

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

### IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

|                                                        |                   |                                    |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| ID da proposta                                         | Processo          | Atividade / Procedimento           |
| <b>PR/2026/26917</b>                                   | <b>39677/2026</b> | <b>Proposta à Câmara Municipal</b> |
| Assunto do Processo                                    |                   |                                    |
| <b>Proposta à Câmara Municipal</b>                     |                   |                                    |
| Unidade Administrativa                                 |                   |                                    |
| <b>DPOT - DPT - [EXECUÇÃO DE PLANOS]</b>               |                   |                                    |
| Propósito                                              |                   |                                    |
| <b>Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal</b> |                   |                                    |
| Órgão/Cargo que resolve                                |                   |                                    |
| <b>Câmara Municipal de Braga</b>                       |                   |                                    |

### FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

A Câmara aprovou em 10/11/2025 a delimitação preliminar da Unidade de Execução Bairro da Alegria.

Tendo-se verificado que estava incorretamente identificado o proprietário de uma das parcelas que integra a Unidade de Execução, propõe-se uma nova delimitação, ainda preliminar.

A proposta agora apresentada ocorre já após algumas reuniões com proprietários e corrige a anterior delimitação nos seguintes aspetos:

- Ajusta o limite da unidade de execução e o limite entre parcelas, conforme os registos apresentados pelos proprietários.
- Corrige a identificação de proprietário de uma das parcelas, agora identificada como "parcela 96".
- Revê o grau de infraestruturação das parcelas 23 e 24, por se ter verificado que a Rua 24 Junho não integra algumas das infraestruturas antes registadas.
- Atualiza o valor de C (novembro de 2025) e consequente avaliação das parcelas.

Em tudo o de demais mantém-se o conteúdo da anterior deliberação da Câmara.

Nestes termos e ao abrigo do disposto nos n.os 1 e 2 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e do n.º 3 do artigo 80.º do Regulamento do Plano de Urbanização das Sete Fontes (PUSF), submete-se à apreciação, para efeitos de aprovação, a presente proposta preliminar de delimitação das Unidades de Execução 12 e 13 do Plano de Urbanização das Sete Fontes.

Anexo planta de delimitação e cadastro, programa urbanístico (Peças Desenhadas), programa urbanístico (Peças Escritas), constituídas pelo Relatório de Fundamentação. A proposta define,



sobre base cadastral, os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística, identificando os prédios abrangidos e estabelecendo o enquadramento necessário à execução da unidade, em conformidade com os critérios previstos nos n.os 1, 2 e 3 do artigo 148.º do RJIGT, assegurando um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição dos benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos.

## PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

À Reunião de Câmara para deliberação nos termos das condições estipuladas na informação técnica de suporte à presente decisão.

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

1. Seja executada a operação urbanística U12 e 13 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 parcelamento, 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, publicados através de aviso 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.

**INFORMAÇÃO**  
Número: 2026-23461 Data: 06/08/2026

Código de Verificação: 6GHHGP55YVMPMXDSDQZATKYMDG  
Verificação: <https://braga.palcaoeltronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 2 / 19



d) 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) 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.

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. Dá a conhecer estas deliberações aos proprietários participantes, 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**

**INFORMAÇÃO**  
Número: 2026-23461 Data: 06/08/2026

Código Validação: 6GHHGP55YWMXDSQZATKYMDG  
Verificação: <https://braga.palcaoeltronico.pt/>  
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestiona | Página 4 / 19

