

Handwritten signatures and initials

Assuntos Jurídicos e Contencioso
legal issues and litigation

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO
Praça Álvaro Marques
4764-502 V.N. de Famalicão
tel. +351 252 320 900
NIF 506 663 264

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Unidade de Execução 1 da UOPG 1.6 –

Área de Acolhimento Empresarial II (Murgeira - Requião)

Entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO, Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 663 264, com sede no Edifício dos Paços do Concelho, na Praça Álvaro Marques, cidade de Vila Nova de Famalicão (C.P. 4764-502 Vila Nova de Famalicão), neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. *Paulo Alexandre Matos Cunha*, com poderes para o ato concedidos por deliberação camarária de 22 de outubro de 2020, adiante designado por *MUNICÍPIO*.

e

A) Barros & Pacheco – Construções e Comércio Imobiliário, Lda., pessoa coletiva nº 505 185 822, com sede no lugar de Monte do Louro, da freguesia do Louro, do concelho de Vila Nova de Famalicão, aqui representada pelo seu sócio e gerente, com poderes para este ato, Manuel Augusto Marques de Oliveira Barros,

B) Alves, Oliveira & Machado, Lda., pessoa coletiva nº. 500 018 863, com sede na Rua São João Pedra Leital, nº. 995, freguesia de Requião, concelho de Vila Nova de Famalicão, neste ato representada pelo seu sócio gerente, com poderes para o ato, Manuel Augusto Marques Oliveira Barros;

C) Fantasykids, Lda., pessoa coletiva nº 513142 851, com sede na Avenida Santiago de Gavião, 2667, Freguesia de Gavião, do concelho de Vila Nova de Famalicão, neste ato representada pelos seus sócios gerentes, com poderes para o ato, António Francisco Antunes Machado de Oliveira e Luís Filipe Antunes Marques da Silva Oliveira;

adiante designadas por *PROMOTORAS*.

Conjuntamente designados por Partes:



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

É celebrado o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do n.º 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o qual tem base a deliberação camarária supramencionada e o teor da Unidade de Execução da Murgeira, aprovada por deliberação camarária de 22 de outubro de 2020.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade da PROMOTORA, constituída por quatro unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam a área de 107.272,00m², aferida por levantamento topográfico, que constitui o Anexo I do presente contrato. No entanto, a Unidade de Execução abrange uma área de 106.178,00m², isto porque uma das Parcelas está apenas parcialmente integrada na referida Unidade de Execução, conforme representado no Anexo I.

A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios para instalação de atividades económicas, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como consta no Anexo I do presente Contrato.

A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 1.6 - Área de Acolhimento Empresarial II e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, integrando as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos, previstos nos planos de ordenamento, ou a sua compensação.

Deste modo, as partes aceitam e reciprocamente acordam o presente Contrato de Urbanização, que com os Anexos que o integram se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e a cujo integral cumprimento os contraentes reciprocamente se obrigam:

Cláusula Primeira

O presente contrato tem por objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que as Partes assumem quanto às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização gerais a efetuar na Unidade de Execução da Murgeira, a qual foi requerida pela PROMOTORA A) através do registo de entrada n.º 39424/2019, e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula Segunda.



ADi
Q
N

Cláusula Segunda

1 - A *PROMOTORA A* é proprietária, dona e legítima possuidora de um prédio, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 562/19991029, da freguesia de Requião e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 598 da referida freguesia, com a área de 72.794,00 m².

2 - A *PROMOTORA B* é proprietária, dona e legítima possuidora de dois prédios, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números 677/20010404 e 1714/20160215 da freguesia de Requião e inscritos, respetivamente, na matriz predial rústica da referida freguesia sob os artigos 381 e 633, que totalizam a área de 27.574,00 m².

3 - A *PROMOTORA C* é proprietária, dona e legítima possuidora de um prédio, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1800/20200407, da freguesia de Requião e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 1916, com a área de 6.904,00 m².

Cláusula Terceira

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios para instalação de atividades económicas e a execução de obras de urbanização, as quais estão sujeitas a controlo prévio nos termos gerais de direito.

2 - As peças escritas e desenhadas correspondentes à proposta de delimitação da Unidade de Execução I, da UOPG 1.6 - área de acolhimento empresarial II, foram submetidas à Câmara Municipal que por deliberação tomada na reunião ordinária de 21 de maio de 2020, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública.

Cláusula Quarta


1 - Em termos de Ordenamento do PDM, a presente Unidade de Execução da Murgeira, está integralmente abrangida pela categoria de espaço de Atividades Económicas - Urbanizável.

2 - Para a área correspondente à totalidade da Unidade de Execução (com uma área total de 106.178,00m²) aplica-se o índice máximo de utilização de 0,8, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL



desta Unidade de Execução de 84.942,00m², destinada a atividades económicas, nos termos do Regulamento do PDM.

3 - As parcelas designadas por "G" e "H", identificadas no Anexo IV, destinam-se exclusivamente aos usos de Comércio e Serviços.

4 - Atendendo a que os usos permitidos para as parcelas podem ser distintos, com a ressalva prevista no número anterior, desde a indústria e armazenagem, até comércio e serviços, as áreas a ceder para espaços públicos e equipamentos deverão ser calculadas de acordo com o disposto no artigo 59.º do RPDM. Os valores das compensações pelas áreas de cedência em falta deverão ser calculados com base no artigo 30.º do RMUE.

5 - No cálculo das cedências serão tidas em conta as cedências já efetuadas ao abrigo do presente contrato, num total de 5.316,00m², referenciadas no anexo IV.

Cláusula Quinta

1 - As *PROMOTORAS A e B* obrigam-se a executar e a suportar os respetivos encargos da totalidade das obras de urbanização previstas na Unidade de Execução, identificadas no Anexo III, assim como das respetivas áreas verdes, no prazo máximo de três anos, a contar da data de outorga do presente contrato de urbanização, o qual tem por base a deliberação camarária supramencionada e o teor da UNIDADE DE EXECUÇÃO I da UOPG 1.6 - ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL II (MURGEIRA - REQUIÃO).

2 - As despesas com a elaboração dos projetos e com a construção dos acessos designados por "via A", de acordo com o Anexo III, serão pagas pelas *PROMOTORAS A e B*, cabendo ao *MUNICÍPIO*, em contrapartida, deduzir tal valor no montante das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que as *PROMOTORAS A e B* executarem dentro dos limites da Unidade de Execução, bem como a cedências que se mostrem devidas.

3 - Para avaliar o valor dos projetos e das obras a executar pelas *PROMOTORAS A e B*, em substituição do *MUNICÍPIO*, identificadas no Anexo III, que será considerado como compensação em espécie para efeitos de pagamento das taxas e cedências referidas no ponto anterior, as *PROMOTORAS A e B* deverão apresentar o projeto e respetivo orçamento para validação dos serviços municipais competentes.

4 - No caso de o valor dos encargos descritos no ponto anterior ultrapassar o valor das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações



173
1002
E

M

urbanísticas que as PROMOTORAS executarem dentro dos limites da Unidade de Execução, as PROMOTORAS A e B, ou outro promotor por si indicado, ficarão com um crédito para futuras operações urbanísticas a promover no concelho de Vila Nova de Famalicão.

5 - A PROMOTORA A compromete-se a permutar com a JUNTA DE FREGUESIA DE REQUIÃO uma área de 1.480,00m² para alteração do traçado do caminho público existente a poente/sul do prédio rústico inscrito na matriz predial sob o artigo 598 da referida freguesia, referenciado no Anexo III.

Cláusula Sexta

1 - A PROMOTORA A prestará caução para garantir a boa e regular execução das obras previstas no Alvará das Obras de Urbanização, mediante depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, nos termos da legislação aplicável.

2 - O MUNICÍPIO procederá à redução e cancelamento da caução nos termos da legislação aplicável.

Cláusula Sétima

1 - O MUNICÍPIO disporá, quanto à realização pelas PROMOTORAS A e B das obras previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assiste em matéria de realização das obras de urbanização, nomeadamente os constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a atual redação.

2 - O MUNICÍPIO poderá designadamente, sempre que em ação de fiscalização, se detete que a realização das obras previstas no Alvará de Obras de Urbanização não está a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar às PROMOTORAS A e B que procedam à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

3 - O MUNICÍPIO sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte das PROMOTORAS A e B, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta das PROMOTORAS A e B.

4 - Na situação prevista no número anterior as despesas serão pagas por força da caução prestada.

Cláusula Oitava



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

As operações urbanísticas a realizar nas parcelas identificadas na Unidade de Execução estão sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou diploma que lhe suceder, e são da responsabilidade das *PROMOTORAS* ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.

Cláusula Nona

1 - Com a emissão dos alvarás de obras de urbanização ou alvarás de loteamento, as *PROMOTORAS A e B* ficam obrigadas a ceder ao Domínio Municipal um total de 5.316,00m² para Espaços Verdes e Equipamentos / Infraestruturas, identificados no Anexo IV, sendo que, no momento da emissão dos alvarás serão identificadas aquelas que irão integrar o domínio privado do Município.

2 - Considerando que as obras serão faseadas, tal como identificado no Anexo II, as cedências também serão faseadas, correspondendo 425,00m² à 1.ª Fase e 4.891,00m² à 2.ª Fase.

3 - Se o pedido de licenciamento de operações urbanísticas para os prédios objeto da presente Unidade de Execução for apresentado por entidade diferente das *PROMOTORAS*, ou por outra entidade que não seja por si indicada, antes de serem efetuadas as cedências identificadas no número anterior, são devidas a essa mesma entidade os encargos relativos à compensação pela não cedência de áreas. As *PROMOTORAS* ficam obrigadas a adotar as diligências que forem necessárias para que esta obrigação se concretize.

5 - As despesas com a formalização das áreas de cedência ao MUNICÍPIO, nomeadamente escrituras e registos, são da responsabilidade das *PROMOTORAS A e B*.

Cláusula Décima

O incumprimento das condições estabelecidas no presente Contrato de Urbanização, em particular, das condições estabelecidas nas Cláusulas Quinta, quanto às obras de urbanização, e Nona, cedências, no prazo fixado, determina automaticamente a caducidade da Delimitação da Unidade de Execução e tem como consequências o seguinte:



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Handwritten signatures and initials:
17
A.A.
E
N

- a) O solo abrangido pela presente Unidade de Execução passará a integrar Solo Rural, devendo a Câmara Municipal nos termos da lei em vigor, iniciar o procedimento de alteração do PDM;
- b) O pagamento em falta correspondente à não cedência de espaços verdes e equipamentos, o qual será devido e calculado na proporção das obras de urbanização previstas e não executadas e das operações urbanísticas de edificação licenciadas para os prédios, sendo imediatamente liquidado.

Cláusula Décima Primeira

As Partes obrigam-se a tomar as medidas adequadas e necessárias à estrita observância do presente Contrato de Urbanização e à concretização dos objetivos definidos para a Unidade de Execução.

Cláusula Décima Segunda

O presente Contrato expressa a vontade final das Partes em relação ao seu objeto e só poderá ser alterado por documento escrito de igual valor assinado por todas as Partes.

Cláusula Décima Terceira

As comunicações que qualquer das Partes deva dirigir à outra são remetidas por carta registada, enviada para a morada melhor identificada no introito do presente Contrato.

Clausula Décima Quarta

Os anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas são todas rubricadas pelos representantes das Partes, fazem parte integrante deste para todos os devidos e efeitos legais e contratuais, e são os que se passam a indicar:

Anexo I - Planta Cadastral com a marcação de caminho público existente

Anexo II - Planta de Faseamento

Anexo III - Planta de Obras de Urbanização

Anexo IV - Planta de Síntese: programa / solução urbanística / áreas de cedência

Anexo V - Cadernetas prediais e descrições prediais dos prédios abrangidos

Anexo VI - Certidões Comerciais

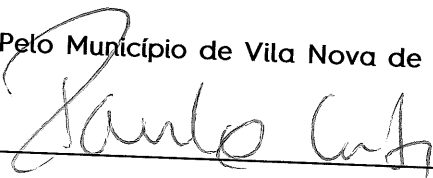


Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo VII - Programa Urbanístico / Relatório de Fundamentação

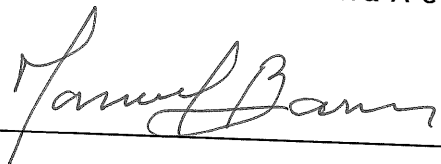
Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos 04 de dezembro de 2020, em três exemplares com valor original, ficando um deles em poder do Município, outro em poder das Promotoras A e B e outro em poder da Promotora C.

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão



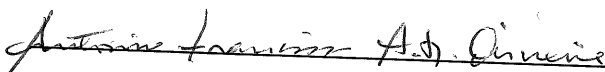
(Paulo Cunha, Dr)

Pela Promotora A e B

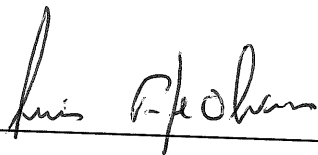


(Manuel Augusto Marques de Oliveira Barros)

Pela Promotora C



(António Francisco Antunes Machado de Oliveira)



(Luís Filipe Antunes Marques da Silva Oliveira)