

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO (Minuta)

(Unidade de Execução I da Área Norte da UOPG 3.1 – Área de Acolhimento
Empresarial VI / Vilarinho das Cambas)

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 _____, adiante designado por **MUNICÍPIO**.

e

PATAMAR – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA, Sociedade por Quotas com o Cartão de Pessoa Coletiva nº 513 773 835, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede na Rua do Progresso, Lotes nºs 6 e 7, freguesia de Vilarinho das Cambas, concelho de Vila Nova de Famalicão, com capital social de 50.000,00 €, aqui representada por dois Administradores, com poderes para o ato, o senhor *Fernando Manuel Cachide Roldão* e o senhor *Rui Filipe de Castro Ferreira Alves*, 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 Área Norte da UOPG 3.1 – Área de Acolhimento Empresarial VI/ Vilarinho das Cambas aprovada por deliberação camarária de _____.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade da **PROMOTORA**, constituída por seis unidades cadastrais,

as quais em conjunto totalizam a área de 125.962,00 m², aferida por levantamento topográfico, acrescida de uma parcela de terreno do domínio público com a área de 247,00 m².

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 constam no desenho 01 à escala 1:1000, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos, que constitui o Anexo II, 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 3.1 e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, 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 Norte da UOPG 3.1 – Área de Acolhimento Empresarial VI/ Vilarinho das Cambas, a qual foi requerida pela PROMOTORA através do registo de entrada n.º 22.608/2016, e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula Segunda.

Cláusula Segunda

A *PROMOTORA* é proprietária, dona e legítima possuidora de seis prédios sitos na freguesia de Vilarinho das Cambas, entre as Ruas 29 de Setembro e Roederstein, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob os n.ºs 35/19890314, 889/20110418, 1036/20130401, 1076/20131011, 1077/20131011 e 883/20110220, da freguesia de Vilarinho das Cambas e inscritos na matriz predial urbana sob o artigo n.º 625 e na matriz predial rústica sob os artigos 750, 753, 805, 806 e 853 respetivamente, que totalizam a área de 125.962,00 m².

Cláusula Terceira

1 – A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o parcelamento e a infraestruturação 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 delimitação da Unidade de Execução I, da UOPG 3.1, foram submetidas à Câmara Municipal que por deliberação tomada na reunião ordinária de 22-06-2017, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública.

3 – Na sequência das sugestões apresentadas pela requerente e pela Junta de Freguesia de Vilarinho das Cambas, no âmbito da discussão pública foram atualizadas, as peças escritas e desenhadas no que respeita aos limites e dimensão das áreas de cedência conforme o anexo III ao presente contrato.

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: «*Espaços de Atividades Económicas – Urbanizado*» e «*Espaços de Atividades Económicas – Urbanizável*» e ainda «Espaço Residencial - Urbanizado».

2 – Para a área correspondente ao conjunto dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução (melhor identificados na Cláusula Segunda, com a área total de 125.962,00 m²) 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 100.770,00 m², destinada a indústria, armazém e outros usos compatíveis, nos termos do Regulamento do PDM.

3 – Atenta a área de construção máxima e de acordo com os parâmetros de cedência definidos no Regulamento do PDM a área total para espaços verdes e equipamentos corresponderá a uma área de cedência de 30.231,00 m² (100.770,00 m² x 0,30),

Cláusula Quinta

A *PROMOTORA* obriga-se a executar as obras de urbanização previstas na Unidade de Execução, incluindo as infraestruturas e as áreas verdes de cedência as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio, no prazo definido no Alvará de Obras de Urbanização, às quais se aplicam as normas legais e regulamentares em vigor, em particular, as disposições legais constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a atual redação.

Cláusula Sexta

1 – A *PROMOTORA* 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 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 previstas no Alvará de Obras de Urbanização não está 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

1 – 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

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 4 (quatro) meses a contar da data da assinatura do presente Contrato de Urbanização, as parcelas de terreno devidamente identificadas na Unidade de Execução e em planta anexa, que constitui o Anexo III do presente Contrato, que perfazem a área total de 11.554,00 m², para espaços verdes e equipamentos a integrar no domínio privado do *MUNICÍPIO* e de 12.766,00 m² para infraestruturas a integrar o domínio público do *MUNICÍPIO* e que será a desanexar dos prédios atrás identificados, nos seguintes termos:

- 1.1 Parcela de terreno identificada com a letra A, com a área de 2.760,00 m², a confrontar do norte com o artigo 625 Urbano, do sul com vários prédios de habitação, do nascente com a rua de Roederstein e do poente com artigo 750 rústico, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 35/19890314 e inscrito na matriz urbana sob o artigo 625 e do artigo 750 rústico.
- 1.2 Parcela de terreno identificada com a letra B, com a área de 856,00 m², a confrontar do norte com Recutex, do sul e do nascente com via pública prevista e do poente com artigo n.º 750 rústico, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 35/19890314 e inscrito na matriz urbana sob o artigo 625.
- 1.3 Parcela de terreno identificada com a letra C, com a área de 7.975,00 m², a confrontar do norte com autoestrada A7, do sul com via pública prevista, do nascente com os artigos n.º 806 rústico e caminho público e do poente com caminho público, a desanexar dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números 1077/20131011 e 883/20110210 e inscritos na matriz sob os artigos rústicos 806 e 853 respetivamente.

1.4 Parcela de terreno identificada como Infraestruturas Viárias com a área total de 12.921,00 m², cujo traçado atravessa a norte, dividindo-os, os artigos rústicos n.º 806 e n.º 753, atravessa igualmente a sul, dividindo-os, os artigos n.º 750 rústico e n.º 625 urbano e a poente o artigo rústico n.º 853, ficando ainda a confrontar do sul com o artigo rústico n.º 805, a desanexar dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o n.º 35/19890314, uma área com 1954 m²; sob o n.º 89/20110418 uma área com 1.609 m²; sob o n.º 1036/20130401 uma área com 2.336 m²; sob o n.º 1076/20131011 uma área com 1.730 m²; sob o n.º 883/201110210 uma área com 2.747 m².

2 – A PROMOTORA cede ainda para o domínio público do MUNICÍPIO a parcela de terreno com a área de 216,0m², que já integrou a Rua 29 de Setembro aquando da retificação do seu perfil transversal, a qual é a desanexar do artigo 753 Rústico

3 – Essa área com 11.554, 00 m², de cedência para espaços verdes e de equipamentos e a área de 216,00 m² já cedida para retificação do perfil transversal da Rua 29 de Setembro, será contabilizada como áreas de cedência para espaços verdes e de equipamento obrigatória, para efeitos dos artigos 43.º e 44.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Setembro, com a atual redação, em operações urbanísticas que venham a ser efetuadas pela PROMOTORA, ou outro por si indicado, nestes prédios.

4 – Se o pedido de licenciamento for apresentado por entidade diferente da PROMOTORA, ou por outra entidade que não seja por si indicada são devidas a essa mesma entidade os encargos relativos à compensação pela não cedência de áreas.

5 – As operações urbanísticas de loteamento ou edificação não estão sujeitas a compensação até ao limite da área de construção de 39.233 m² a realizar pela PROMOTORA ou por outro por si indicado, ficando a restante área de construção admissível, nos termos do presente contrato sujeita à compensação

sob a forma de numerário (ao valor unitário de 31,68 €/m²) ou espécie, conforme for o interesse à data do MUNICÍPIO.

6 – As despesas com a formalização das áreas de cedência ao MUNICÍPIO, nomeadamente escritura, são da responsabilidade da PROMOTORA.

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.

Cláusula Décima Terceira

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 da Unidade de Execução

Anexo III – Planta do Programa / Solução Urbanística / Áreas de cedência

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos _____ de 2018, 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)

Pela Promotora

(Fernando Manuel Cachide Roldão)

(Rui Filipe de Castro Ferreira Alves)