



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Ordenamento e Gestão Urbanística
planning and urban management

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 I da UOPG 3.2 –

Área de Acolhimento Empresarial VII

(Lousado e União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos)

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, Prof. Dr. *Mário de Sousa Passos*, com poderes para o ato concedidos por deliberação camarária de 25 de novembro de 2021, adiante designado por *MUNICÍPIO*.

e

A) **MEDWAY – Terminal de Lousado, S.A.**, Sociedade comercial anónima com o NIPC 515 126 675, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com sede na Rua das Sete Fontes, 4760-810 Lousado, freguesia de Lousado, concelho de Vila Nova de Famalicão, com capital social de 200.000,00 Euros, aqui representada pelo Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o ato, o senhor Dr. Carlos Alberto Silva Pereira de Vasconcelos;

B) **VALE D'ESTE – Investimentos Imobiliários, S.A.**, Sociedade comercial anónima, com o NIPC 502 672 730, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede na Av. Carlos Bacelar n.º 174, 4760-103 Vila Nova de Famalicão, com o capital social de cinquenta mil euros, aqui representada pelo Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o ato, o senhor Dr. José Henrique Eiró Carvalho;

C) REIS CAMPOS – Pacris Investimentos Imobiliários, S.A., Sociedade comercial anónima, com o NIPC 502867167, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede na Rua Cardeal Cerejeira n.º 146, Lousado, Vila Nova de Famalicão, com o capital social de 250.000,00 euros, aqui representada pelo Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o ato, a senhora Dra. Cristiana Maria Leitão e o Vogal do Conselho de Administração, com poderes para o ato, Sr. João Paulo Carvalho de Sousa Lopes.

adiante designadas por *PROMOTORAS*.

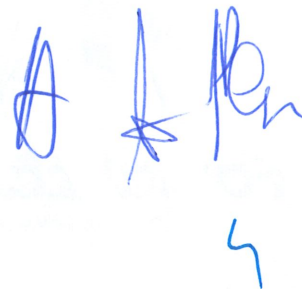
Conjuntamente designados por Partes:

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 supramencionada e o teor da Unidade de Execução I da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII (Lousado e União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos) aprovada por deliberação camarária de 28 de outubro de 2021 e retificada por deliberação camarária de 25 de novembro de 2021.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade das *PROMOTORAS*, constituída por quatorze unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam a área de 320.178,50m², aferidas por levantamento topográfico, que constituiu 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 um terminal ferroviário e à instalação de atividades económicas (comércio, indústria e serviços), conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho 03 à escala 1:2.000, que constitui o Anexo IV, 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 3.2. Deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, pelo Município e pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetas 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 Área da UOPG 3.2 - Área de Acolhimento Empresarial VII, a qual foi requerida pelas *PROMOTORAS* através dos registos de entrada n.º 14960/2019 e n.º 5475/2021, e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula Segunda.

Cláusula Segunda

1 - A *PROMOTORA A* é proprietária, dona e legítima possuidora de 11 (onze) prédios sitos na freguesia de Lousado e na União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob os números 112 - Esmeriz, 276 - Esmeriz, 1124 - Esmeriz, 891 - Esmeriz, 272 - Esmeriz, 1207 - Esmeriz, 1970 - Lousado, 1841 - Lousado, 442 - Lousado, 223 - Lousado e 1009 - Lousado inscritos na matriz predial urbana sob o artigo 2477 e na matriz predial rústica sob os artigos 791, 605, 518, 607, 744, 731, 362, 360, 657, 757, respetivamente, que totalizam a área de 207.282,6 m².

2 - A *PROMOTORA B* é proprietária, dona e legítima possuidora de 2 (dois) prédios sitos na freguesia de Lousado e na União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob os números 192 - Esmeriz e 284 - Lousado e inscritos na matriz predial rústica sob os artigos 361 e 654 respetivamente, que totalizam a área de 88.945,80 m².

3 - A *PROMOTORA C* é proprietária, dona e legítima possuidora de 1 (um) prédio sito na freguesia de Lousado, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 282 - Lousado, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 384, com uma área de 23.950,1 m².

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 um terminal ferroviário e à instalação de atividades económicas (comércio, indústria e serviços) 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 1 da UOPG 3.2, foram submetidas à Câmara Municipal que, por deliberação tomada na reunião ordinária de 22 de abril de 2021, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública.

Cláusula Quarta

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios sujeitos à presente Unidade de Execução I, melhor identificados na Cláusula Segunda, estão abrangidos pelas seguintes classes e categorias de espaço: predominantemente Espaços de Atividades Económicas, uma pequena área de Espaço Florestal de Produção e uma pequena área de Espaço Agrícola, de acordo com o desenho que constitui o Anexo III.

2 - Para a área de 260.709,70 m² integrada em Espaços de Atividades Económicas do conjunto dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução (melhor identificados na Cláusula Segunda), 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 desta Unidade de Execução de 208.567,80 m² (122.631,00 m² referente à *PROMOTORA A*, 71.156,70 m² referente à *PROMOTORA B* e 14.780,10 m² referente à *PROMOTOCA C*) destinada a logística, indústria, armazém, comércio e outros usos compatíveis, nos termos do Regulamento do PDM.

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



Cláusula Quinta

1 - As *PROMOTORAS A, B e C* obrigam-se a executar e a suportar os respetivos encargos da totalidade das obras de urbanização previstas na Unidade de Execução, identificadas no Anexo V, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio, no prazo máximo de cinco anos, a contar da data da assinatura do presente contrato.

2 - O prazo para a execução das obras de urbanização a executar nos prédios que não sejam propriedade das *PROMOTORAS A, B e C*, identificados como tal no Anexo VI, será prorrogado, no caso do Município não disponibilizar atempadamente esses terrenos.

3 - Para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 60.º do RPDM - Regulamento do Plano Diretor Municipal e nos artigos 28.º e 29.º do RMUE - Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação considera-se que as obras de urbanização, identificadas no Anexo V, são de interesse público geral.

4 - No âmbito do referido no ponto anterior, as despesas com a elaboração dos projetos e com a construção dos acessos identificados no Anexo V e respetivas infraestruturas, serão pagas pelas *PROMOTORAS A, B e C*, 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* executarem dentro dos limites da Unidade de Execução, bem como nas cedências que se mostrem devidas.

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

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

7 - O *MUNICÍPIO* assumirá a negociação e os custos da aquisição dos terrenos necessários à execução das obras de urbanização, num valor estimado de 90.000,00 euros, constantes no Anexo VI e que não pertençam às *PROMOTORAS A, B e C*.

A B C
L

8 - A repartição dos custos entre as PROMOTORAS será realizada mediante a percentagem de área de terreno que cada uma terá afeta à construção, resultante da proposta da Unidade de Execução constante do Anexo IV, da seguinte forma: *PROMOTORA A*: 62,02%; *PROMOTORA B*: 31,64%; *PROMOTORA C*: 6,34%.

Cláusula Sexta

1 - AS PROMOTORAS A, B e C prestarão caução para garantir o pagamento das taxas urbanísticas municipais correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que as PROMOTORAS executarem dentro dos limites da Unidade de Execução, a qual deve ser prestada antes da emissão dos respetivos títulos (alvarás), assim como caução para garantir a boa e regular execução das obras urbanização antes da emissão do Alvará das Obras de Urbanização, mediante depósito em dinheiro, hipoteca de prédio, garantia bancária ou seguro-caução, ou outro meio idóneo, nos termos da legislação aplicável.

2 - O *MUNICÍPIO* procederá à redução e cancelamento da caução referente à execução das obras de urbanização nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sendo que o cancelamento da caução referente ao pagamento das taxas urbanísticas apenas ocorrerá com a receção definitiva das obras de obras, podendo aquela ser reduzida com a receção provisória das obras de urbanização.

Cláusula Sétima

1 - O *MUNICÍPIO* disporá, quanto à realização pelas *PROMOTORAS A, B e C* 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 previstas no Alvará de Obras de Urbanização não está a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar às *PROMOTORAS A, B e C* 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, B e C*, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos

A J P G
4

do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover à respetiva realização por conta das *PROMOTORAS A, B e C*.

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

Cláusula Oitava

As parcelas de terreno identificadas nos Anexos II e IV e designadas por DP1 e DP2, com 1.473,00 m² e 6.121,60 m², respetivamente, pertencentes ao domínio público, só poderão integrar a Parcela D, pertencente à *PROMOTORA A*, após a aprovação pelas Assembleias de Freguesia de Lousado e União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, da realização das escrituras e respetivos registos prediais.

Cláusula Nona


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, na sua atual redação, ou diploma que lhe suceder, e são da responsabilidade das *PROMOTORAS A, B e C* ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.

Cláusula Décima

A não execução das obras de urbanização no prazo fixado na Cláusula Quinta determina automaticamente a caducidade, total ou parcial, da classificação do solo urbano, devendo a Câmara Municipal nos termos da lei em vigor, iniciar o procedimento de alteração do PDM.

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 correio eletrónico e confirmada por carta registada, enviada para a morada melhor identificada no introito do presente Contrato.

Cláusula 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 - Certidões do registo predial e cadernetas prediais dos prédios abrangidos.

Anexo II - Planta Cadastral

Anexo III - Planta de sobreposição com o PDM

Anexo IV - Planta da solução urbanística e obras de urbanização

Anexo V - Planta de obras de urbanização

Anexo VI - Planta dos terrenos a integrar para execução das obras de urbanização

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos 12 de janeiro de 2022, em quatro exemplares com valor original, ficando um deles em poder do Município e os outros em poder das *PROMOTORAS A, B e C.*



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão



(Prof. Dr. Mário de Sousa Passos)

Pela Promotora A



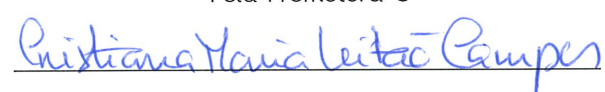
(Dr. Carlos Alberto Silva Pereira de Vasconcelos)

Pela Promotora B



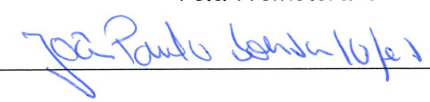
(Dr. José Henrique Eiró Carvalho)

Pela Promotora C



(Dra. Cristiana Maria Leitão)

Pela Promotora C



(Sr. João Paulo Carvalho de Sousa Lopes)

