

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 - Área envolvente ao Palácio da Justiça.

A delimitação da presente Unidade de Execução, denominada por "Unidade de Execução 1 da UOPG 1.1 - Área envolvente ao Palácio da Justiça", foi requerida através do registo n.º 43581/2021, por Domingos da Silva Teixeira - Imobiliária S.A., nos termos do artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, relativamente a sete prédios, com área total de 110.746,89m², propriedade de Domingos da Silva Teixeira - Imobiliária S.A e outros;

De acordo com o PDM em vigor, publicado através do Aviso n.º 10268/2015 no Diário da República, 2ª Série, n.º 175, a 8 de setembro, a área delimitada está qualificada na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo como Espaço Central Urbanizável de Nível 1. Esta Unidade representa quase a totalidade da UOPG 1.2, em que se integra;

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos com incidência na área objeto desta UE:

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

C) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;

Considerando que:

De acordo, com o Regulamento do PDM, artigo 106.º e 108.º, nas UOPG e em solo urbanizável a execução é realizada através de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação, cooperação;

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos nos termos do artigo 148.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT);

As unidades de execução, são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, (n.º 2 do artigo 147.º) e no âmbito do procedimento, caso a área não se encontre abrangida por um Plano de Pormenor, previamente à sua aprovação, deve ser promovido um período de discussão pública, nos termos do disposto no n.º 4 do mesmo artigo, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e por um período não inferior a 20 dias úteis (n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT);

De acordo com o princípio geral relativo à programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º do RJIGT), o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos, recorrendo aos meios previstos na lei;

A coordenação e a execução programada dos planos municipais determinam para os particulares o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades neles estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação;



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e de equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento;

O artigo 110.º do regulamento do PDM define os critérios para a delimitação das Unidades de Execução, devendo abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a correta articulação funcional e formal com o espaço envolvente e ainda a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;

A Unidade de Execução, localiza-se junto da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga (EN14), entre a Rotunda de Santo António e o Palácio da Justiça. Abrange uma área com 132.825,74m², conforme consta na Planta Cadastral à escala 1/1000, cumpre os requisitos legais, designadamente os estabelecidos no artigo 110.º do RPDM quanto aos critérios de delimitação das unidades de execução, e visa a infraestruturização e o ordenamento de um espaço urbanizável, situado junto de uma importante acessibilidade a norte da cidade, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 1.2;

A aprovação desta proposta permitirá, em primeiro lugar, aumentar significativamente a oferta de espaços verdes públicos na área norte da cidade, propondo-se um acréscimo de 22.416,10m² em zonas verdes de utilização coletiva, entre o Parque de Sinções e o Palácio da Justiça;

A concretização da unidade de execução constitui uma oportunidade para melhorar significativamente as acessibilidades a norte da cidade e à Escola Básica Dona Maria II e área envolvente, através da duplicação da Avenida Engenheiro Braga (EN14), entre a Rotunda de Santo António e a Rotunda Norte da Variante Nascente, com a introdução de um corredor ciclável e a construção de ligações viárias à Rua 20 de Junho e à Rua de Gavião Real (ver planta de Síntese / solução urbanística / áreas de cedência);



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Pelo exposto, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1 - Aprovar o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 - Área Envolvente ao Palácio da Justiça, e proceder à abertura de um Período de Discussão Pública da proposta de Unidade de Execução constante do documento em anexo, que se dá como reproduzido, nos termos nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º RJIGT, por um período de 20 dias.

2 - Tornar público que o mencionado período de discussão pública terá início no 5.º dia, após a publicação do Aviso no Diário da República, 2.ª série nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT.

Vila Nova de Famalicão, 18 de outubro de 2021.

O Presidente da Câmara Municipal,

(Mário Passos, Prof. Dr.)

DELIBERADO POR MAIORIA, APROVAR.

**-ABSTIVERAM-SE OS SENHORES VEREADORES ELEITOS PELA LISTA DO PARTIDO SOCIALISTA.
-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM CATORZE DE OUTUBRO DE 2021, A PROPOSTA FOI APROVADA EM MINUTA.**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

1. Introdução

O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, adiante designado por PDM, publicado a 8 de setembro de 2015 no Diário da República, 2ª série, Aviso nº10268/2015, tendo sido alvo de uma correção material, publicada no Diário da República, 2ª série, Aviso (extrato) nº10852/2019 de 10 de dezembro, retificado pela Declaração de Retificação nº167/2020 de 21 de fevereiro, preconiza a prévia programação do solo urbanizável mediante a elaboração de planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução (UE).

De acordo com o PDM a UOPG 1.2 (Área envolvente do Palácio da Justiça) tem como objetivos:

- a) a expansão da cidade para norte até ao Palácio da Justiça e o prolongamento do Parque de Sinções;
 - b) assegurar a colmatação do Bairro de São Vicente;
 - c) as áreas de cedência deverão localizar-se junto da linha de água;
 - d) a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga deverá ser requalificada, desde a rotunda de Santo António até à rotunda da Variante Nascente, devendo assegurar-se a introdução de um corredor ciclável;
 - e) deverá ser garantida uma ligação viária entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, junto do Tribunal e a Rua 20 de Junho, bem como uma ligação viária entre a Rua Gavião Real e a Rua de São Vicente, de acordo com Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo;
- Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes na Planta de Ordenamento I - qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento.

Na impossibilidade programática de conciliação de interesses de todos os proprietários, optou-se pela concretização das disposições do PDM para a presente UOPG através da implementação faseada da Unidade de Execução, na qual se promoverá a execução coordenada da infraestruturação geral.

Dispõe o nº2 do artigo 148º do RJIGT que as unidades de execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, através de um sistema de execução. Na situação em concreto o sistema de execução previsto é o de cooperação, nos termos do nº1 e nº2 do artigo 108º, e da alínea a) e b) do nº 1 do artigo 110º do Regulamento do PDM.

No cumprimento do previsto no quadro legal a proposta assenta numa delimitação da unidade de execução, sustentada no estudo de traçado para as vias que estruturam e organizam toda a área de expansão proposta, e no reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.



2. Enquadramento nos Instrumentos de Planeamento e Gestão do Território

Decorre no ponto anterior que a unidade de execução proposta terá de se conformar com os objetivos do PDM de Vila Nova de Famalicão, e com a previsão de infraestruturização da UOPG 1.2.

A unidade de execução abrange uma área de 132.825,74m², possuindo uma área de 110.747,09m² em terrenos privados classificados como solo urbanizável, espaço central - C1, uma área de 948,90m² de terreno do Tribunal e uma área de 21.145,85m² de área do domínio público (Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, Rua de S. Vicente e interceção na Rua 20 de Junho), e uma área de 1.219,00m² privada do tribunal que será requalificada para estacionamento privado.

Os extratos das cartas que compõe a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes são apresentados nas plantas respetivas, em anexo.

Face ao previsto no Regulamento do PDM a solução urbanística proposta para a unidade de execução terá de:

- concretizar os objetivos gerais de toda a UOPG 1.2, nos termos do nº 1 do artigo 110º;
- estruturar uma rede viária interior da unidade de execução e necessárias conexões com a rede viária existente;
- ligar a rede viária entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- ligar a rede viária da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho;
- adotar os parâmetros urbanísticos constantes no regulamento do PDM para as diferentes categorias; de espaço em presença, para cumprimento do disposto na alínea a) e b) do nº 1 do artigo 110º;
- privilegiar o sistema de execução de cooperação nos termos do nº1 do artigo 110º.

3. Delimitação Cadastral da Unidade de Execução

A delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística com a identificação de todos os prédios abrangidos. Estes dados constam da planta 03 - Planta de delimitação e cadastro, à escala 1/1000, em anexo.

Está previsto nesta unidade de execução a divisão em duas fases, sendo que a 1ª é composta pelas parcelas número 1, 2, 4 e parte da 3, delimitada na planta cadastral como sendo pertencentes ao segundo outorgante, fazendo parte dessa 1ª fase a área da requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, Rua de S. Vicente e interceção na Rua 20 de Junho, e ainda a cedência da área do Tribunal e execução do parque privado no mesmo.

A 2ª fase é composta pelas parcelas número 5, 6, 7 e parte da 3 delimitadas na planta cadastral como sendo pertencentes aos segundo, terceiro, quarto e quinto outorgante.



4. Solução Urbanística Proposta

Delimitada a área de intervenção, procede-se de seguida à explanação da solução urbanística proposta. Tal solução representa com detalhe a conformação do solo que integrará o domínio público, e o resultado do reparcelamento (ao abrigo do artigo 164º do RJIGT), mantendo-se todos os parâmetros urbanísticos previsto no PDM para a categoria de espaço C1. Espaço Central nível 1.

A categoria de espaço proposto no PDM para esta zona, tem uma capacidade construtiva para C1, cujo índice acima da cota de soleira é de $1\text{m}^2/\text{m}^2$.

São constituídas na 1ª fase parcelas lotes num total de $41.194,67\text{ m}^2$ para construção de edifícios de comércio, serviços e de habitação incluindo lotes de moradias, para além de áreas de cedência para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

- Parcela A com $8.971,10\text{m}^2$ para comércio e serviços;
- Parcela B com $20.593,69\text{m}^2$ para comércio e serviços;
- Parcela C com $2.787,98\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela D com $2.518,78\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela E com $2.497,52\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela F com $2.638,90\text{m}^2$ para lotes de habitação unifamiliar;
- Parcela G com $1.186,70\text{m}^2$ para lotes de habitação unifamiliar;

Na 2ª fase são constituídas seis parcelas num total de $26.349,46\text{m}^2$ para construção de edifícios de habitação, comércio e serviços, para além de áreas para cedência para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

- Parcela H com $13.737,17\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela I com $2.802,17\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela J com $7.507,29\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela L com $1.247,70\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela M com $244,85\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela N com $810,28\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

A solução urbanística proposta compreende, deste modo, a concretização de:

- a) a requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga desde a rotunda de Santo António até à rotunda da Variante Nascente, com a introdução de duas faixas de rodagem duplas, passeios, ciclovia e a criação de duas rotundas, requalificação de parte da Rua de São Vicente e rematar a interceção do novo arruamento na rua 20 de Junho;
- b) novo arruamento previsto de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- c) novo arruamento de ligação entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho;
- d) execução de dois novos arruamentos transversais, de ligação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e o arruamento de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- e) a cedência de uma área de grande dimensão para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

Em termos de morfologia urbana e edificabilidade manter-se-ão os parâmetros urbanísticos previstos no PDM relativamente à classificação do solo em C1.

Relativamente à dotação de Equipamentos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva, está prevista a cedência de $22.436,10\text{ m}^2$ em quatro parcelas acompanhar a linha de água incluindo as caldeiras, com frente a ponte para o arruamento previsto de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real. Estas áreas serão cedidas e executadas em fase de loteamento inserido na 1ª fase da Unidade de Execução, dentro dos limites do proprietário designado por Segundo Outorgante no Contrato de Urbanização, e que irá desenvolver todas as infraestruturas previstas nessa 1ª fase que compreende os terrenos de que é proprietário com $81.307,61\text{m}^2$, o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, requalificação da Rua de S. Vicente, interligação na Rua 20 de Junho com $21.145,85\text{m}^2$, e a requalificação do parque de estacionamento do Tribunal com $1.219,00\text{m}^2$, como permuta da cedência de $948,90\text{m}^2$ para o domínio público no âmbito do reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.

Na 2ª fase, que abrange três proprietários identificados no Contrato de Urbanização por Terceiros Outorgantes, Quarto e Quinto Outorgantes, está prevista a conclusão do arruamento de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real, troço compreendido entre o arruamento de ligação entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho, que soma o total de 3.344,24m². Para a sua concretização o Segundo Outorgante integrará no domínio público a área de 254,42m² para completar o referido troço de arruamento.

A determinação e opção do perfil transversal dos novos arruamentos públicos consta dos parâmetros previsto no artigo 101º do regulamento do PDM, com 6,50m de faixa de rodagem, passeios de 2,20m e estacionamento de 2,50m e 5,00m, na Avenida os passeios assumem maior largura e com ciclovia.

Ao nível de obras de urbanização, na 1ª fase, está prevista a intervenção numa área de 18.063,47m² nas parcelas 1, 2, 4 e parte da parcela 3, mais 948,90 m² em terreno do Tribunal e 1.219,00m² no parque privado acrescido de 21.145,85m² no domínio público (Avenida e arruamentos). Na 2ª fase a área de 3.344,24m² nas parcelas 5, 6, 7 e parte da parcela 3.

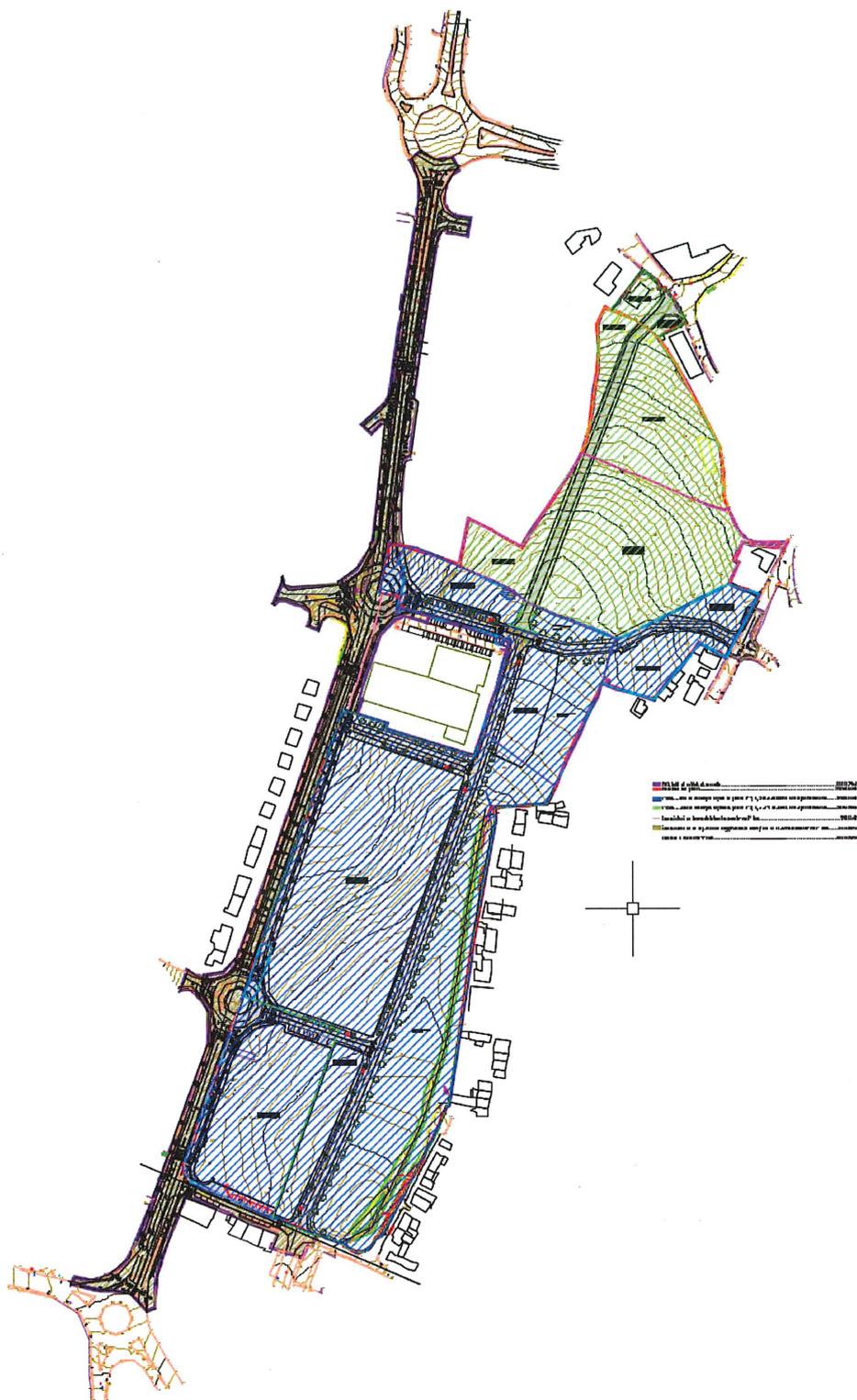
5. Da Repartição de Custos e Benefícios

Nos termos do artigo 148º, nº2 do RJIGT é imperioso que a unidade de execução defina a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários e/ou promotores abrangidos, considerando nomeadamente as áreas a integrar no domínio público ou a afetar a utilizações coletivas.

Esta repartição ocorrerá no cumprimento do previsto no artigo 111º ao artigo 115º do Regulamento do PDM.

Na delimitação da Unidade de Execução em concreto está acordado com o Município a execução por parte do Segundo Outorgante do reperfilamento e requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, parte da Rua de São Vicente, interceção na Rua 20 de Junho e execução do alargamento com permuta de arranjo no parque de estacionamento do Tribunal, para além da cedência da área de equipamento e espaço verde de utilização coletiva nas quatro parcelas assinaladas, nos terreno propriedade do Segundo Outorgante.

Face à execução das infraestruturas acima referidas por sua iniciativa concluindo a 1ª fase, o Segundo Outorgante não assumirá qualquer custo na conclusão da infraestrutura viária, a executar na 2ª fase em terrenos dos Terceiro, Quarto e Quinto Outorgantes, assim como nas suas cedências obrigatórias no âmbito de intervenções urbanísticas inseridas na Unidade de Execução, dentro dos limites das suas parcelas numa base de perequação entre os Três Outorgantes.



6. Sistema de Execução

A unidade de execução será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa pertence ao Primeiro Outorgante, com a cooperação do Município e dos restantes Outorgantes interessados e previamente consultados. Os direitos e obrigações das partes estão definidos no Contrato de Urbanização, entre os vários Outorgantes, no entanto o Município, e sempre que tal se justifique, poderá

recorrer à expropriação para o caso de se afigurar como imprescindível para o desenvolvimento das fases de execução, previsto desde já para o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga que colide pontualmente com várias parcelas privadas.

7. Atos Subsequentes, Processuais e Participativos

Ao nível da tramitação procedimental da unidade de execução, perspectiva-se o seguinte:

- a) abertura do procedimento de delimitação da unidade de execução em reunião de Câmara, com indicação do período de discussão pública;
- b) período de discussão pública;
- c) ponderação e elaboração do relatório da discussão pública, conforme o nº 3 do artigo 89º do RJIGT;
- d) divulgação dos resultados da discussão pública, conforme o nº 4, 5 e 6 do artigo 89º do RJIGT;
- e) aprovação em reunião de Câmara da versão final da proposta de deliberação da unidade de execução, reformulada, se necessário, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública;
- f) publicação.

8. Conclusão

A solução urbanística a adotar, cumpre as disposições do PDM de Vila Nova de Famalicão, do RJUE e do RJIGT, e assentará num programa ou solução urbanística base que pode assumir a figura de reparcelamento ou de loteamento, a definir de acordo com os termos do RPDM e outros regimes legais em vigor.

As operações urbanísticas devem ser concretizadas através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de urbanização ou de loteamento, estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta das plantas anexas.

Todos os encargos inerentes ao processo e execução das obras de urbanização, cedência ao domínio público municipal e de compensação nos termos do RJUE e do respetivo código regulamentar em vigor, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade dos promotores.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, designadamente sob a forma de, obras de urbanização, de reparcelamento urbano ou de loteamento, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse dos promotores e de acordo com o contrato de urbanização a celebrar entre os promotores e o Município, e de acordo com a divisão em duas fases prevista nesta unidade de execução.

9. Ficha Técnica do Processo

A delimitação da unidade de execução resulta da vontade conjugada dos Departamentos técnicos da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão e os proprietários dos terrenos privados.

Memória Descritiva e Justificativa

Contrato de Urbanização

Extrato da Planta de Localização, à escala 1/5000

Extrato da Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo, à escala 1/5000

Extrato Planta de Condicionantes, à escala 1/5000

Planta do Levantamento Georreferenciado, à escala 1/1000

Planta da Delimitação da unidade de execução, à escala 1/1000

Planta de Cadastro, à escala 1/1000

Planta de Faseamento, à escala 1/1000

Planta de Síntese Programada/Solução Urbanística/ Áreas de Cedência, à escala 1/1000

Planta de Obras de Urbanização, à escala 1/1000

Vila Nova de Famalicão, 22 de agosto de 2021

O Arquiteto

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

- 1- O Município de Vila Nova de Famalicão tem atribuições nos domínios do “Equipamento Rural e Urbano”, “transportes e Comunicações”, “Ambiente e Saneamento Básico”, “Promoção do Desenvolvimento” e “Ordenamento do território e Urbanismo”, nos termos e para os efeitos do disposto na Lei nº 75/2013 de 12/09, na sua redacção vigente;
- 2- Nos termos do regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei nº 80/2015 de 14/05, na sua redacção vigente (adiante apenas RJIGT), O Município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo á realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objectivos e as prioridades estabelecidas nos planos intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na Lei (cfr. Artigo 146º do RJIGT).
- 3- A execução dos planos processa-se através de sistemas de execução, no âmbito de unidades de execução “delimitadas pela Câmara Municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, conforme o disposto no artigo 147º do RJIGT, procedimento que “consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada de todos os prédios abrangidos (cfr. Artigo 148º), estando sujeito a período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, caso não exista plano de urbanização ou de pormenor aprovado e aplicável à área abrangida pela unidade de execução.
- 4- Os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, de acordo com o disposto nos artigos 148º e 150º do RJIGT.
- 5- O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão (adiante apenas PDM), foi aprovado pela Assembleia Municipal em 25 de Junho de 2015, foi publicado pelo Aviso nº 10268/2015 no Diário da República, 2ª série nº 175 de 8 de Setembro de 2015, e entrou em vigor ao dia seguinte da publicação em Diário da República, tendo sido alvo de uma correção material, publicado no Diário da República, 2º série, no Aviso (extrato) nº 10852/2019, de 10 de Dezembro, retificado pela Declaração de Retificação nº 167/2020 de 21 de Fevereiro.
- 6- O PDM consagra um conjunto de Unidades de Execução em terrenos Urbanizáveis.
- 7- Esta unidade de execução está dentro da UOPG 1.2 – Área Envolvente ao Palácio da Justiça, sendo os seus principais objectivos os seguintes:
- 8- Tem como objetivo a expansão da cidade para norte até ao Palácio da Justiça e o prolongamento do Parque de Sinções.
- 9- Pretende-se assegurar a colmatação do bairro de São Vicente.
- 10- As áreas de cedência deverão localizar-se junto da linha de água.
- 11- A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga deverá ser requalificada, desde a Rotunda de Santo António até à Rotunda da Variante Nascente, devendo assegurar-se a introdução de um corredor ciclável.
- 12- Deverá ser garantida uma ligação viária entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, junto ao Tribunal e a Rua 20 de Junho, bem como uma ligação viária entre a Rua Gavião Real e a Rua de São Vicente, de acordo com Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

ENTRE:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO pessoa coletiva de direito público, portador do nif. 506663264, com sede na Praça do Município, concelho de Vila Nova de Famalicão, neste ato representado pelo seu Presidente da Camara Municipal, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pelo artigo 35º nº 1, alínea a), das Lei nº75/2013 de 12 de Setembro, doravante designada por PRIMEIRA OUTORGANTE.

Empresa DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA - Imobiliária S.A., pessoa coletiva nif 501626697, com sede em Rua de Pitancinhos, s/n, Palmeira, Braga, representada por Avelino Gonçalves Teixeira e Joaquim Gonçalves Teixeira, como SEGUNDO OUTORGANTE.

Joaquim Rebelo da Silva, residente no Lugar de Real, freguesia de Gavião, Vila Nova de Famalicão, com TERCEIRO OUTORGANTE.

Manuel Correia de Araújo e Maria Beatriz da Costa e Cruz, residente no Lugar de Sá, freguesia de Gavião, Vila Nova de Famalicão, como QUARTO OUTORGANTE.

António Manuel Azevedo Fernandes, residente na Rua Gavião Real nº495, freguesia de Gavião, Vila Nova de Famalicão, como QUINTO OUTORGANTE.

Cláusula 1º

Âmbito

- 1- O presente contrato de urbanização é celebrado ao abrigo do disposto nos artigos 146º e seguintes do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14/05, na sua redacção vigente, que consagra o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado por RJGT).
- 2- O presente contrato de urbanização diz respeito à execução das duas fases de uma unidade de execução entre o Município de Vila Nova de Famalicão, e os outorgantes privados interessados na mesma.
- 3- O presente contrato de urbanização vem no seguimento da manifesta vontade dos proprietários, na transformação do solo para urbano com mudança na reclassificação de solos previsto na revisão do PDM em curso.
- 4- O compromisso por parte do segundo outorgante de execução de obras de urbanização e cedências previstas na unidade de execução, dizem respeito às obras identificadas nas plantas em anexo como sendo a 1ª fase, sendo excluída as ligações para norte da rua interna que liga à rua Gavião Real atravessando as três parcelas dos terceiro, quarto e quinto Outorgantes, que será executada na 2ª fase.

Cláusula 2º

Identificação dos prédios

- 1- O segundo Outorgante é dono e legítimo possuidor dos prédios rústicos e urbanos, inscritos na respectiva matriz sob os artigos rústicos 582, 605, 609, urbanos 19, 22 e 2437, descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números 1229, 674, 853 e 2011, sitos na freguesia de Gavião, concelho de Vila Nova de Famalicão, tudo conforme resulta da consulta às Certidões constantes do processo.
- 2- O terceiro, quarto e quinto Outorgantes são donos e legítimos possuidores dos prédios rústicos e urbanos respetivamente, inscritos na respetiva matriz sob os artigos rústicos 603 e 606, urbano 2390, descritos na Conservatória do registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números 1816, 1506 e 90, sitos na freguesia de Gavião, concelho de Vila Nova de Famalicão, tudo conforme resulta da consulta às Certidões constantes no processo.
- 3- Os prédios acima identificados integram, a área abrangida pela Unidade de Execução para a concretização e programação do solo em sede do PDM, nos termos da Planta de delimitação, levantamento topográfico georreferenciado, Planta Cadastral, Planta de delimitação da unidade de execução, planta de faseamento, planta de obras de urbanização, planta de síntese programada/solução urbanística/áreas de cedência e memória descritiva e justificativa, que configuram o Anexo deste contrato.

Cláusula 3º **Objeto**

O presente contrato de urbanização visa regular as relações entre os outorgantes e estabelecer os termos e condições da participação dos mesmos, em sistema de cooperação, na execução das duas fases desta unidade de execução ao abrigo do disposto no artigo 148º, do RJIGT, designadamente:

- a) Estabelecer os direitos e obrigações dos outorgantes na unidade de execução, assumindo os compromissos isolados do segundo Outorgante, na execução e conclusão das obras de urbanização referentes à 1º fase.
- b) Estabelecer as obrigações dos quatro outorgantes privados relativamente à unidade de execução, as responsabilidades a que ficam sujeitos e prazos de cumprimento das mesmas.
- c) Definir e formalizar as negociações e expropriações por parte do primeiro outorgante, das áreas necessárias à realização das infraestruturas e reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, face ao compromisso para a execução das infraestruturas por parte do segundo outorgante e respetivas cedências de zonas verdes e equipamento de utilização coletiva.

Cláusula 4º

Obrigações dos Outorgante

- 1 - O primeiro Outorgante obriga-se a:

- a) Promover as diligências necessárias com vista à aprovação da unidade de execução e do contrato de urbanização nos exatos termos e condições que sejam acordados entre as partes.
- b) Aprovar nos termos definidos no presente contrato as obras de urbanização dos novos arruamentos públicos e reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, no âmbito da unidade de execução.
- c) Fiscalizar e acompanhar a execução das obras de urbanização e /ou edificação a cargo dos outorgantes privados.
- d) Deduzir futuras operações urbanísticas dentro desta unidade de execução as áreas cedidas pelos Outorgantes.
- e) Praticar os demais atos que se revelem necessários à execução da unidade de execução objecto do presente contrato de urbanização
- f) Diligenciar em sede de revisão do PDM da manutenção do solo urbano.
- g) Aceitar a divisão da execução desta unidade de execução em duas fases, de acordo com planta de faseamento anexa.

2 - O Segundo Outorgante obriga-se a:

- a) Diligenciar perante a Camara Municipal de Vila Nova de Famalicão os diversos elementos da unidade de execução e do contrato de urbanização nos exatos termos e condições acordados entre as partes.
- b) Diligenciar no sentido de apresentação dos diversos projetos para a execução das obras de urbanização, previstas na 1º fase da unidade de execução e a executar no âmbito do licenciamento da operação urbanística da parcela designada por A.
- c) Praticar os demais atos que se revelem necessários à execução parcial da unidade de execução objecto do presente contrato de urbanização.
- d) Executar a unidade de execução no prazo máximo de 5 anos, contados após assinatura do presente contrato, sob pena de caducar o direito à sua execução.
- e) Aceitar a distribuição dos benefícios e encargos nos termos previstos na unidade de execução, fazendo as respectivas cedências e a execução das infraestruturas conforme planta anexa, no âmbito da emissão do alvará de loteamento.

3 – Os Terceiros, Quarto e Quinto Outorgantes obrigam-se a:

- a) A executar a 2º fase da unidade de execução delimitada na planta anexa, dentro do prazo de 5 anos.

Cláusula 5º

Obras de Urbanização

- 1- Todos os Outorgantes declaram expressamente aceitam que as obras de urbanização a realizar por parte do segundo outorgante para a execução das várias vias, espaços verdes e de equipamento, serão executadas e integradas no domínio público com a emissão do alvará de loteamento.
- 2- Todos os outorgantes declaram e expressamente aceitam que as obras de urbanização a realizar, nomeadamente a requalificação das vias, rotundas, arruamentos, estacionamento, passeios, zonas verdes e equipamento, serão executadas exclusivamente pelo segundo Outorgante as que ficarem delimitadas como 1º fase conforme planta de faseamento anexa.
- 3- Os segundos Outorgantes declaram ceder as áreas verdes e de equipamento ao primeiro Outorgante, em sede da emissão do alvará de loteamento, e com isso poder desenvolver todo o enquadramento da unidade de execução.
- 4- Os terceiro, quarto e quinto Outorgantes declaram e expressamente aceitam as obras de urbanização a realizar, nomeadamente o arruamento, passeios, estacionamento e cedências de zonas verdes e equipamento, no âmbito da operação urbanística de loteamento a ser licenciada constante na unidade de execução, serão executadas exclusivamente pelos três Outorgantes delimitadas como 2º fase conforme planta de faseamento anexa.

Cláusula 6º

Prazo e Vigência

- 1- O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e vigorará pelo prazo de 5 anos.
- 2- 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 ao PDM.

Cláusula 7º

Cessão da Posição contratual a terceiros

- 1- Os Outorgantes privados podem ceder a terceiros as suas posições sem necessidade de autorização prévia da Primeira Outorgante desde que transmitam, nos negócios jurídicos que eventualmente sejam celebrados, todos os direitos e obrigações assumidos pelas mesmas no presente contrato.
- 2- A cessão da posição a terceiros tem de ser comunicada à Primeira Outorgante sob pena de não ser eficaz relativamente ao mesmo.

Cláusula 8º

Alterações e/ou Aditamentos

Todas as alterações e/ou aditamentos ao presente contrato só serão válidos e eficazes se realizados por escrito e assinados por todas as partes com a expressa indicação da cláusula ou cláusulas modificadas, aditadas e suprimidas, passando a constituir adenda e parte integrante do mesmo.

Cláusula 9º

Resolução de Divergências e Foro

- 1- Quaisquer dúvidas suscitadas, lacunas e conflitos emergentes da aplicação do presente contrato serão resolvidas por acordo dos outorgantes.
- 2- Na impossibilidade de resolução dos litígios por acordo dos outorgantes será material e territorialmente competente o tribunal Administrativo e Fiscal de Vila Nova de Famalicão, com expressa renúncia a qualquer outro, para apreciação e decisão de qualquer questão emergente da interpretação ou execução do presente contrato.

Cláusula 10º

Comunicações e Notificações

As comunicações ou notificações formuladas no âmbito deste contrato ficam sujeitas ao regime legal previsto na Secção II “Das Notificações” do Código do Procedimento Administrativo.

Cláusula 11º

Reconhecimento de assinaturas

Os outorgantes prescindem, mutuamente, do reconhecimento presencial das assinaturas e renunciam, expressamente, à invocação de tal omissão, sob pena de abuso do direito, nos termos do preceituado no artigo 334º do Código Civil.

Cláusula 12º

Anexos

São parte integrante do presente contrato os anexos seguintes:

- a) Anexo I – Memória descritiva e Justificativa
- b) Anexo II - Planta do levantamento Georreferenciado.
- c) Anexo III - Planta de delimitação da Unidade de Execução.
- d) Anexo IV- Planta de Cadastro
- e) Anexo V- Planta de Faseamento
- f) Anexo VI - Planta de Obras de Urbanização
- g) Anexo VII- Planta de Síntese Programada/Solução Urbanística/Áreas Cedência

Vila Nova de Famalicão, 22 de agosto de 2021

Primeiro Outorgante. MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

Segundo Outorgante. DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA Imobiliária S.A.

Terceiro Outorgante. Joaquim Rebelo da Silva

Quarto Outorgante. Manuel Correia de Araújo e Maria Beatriz da Costa e Cruz

Quinto Outorgante. António Manuel Azevedo Fernandes

— Limite tda unidade de execução.....132.825,74m2
— Limite total dos prédios.....110.747,09m2

DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA IMOBILIÁRIA S.A.

Agosto 2021

Av. Eng. Pinheiro Braga e Rua São Vicente – Freguesia Gavião – Vila Nova da Famalicão

Delimitação da unidade de execução

Planta de delimitação da unidade de execução

