

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA		
ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2026/26968	39978/2026	Proposta à Câmara Municipal
Assunto do Processo		
Proposta à Câmara Municipal		
Unidade Administrativa		
DPOT - DPT - [EXECUÇÃO DE PLANOS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

À Reunião de Câmara para deliberação a presente proposta de definição dos termos em que deverá ser executada mais uma unidade de execução do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF): a Unidade de Execução n.º 15 (UE15).

· 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:

Enumeração dos atos subsequentes a esta deliberação, processuais e de envolvimento preliminar dos proprietários;

Regras básicas sobre os procedimentos a adotar entre parceiros investidores na concretização da operação urbanística.

· 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 e inclui:

Espaço habitacional (H19), marginada por faixa de espaço verde de proteção (V2);

Espaço cultural (R1) destinado ao Parque das Sete Fontes.

O programa urbanístico a concretizar nesta operação é o especificado no PUSF, nomeadamente na Planta de Zonamento e nas normas do Regulamento, estas referenciadas a H19 e UE15 e à respetiva articulação com UE16.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

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

1. Seja executada a operação urbanística U15 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 que se encontra em anexo da proposta, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos;

d) É adotado, para esta Unidade de Execução, o sistema de execução por cooperação.

2. A operação urbanística se concretize através de reparcelamento, acompanhado por contrato de urbanização entre os proprietários e eventuais outros investidores, conforme estabelecido no Artigo 82.º do Regulamento do PUSF.

3. O conteúdo deste documento será dado a conhecer aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução nos 5 dias úteis seguintes à deliberação.

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

4. 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) A deliberação seja publicitada nos termos do disposto no artigo 56º do anexo da Lei 75/2013 de 12 de setembro, e em locais de estilo;

c) Os procedimentos da abertura de um período de discussão pública, deve ser através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da plataforma colaborativa de gestão territorial do município, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões ao abrigo do artigo 89º do RJIGT.

d) Não sendo conhecido o proprietário da parcela sobrance do Alvará de Loteamento 01/1991, identificado como parcela "A", publicitar através de editais a afixar nos locais de estilo do município do lugar da situação do bem ou da sua maior extensão e das freguesias onde se localize e em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional ao abrigo do n.º 4 do artigo 11º do Código das Expropriações aprovado pela Lei n.º 168 /99, de 18 de Setembro.

e) Contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.

5. 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) Dar 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.

6. Findo o prazo referido na alínea b) do número anterior, a CMB:

a) Aprova, o relatório de análise e ponderação, e 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.

7. O conteúdo desta deliberação será comunicado por escrito aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução nos 5 dias úteis seguintes à deliberação.

8. Comunicar ainda, aos proprietários participantes nos 5 dias úteis seguintes à deliberação, convocando-os para que decidam sobre o processo organizativo que irão adotar para desenvolvimento da operação e sobre o apoio ou acompanhamento municipal que pretendem.

9. Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento e das respetivas obras de urbanização e contrato de urbanização seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

E, sendo que a execução da operação urbanística decorrente da unidade de execução exige uma parceria entre investidores, esclarece a CMB que esta ocorrerá de acordo com os seguintes procedimentos:

10. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a CMB e/ou outros promotores.

11. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:

a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no PUSF, conforme por este estabelecida;

b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.

12. A execução do reparcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:

a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações e Anexo 9;

b) Os proprietários que não queiram participar são expropriados por utilidade pública pela Câmara, a qual, nestes casos, passa a participar na associação como entidade proprietária;

- c) Os encargos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
- d) Estes encargos são, em princípio, da responsabilidade dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo de poderem decidir participar no processo associativo apenas com o prédio, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá o encargo de urbanizar;
- e) A CMB pode aceitar assumir este encargo, se tal for da vontade dos proprietários.
- f) Os imóveis (lotes ou edifícios) produzidos na operação são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
- g) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis produzidos pelos parceiros na exata proporção do respetivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
- h) Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação específico que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela CMB.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE