

35. CONTRATO DE CEDÊNCIA DE PARCELAS NECESSÁRIAS PARA A EXECUÇÃO DO PARQUE DAS SETE FONTES:

DO **SR. VEREADOR MIGUEL BANDEIRA** SUBMETENDO À CONSIDERAÇÃO DO EXECUTIVO MUNICIPAL A PROPOSTA DE APROVAÇÃO DO CONTRATO DE CEDÊNCIA DE PARCELAS NECESSÁRIAS PARA A EXECUÇÃO DO PARQUE DAS SETE FONTES, CUJA MINUTA SE ANEXA.



Pelouros da Regeneração Urbana, Património,
Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo

A ~ do Entes
24.02.03

Proposta a reunião de Câmara

Assunto: PROPOSTA DE CONTRATO DE CEDÊNCIA DE PARCELAS NECESSÁRIAS PARA A EXECUÇÃO DO PARQUE DAS SETE FONTES

O sistema de abastecimento de águas à cidade de Braga do século XVIII, designado popularmente como “Sete Fontes”, constitui um sistema de captação e abastecimento de água à cidade, beneficiado e monumentalizado em meados do século XVIII, no consulado de D. José de Bragança então Arcebispo de Braga (1741/1756).

Este conjunto classificado como Monumento Nacional em 2011, tem hoje um inequívoco e incontestável valor patrimonial e tem sido alvo de inúmeras diligências com vista à sua recuperação, promoção e valorização. Fazendo uma breve síntese dos procedimentos mais importantes **relativamente à salvaguarda** deste monumento destaca-se:

- A classificação como Monumento Nacional em 2011;
- Todo o movimento associativo, institucional e individual que se uniu para a preservação das Sete Fontes;
- A suspensão do PDM em 18 de fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas preventivas;
- A anulação do espaço canal para o lanço da EN103 – Variante de Gualtar, entre o Nó do Hospital e o Nó Norte (Nó do Fojo), publicado em Diário da República, 2.ª série – n.º 44 de 3 de março de 2016 - Declaração n.º 16/2016 de 3 de março, que colocava em risco todo o monumento;
- A intervenção de restauro que mereceu uma Menção Honrosa no âmbito do Prémio IHRU 2015; ao que acresce a conclusão dos Estudos Arqueológicos em fevereiro de 2015 e em março de 2016 a conclusão dos Estudos Hidrogeológicos para a área das Sete Fontes.
- Arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim, realizada em conjunto com o Hospital de Braga;

- A exclusão da zona de construção prevista no anterior PDM para a área das Sete Fontes e a delimitação da área como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão visando uma intervenção integrada para toda a área;
- A conclusão dos estudos Hidrogeológicos e Arqueológicos para as Sete Fontes;
- A realização de um conjunto muito significativo de visitas promovidas pelo município, pelos movimentos associativos, pela Junta de Freguesia e pelos cidadãos em particular acentuando e afirmando a importância desta área para a população bracarense;
- A definição de uma estratégia executória, centrada na elaboração de um Plano de Urbanização para a área que, numa perspetiva integrada, visa a consolidação do Parque das Sete Fontes e a formalização de uma frente edificada que o qualifique.

CONSIDERANDO OS OBJETIVOS MUNICIPAIS:

a) De consolidação do Parque nas Sete Fontes, visando:

- A salvaguarda e valorização do património classificado como monumento nacional designado de *sistema de abastecimento de água da cidade de Braga* (Decreto n.º 16/2011 de 25 de maio);
- O reforço da sua função ecológica e ambiental e a manutenção e reforço da atual ocupação florestal;
- O seu usufruto pela população, num quadro de grande respeito pelas pré-existências (nomeadamente a atual ocupação florestal) e do reforço da sua função ecológica/ambiental.

b) De criação de uma frente edificada marginal ao Parque, visando:

- Um enquadramento edificatório de qualidade, incentivador da vivência do Parque, aumentando a segurança dos seus utilizadores e organizando atravessamentos;
- O reforço da sua função ecológica e ambiental e a manutenção e reforço da atual ocupação florestal;
- A procura de um quadro perequativo justo e exequível, associado à mais-valia originada pela edificabilidade e capaz de contribuir de forma equilibrada para a concretização do Parque.

A decisão de **alteração do Plano Diretor Municipal de Braga, em Sete Fontes**, ocorreu com a deliberação camarária de 25 de fevereiro de 2019, a qual foi publicitada através do Edital n.º 220/2019, e Aviso n.º 7497/2019, publicado no Diário da República n.º 83, 2ª Série, de 30 de abril. Por sua vez o início do procedimento de **elaboração do Plano**

de Urbanização das Sete Fontes foi deliberado pela Câmara Municipal de Braga em 13 de janeiro de 2020, deliberação publicitada através Aviso (extrato) n.º 7127/2019, no Diário da República n.º 78/2019, Série II de 22 de abril de 2019.

A **estratégia executória** aprovada na reunião de executivo de 9 de julho de 2018, atualizada de acordo com a publicação da Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, onde se previa a aquisição de solo por duas vias:

- a) Compra imediata, da área classificada como área verde no atual PDM, por 14,20 €/m²;
- b) Ou celebração de contrato específico, onde os proprietários se comprometiam a integrar uma futura parceria para urbanização da área edificável e a cedência imediata da área afeta a Parque (ficando com uma edificabilidade média de 0,44 m²Ac/ m² para a parte destinada a edificação e uma edificabilidade média de 0,2 m²Ac/ m² para a parte destinada a integrar o “Parque das Sete Fontes”).

Assim, respeitando o que está previsto no Plano de Urbanização e na Alteração do PDM para as Sete Fontes e tendo o proprietário em causa optado pela celebração de um contrato específico (alínea b) submete-se à consideração superior a **PROPOSTA DE CONTRATO DE CEDÊNCIA DE PARCELAS NECESSÁRIAS PARA A EXECUÇÃO DO PARQUE DAS SETE FONTES** que se anexa onde se prevê a **conferir desde já a posse e gestão ao município de duas parcelas destinadas ao Parque das Sete Fontes o que representa a transferência de 43.283,06 m² e de 8.325,48 m² respetivamente, ou seja, 51.608,54 m²**. A transferência da propriedade, através de escritura, das parcelas ocorrerá aquando emissão dos respetivos alvarás de loteamento ou reparcelamento.

Braga, 3 de fevereiro de 2021

O Vereador do Planeamento, do Património e da Regeneração Urbana



(Miguel Sopas de Melo Bandeira)

**CONTRATO DE CEDÊNCIA DE PARCELAS NECESSÁRIAS
PARA A EXECUÇÃO DO PARQUE DAS SETE FONTES**

O presente contrato [para cedência das parcelas A1 e B1, conforme planta de cadastro anexa (Anexo 1), necessárias para a execução do Parque das Sete Fontes] assenta no conteúdo da proposta do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF) que se encontra em finalização (está em fase de ponderação da discussão pública), sendo que:

1. Visa o cumprimento dos objetivos expressos no PUSF com realce para a consolidação do Parque das Sete Fontes.
2. Compagina-se com as orientações executórias e perequativas nele presentes.

Considerando as atribuições do Município em matéria de planeamento, ordenamento, gestão e desenvolvimento do território municipal, nomeadamente através da elaboração e aprovação dos planos municipais e de delimitação de unidades de execução;

É celebrado o presente contrato, entre:

Primeiro Outorgante: Município de Braga, pessoa coletiva n.º 506 901 173, neste ato representado por Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato nos termos legais;

e

Segundo Outorgante: Aliança Azul, Promoções Imobiliárias Lda., com sede na Rua António Gonçalves, nº 5, Braga, pessoa colectiva nº 504 144 740, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Braga, sob o nº 504 144 740, aqui representada por _____, na qualidade de sócio e gerente.

O qual se rege pelo seguinte conteúdo:

Cláusula primeira

O segundo outorgante é proprietário e legítimo possuidor de dois prédios conforme planta anexa (Anexo 1) e aqui descritos:

- a) Prédio A: Inscrito na matriz predial sob os artigos rústicos 143 e 153, e descrições 1933 e 2618 respetivamente e ainda misto pelo artigo rústico 73 e o urbano U – 1072 com a descrição 1939 tudo da freguesia de S. Vítor, concelho de Braga.
- b) Prédio B: Prédio Misto inscrito na matriz predial sob o artigo rústico 145 e o urbano U- 4959, da descrição 1936 da referida freguesia e concelho.

Cláusula segunda

1. O primeiro outorgante disponibiliza-se para acompanhar e colaborar em operação urbanística que integra o prédio A nos termos estabelecidos na cláusula 7 do presente contrato.

2. O primeiro outorgante disponibiliza-se para promover uma operação urbanística que integra o prédio B nos termos estabelecidos na cláusula 8 do presente contrato.

Cláusula terceira

1. O segundo outorgante obriga-se a, após entrada em vigor do PUSF:

- a) Assumir e concretizar a operação urbanística que integra o prédio A, nos termos estabelecidos na cláusula 7.
- b) Integrar o prédio B em parceria para a concretização de operação urbanística, nos termos referidos na cláusula 8, no quadro de unidade de execução a delimitar pela Câmara Municipal de Braga (CMB).
- c) Conferir desde já ao Município a posse e gestão das parcelas A1 e B1 (ver Anexo 1) destinadas ao Parque das Sete Fontes para que aquele assegure a respetiva limpeza e pratique todos os atos destinados a garantir a sua construção e usufruto.

2. A transferência da propriedade, através de escritura, das parcelas a que se refere a alínea c) do número anterior ocorrerá aquando emissão dos respetivos alvarás de loteamento ou reparcelamento.

3. A contabilização de áreas que sustenta os compromissos do presente contrato assenta no cadastro apresentado pelo segundo outorgante, devendo eventuais correções de áreas dar lugar a atualização.

4. Quaisquer hipotecas que incidam sobre o(s) prédio(s) em causa neste contrato devem ser antecipadamente extintas, sendo tal procedimento responsabilidade integral do segundo outorgante.

5. O segundo outorgante deve informar os serviços competentes da administração central que em nenhuma das parcelas já não existem edifícios e que, em ambos os casos, se trata exclusivamente de terrenos.

Cláusula quarta

1. Terminada a operação de reparcelamento de cada operação urbanística, o segundo outorgante compromete-se a apresentar num ano os projetos para aprovação dos edifícios e a construí-los no prazo máximo de três anos, a contar a partir da emissão da licença de construção.

2. Caso o desenvolvimento do Projeto venha a ser promovido e/ou executado por pessoas ou entidades estranhas ao presente contrato, o segundo outorgante obriga-se a transmitir para tal entidade todas as obrigações por si assumidas no presente contrato e no negócio jurídico que venha a ser celebrado.

3. O segundo outorgante não poderá ceder a posição neste contrato sem prévia autorização do primeiro outorgante.

Cláusula quinta

1. Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção a enviar para os seguintes endereços:

Primeiro Outorgante:

Morada: Município de Braga, Praça do Município 4700-435 Braga

Att.: Sr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio

Endereço eletrónico nº: muncipe@cm-braga.pt

Segundo Outorgante:

Morada: Rua António Gonçalves, nº 5, 4700 – 202 Braga

Att.:

Endereço eletrónico nº:

2. Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só são válidos se realizados por escrito e assinado pelas partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Cláusula sexta

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas.

Cláusula sétima - relativa ao prédio A

1. De acordo com a proposta do PUSF:
 - a) A operação em causa tem uma edificabilidade abstrata de 13.001 m² ac, sendo a edificabilidade concreta de apenas 7.000 m² ac.
 - b) Tem uma cedência devida para infraestrutura geral (Parque) de 14.000 m², estimando-se a cedência efetiva em 43.283,06 m².
 - c) A operação está isenta de pagamento da taxa municipal de urbanização e da taxa especial de urbanização, previstas no Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento n.º 973/2016).
 - d) São devidas compensações da Câmara Municipal à operação, decorrentes do referido na alínea a) e na alínea b), especificadas no ponto 4.
2. Para a operação urbanística que integra o prédio A (referido na alínea a) do Ponto 1 da Cláusula 1) o primeiro outorgante obriga-se a:
 - a) Delimitar, após a entrada em vigor do PUSF, uma unidade de execução que o abranja, a qual corresponde à prevista para a unidade operativa para efeitos executórios número 6 (U6).
 - b) Acompanhar o processo e assegurar a sua viabilização, nomeadamente através da aquisição de duas pequenas parcelas que, para além do prédio A, integram a U6.
3. O segundo outorgante obriga-se ao desenvolvimento da operação urbanística - projeto de loteamento e realização das obras de urbanização – no prazo de 2 anos, sendo que:
 - a) Ficará na posse de lotes com 7.000 m² ac, conforme desenho apresentado no Anexo 4.
 - b) Cederá ao primeiro outorgante terreno conforme o futuro reparcelamento, incluindo a cedência referida em 1. b), estando isento de outros encargos.
 - c) Terá direito a compensações, conforme cálculo que integra o Anexo 2, especificadas no ponto 4.
4. São devidas ao segundo outorgante as seguintes compensações:

- a) Compensação pecuniária no valor de 345.669 €, devida pelo excesso de cedência para infraestrutura geral, a pagar pelo primeiro outorgante aquando emissão do alvará de loteamento.
- b) Integração na operação referida na cláusula 8 com a transferência de edificabilidade em falta nesta operação - 6.001 m² de área de construção - sendo que a sua concretização exige a assunção pelo primeiro outorgante dos respetivos encargos urbanísticos.

Cláusula oitava - relativa ao prédio B

1. Para a operação urbanística que integra o prédio B (referido na alínea b) do Ponto 1 da Cláusula 1) o primeiro outorgante disponibiliza-se a:
 - a) Delimitar, até 1 ano após a entrada em vigor do PUSF, uma unidade de execução que o abranja, a qual corresponde à prevista para a unidade operativa para efeitos executórios número 7 (U7).
 - b) Liderar o processo de desenvolvimento da operação, incluindo a negociação/entendimento com restantes proprietários e o próprio procedimento de reparcelamento.
 - c) E ainda – se for essa a vontade dos proprietários – participar na parceria com o projeto de reparcelamento e os custos de urbanização, assumindo então e nesse âmbito a posição de investidor e beneficiando, em consequência, da correspondente percentagem de receita face ao investimento.
 - d) Emitir alvará de loteamento nos precisos termos e condições do que vai emitir para a Parcela A.
2. O segundo outorgante, como os demais proprietários (ver Anexo 3), participa na operação como investidor, desde logo com o valor do Prédio B e também com a transferência de edificabilidade de 6.001 m² ac, referida na alínea b) do ponto 4 da cláusula 7, beneficiando, em consequência, da correspondente percentagem de receita face ao total do investimento.
3. A operação, de acordo com a proposta do PUSF:
 - a) Cumpra as cedências de terreno nele previstas.
 - b) Está isenta de pagamento da taxa municipal de urbanização e da taxa especial de urbanização, previstas no Código Regulamentar do Município de Braga (Regulamento n.º 973/2016).

Anexo 1 – Planta de cadastro dos prédios A e B e das Parcelas A1 e B1

Anexo 2 – Edificabilidade, cedência e compensações na operação U6

Anexo 3 – Planta de cadastro da operação U7

Anexo 4 – Estudo urbanístico base para operação de loteamento

Foram exibidas certidões da matriz e do registo prediais relativas ao prédio identificado na Cláusula Primeira do presente protocolo.

Paços do Concelho de Braga 2 de fevereiro, de 2021

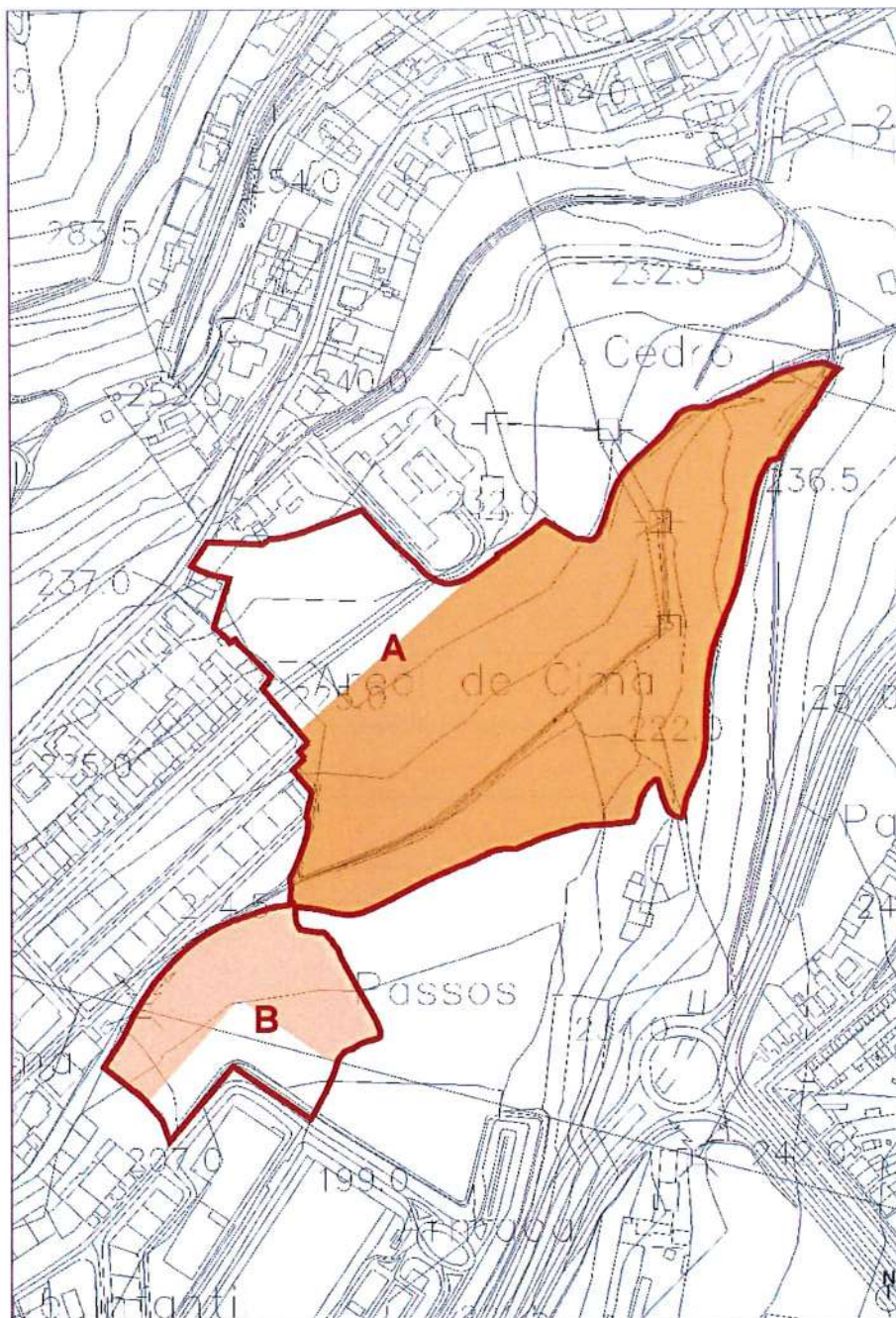
O primeiro Outorgante:

Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal

(Ricardo Bruno Antunes Machado Rio)

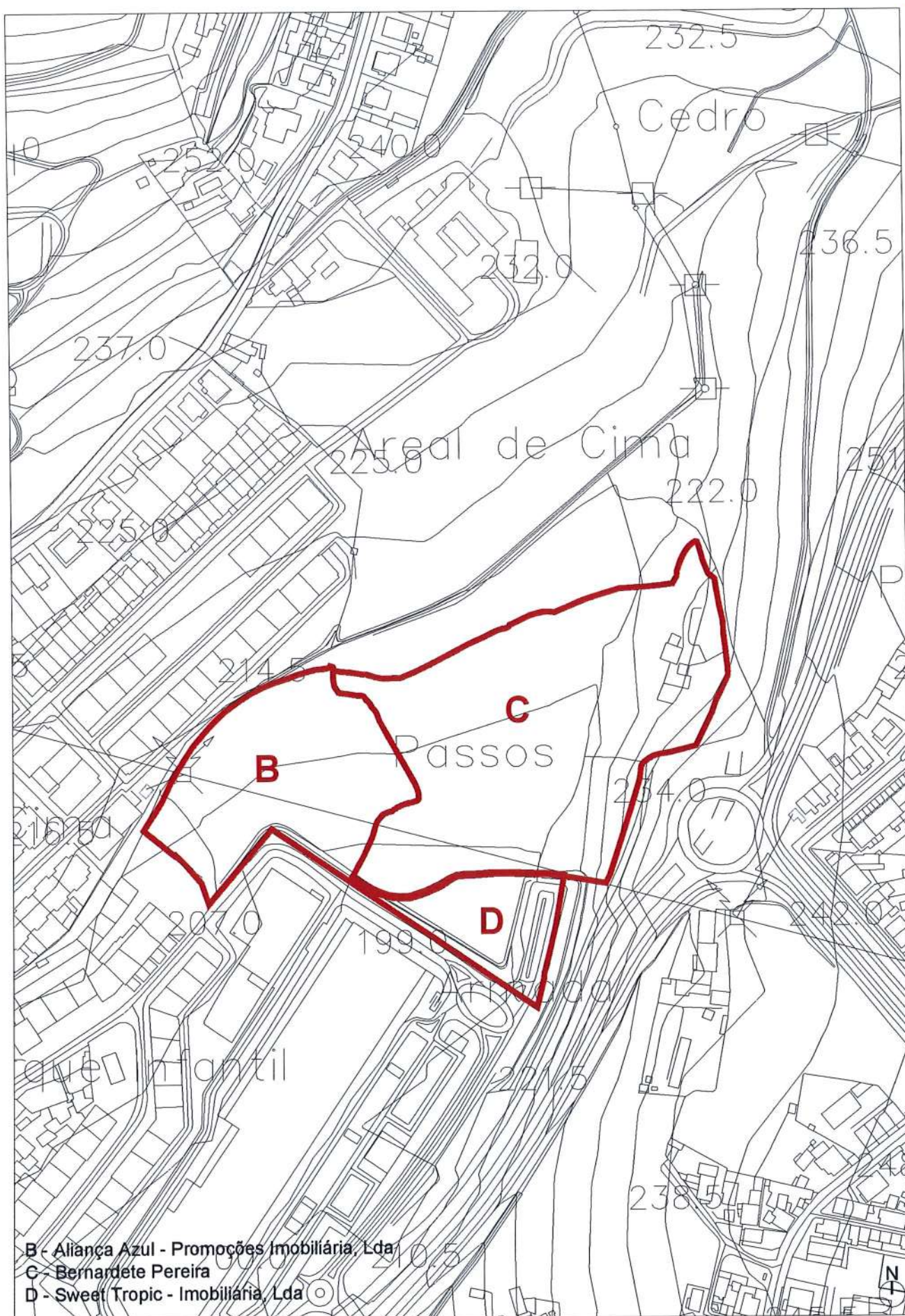
Segundo Outorgante:

Aliança Azul, Promoções Imobiliárias Lda, aqui representada por
na qualidade de sócio e gerente.

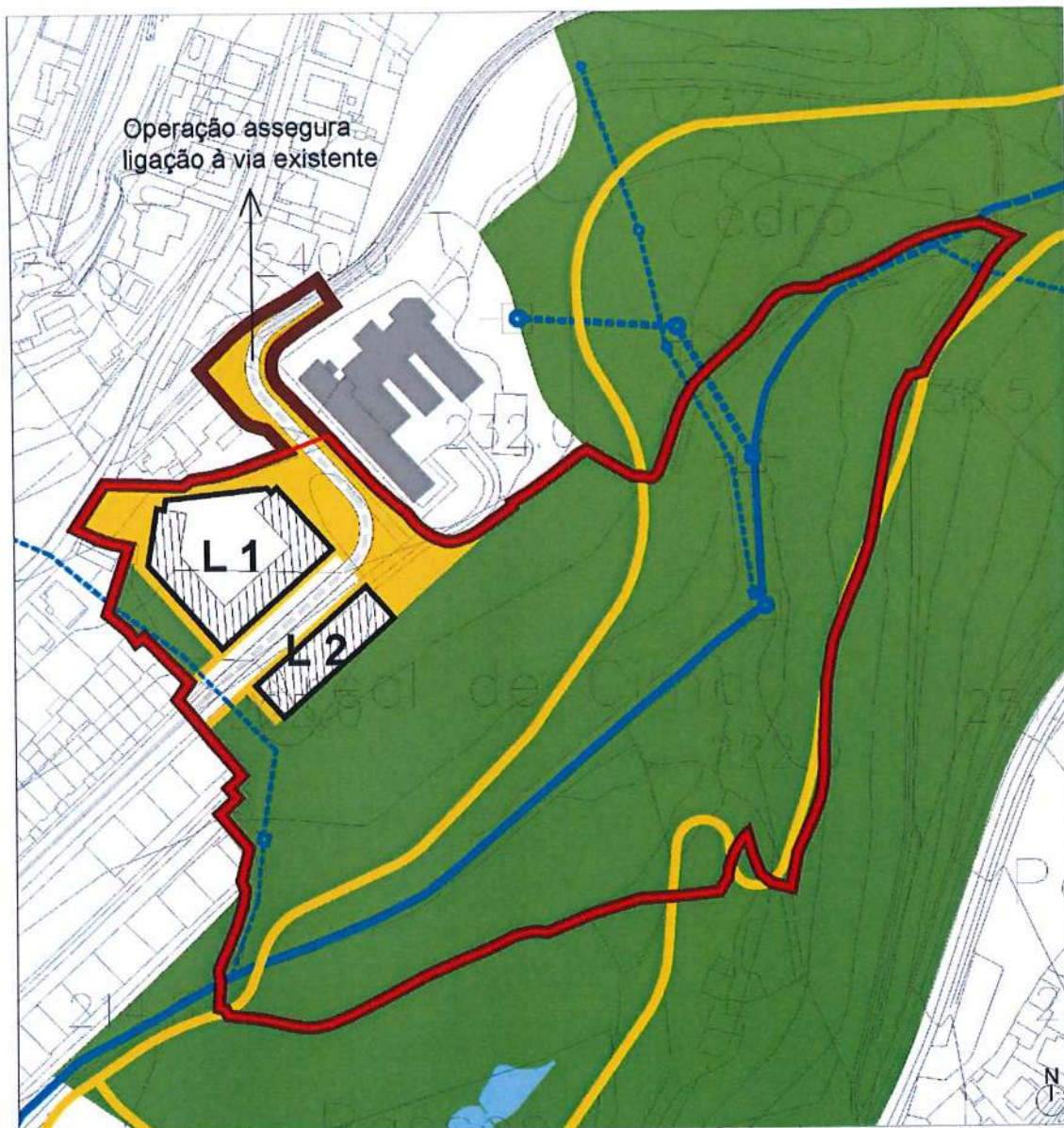


Anexo 1
Planta de cadastro dos prédios A e B e das parcelas A1 e B1

Parcela A1
Parcela B1



Anexo 3
Planta de cadastro U7



—●— Monumento Nacional Sete Fontes (MNSF)

■ Espaço Cultural (R1)

■ Espaço público pedonal

— Via proposta

■ Unidade de execução

— Prédio Aliança Azul

— Limite lote

L1 4.000 m² área de construção
(lote possível de subdivisão)

L2 3.000 m² área de construção
(lote possível de subdivisão)

Anexo 4

Estudo urbanístico base para operação de loteamento

Anexo 2 - Edificabilidade, cedência e compensações na operação U6

Área do prédio A (medida com base na planta fornecida pelo proprietário):

- Total: 53.156,63m²
- Área em solo "com aptidão edificatória": 9.873,57 m²
- Área em solo "sem aptidão edificatória": 43.283,06 m²

Edificabilidade:

- Edificabilidade (do local - Artigo 57.º, nº 3 e Artigo 58.º, nº3): 7.000 m²ac
- Edificabilidade abstrata (Artigo 72.º, nºs 3 e 4):
 $(9.873,57 \text{ m}^2 \times 0,44 \text{ m}^2\text{ac/m}^2) + (43.283,06 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m}^2\text{ac/m}^2) = 13.001 \text{ m}^2\text{ac}$
- Edificabilidade concreta (a ficar na posse do proprietário): 7.000 m²ac

Compensação devida ao proprietário **pela edificabilidade a menos:**

Edificabilidade a menos: 13.001 m²ac – 7.000 m²ac = **6.001 m²ac**

Cedência para infraestrutura geral:

Cedência devida (Artigo 76.º, nº4, alínea b)): 7.000 m²ac x 2,0 m² = 14.000 m²

Cedência efetiva: 43.283,06 m²

Cedência a mais: 43.283,06 m² - 14.000m² = 29.283,06 m²

Compensação (da CMB ao proprietário) pela cedência a mais: $(29.283,06\text{m}^2 \times 1,8\%C^*) = \mathbf{374.238 \text{ €}}$
(Artigo 78.º, nº3, alínea b))

* C = "custo de referência" para habitação a custos controlados (Portaria n.º 65/2019) (710 €/m²ac)

Parcelas a adquirir pela CMB (Anexo 9, ponto 1.1):

Do prédio 35 (com aptidão edificatória, não infraestruturado): 103 m² x 28,4 €/m² = 2.925€

Do prédio 36 (com aptidão edificatória, infraestruturado): 432 m² x 59,36 €/m² = 25.644 €

Valor total: 28.569 €

COMPENSAÇÕES DA CMB AO PROPRIETÁRIO:

- **Edificabilidade** abstrata (a transferir para outra unidade, concretizável com a assunção dos respetivos encargos urbanísticos): **6.001 m²ac**
- **Pecuniária:** 374.238 € - 28.569€ = **345.669 €**