

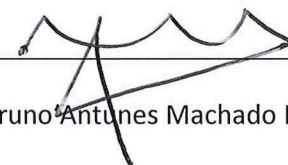
**AVISO N.º AV/ 2/2023**

Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, Presidente da Câmara Municipal de Braga, torna publico, em cumprimento e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 147º e n.º 3 do artigo 148º do Regime Jurídicos dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que a Câmara Municipal de Braga deliberou, em 28 de novembro de 2022, dar início ao procedimento de delimitação da Unidade de Execução U.E.4, que integra o Plano de Urbanização de Sete Fontes, abrindo o período de discussão pública de vinte dias úteis, nos termos do artigo 89º do RJIGT.

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

Braga e Paços do Município,

O Presidente da Câmara,



(Ricardo Bruno Antunes Machado Rio)

**CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO**

Certifico que afixei o presente edital em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ -

Meios de divulgação externos: ☒ Diário da República | Jornais: ☐ Locais ☐ Regionais ☐ Nacionais | Outros \_\_\_\_\_

**Proposta para aprovação pela Câmara Municipal de Braga**  
**da Unidade de Execução**  
**U4 Sete Fontes**

Câmara Municipal de Braga

---

outubro 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 U4 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 Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira.*

O presente texto inclui:

**1. Enquadramento**

**2. Deliberação**

**2A. Delimitação e cadastro**

**3. Anexos**

**3A. Programa urbanístico**

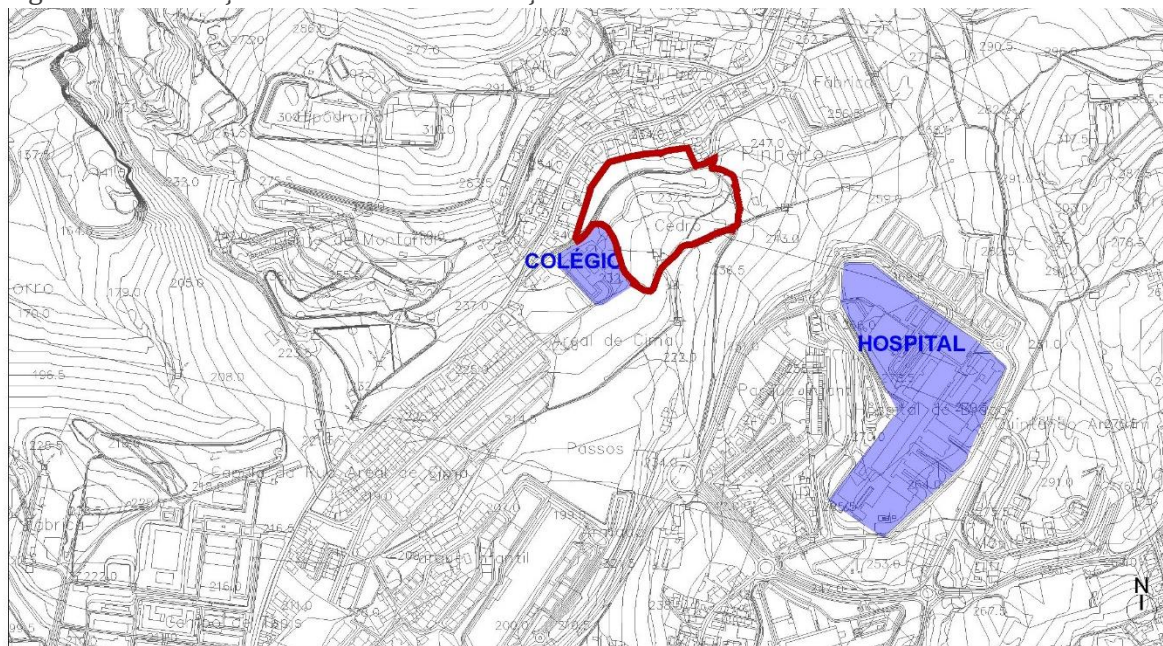
**3B. Avaliação do solo**

**3C. Encargos urbanísticos e compensações**

## 1. Enquadramento

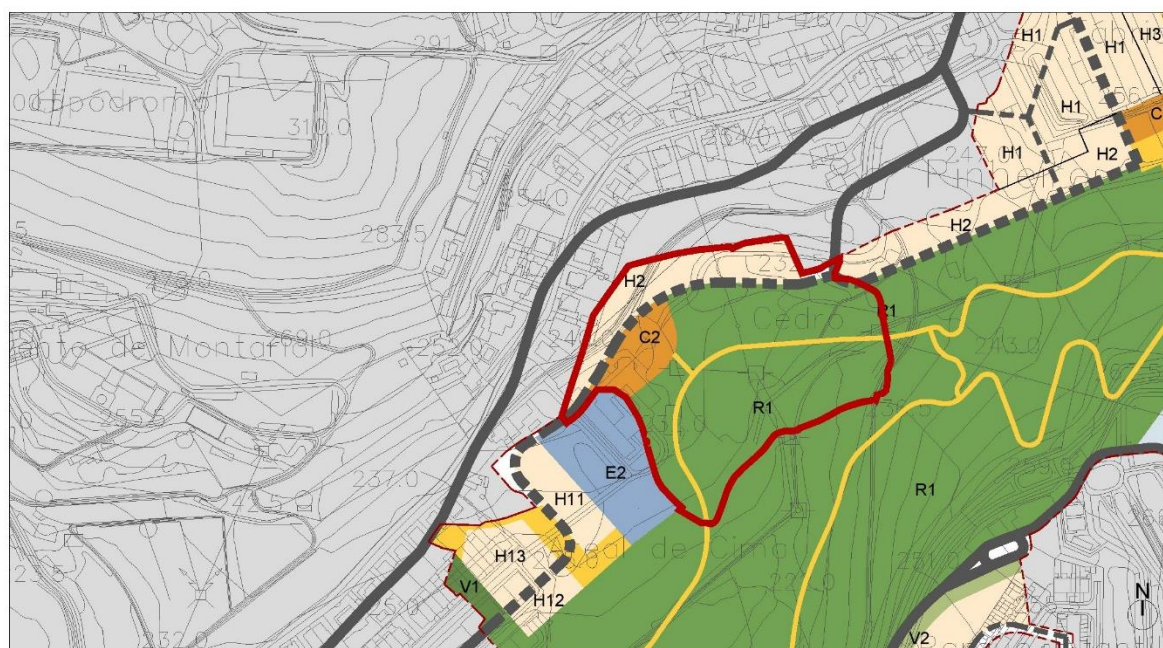
A área delimitada - Unidade de Execução U4 Sete Fontes – tem a localização assinalada na Figura 1. Esta delimitação é coincidente com a subunidade para efeitos executórios U4 identificada na Planta de Perequação e Orientações Executórias do PUSF, o qual perspectiva para este local a “delimitação de unidade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

Figura 1. Localização da unidade de execução



— Limite unidade de execução

Figura 2. Zonamento do PUSF



— Limite unidade de execução

— Vias estruturantes propostas

— Percursos pedonais

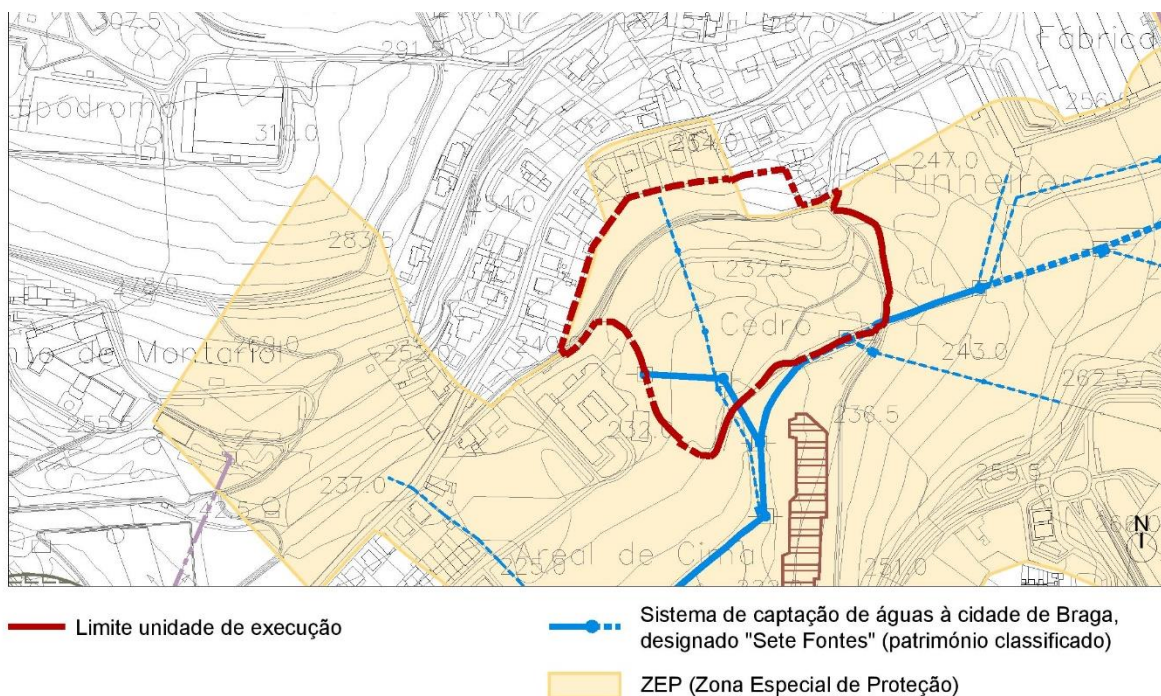
— Espaço Cultural

Cn Espaços Centrais

Hn Espaços Habitacionais



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

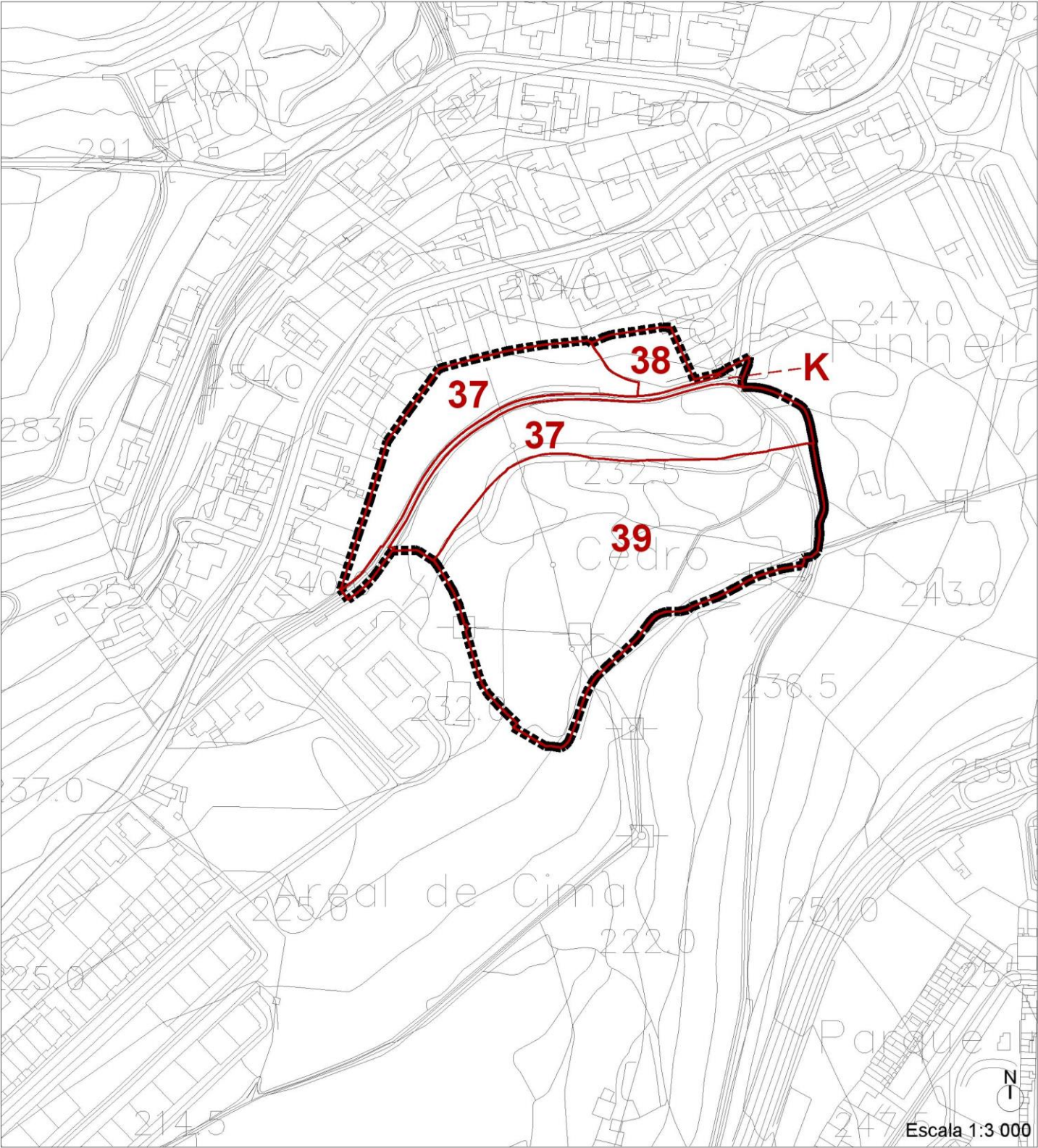
Para cumprimento dos objetivos do PUSF, a Câmara Municipal de Braga (CMB) delibera que:

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 no Desenho 2A, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos;
  - d) É adotado, para esta Unidade de Execução, o sistema de execução por cooperação.
2. A operação urbanística se concretize através de reparcelamento, acompanhado por contrato de urbanização entre os proprietários e eventuais outros investidores (eventualmente a CMB), conforme estabelecido no Artigo 82.º do Regulamento do PUSF.

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

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

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



| Prédios |                                              |                                        |
|---------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Nº      | Área em m <sup>2</sup><br>(medida em planta) | Proprietários                          |
| 37      | 13 194                                       | Luis Carvalho e João Carvalho          |
| 38      | 1 419                                        | Virgínia de Lurdes                     |
| 39      | 20 548                                       | Vilaminho - Inovação Imobiliária, S.A. |
| K       | 1 066                                        | 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

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

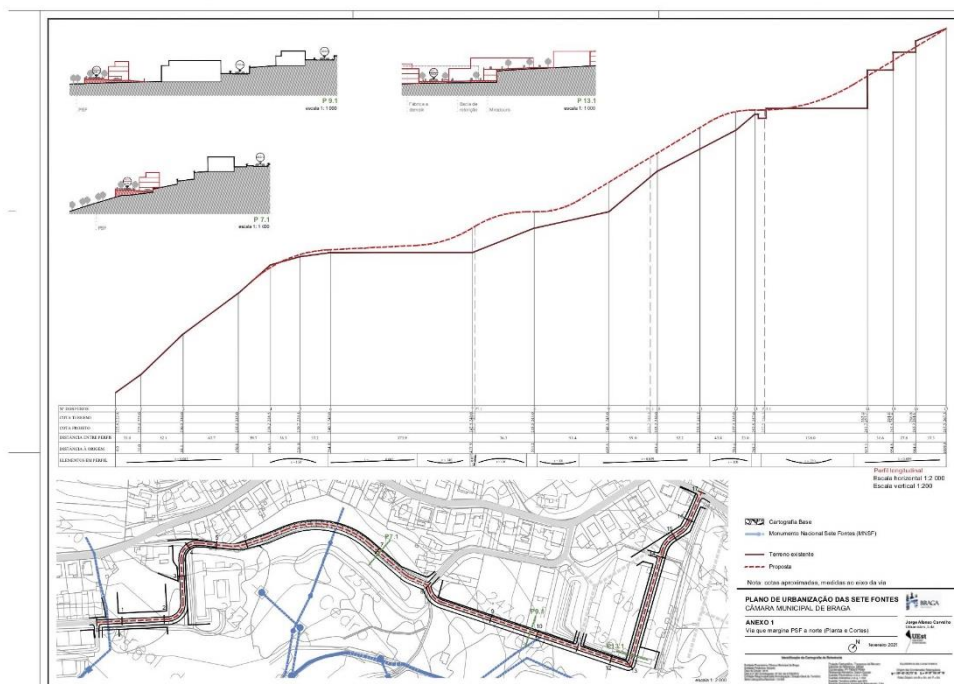
#### Via estruturante (Artigo 20.º, nº4)

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

- a) Tem uma função essencialmente panorâmica, devendo ser dotada de elementos de acalmia de tráfego;*
- b) Adota, quando constitui limite do Parque: perfil de referência de 11,6 metros com: faixa de rodagem de 5,5 metros; do lado do Parque, faixa arborizada de 4,5 metros, destinada a passeio e incluindo pontualmente estacionamento longitudinal; do lado edificado, passeio de 1,6 metros;*
- c) 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 m<sup>2</sup> 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:
  - a) Edifícios em banda contínua, recuados 3 metros de muro confrontante com a via;
  - b) 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;
  - c) Edifícios que poderão atingir os 4 pisos, o térreo incluindo o estacionamento e o último recuado 7 metros relativamente ao muro confrontante com a via.
- 3 - Nos Espaços Habitacionais H2 a edificabilidade (não contabilizando 15 m<sup>2</sup>/fogo destinados a estacionamento) é a resultante da aplicação do índice de construção de 1,3 m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup>, à área dos lotes.

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: 36.227m<sup>2</sup>
- Área com aptidão edificatória: 11.583 m<sup>2</sup>
- Área sem aptidão edificatória (Áreas urbanas sem aptidão edificatória + Solo Rústico com relevância para valorização do Solo Urbano): 24.644 m<sup>2</sup>
  
- Edificabilidade (do local): 9.200 m<sup>2</sup>ac (estimativa)
  - Espaço Central C2 (Artigo 36.º, nº 4): 2.000 m<sup>2</sup>ac
  - Espaço Habitacional H2: considerando as condicionantes do local e o estabelecido no Artigo 54.º, estima-se em 7.200 m<sup>2</sup>ac
- Edificabilidade abstrata (afeta aos proprietários pelo processo perequativo): 10.026 m<sup>2</sup>ac
  - Áreas com aptidão edificatória: edificabilidade de 0,44 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup> (Artigo 72.º, nº 3):  
 $(11.583 \text{ m}^2 \times 0,44 \text{ m}^2\text{ac}/\text{m}^2) = 5.097 \text{ m}^2\text{ac}$
  - Áreas sem aptidão edificatória: edificabilidade de 0,1 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, sendo o valor duplicado caso proprietário decida participar na UE (Artigo 72.º, nº 4, al. a) e b)):  
 $(24.644 \text{ m}^2 \times (2 \times 0,1 \text{ m}^2\text{ac}/\text{m}^2)) = 4.929 \text{ m}^2\text{ac}$
- **Edificabilidade concreta** (a ficar na posse dos proprietários)
  - Estabelece o Artigo 73.º que:
    - nº 1, a) - sempre que possível a edificabilidade concreta é igual à edificabilidade abstrata
    - nº1, c), i) – para tal, a edificabilidade do local pode ser majorada até 10%, para atingir a abstrata, se daí não decorrerem inconvenientes urbanísticos
  - Neste caso, em que a edificabilidade do local é inferior à abstrata:
    - Há que ensaiar no projeto de urbanização se será possível, respeitando as regras aplicáveis, uma edificabilidade concreta igual à abstrata
    - 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 m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>ac/m<sup>2</sup>, sendo que caso participe na UE é duplicado o valor (Artigo 72.º, nº 4, a) e b))

C: Custo correspondente ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados na Portaria n.º 281/2021 (valores atuais: C=895 €/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:  $F1 = 0,09$ ;  $C = 895 \text{ €/m}^2\text{ac}$

- Resulta:  $S = (0,09 + F2) \times (1 \times 895)$ , sendo:

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

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

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

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

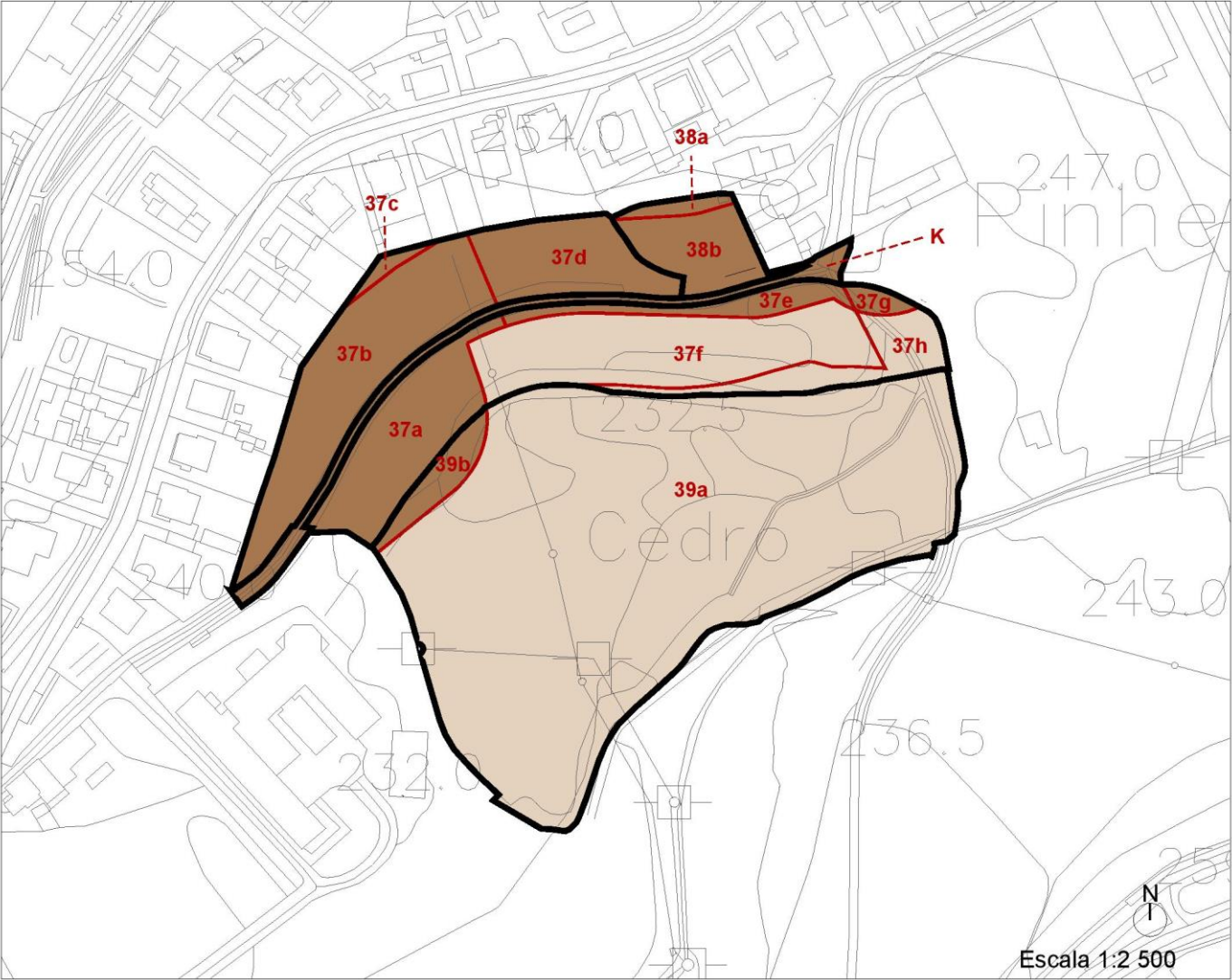
Tal avaliação consta no quadro seguinte.

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 infraestruturação (F2) | I função aptidão edificatória | Valor (€) | €               | %      |
| 37     | 13 193    | 37a     | 2 264     | 0,045                       | 0,44                          | 120 361   | 534 377         | 56,6%  |
|        |           | 37b     | 3 452     | 0,045                       | 0,44                          | 183 519   |                 |        |
|        |           | 37c     | 152       | 0                           | 0,44                          | 5 387     |                 |        |
|        |           | 37d     | 1 722     | 0,035                       | 0,44                          | 84 765    |                 |        |
|        |           | 37e     | 735       | 0,035                       | 0,44                          | 36 180    |                 |        |
|        |           | 37f     | 3 510     | 0,035                       | 0,2                           | 78 536    |                 |        |
|        |           | 37g     | 194       | 0                           | 0,44                          | 6 876     |                 |        |
|        |           | 37h     | 1 164     | 0                           | 0,2                           | 18 752    |                 |        |
| 38     | 1 419     | 38a     | 217       | 0                           | 0,44                          | 7 691     | 66 859          | 7,1%   |
|        |           | 38b     | 1 202     | 0,035                       | 0,44                          | 59 168    |                 |        |
| 39     | 20 548    | 39a     | 19 969    | 0                           | 0,2                           | 321 701   | 342 222         | 36,3%  |
|        |           | 39b     | 579       | 0                           | 0,44                          | 20 521    |                 |        |
| TOTAL  |           |         |           |                             |                               |           | 943 458         | 100,0% |

Figura 5. Avaliação do solo



| ZONAMENTO PEREQUATIVO                                       | Área<br>(m²) | Índice<br>(m²ac/m²) | Área de Construção<br>(m²ac) |
|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|------------------------------|
| Área com aptidão edificatória                               | 11.583       | 0,44                | 5.097                        |
| Solo rústico com relevância para valorização do Solo Urbano | 24.644       | 0,2*                | 4.929                        |

\* 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

| 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   |
| 37a |                              |                | X             | X                        |                  |                              | X                                |                 |                     | 4,5% |
| 37b |                              |                | X             | X                        |                  |                              | X                                |                 |                     | 4,5% |
| 37d |                              |                |               | X                        |                  |                              | X                                |                 |                     | 3,5% |
| 37e |                              |                |               | X                        |                  |                              | X                                |                 |                     | 3,5% |
| 37f |                              |                |               | X                        |                  |                              | X                                |                 |                     | 3,5% |
| 38b |                              |                |               | 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

- 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.º3, a)]

#### Cedência para infraestrutura geral:

- Cedência devida: 9.023 m<sup>2</sup>
  - A cada operação urbanística é devida uma cedência para infraestrutura geral de 0,9 m<sup>2</sup> de área com aptidão edificatória por m<sup>2</sup>ac (ou de 2,0 m<sup>2</sup> de área sem aptidão edificatória por m<sup>2</sup>ac) [Artigo 76.º, n.º4, b)]. Para a conversão de uma na outra utiliza-se o rácio de 2,2 (Artigo 76.º, n.º3).
  - No caso, sendo atribuída à operação uma edificabilidade abstrata de 10.026 m<sup>2</sup>ac é-lhe devido 10.026 m<sup>2</sup>ac x 0,9 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>ac = 9.023 m<sup>2</sup>
- Cedência efetiva: 11.202 m<sup>2</sup>
  - Área sem aptidão edificatória (R1 - ver Figura 2): 24.644 m<sup>2</sup>; convertendo, 24.644 m<sup>2</sup>/2,2 = 11.202 m<sup>2</sup>
- **Compensação da CMB aos proprietários** (Artigo 78.º, n.º 2, b)): **78.008 €**
  - Cedência efetiva - cedência devida = 11.202 m<sup>2</sup> - 9.023 m<sup>2</sup> = 2.179 m<sup>2</sup>
  - Compensação pela cedência em excesso:  
2.179 m<sup>2</sup> x 4%.C / m<sup>2</sup>, sendo que a valores atuais C = 895 €/m<sup>2</sup>ac (“custo de referência” para habitação a custos controlados - Portaria n.º 281/2021)
  - 2.179 m<sup>2</sup> x 4% x 895 (€/m<sup>2</sup>ac)/m<sup>2</sup> = 78.008 €