aptidão edificatória (R1, ver Figura 2): 32.500 m^2; convertendo, 32.500 m^2/2,2 = 14.773 m^2
  - Área verde com aptidão edificatória (V1): 1.000 m^2
  - Terreno com a edificabilidade em excesso (Artigo 76.º, nº 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 m^2 + *y*) – 11.431 m^2 = 4.342 m^2 + *y*
  - Compensação pela cedência em excesso: (4.342 m^2 + *y*) x 4%.C / m^2,
    Sendo que a valores atuais C = 895 €/m^2ac (“custo de referência” para habitação a custos controlados - Portaria n.º 281/2021) a compensação será: (4.342 m^2 + *y*) x (4% x 895) €

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