

➤ **PLANEAMENTO**

14. MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE NOGUEIRA:

Da **DMUOP- DPOT – Divisão de Planeamento** submetendo à consideração do Executivo Municipal, a versão final do contrato de urbanização da unidade de execução de Nogueira – UOPG – 26, cuja minuta do contrato vai em anexo.



BRAGA
Município

VEREADOR JOÃO RODRIGUES

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

Braga, 23-05-2022

Assunto: Proposta a submeter à reunião do executivo municipal - **Contrato de Urbanização da Unidade de Execução de Nogueira**

Submete-se à apreciação do executivo municipal a versão final do contrato de urbanização da unidade de execução de Nogueira – UOPG 26.

Esta Unidade de Execução, nos termos do que vem exposto na minuta do contrato, tem especial interesse para a U.F. de Nogueira, Fraião e Lamações e para o Município de Braga, uma vez que vem colmatar, entre outras, necessidades como a ampliação do cemitério de Nogueira, a criação de habitação e comércio e a implantação de uma nova sede da Junta de Freguesia.

O Vereador,

(João Rodrigues)



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DP – DIVISÃO DE PLANEAMENTO

PROC 2019/150.10.400/77 - I/58239/2020

**Minuta de Contrato de Urbanização
da Unidade de Execução de Nogueira**

Considerando que:

- A. O Município de Braga tem atribuições nos domínios do “Equipamento Rural e urbano”, “Transportes e comunicações”, “Ambiente e saneamento básico”, “Promoção do desenvolvimento” e “Ordenamento do Território e urbanismo”, nos termos e para os efeitos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12/09, na sua redacção vigente;
- B. Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05, na sua redacção vigente, (adiante apenas “RJIGT”), “O Município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objectivos e as prioridades estabelecidas nos planos intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na lei.” (cfr. artigo 146.º do RJIGT);
- C. A execução dos planos processa-se através de sistemas de execução, no âmbito de unidades de execução “delimitadas pela câmara municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados”, conforme o disposto no artigo 147.º do RJIGT, procedimento que “consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada de todos os prédios abrangidos” (cfr. artigo 148.º), estando sujeito a período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor caso não exista plano de urbanização ou de pormenor aprovado e aplicável à área abrangida pela unidade de execução;
- D. “Os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização”, de acordo com o disposto nos artigos 148.º e 150.º do RJIGT;
- E. O Plano Director Municipal de Braga (adiante apenas “PDM”) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Braga em 26 de Junho de 2015, publicado pelo Aviso n.º 11741/2015, no Diário da República n.º 201, 2ª Série, de 14 de Outubro e entrou em vigor ao dia seguinte da publicação em Diário da República;
- F. O PDM consagra um conjunto de unidades operativas de planeamento e gestão (doravante apenas “UOPG”);
- G. A UOPG 26 - Consolidação da Polaridade Periférica de Nogueira - Nogueira, localiza-se na União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, ocupando uma área cerca de 9ha,(94.104,13m2), é delimitada pela avenida Miguel Torga a Poente, situando-se ligeiramente mais a Norte que o Hospital Privado e a Igreja de Nogueira. Os principais objetivos da UOPG26 são: reforçar a polaridade periférica, articulando diversos equipamentos existentes na sua proximidade, com novas áreas de equipamentos e espaços verdes; implementar espaços verdes de utilização coletiva, equilibrando e estruturando o sistema urbano, pela sua configuração e localização, ao usufruto da população; assegurar o crescimento ordenado e integrar as edificações existentes; consolidar usos existentes; estabelecer ligações à rede viária existente com a proposta; melhorar a qualidade urbana; as áreas de expansão destinam-se a equipamentos e habitação unifamiliar;



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DP – DIVISÃO DE PLANEAMENTO

- H. Os parâmetros urbanísticos a adotar para a esta área são os constantes da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo articulados com o regime previsto no presente regulamento para as respetivas categorias .
- I. Nos termos do Regulamento do PDM a sua execução deverá ser assegurada através de um sistema de cooperação;
- J. A UOPG 26 não se encontra abrangida por nenhum Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- K. Os outorgantes privados manifestaram-se disponíveis para cooperar na execução, ainda que parcial, da UOPG 26 em sede de delimitação da unidade de execução.
- L. Esta Unidade de Execução tem interesse inequívoco para a U.F. de Nogueira, Fraião e Lamações, pois vem colmatar uma necessidade premente de ampliação do cemitério de Nogueira, criação de habitação e comércio e implantação de uma nova sede de Junta.

Assim:

Entre:

MUNICÍPIO DE BRAGA, pessoa colectiva de direito público, com o número de identificação de pessoa colectiva 506 901 173, com sede na Praça do Município, União de Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), do concelho de Braga, neste acto representado pelo seu Presidente da Câmara Municipal, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pelo artigo 35.º, n.º1, alínea a), da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, na qualidade de proprietário da parcela B, adiante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE;

UF DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES, pessoa colectiva de direito público, com o número de identificação de pessoa colectiva 510 838 270, com sede na Rua do Agrelo, nº 17, 4715-156 BRAGA, doravante designado por SEGUNDA OUTORGANTE;

proprietário da parcela A, adiante designado por TERCEIRO OUTORGANTE;

1)

2)

3)

proprietária da parcela C, adiante designado por QUARTO OUTORGANTE;

1)



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DP – DIVISÃO DE PLANEAMENTO

2)

3)

4)

5)

6)

7)

É celebrado, livremente, de boa-fé e reciprocamente aceite, o presente contrato de cooperação e urbanização, o qual se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e, no que for omissão, pela legislação aplicável em vigor:

Cláusula 1ª

Âmbito

1. O presente contrato de urbanização é celebrado ao abrigo do disposto nos artigos 146.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05, na sua redacção vigente, que consagra o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado por “RJIGT”).
2. O presente contrato de urbanização diz respeito à execução parcial da UOPG 26, identificada no PDM de Braga, através da unidade de execução de Nogueira, em sistema de cooperação entre o Município de Braga, U.F. de Nogueira, Fraião e Lamações e os outorgantes privados interessados na mesma – Unidade de Execução de Nogueira.

Cláusula 2ª

Identificação dos prédios

1. O PRIMEIRO Outorgante é dono e legítimo proprietário da parcela B, integrada no domínio público municipal, localizada na União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, do concelho de Braga, que integra parte da Travessa da Igreja e parte do caminho vicinal.
2. O TERCEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário da parcela A, prédio descrito na conservatória do registo predial de Braga sob o n.º 1705, e inscrito na respetiva matriz predial sob os artigos 84 e 120, sito na Quinta de Faxe, na União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, do concelho de Braga, que confronta a Norte com Estrada, e a Sul, Nascente e Poente com caminho público.



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DP – DIVISÃO DE PLANEAMENTO

3. O QUARTO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário da parcela C, prédio descrito na conservatória do registo predial de Braga sob o n.º 996, e inscrito na respetiva matriz predial sob os artigos 531U e 106R, sito na Quinta do Agrelo ou da Quelha, na União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lameações, do concelho de Braga, que confronta a Norte e a Nascente com caminho público e José Gomes de Araújo, a Sul e a Poente com caminho público e José Maria Costa Júnior e outros.

Cláusula 3ª

Objeto

O presente contrato de urbanização visa regular as relações entre os outorgantes e estabelecer os termos e condições da participação dos mesmos, em sistema de cooperação, na execução parcial da UOPG 26 através de uma unidade de execução constituída ao abrigo do disposto no artigo 148.º do RJIGT, designadamente:

- a. Estabelecer os direitos e obrigações dos outorgantes na unidade de execução;
- b. Estabelecer as obrigações dos outorgantes relativamente à execução das obras de urbanização, as responsabilidades a que ficam sujeitos e o prazo de cumprimento das mesmas;
- c. Definir e formalizar a cedência ao Município de Braga das áreas a ceder pelos outorgantes privados destinadas a infraestruturas, espaços verdes e equipamentos.

Cláusula 4ª

Obrigações dos Outorgantes

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE obriga-se a:
 - a. Assegurar as diligências necessárias com vista à aprovação da unidade de execução e do contrato de urbanização nos exatos termos e condições que sejam acordados entre as partes;
 - b. Aprovar nos termos definidos no presente contrato as obras de urbanização dos novos arruamentos públicos;
 - c. Fiscalizar e acompanhar a execução das obras de urbanização e/ou edificação a cargo dos outorgantes privados;
 - d. Deduzir em futuras operações urbanísticas dentro desta unidade de execução as áreas cedidas no âmbito do presente contrato pelos OUTORGANTES privados;
 - e. Praticar os demais atos que se revelem necessários à execução parcial da UOPG 26 através da unidade de execução objecto do presente contrato de urbanização.
2. Os restantes outorgantes obrigam-se a:
 - a. Aceitar os termos da unidade de execução;
 - b. Ceder gratuitamente as áreas necessárias para a execução dos novos arruamentos públicos e equipamentos;
 - c. Promover as obras de urbanização que lhes competem, num prazo máximo de 5 anos, contado a partir da data de publicação da revisão do PDM em curso.
3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a:
 - a. Proceder às diligências necessárias para a desafectação do troço do caminho vicinal do domínio público para domínio privado e posterior integração dessa área em lotes para construção;
 - b. Promover e executar as obras de urbanização conforme previsto na Planta 05, bem como a requalificação da Travessa da Igreja;



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DP – DIVISÃO DE PLANEAMENTO

- c. Promover a elaboração dos projetos de execução da ampliação do cemitério e sede de Junta.
4. O TERCEIRO OUTORGANTE assume:
 - a. Promover e executar as obras de urbanização conforme previsto na Planta 05;
 - b. Efetuar permuta de área com o QUARTO OUTORGANTE conforme previsto na Planta 05.
5. O QUARTO OUTORGANTE assume efetuar permuta de área com o TERCEIRO OUTORGANTE conforme previsto na Planta 05.

Cláusula 5ª

Perequação de benefícios e encargos

1. A perequação de benefícios e encargos resultará da aplicação do previsto no artigo 102º do Regulamento do PDM de Braga.
2. Para os devidos efeitos, considerando os parâmetros urbanísticos em vigor, determina-se a edificabilidade média em 0.37 m² e a cedência média em 0.32 m².
3. Do não cumprimento das dotações mínimas obrigatórias de cedências de terrenos para espaços verdes de utilização colectiva, no âmbito da unidade de execução e/ou das futuras operações urbanísticas a promover nos prédios das outorgantes privadas, será devido por estas uma compensação em numerário e/ou em espécie, nos termos do Código Regulamentar do Município de Braga.

Cláusula 6ª

Obras de Urbanização

1. As obras de urbanização promovidas pelo SEGUNDO OUTORGANTE encontram-se isentas de licença nos termos do artigo 7º do RJUE.
2. As obras de urbanização a cargo do TERCEIRO OUTORGANTE estão sujeitas a licenciamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redacção atualizada, e serão executadas por aquele de acordo com os projectos aprovados, as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula 7ª

Prazo e Vigência

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e vigorará pelo período de tempo necessário para o cumprimento integral das obrigações assumidas pelos outorgantes.

Cláusula 8ª

Cessão da posição contratual a terceiros

1. Os outorgantes privados podem ceder a terceiros a sua posição contratual, sem necessidade de autorização prévia dos restantes outorgantes, desde que comuniquem com antecedência mínima de 30 dias, sob pena de não se tornar eficaz.
- 2.

Cláusula 9ª

Alterações e/ou Aditamentos



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DP – DIVISÃO DE PLANEAMENTO

Todas as alterações e/ou aditamentos ao presente contrato só serão válidos e eficazes se reduzidos a escrito e assinados por todas as partes com a expressa indicação da cláusula ou cláusulas modificadas, aditadas e suprimidas, passando a constituir adenda e parte integrante do mesmo.

Cláusula 10ª

Resolução de Divergências e Foro

1. Quaisquer dúvidas suscitadas, lacunas e conflitos emergentes da aplicação do presente contrato serão resolvidas por acordo dos outorgantes.
2. Na impossibilidade de resolução dos litígios por acordo dos outorgantes será material e territorialmente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro, para apreciação e decisão de qualquer questão emergente da interpretação ou execução do presente contrato.

Cláusula 11ª

Incumprimentos

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE reserva-se o direito de desencadear todos os mecanismos à sua disposição para a implementação da Unidade de Execução, se ocorrer qualquer incumprimento das obrigações expressamente assumidas na Cláusula 4ª.
2. Em caso de incumprimento de qualquer das obrigações emergentes do presente contrato, ficam os OUTORGANTES obrigados a indemnizar nos termos gerais de direito.

Cláusula 12ª

Comunicações e Notificações

As comunicações ou notificações formuladas no âmbito deste contrato ficam sujeitas ao regime legal previsto na Secção II “Das Notificações” do Código do Procedimento Administrativo.

Cláusula 13ª

Reconhecimento de assinaturas

Os outorgantes prescindem, mutuamente, do reconhecimento presencial das assinaturas e renunciam, expressamente, à invocação de tal omissão, sob pena de abuso do direito, nos termos do preceituado no artigo 334.º do Código Civil.

Cláusula 14ª

Disposições Transitórias

Os outorgantes reconhecem e aceitam que o presente contrato de urbanização e a execução de todos os seus termos pressupõem a concretização da revisão do PDM em vigor desde 15/10/2015 de forma a ficar devidamente assegurado o equilíbrio financeiro entre encargos e os benefícios inerentes ao mesmo.

Cláusula 15ª

Cedência

Sem prejuízo do referido na Cláusula 14ª, os PRIMEIRO, SEGUNDA e TERCEIRO OUTORGANTES acordam desde já, no seguinte:



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DP – DIVISÃO DE PLANEAMENTO

1- Os TERCEIROS OUTORGANTES autorizam o PRIMEIRO e a SEGUNDA a ocupar a área constante da planta anexa (PLANTA 06) com o total de 6.443,9 m² (seis mil, quatrocentos e quarenta e três, virgula noventa metros quadrados), destinada a ampliação do cemitério e estrada.

2- Esta autorização é dada no pressuposto da futura e plena execução do CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, isto é, essa cedência será considerada no âmbito da execução deste CONTRATO e a área nela visada produzirá todos os efeitos contratados, designadamente, será deduzida em futuras operações urbanísticas,

3- Se, contudo, não se verificar até 31-12-2023 a condição suspensiva prevista na Cláusula 14ª isto é, se o PDM actual não for revisto até essa data, acordam os PRIMEIRO e TERCEIROS OUTORGANTES em formalizar a cedência da área cuja ocupação foi por esta via autorizada, mediante escritura pública de compra e venda a outorgar entre ambos, emitindo o Município o documento bastante para a venda dessa parcela individualizada.

4- A venda da parcela será outorgada entre o PRIMEIRO e os TERCEIROS OUTORGANTES por preço a determinar através de uma avaliação colegial a realizar por ambos, na qual cada uma das partes nomeará um perito (suportando o seu encargo), e os dois peritos nomearão um terceiro, destinada a determinar o valor que a parcela teria se o CONTRATO DE URBANIZAÇÃO tivesse sido plenamente executado.

5- A escritura pública deverá ser outorgada no prazo máximo de três meses após a solicitação que os TERCEIROS façam ao PRIMEIRO OUTORGANTE nesse sentido.

Cláusula 16ª

Anexos

São parte integrante do presente contrato os anexos seguintes:

Anexo I – Planta 01 – Planta de Localização – Escala 1/1.000;

Anexo II – Planta 02 – Planta de Delimitação e Cadastro – Escala 1/1.000;

Anexo III – Planta 03 – Planta de Ordenamento 2015 – Escala 1/1.000;

Anexo IV – Planta 04 – Planta da Solução Urbanística Proposta – Escala 1/1.000;

Anexo V – Planta 05 – Planta de Cadastro - Permutas – Escala 1/1.000;

Anexo VI – Planta 06 – Planta com áreas - Nogueira – S/Escala.

A todos os outorgantes será fornecido um exemplar do contrato, composto por oito páginas, assinado em abril de 2022, todos com valor de original, que por estar conforme a vontade das partes, vai ser assinado por todos os outorgantes.

Ricardo Bruno Antunes Machado Rio



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DP – DIVISÃO DE PLANEAMENTO

1- Os TERCEIROS OUTORGANTES autorizam o PRIMEIRO e a SEGUNDA a ocupar a área constante da planta anexa (PLANTA 06) com o total de 6.443,9 m² (seis mil, quatrocentos e quarenta e três, virgula noventa metros quadrados), destinada a ampliação do cemitério e estrada.

2- Esta autorização é dada no pressuposto da futura e plena execução do CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, isto é, essa cedência será considerada no âmbito da execução deste CONTRATO e a área nela visada produzirá todos os efeitos contratados, designadamente, será deduzida em futuras operações urbanísticas,

3- Se, contudo, não se verificar até 31-12-2023 a condição suspensiva prevista na Cláusula 14^a isto é, se o PDM actual não for revisto até essa data, acordam os PRIMEIRO e TERCEIROS OUTORGANTES em formalizar a cedência da área cuja ocupação foi por esta via autorizada, mediante escritura pública de compra e venda a outorgar entre ambos, emitindo o Município o documento bastante para a venda dessa parcela individualizada.

4- A venda da parcela será outorgada entre o PRIMEIRO e os TERCEIROS OUTORGANTES por preço a determinar através de uma avaliação colegial a realizar por ambos, na qual cada uma das partes nomeará um perito (suportando o seu encargo), e os dois peritos nomearão um terceiro, destinada a determinar o valor que a parcela teria se o CONTRATO DE URBANIZAÇÃO tivesse sido plenamente executado.

5- A escritura pública deverá ser outorgada no prazo máximo de três meses após a solicitação que os TERCEIROS façam ao PRIMEIRO OUTORGANTE nesse sentido.

Cláusula 16^a

Anexos

São parte integrante do presente contrato os anexos seguintes:

Anexo I – Planta 01 – Planta de Localização – Escala 1/1.000;

Anexo II – Planta 02 – Planta de Delimitação e Cadastro – Escala 1/1.000;

Anexo III – Planta 03 – Planta de Ordenamento 2015 – Escala 1/1.000;

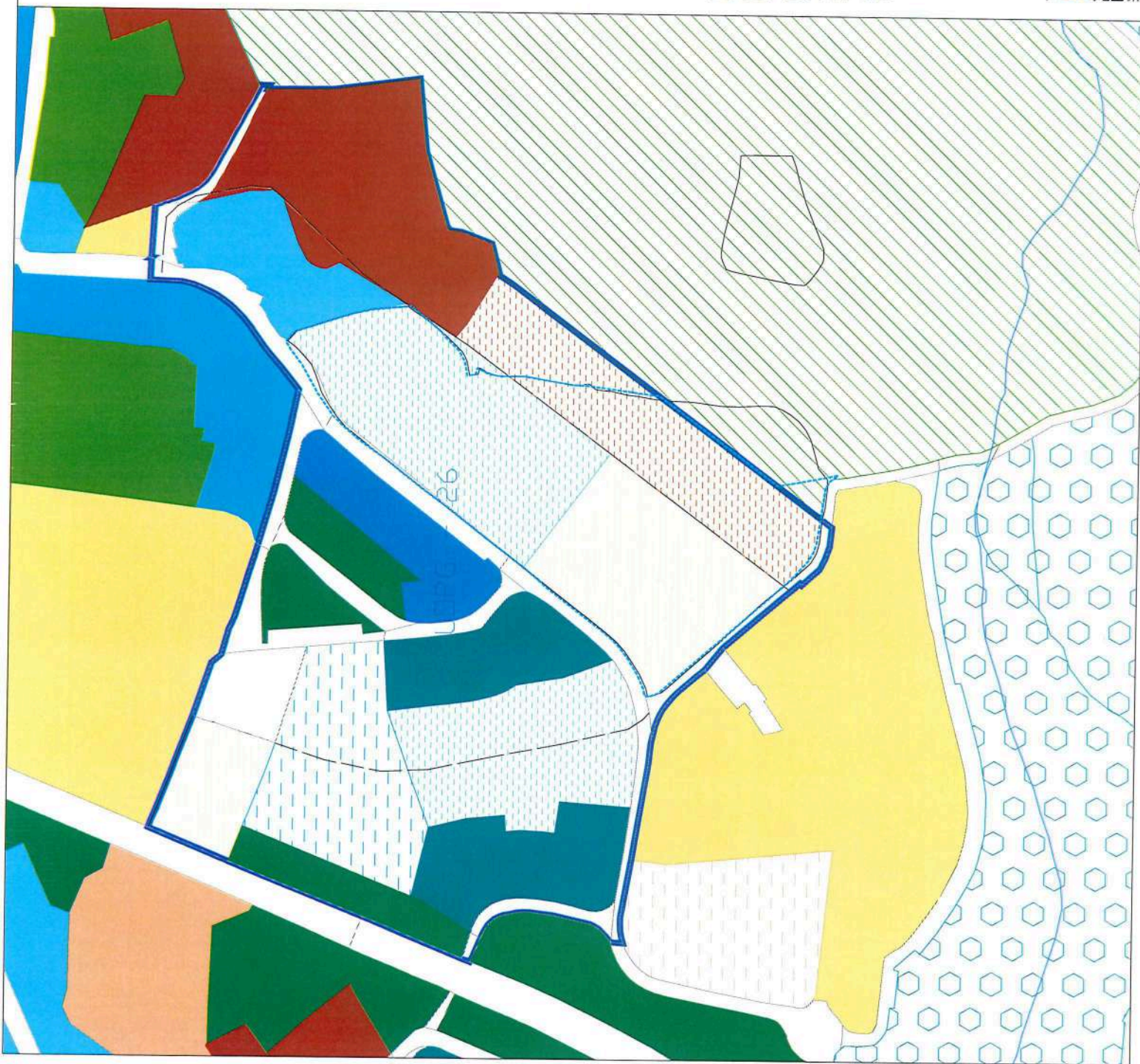
Anexo IV – Planta 04 – Planta da Solução Urbanística Proposta – Escala 1/1.000;

Anexo V – Planta 05 – Planta de Cadastro - Permutas – Escala 1/1.000;






Anexo VI – Planta 06 – Planta com áreas - Nogueira – S/Escala.

A todos os outorgantes será fornecido um exemplar do contrato, composto por oito páginas, assinado em abril de 2022, todos com valor de original, que por estar conforme a vontade das partes, vai ser assinado por todos os outorgantes.

Ricardo Bruno Antunes Machado Rio



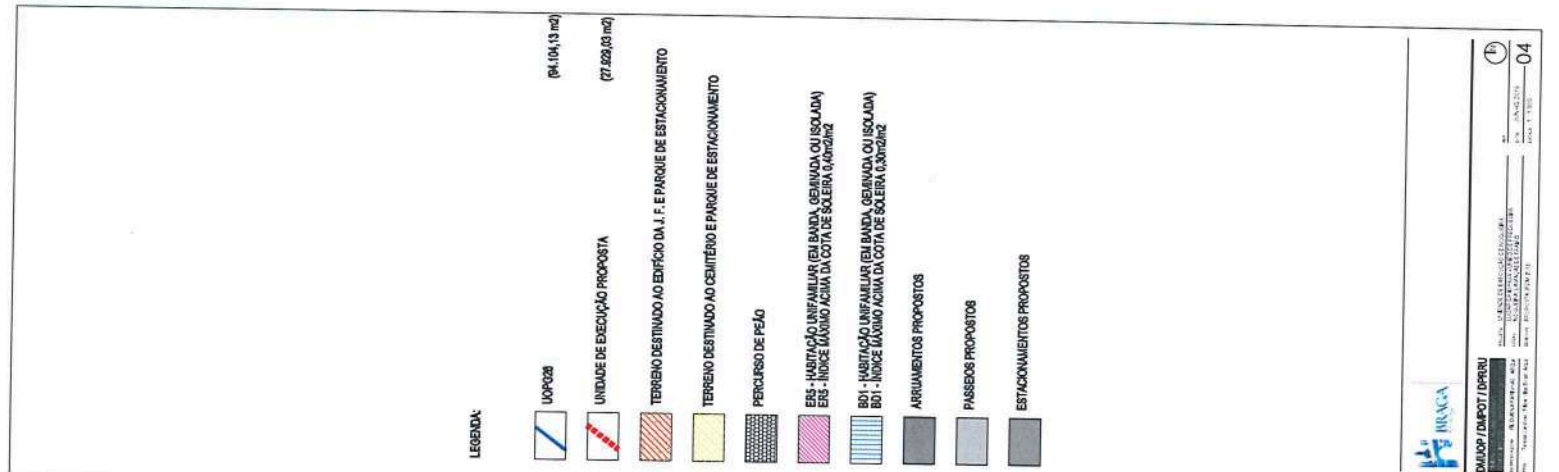
LEGENDA:

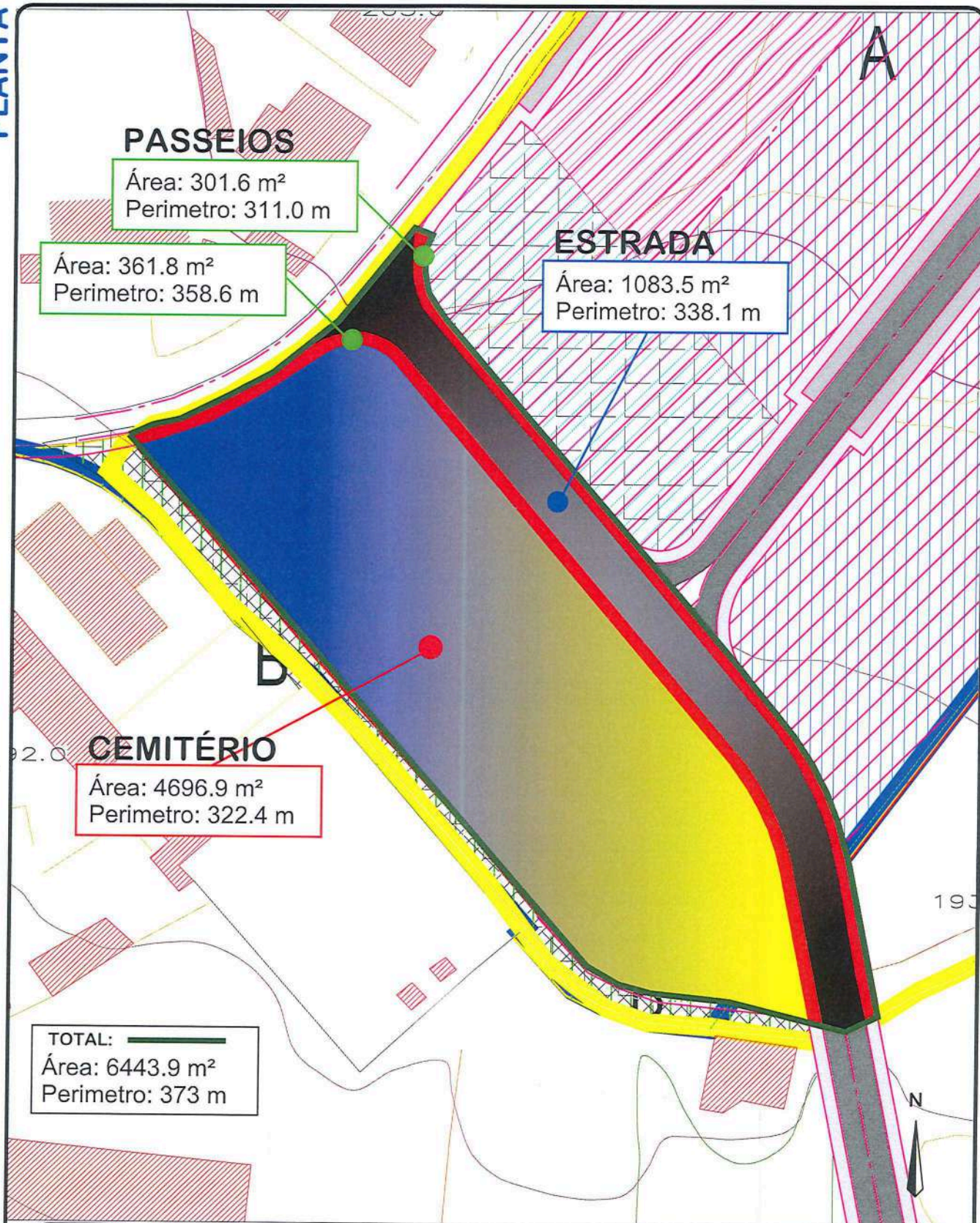
-  UOPCB
-  ESB URBANIZÁVEL
-  BD1 URBANIZÁVEL
-  UI URBANIZÁVEL EQUIPAMENTO
-  ESPAÇOS AGRÍCOLAS



DMAP / DMAPT / DPERU

MADEIRA - PLANEJAMENTO URBANO
 MUNICÍPIO DE BRAGANÇA
 PLANO DIRETOR URBANO 2011
 2011 - 2020





DESIGNAÇÃO:

" PLANTA COM ÁREAS - NOGUEIRA "

DIVISÃO DE PLANEAMENTO,
 REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA



BRAGA
 Município

FOLHA:

- PLANTA

ESCALA:

S/ESCALA

TÉC. SUPERIOR: ENG. MIGUEL MESQUITA
 ASSISTENTE TÉC.: NELSON SILVA
 LOCAL: NOGUEIRA
 BRAGA
 DATA: MARÇO/2021
 FOLHA:

1



BRAGA
Munícipio

DMUOP – DPOT – DPRRU – DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

PROC 2019/150.10.400/77- I/29316/2019

Memória Descritiva e Justificativa da proposta de delimitação da Unidade de Execução de Nogueira

I. Da oportunidade

O Plano Diretor Municipal de Braga, adiante designado por PDM, publicado pelo Aviso n.º 11741/2015, no Diário da República n.º 201, 2ª Série, de 14 de outubro, preconiza a prévia programação do solo urbanizável mediante a elaboração de planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução (UE).

De acordo com o PDM, a UOPG-26, (Consolidação da Polaridade Periférica de Nogueira – Nogueira) tem como objetivos:

- Reforçar a polaridade periférica, articulando diversos equipamentos existentes na sua proximidade, com novas áreas de equipamentos e espaços verdes;
- Implementar espaços verdes de utilização coletiva, equilibrando e estruturando o sistema urbano, pela sua configuração e localização, ao usufruto da população;
- Assegurar o crescimento ordenado e integrar as edificações existentes;
- Consolidar usos existentes;
- Estabelecer ligações à rede viária existente com a proposta;
- Melhorar a qualidade urbana.

O regime de edificabilidade proposta para esta UOPG resulta do regime de cada categoria de espaço que a integra.

Verifica-se a esta data que parte desta UOPG já se encontra parcialmente programada, restando agora a programação para consolidação da área de equipamento prevista a sul, junto da Igreja e Cemitério. Para o efeito propõe-se a delimitação da seguinte unidade de execução:

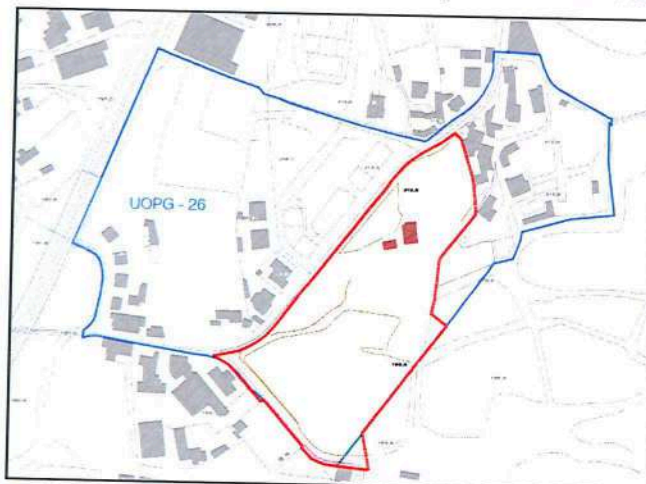


Figura 1. Localização da UEx dentro da UOPG 26

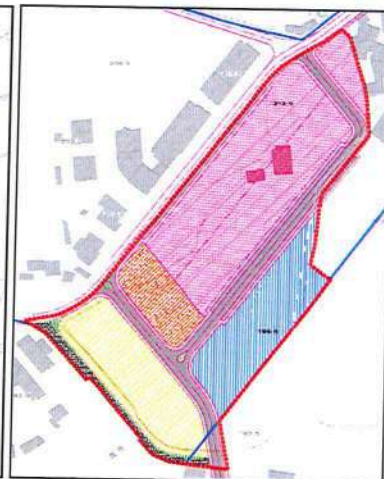


Figura 2. Proposta de UEx

Concorre para este desígnio a necessidade urgente da U.F. de Nogueira, Fraião e Lamações prever a ampliação do cemitério de Nogueira, e a necessidade de programação do solo urbanizável atendendo aos novos critérios de classificação de solo rústico e urbano.



BRAGA
Munícipio

DMUOP – DPOT – DPRRU - DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Nestes termos, conjugando as disposições do artigo 148.º n.º 2 do RJIGT com o previsto na alínea e) do ponto 1.26 do n.º 1 do artigo 110.º do regulamento do PDM, deve esta unidade de execução adoptar o sistema de cooperação.

II. Enquadramento nos Instrumentos de Planeamento e Gestão do Território

Decorre do ponto anterior que a unidade de execução proposta terá de se conformar com os objetivos do PDM de Braga e com a previsão de infraestruturação da UOPG 26.

A Unidade de Execução de Nogueira abrange uma área de 27.929,03 m².

Face à Planta de Ordenamento do PDM em vigor integra 11.182,42 m² de solo urbanizável em ER5, 5.947,41 m² de solo urbanizável BD1 e 8.505,58 m² em solo urbanizável de equipamento UI1.

Verifica-se a servidão administrativa decorrente da estrada municipal, Rua da Igreja, e a ocupação de uma pequena parte da reserva agrícola nacional para correção do traçado da Travessa da Igreja.

Em cumprimento com o previsto no regulamento do PDM a solução urbanística proposta para a unidade de execução terá de:

1. Concretizar os objetivos gerais para toda a UOPG 26, nos termos do ponto 1.26 alínea c) do artigo 110.º;
 - a. Estruturar uma rede viária interior da UEx e necessárias conexões com a rede viária existente;
 - b. Ligar a rede viária proposta à rua da Igreja em Nogueira.
2. Adotar os parâmetros urbanísticos constantes no regulamento do PDM para as respetivas categorias de espaço em presença, para cumprimento do disposto no ponto 1.26 alínea d) do artigo 110.º;
3. Privilegiar o sistema de execução de cooperação nos termos do ponto 1.26 alínea e) do artigo 110.º;
4. Adequar a proposta de configuração do futuro espaço público, rede rodoviária, ao determinado nos artigos 86.º (regime específico da rede viária que estabelece as dimensões e características tipo) e 87.º (referente às orientações para vias municipais propostas).

III. Delimitação Cadastral da Unidade de Execução

A delimitação da Unidade de Execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com a identificação de todos os prédios abrangidos. Estes dados constam da Planta 02 - Planta de Delimitação e Cadastro, à escala 1/1.000, em anexo.



Figura 3. Cadastro

Nesta unidade de execução identificam-se três proprietários:

- Parcela A pertença da família Vilaverde – representa 93,6% da área;
- Parcelas B integradas no domínio público, nomeadamente troço da Travessa da Igreja e troço de caminho vicinal – representa 5,3% da área;
- Parcela C pertença da família Rodrigues – representa 1% da área mas é importante para acerto de extremas, por permuta, para se introduzir maior racionalidade da solução urbanística final.



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT - DPRRU - DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

N.º na Planta Cadastral	Descrição predial	Artigo na Matriz	Área real (m2)	Nome
A	1705	84, 120	26 008,11	Herdeiros de António Jorge de Carvalho da Silva Vilaverde
B	--	--	1 012,49	Município - Travessa da Igreja
B	--	--	611,82	Município - caminho
C	--	--	296,61	Carlos Rodrigues
Total	--	--	27 929,03	--

Tabela 1 - Dados cadastrais das parcelas

IV. Solução Urbanística Proposta

Delimitada a área de intervenção, procede-se de seguida à explanação da solução urbanística proposta, a qual representa com detalhe a conformação do solo que integrará o domínio público.

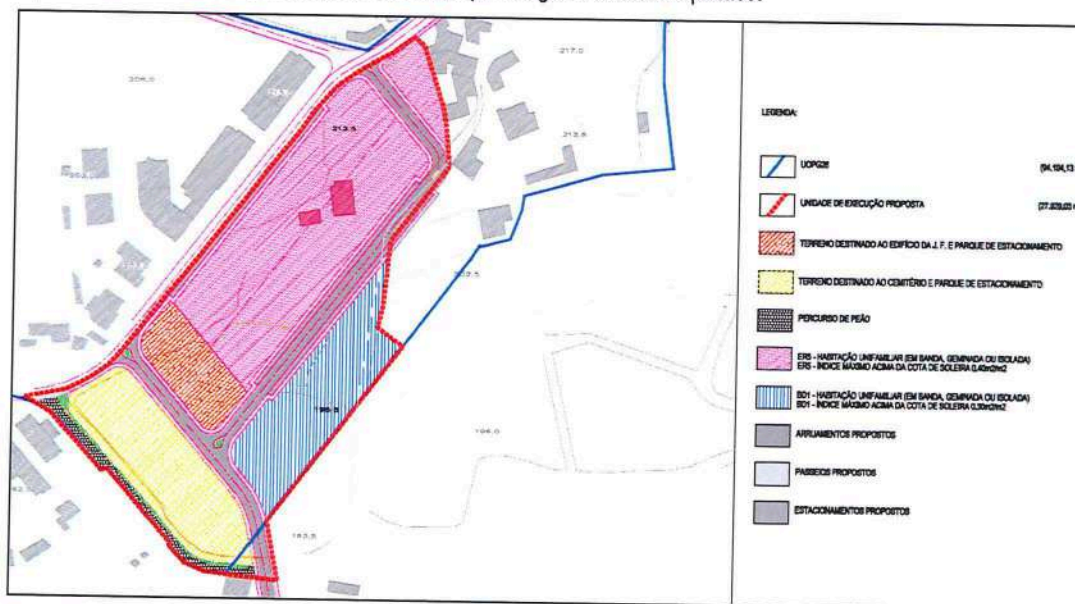


Figura 4. Solução Urbanística Proposta

Esta proposta reorganiza o espaço a integrar o domínio público, dando novo traçado à Travessa da Igreja, de modo a facilitar a ampliação do cemitério, e ao mesmo tempo, a criar uma nova frente para se aceder ao parque de estacionamento sem prejudicar o trânsito que circula na Rua da Igreja.

Prevê-se ainda um novo arruamento que permitirá criar nova frente de construção, numa geometria paralela à Rua da Igreja, proporcionando assim a consolidação da oferta habitacional preconizada no PDM15.

A disposição dos usos permite ainda criar um certo distanciamento entre os novos residentes e o espaço dedicado à ampliação do cemitério, o que crê ser benéfico para a colocação destes novos fogos no mercado imobiliário.

Por aplicação dos índices de utilização constantes no PDM em vigor a utilização máxima admitida, acima da cota de soleira é de 6.257,19 m², o que perfaz a contabilização de 25 fogos (considerando 250 m² de área média para cada fogo).



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT - DPRRU - DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

algum proprietário que não deseje entrar na intervenção e que a área respetiva se afigure como imprescindível para o desenvolvimento da fase em execução.

VII. Actos Subsequentes, Processuais e Participativos

Ao nível da tramitação procedimental da Unidade de Execução, perspectiva-se o seguinte:

1. Abertura do procedimento de delimitação da UEx em reunião de Câmara, com indicação do período de discussão pública.
2. Período de discussão pública, não inferior a 20 dias úteis.
3. Ponderação e elaboração de relatório da discussão pública, conforme o nº 3 do art.º 89.º do RJIGT;
4. Divulgação dos resultados da discussão pública, conforme o nº 4, 5 e 6 do art.º 89.º do RJIGT;
5. Aprovação em reunião de Câmara da versão final da proposta de deliberação da Unidade de Execução, reformulada, se necessário, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública.
6. Publicitação.

VIII. Ficha técnica do processo

A delimitação da Unidade de Execução de Nogueira resulta da vontade conjugada entre o Pelouro da Regeneração Urbana, Património, relação com as Universidades, Urbanismo, Planeamento, Ordenamento e Mobilidade, a Junta da União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações e proprietários.

Versão	1
Data	27 de setembro de 2019
Documentos	Memória descritiva e justificativa Planta 01 – Planta de Localização – Escala 1/1.000 Planta 02 – Planta de Delimitação e Cadastro – Escala 1/1.000 Planta 03 – Extrato da Planta de Ordenamento - Escala 1/1.000 Planta 04 – Planta da Solução Urbanística Proposta – Escala 1/1.000 Planta 05 – Planta de Cadastro-Permutas – Escala 1/1.000
Equipa	Filomena Farinhas, Teresa Cardoso, Filipe Vilas Boas



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT - DPRRU - DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

	Area	Iu	Abc
ER5	11 182,42	0,40	4 472,97
BD1	5 947,41	0,30	1 784,22
UI1	8 505,58		

6 257,19 ⇨ 25,03 fogos

Tabela 2 – Cálculo de edificabilidade e de n.º de fogos

A solução urbanística proposta compreende, deste modo, a concretização de:

- um troço central da nova via estruturante da Unidade de Execução de Nogueira;
- arruamento local previsto na Planta de Ordenamento do PDM que possibilitará novas frentes para parcelas de lotes para habitação;
- aproximadamente 25 novos fogos;
- duas parcelas para equipamento, destinadas a ampliação do cemitério local e sede de junta de freguesia.

Em termos de morfologia urbana e edificabilidade manter-se-ão os parâmetros urbanísticos previstos no PDM.

A determinação e opção do perfil transversal do novo arruamento público teve em consideração o disposto no artigo 86.º do regulamento do PDM, que aponta os parâmetros mínimos de dimensionamento da rede viária em BD1, mas considerando o interesse na consolidação desta centralidade junto à Igreja e instalações da Junta de Freguesia optou-se por faixa de rodagem de 7 m, passeios de 2 m, estacionamento de 2, 5 m.

A Planta de Ordenamento do PDM já determina a localização das áreas de cedência para Equipamentos, na ordem dos 8.500 m². Esta área equivale a 32% da área de terreno da Família Vilaverde integrada na unidade de execução.

Considerando o carácter eminentemente urbano que se pretende imprimir ao lugar, e à quantidade de área a ceder para equipamento, propõe-se a dispensa da cedência para espaços verdes.

V. Da repartição de custos e benefícios

Nos termos do artigo 148.º, n.º 2 do RJIGT é imperioso que a unidade de execução defina a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários e/ou promotores abrangidos, considerando nomeadamente as áreas a integrar o domínio público ou a afetar a utilizações coletivas.

Em função dos parâmetros urbanísticos aplicáveis aferiu-se a edificabilidade média em 0,37 e a cedência média em 0,32.

A redistribuição dos valores daqui decorrentes encontram-se concertados entre as partes, assumindo a autarquia local parte significativa da urbanização e edificação na área cedida para equipamento.

VI. Sistema de Execução

A Unidade de Execução será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa pertence ao Município, com a cooperação dos particulares interessados e previamente consultados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação prevista. Os direitos e obrigações das partes estão definidos por Contrato de Urbanização, entre o promotor da intervenção e os proprietários, habilitando, no entanto, o município, e sempre que tal se justifique, a recorrer à expropriação para o caso de haver