

10. ECOPARQUE DAS SETE FONTES – PONTO DE SITUAÇÃO E ESTRATÉGIA EXECUTÓRIA:

Do Sr. **Vereador do Planeamento, do Património e da Regeneração Urbana** submetendo informação relativa ao ponto de situação e proposta de estratégia executória do **Ecoparque das Sete Fontes**, informação essa que se anexa.

As Excmas. Senhoras
1803-59
[Assinatura]



BRAGA

Pelouros da Regeneração Urbana, Património,

Ligação à Universidade, Planeamento, Ordenamento e Urbanismo

ASSUNTO: Ecoparque das Sete Fontes - Ponto de situação e estratégia executória

O ancestral sistema de abastecimento de águas à cidade de Braga, com obra hidráulica do século XVIII, designado popularmente como “Sete Fontes”, constitui um sistema de captação, condução e abastecimento de água à cidade, beneficiado e monumentalizado em meados do século XVIII, no episcopado de D. José de Bragança então Arcebispo de Braga (1741/1756), sendo classificado como Monumento Nacional em 2011. O Complexo Monumental das Sete Fontes tem hoje um inequívoco e incontestável valor patrimonial, cultural e ambiental e tem sido alvo de inúmeras diligências por parte do executivo com vista à sua recuperação, promoção e valorização.

No plano da valorização e preservação patrimonial, hoje, podemos afirmar que as Sete Fontes estão protegidas. Fazendo uma breve síntese dos procedimentos mais importantes relativamente à salvaguarda deste monumento destacamos: a suspensão do PDM em 18 de fevereiro de 2014 e o estabelecimento de medidas cautelares preventivas; a anulação do espaço canal previsto para o lanço da EN103 – Variante de Gualtar, entre o Nó do Hospital e o Nó Norte (Nó do Fojo), que colocava em risco a integridade do 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; o arranjo e musealização da Mina do Dr. Amorim, realizada em conjunto com o Hospital de Braga, e a classificação da área no âmbito do Plano Director Municipal como espaço verde delimitado por UOPG.

Relativamente ao **processo de execução do Ecoparque**, a Câmara Municipal de Braga tem em curso um programa para as Sete Fontes, capaz de afirmar a sua salvaguarda, viabilizar o seu usufruto pela população, e assegurar o enquadramento urbanístico e potenciar o seu valor patrimonial e paisagístico. A equipa técnica selecionada para o efeito está a ser coordenada pelo Professor Doutor Jorge Carvalho, um conceituado urbanista e especialista na execução de planos urbanos e em perequação. **Este é um passo determinante para a Execução do Parque EcoMonumental das Sete Fontes.** Pretendemos que seja um processo transparente e aberto a todos os intervenientes, designadamente, com todos aqueles que participaram ativamente por este objectivo. Neste sentido, foi aberta a participação no dia 3 de julho, durante a manhã, aos membros do executivo da Câmara Municipal; aos Líderes de Bancada na Assembleia Municipal; à Junta de Freguesia de S.Victor, Junta de Freguesia de Gualtar e Junta de Freguesia de Adaúfe; às Associações de Defesa do Património (ASPA; JovemCoop e Peticionários das Sete Fontes), bem como a um conjunto de agentes associados ao processo de classificação das Sete Fontes como Monumento Nacional – **o Ponto de Situação e a Estratégia Executória para o Complexo EcoMonumental das Sete Fontes.** Da parte da tarde, a Câmara Municipal reuniu como alguns proprietários necessários, nesta primeira fase, à execução faseada do Ecoparque.

O Estudo Preliminar de Enquadramento Urbanístico do Ecoparque procura tirar máximo partido da **dimensão patrimonial existente e do seu excecional enquadramento paisagístico** (afirmando a presença de uma vasta área florestal que, como tal, se deverá manter e valorizar como elemento paisagístico que penetra na Cidade); qualificar a relação do Ecoparque com a ocupação envolvente (Gualtar, Hospital, Universidade, Bairro da Alegria, Quinta da Armada, Verdosas, Sete Fontes, Areal de Baixo e Areal de Cima), estabelecendo uma rede viária e polos vivenciais, que se pretendem afirmar como “portas” de entrada, capazes de valorizar o Parque e estimular a sua vivência, utilização e segurança.

Foram ainda propostas duas hipóteses, complementares e/ou alternativas, por parte da equipa técnica, conducente à negociação com os proprietários visando a aquisição pelo Município de parcelas que irão integrar o Parque, a saber: a **compra imediata pelo valor de 10€/m2**; ou, **estabelecimento de acordos relativos a futuras operações urbanísticas, a desenvolver em parceria, com cedência dessas parcelas.** O processo avançará com uma alteração do PDM, mantendo o programa para o Ecoparque das Sete Fontes, aprofundando e qualificando a sua relação com a envolvente e perspetivando acordos institucionais, e elaboração de processos

urbanísticos e fundiários, capazes de agilizar e assegurar com sustentabilidade a sua efetiva execução.

À consideração superior o envio a reunião do executivo do ponto de situação e proposta de estratégia executória,

Braga, 3 de julho de 2018

O Vereador do Planeamento, do Património e da Regeneração Urbana

A handwritten signature in brown ink, appearing to read 'Miguel Sopas de Melo Bandeira', written over a horizontal line.

(Miguel Sopas de Melo Bandeira)



Jorge Afonso Carvalho - Urbanistas Lda

Contribuinte 510 278 531

Rua Tenente Campos Rego, n.º 18 - 3000 399 Coimbra



Ecoparque das Sete Fontes

Ponto de situação e estratégia executória

3 de Julho de 2018



Índice Geral

A. Ponto de situação	3
1. Salvaguarda das Sete Fontes	3
2. Execução do Ecoparque	3
B. Estratégia executória	5
1. Objetivos	5
2. PDM em vigor (UOPG 9)	5
2.1 Descrição	5
2.2 Exequibilidade (análise crítica)	7
3. Caminho metodológico para viabilizar execução do Ecoparque	7
4. Estudo Urbanístico Preliminar	9
5. Envolvimento dos proprietários	11
5.1 Visão preliminar	11
5.2 Proposta de aquisição de terrenos no imediato	11
5.3 Alternativa às aquisições de terrenos pelo município	13

A Câmara Municipal de Braga (CMB) tem em marcha um programa para as Sete Fontes, afirmando a sua salvaguarda, viabilizando o seu usufruto pela população e assegurando um enquadramento urbanístico que o valorize.

O presente documento pretende apresentar de forma sumária um ponto de situação relativo ao processo em curso.

A. Ponto de situação

1. Salvaguarda 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 (obras em curso);
- 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.


2. Execução do Ecoparque

A complexidade associada ao processo de execução do Ecoparque exigiu reunir uma equipa multidisciplinar capaz de articular: desenho urbano e paisagismo; direito do urbanismo, perequação e negociação fundiária; execução urbanística.

Para o efeito, foi contratada a equipa do Professor Doutor Jorge Carvalho (que coordena o processo, em particular, nas áreas do urbanismo e na negociação com os proprietários) e a equipa da Professora Doutora Teresa Andresen (que assegura a coordenação do projeto do Ecoparque).

Objetivamente pretende-se:

- Manter e operacionalizar, nas suas linhas gerais, o programa estabelecido no PDM;

- 
- Enquadrar urbanisticamente o projeto do Ecoparque das Sete Fontes, assegurando-lhe envolvimento adequado nos domínios da mobilidade/acessibilidade, marginação edificatória e dinâmicas vivenciais;
 - Estabelecer, ainda em linhas gerais mas com algum pormenor, o desenho urbano das áreas edificáveis;
 - Repensar e perspetivar as orientações perequativas e executórias, assegurando a viabilidade económica das operações a desenvolver;
 - Conceber/elaborar enquadramento institucional adequado ao desenvolvimento do programa – PMOT com zonamento, regulamento, programa de execução, modelo perequativo e plano de financiamento.

No momento, a equipa contratada:

- Elaborou Estudo Preliminar de Enquadramento Urbanístico do Ecoparque;
- Propõe:
 - Caminho metodológico a seguir para viabilizar a execução do Ecoparque;
 - Propostas (duas, complementares ou alternativas) para iniciar desde já a aquisição de terrenos pelo município.

Esse Estudo Preliminar e as referidas propostas constituem o essencial deste documento.

B. Estratégia executória

1. Objetivos

São objetivos municipais:

- a) A consolidação do Parque nas Sete Fontes, visando:
 - A salvaguarda e a valorização do património entretanto classificado como monumento nacional, “o sistema de abastecimento de água da cidade de Braga” (Decreto 16/2011, de 25 de Maio);
 - O seu usufruto pela população, num quadro de grande respeito pelas pré-existências (nomeadamente a atual ocupação florestal) e o reforço da sua função ecológica/ambiental.
- b) A criação de uma frente edificada marginal ao Parque, visando:
 - Um enquadramento urbano/edificatório de qualidade, incentivador da vivência do Parque, aumentando a segurança dos seus utilizadores e organizando atravessamentos;
 - 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.

2. PDM em vigor (UOPG 9)

2.1 Descrição

O PDM em vigor, publicado em DR a 14/10/2015, enquadra a área do Parque das Sete Fontes na UOPG 9, estabelecendo para esta UOPG as seguintes regras (artigo 110º, Ponto 1.9):

- “As áreas de expansão destinam-se preferencialmente a espaços verdes, equipamentos e habitação nas áreas de colmatação urbana”;
- “Os parâmetros urbanísticos a adotar para 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”;
- A sua execução “deve adotar o sistema de cooperação ou imposição”.

O regulamento do PDM acrescenta que:

- Os sistemas de execução por cooperação ou imposição se aplicam a “áreas de intervenção prioritária, que detêm um carácter estruturante no território” [artigo 101º, a)] – como se define no programa de execução do PDMB relativamente à UOPG 9;
- A execução é concretizada através de unidade de execução ou plano de pormenor (artigo 100º, nº 3);
- Se aplica aos planos de pormenor e às unidades de execução “os mecanismos de perequação expressos no RJIGT, subsecção II da secção II” (artigo 102º).

Estas últimas disposições de facto nada acrescentam à normativa genérica estabelecida no RJIGT (DL 80/2015). De referir que a citada “subsecção II da secção II” não existe no RJIGT, depreendendo-se que se pretende referir a secção II do capítulo VI, relativa à “redistribuição de benefícios e encargos” (artigos 176º a 183º), de cujas disposições importa realçar a aplicação dos parâmetros “edificabilidade média” e “área de cedência média”.

Considerando a classificação e qualificação do solo estabelecida na Planta de Ordenamento (ver Figura 1), elaborou-se o Quadro 1 que sumariza a edificabilidade admissível para a área integrada na UOPG 9.

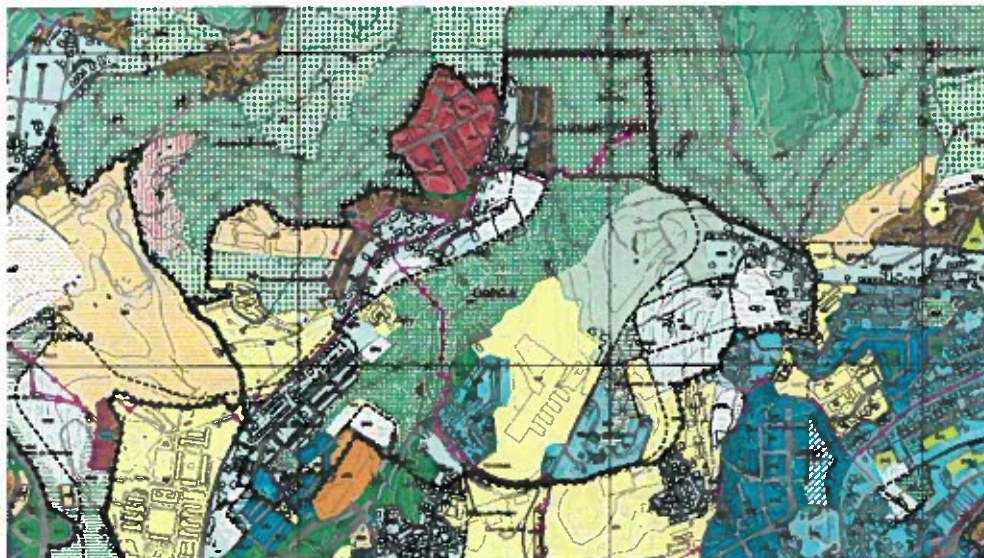


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM na área da UOPG 9.

Qualificação do solo	Área (ha)	Índice (*)	Ac (ha)
AE1 - Urbanizado - Industrial de Grande ou Média Dimensão	7.84	0.500	3.92
AE2 - Urbanizado - Comercial de Grande Dimensão	0.43	0.500	0.21
BD1 - Urbanizado - Espaço Urbano de Baixa Densidade	5.78	0.400	2.31
EI1 - Equipamentos	5.20	0.200	1.04
ER3 - Urbanizado - Espaço Residencial	2.06	0.925	1.90
ER4 - Urbanizado - Espaço Residencial	8.50	0.675	5.73
ER4 - Urbanizável - Espaço Residencial	8.54	0.675	5.76
ER5 - Urbanizado - Espaço Residencial	22.78	0.500	11.39
ER5 - Urbanizável - Espaço Residencial	9.15	0.500	4.58
(somatório)	70.27	0.524	36.85
EV1 - Urbanizável - Espaços Verdes de Utilização Coletiva	25.56	0.000	0.00
EV2 - Urbanizado - Espaços Verdes de Enquadramento	2.16	0.000	0.00
EV2 - Urbanizável - Espaços Verdes de Enquadramento	2.93	0.000	0.00
FPP - Espaços Florestais de Produção	5.42	0.000	0.00
FPT - Espaços Florestais de Proteção	13.69	0.000	0.00
Infraestruturas Viárias	13.97	0.000	0.00
M - Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal	14.49	0.000	0.00
UI1 - Urbanizado - Equipamentos	17.91	0.000	0.00
UI1 - Urbanizável - Equipamentos	10.76	0.000	0.00
UI2 - Urbanizado - Infraestruturas	0.31	0.000	0.00
UOPG (somatório)	177.48	0.208	36.85

(*) O Índice considerado foi a média entre o índice de utilização e o índice "acima da cota de soleira"

Quadro 1 – Qualificação do solo e edificabilidade na área da UOPG 9.

Cruzando os números presentes no quadro com as prescrições perequativas conclui-se que o PDM estabelece para esta UOPG:

- Uma edificabilidade média de $0,2 \text{ m}^2$ de área de construção (Ac) / m^2 de terreno;
- Uma cedência para infraestrutura geral (necessária para viabilizar o parque; correspondente ao somatório dos espaços verdes e florestais, das infraestruturas e equipamentos, e dos espaços de uso múltiplo existentes) da ordem dos $3 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ de Ac.

2.2 Exequibilidade (análise crítica)

Sendo objetivo do Município avançar com a operação urbanística UOPG 9 – e especialmente com a concretização do Parque – levou-se a cabo uma reflexão sobre os caminhos a prosseguir para alcançar esse objetivo, tendo-se concluído que as orientações operativas estabelecidas no PDM criam algumas dificuldades ao êxito da operação, nomeadamente por:

- Não diferenciarem a edificabilidade média da área urbanizável da edificabilidade média da zona verde, quando esta, de facto, face à sua situação vinculacional (património, linhas de água, presença arbórea), não apresenta vocação edificatória;
- Estabelecerem, em consequência, uma edificabilidade de $0,2 \text{ m}^2 \text{Ac} / \text{m}^2$ para a zona verde, de que resulta um valor elevado para a sua aquisição em processo de expropriação;
- Estabelecerem, também em consequência, uma edificabilidade de $0,2 \text{ m}^2 \text{Ac} / \text{m}^2$ para a área urbanizável, o que se afigura insuficientemente apelativo para a concretização de operações urbanísticas que terão que assegurar obras de urbanização de custo relevante;
- Preverem uma só unidade de execução para uma área muito vasta e fragmentada, o que não é recomendável, seja numa perspetiva operativa, seja na perspetiva do escoamento dos lotes a constituir no mercado imobiliário.

3. Caminho metodológico para viabilizar execução do Ecoparque

Propõe-se a adoção de caminho metodológico expresso no diagrama seguinte, que será posteriormente detalhado e explicitado.

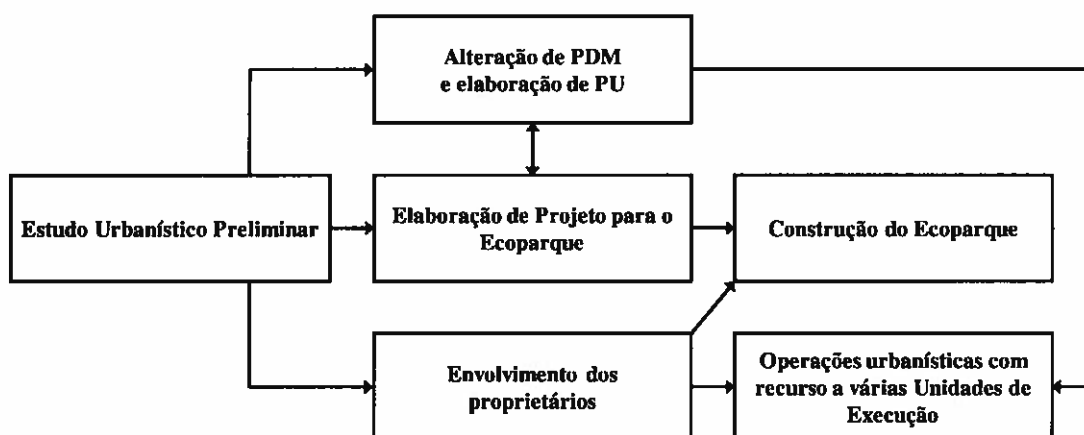


Figura 2 – Caminho metodológico para execução do Ecoparque

O Estudo Urbanístico Preliminar está elaborado e será em seguida apresentado.

Também relativamente ao envolvimento dos proprietários se apresenta uma proposta concreta para iniciar a disponibilização do terreno para a execução do Ecoparque.

Importa então explicar globalmente esta proposta de caminho metodológico.

Iniciou-se o trabalho com a elaboração de um **Estudo Urbanístico Preliminar** para se poder estar seguro, com suficiente detalhe, de todos os passos subsequentes.

Perspetiva-se agora por onde e para onde ir. Trata-se no imediato de dar um passo atrás e iniciar a negociação com os proprietários, ao mesmo tempo que se procedem aos necessários ajustes institucionais.

Tais ajustes institucionais traduzir-se-ão na elaboração de um **Plano de Urbanização** para as Sete Fontes, associado à alteração do PDM para essa área. Tal será iniciado no curto prazo, assim que se obtiver a homologação da base cartográfica exigida por Lei (já foi atualizada, esperando-se agora a homologação).

Esta alteração do PDM permitirá ultrapassar as questões de exequibilidade presentes no atual PDM (referidas no Ponto 2.2).

Tendo já desenvolvido Estudo Urbanístico Preliminar de significativo pormenor, a proposta do PU terá uma base muito sólida para a sua elaboração e, o que é muito importante, para a sua concretização.

A CMB tinha perspectivado a elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda para as Sete Fontes; nesta proposta vai-se mais além, uma vez que face à sua classificação e ao PDM em vigor a salvaguarda está assegurada. Assim, parte-se já para a elaboração de **Projeto do Ecoparque**, um projeto de salvaguarda e de usufruto.

Um passo fundamental do caminho proposto passa pelo **envolvimento dos proprietários**.

Propõe-se que se iniciem desde já negociações com alguns deles, proprietários de parcelas muito necessárias para a execução do Ecoparque.

Seguir-se-ão contactos com os demais proprietários.

Todo este caminho, por se alicerçar em Estudo Urbanístico Preliminar de algum pormenor, ocorre num quadro de grande segurança técnico-fundiária.

As duas **demais tarefas**, referidas no diagrama da Figura 2, correspondem já a uma fase de concretização:

- A construção do Ecoparque, necessariamente a cargo da CMB, mas exigindo prévia disponibilização do solo (por aquisição/expropriação ou contrato);
- Operações urbanísticas através de diversas Unidades de Execução, pressupondo parcerias entre proprietários que se responsabilizem pelos correspondentes encargos urbanísticos.

De referir que a delimitação de cada Unidade de Execução será a suficiente para que cada operação se possa concretizar de forma autónoma, mas assegurando uma transformação ordenada e harmoniosa do território.

4. Estudo Urbanístico Preliminar

Apresenta-se em seguida um Desenho (ver Planta 1) que configura o primeiro resultado do Estudo Urbanístico Preliminar e que traduz o que podemos denominar de “zonamento preliminar”. Importa destacar que a solução urbanística encontrada pretende:

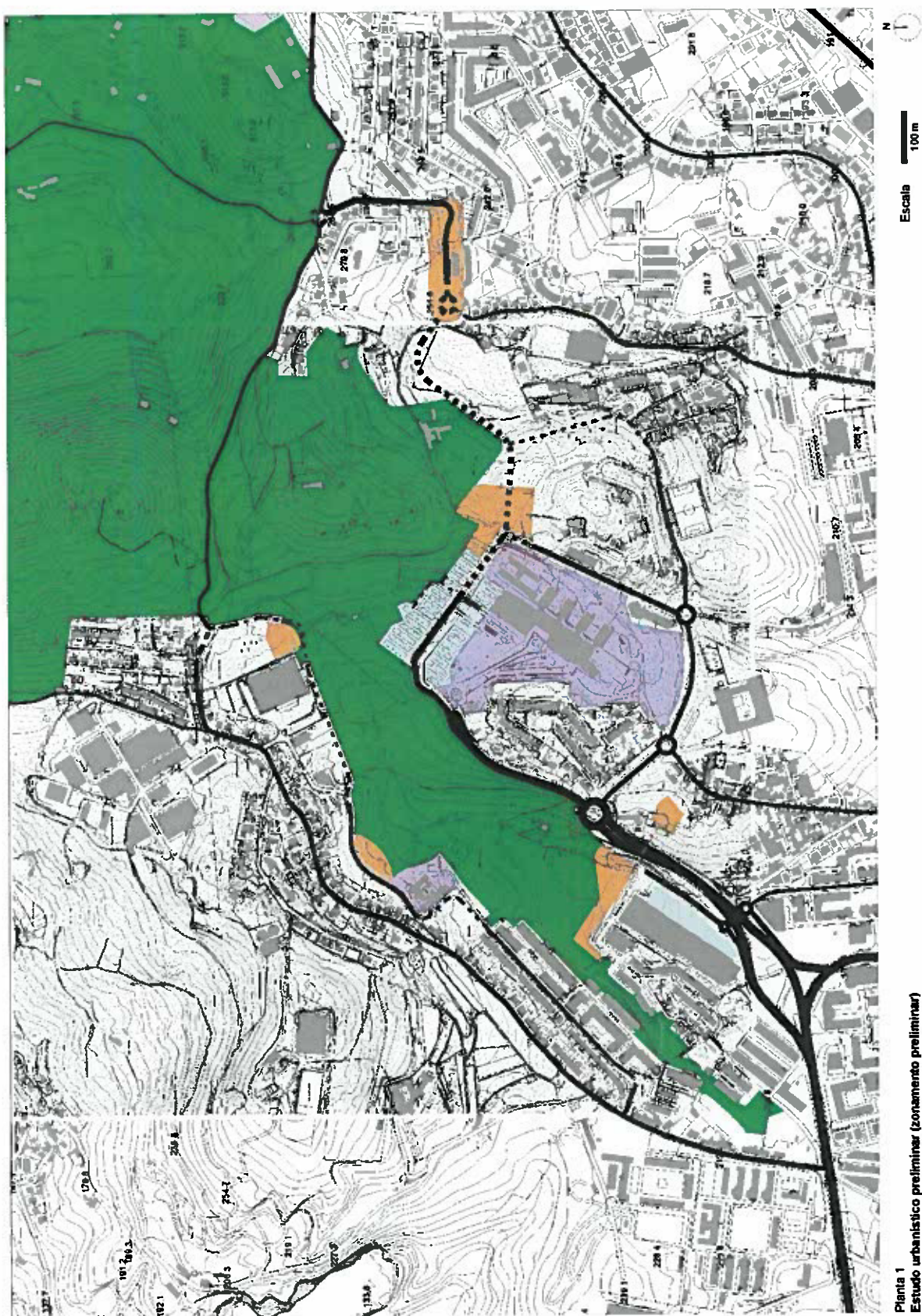
- Tirar máximo partido da dimensão patrimonial existente (valorizando a sua envolvente e promovendo a sua musealização) e do excecional enquadramento paisagístico (sobretudo de alguns morros e pontos de vista localizados na zona Norte da área de intervenção);
- Reforçar a relação do Ecoparque com dois dos equipamentos mais importantes da cidade de Braga: o Hospital e a Universidade (que carecem de maior articulação com a envolvente e que surgem como peças centrais para a animação e vivência do próprio parque);
- Atenuar o efeito negativo da atual rede viária, que para além de topograficamente “violenta” gera um ambiente muito pouco urbano, face ao desenho e às ocorrências funcionais que suporta;
- Qualificar a ocupação existente, afirmando centralidades (na Planta, a amarelo) capazes de contrariar a atual fragmentação e desarticulação funcional e edificatória. Objetivamente, tratam-se de polos vivenciais que se pretendem afirmar como portas de entrada distintas no Ecoparque. Funcionalmente, procura-se que cada uma destas centralidades se afirme pelo potencial e necessidades da sua envolvente imediata.

Em particular o Desenho estabelece:

- Os limites entre o que se considera deverem vir a ser a área verde e a área edificável. Tais limites assentam já em análise e desenho de bastante precisão; mas não podem ainda ser considerados definitivos, porque tal só pode ocorrer num âmbito de revisão do PDM e após parecer e concertação com algumas entidades;
- A estrutura viária e circulatória da área edificável e a localização dos polos vivenciais que integrarão: alargamento de espaço público, equipamentos, funções terciárias e de restauração. Como referido, pretende-se que tais polos constituam locais de encontro dos residentes e, também, futuras entradas no Parque. Serão elementos de referência para o projeto de Parque que se irá iniciar, a considerar na conceção da sua organização interna e dos seus atravessamentos pedonais.

A mancha indiferenciada de verde traduz um objetivo municipal, a de que o Parque das Sete Fontes corresponda e consagre a situação atual, ou seja, a de uma área de vasta ocupação florestal que como tal se deverá manter, penetrando na Cidade.

Tal desígnio aponta para que, aquando a revisão do PDM, a área do Parque deva vir a ser classificada predominantemente como “solo rústico” com a qualificação de “espaço cultural” (ver DR 15/2015 de 19 de agosto, artigo 23).



Planta 1
Estudio urbanístico preliminar (zonamiento preliminar)

5. Envolvimento dos proprietários

5.1 Visão preliminar

Face à dimensão do Parque e a uma edificabilidade marginal notoriamente insuficiente para poder suportar os custos necessários à sua qualificação, afigura-se inequívoco que estes terão que ser suportados pelo Município.

Para tal, para a concretização do Parque, o primeiro passo terá que ser o da disponibilização de toda a área que se pretenda que venha a ser de usufruto público, o que pode ser alcançado de várias formas, nomeadamente:

- Cedência de terreno dos promotores ao Município no âmbito de operações urbanísticas, a concretizar no âmbito de unidades de execução;
- Aquisição do terreno pelo Município, de forma negocial ou por expropriação;
- Concessão, sem mudança de propriedade, solução que se perspetiva para os terrenos do Estado/ Hospital.

Para a aquisição de terrenos pelo Município aos particulares perspetivam-se dois caminhos, alternativos ou complementares:

- Iniciá-la desde já, sendo que as aquisições têm que ser referenciadas ao PDM em vigor (o que, como atrás se referiu, conduz a valores elevados de prédios com edificabilidade de facto nula);
- Remetê-la para momento posterior à revisão do PDM, o que conduzirá a valores mais baixos (especialmente porque a opção passa por – e o uso pretendido aponta nesse sentido – integrar estas áreas em “solo rústico” com a qualificação de “espaço cultural”).

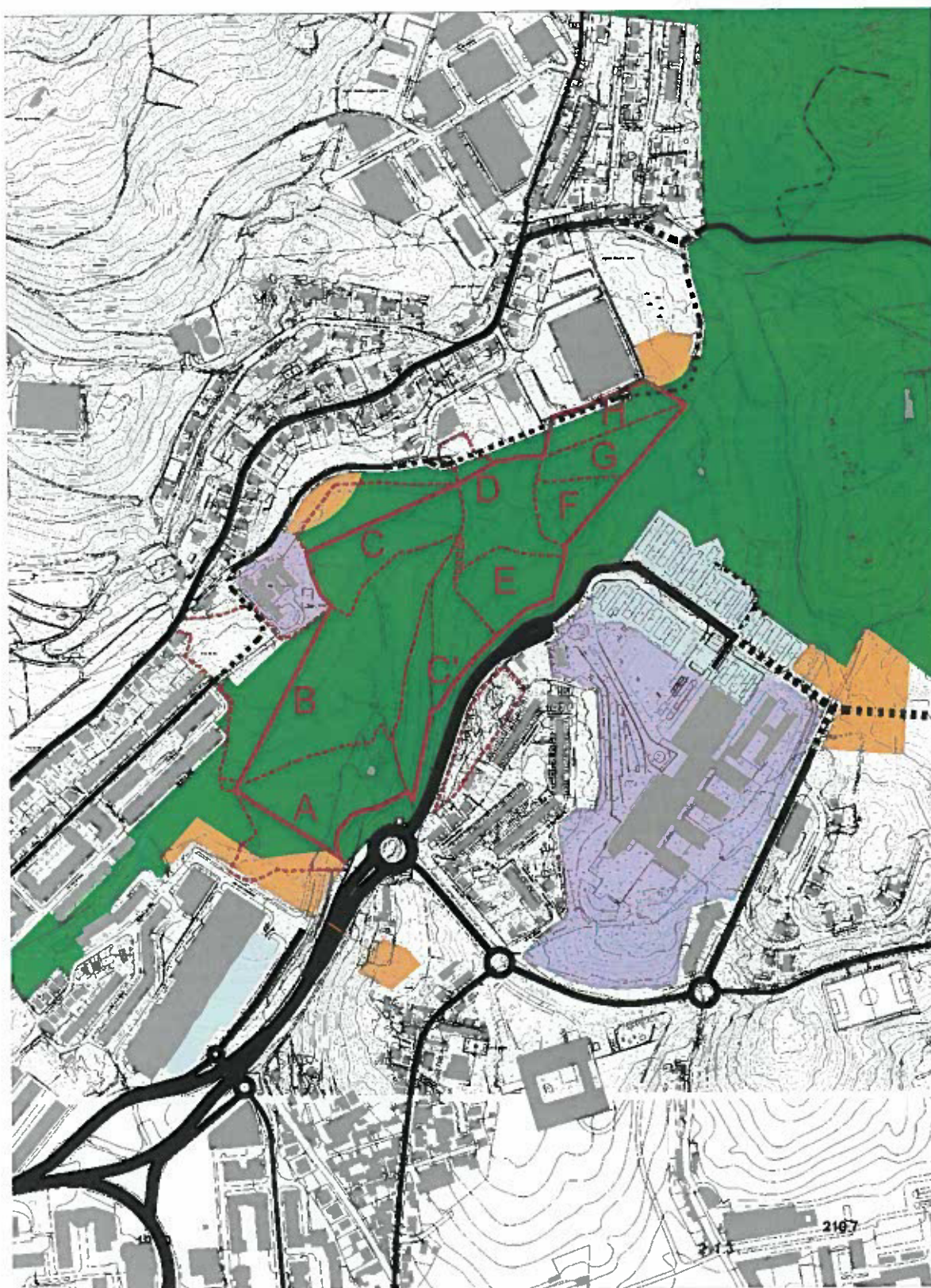
Apesar do segundo caminho se afigurar financeiramente mais vantajoso para o Município, sugere-se que para alguns prédios se inicie desde já a aquisição, sugestão que assenta em duas razões:

- Maior rapidez, o Município poder concretizar mais rapidamente o projeto Parque das Sete Fontes;
- Os proprietários dos prédios em questão terem visto muito reduzidas, com o PDM que entrou em vigor em 14 de outubro de 2015, as expectativas imobiliárias suscitadas pelo PDM anterior.

5.2 Proposta de aquisição de terrenos no imediato

Apresenta-se então (ver Planta 2), uma identificação de parcelas que se propõe que comecem desde já a ser adquiridas. A sua delimitação assenta nos seguintes critérios, cumulativos:

- Estarem classificados no PDM atual como espaços verdes;
- Deverem, inequivocamente, manter-se com a função de parque (florestal) em qualquer revisão do PDM (e assim se consideram no estudo urbanístico que nos conduziu ao “zonamento preliminar” atrás referido).



Planta 2
Parcelas em zona verde a adquirir em curto prazo

Resultam 9 parcelas a adquirir que – tanto quanto se sabe – pertencem a 8 proprietários. Identificam-se na Planta 2, sendo de referir que:

- As parcelas A, B, C e C', e D não integram a totalidade dos respetivos prédios, por a parcela restante poder vir a integrar edificação;
- As parcelas E, F, G e H correspondem à totalidade de prédios;
- A área total destas parcelas é de 12,4 ha.

A decisão de aquisição destas parcelas, a ocorrer agora, terá obviamente que ter em conta o valor a pagar, necessariamente referenciado ao PDM em vigor e ao Código de Expropriações.

Já atrás se referiu que o PDM em vigor estabelece para a totalidade da UOPG 9 uma edificabilidade média de 0,2 m² de área de construção (Ac) / m² de terreno.

O Código de Expropriações (Lei 168/99, atualizada pela Lei 56/2008) estabelece no seu artigo 26º o valor do solo urbano não infraestruturado como correspondendo a um “máximo de 15% do custo da construção” nele erigível.

Numa avaliação expedita conclui-se qua a “justa indemnização” por eventual expropriação de qualquer terreno integrante da UOPG 9 rondaria:

$$10\% * (0,2 \text{ m}^2 \text{ de Ac} / \text{m}^2 \times 500 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ de Ac}) = 10 \text{ €/m}^2$$

O valor a pagar por estas aquisições estima-se, então, em 1 240 000 €.

Põe-se então à consideração da CMB a seguinte **proposta**:

- A aquisição das 9 parcelas identificada na Planta 2, oferecendo a cada um dos proprietários o valor de 10 €/m²;
- Que a oferta deste valor a cada um dos proprietários anteceda o início do processo de expropriação, a ocorrer oportunamente.

5.3 Alternativa às aquisições de terrenos pelo município

Propõe-se ainda que, nas negociações que ocorrerão no processo de aquisição atrás proposto, se coloque aos proprietários um caminho de aquisição alternativo, traduzido em contrato com o seguinte conteúdo:

- A CMB comprometer-se a alterar o PDM em vigor, fixando uma edificabilidade média de 0,4 m²Ac/ m² para as áreas edificáveis e de 0,2 m²Ac/ m² para as áreas destas parcelas a integrar no Ecoparque.

Note-se que:

- Esta edificabilidade se traduziria numa valorização do solo relativamente ao PDM em vigor.
- Com o estudo urbanístico em curso verificou-se que esta edificabilidade assegura a pretendida qualidade urbana, é viável, salvo algum obstáculo que possa surgir no processo de aprovação.
- Os proprietários que aceitem este caminho alternativo comprometerem-se a:
 - Integrar, após a revisão do PDM, parceria para a concretização de operação urbanística, com a edificabilidade referida, no quadro de unidade de execução a delimitar pela CMB;

- Disponibilizar desde já a área destinada a zona verde, para que a CMB possa avançar com a construção do parque, sendo que cedência efetiva dessa área aconteceria no quadro do reparcelamento decorrente da operação urbanística.

(Note-se que o estudo urbanístico em curso e a futura revisão do PDM irão assegurar a delimitação de unidades de execução por forma a agilizar a execução integral de cada operação urbanística e a sua viabilidade económica, garantindo a todos os proprietários envolvidos a edificabilidade a que tenham direito).

Tais contratos poderiam trazer vantagem a ambas as partes:

- Aos proprietários, que manteriam uma edificabilidade significativa, num contexto valorizado pela presença do Parque cuja qualificação seria encargo da CMB.
- À CMB, porque evitaria o dispêndio financeiro com a aquisição imediata das referidas parcelas (embora tal aquisição viesse a ser ressarcida, mais tarde, num quadro de perequação global).

