



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Assuntos Jurídicos e Contencioso
legal issues and litigation

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

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

(Minuta)

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Unidade de Execução I da UOPG 3.6

- Pé de Prata

Entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO, Pessoa Coletiva de Direito Público n.º 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 _____ e, adiante designado por *MUNICÍPIO*.

E

VALE D'ESTE - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A., Sociedade Anónima com o Cartão de Pessoa Coletiva n.º 502 672 730, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede na Avenida Carlos Bacelar, n.º 174, na união das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, concelho de Vila Nova de Famalicão, com capital social de 50.000,00 €, aqui representada por **ISABEL MARIA EIRO CARVALHO DA SILVA**, na qualidade de Administradora, adiante designada por *PROMOTORA*.

Conjuntamente designados por Partes:

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 supra mencionada e o teor da Unidade de Execução I da UOPG 3.6 - Pé de Prata (Lousado), aprovada por deliberação camarária de 17 de dezembro de 2020.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade da *PROMOTORA*, constituída por uma unidade cadastral, com a área total de 36.000,00 m², dos quais 26.510,00 m² se encontram dentro dos limites da Unidade de Execução, aferida por levantamento topográfico, que constitui o Anexo II do presente contrato.

A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios para habitação unifamiliar, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, onde consta também a identificação e o limite cadastral do prédio abrangido, que constitui o Anexo III, 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 3.6 e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetadas a espaços públicos ou equipamentos, previstos nos planos de ordenamento.

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 I da UOPG 3.6 - Pé de Prata, a qual foi requerida pela *PROMOTORA* através do registo de entrada n.º 42914/2019, e abrange o prédio melhor identificado na Cláusula Segunda.

Cláusula Segunda

A *PROMOTORA* é proprietária, dona e legítima possuidora de um prédio rústico, sito na freguesia de Lousado, no lugar de Ancide ou Santa Catarina, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 219/19910102, da freguesia de Lousado e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 310 da referida freguesia, com a área de 36.000,00 m².

Cláusula Terceira

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a

infraestruturação de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios para habitação 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 delimitação da Unidade de Execução I da UOPG 3.6 - Pé de Prata (Lousado), foram submetidas à Câmara Municipal que por deliberação tomada na reunião ordinária de 17 de dezembro de 2020, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública.

Cláusula Quarta

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, o prédio sujeito à presente Unidade de Execução, melhor identificado na Cláusula Segunda, está abrangido pela categoria de Espaço Residencial - Urbanizável.

2 - Para a área correspondente ao prédio (melhor identificado na Cláusula Segunda) abrangida pela Unidade de Execução (área total de 26.510,00 m²) aplica-se o índice máximo de utilização de 0,6, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução de 15.906,00 m² destinada a habitação nos termos do Regulamento do PDM.

3 - Atendendo a que os usos permitidos para as parcelas podem ser distintos, 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.

4 - No cálculo das cedências serão tidas em conta as cedências que vierem a ser efetivamente efetuadas ao abrigo do presente contrato, num total de 1.132,70 m², melhor identificadas no anexo V.

Cláusula Quinta

1 - Ciente do interesse público subjacente ao presente Contrato e à respetiva Unidade de Execução, a *PROMOTORA*, compromete-se desde já a ceder ao *MUNICÍPIO*, mediante escritura a celebrar no prazo de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura do presente Contrato de Urbanização, ou com a emissão do respetivo alvará de loteamento se ocorrer dentro daquele prazo, as parcelas de terreno devidamente identificadas na Unidade de Execução, que constitui o Anexo IV do presente Contrato, que perfazem a

área total de 5.265,70 m² (cinco mil duzentos e sessenta e cinco vírgula setenta metros quadrados) para infraestruturas a integrar o domínio público do *MUNICÍPIO*.

2 - A *PROMOTORA* fica ainda obrigada a ceder ao domínio municipal um total de 1.132,70 m² para Espaços Verdes e Equipamentos/ infraestruturas, identificados no Anexo V, ou a proceder à sua compensação em numerário ou espécie, sendo identificadas no processo de licenciamento das obras de urbanização aquelas que eventualmente irão integrar o domínio privado do Município.

Cláusula Sexta

1 - A *PROMOTORA* obriga-se a executar e a suportar os respetivos encargos da execução da totalidade das obras de urbanização, assim como das respetivas áreas verdes de cedência, sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação, no prazo máximo de 4 (quatro) 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 3.6 - Pé de Prata (Lousado).

2 - A *PROMOTORA* prestará caução para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização nos termos do previsto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a atual redação.

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

Cláusula Sétima

1 - O *MUNICÍPIO* disporá, quanto à realização pela *PROMOTORA* das obras previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem 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 de urbanização aprovadas não estão a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar à *PROMOTORA* que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

3 - O *MUNICÍPIO* sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte da *PROMOTORA*, 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 da *PROMOTORA*.

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

Cláusula Oitava

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 da *PROMOTORA* ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.

Cláusula Nona

O incumprimento das condições estabelecidas no presente Contrato de Urbanização, em particular, das condições estabelecidas nas Cláusulas Sexta, quanto às obras de urbanização, e Quinta, cedências, no prazo fixado, determina automaticamente a caducidade da Delimitação da Unidade de Execução, e conseqüentemente 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.

Cláusula Décima

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 Primeira

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 Segunda

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

Clausula Décima Terceira

Os anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas, à exceção das que constituem o Anexo I, 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 - Certidão permanente da empresa, certidão do registo predial e caderneta predial do prédio abrangido;

Anexo II - Levantamento Topográfico;

Anexo III - Planta Cadastral da Unidade de Execução

Anexo IV - Planta do Programa / Solução Urbanística

Anexo V - Área de cedência para espaços verdes/ infraestruturas

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, no dia _____, em dois exemplares com valor original, ficando um deles em poder do Município e outro em poder da Promotora.

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão

(Paulo Cunha, Dr.)

Pela Promotora

(Isabel Maria Eiró Carvalho da Silva)