

**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 (minuta)

Entre:

**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO**, 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 18 de janeiro de 2018, adiante designado por *MUNICÍPIO*.

e

*Abílio Cunha - Sociedade de Construções, LDA*, Sociedade por Quotas com o Cartão de Pessoa Coletiva n.º 504 959 433, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede no lugar de Fonte Cova, freguesia de Nine,, concelho de Vila Nova de Famalicão, com capital social de 25.000,00 €, aqui representada pelo titular *Abílio Barbosa da Cunha*, 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 2.1 - Centro Urbano de Nine aprovada por deliberação camarária de 20 de dezembro de 2018.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade da *PROMOTORA*, constituída por 3 unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam a área de 45.911,60 m<sup>2</sup>, aferida por levantamento topográfico, acrescida de uma parcela expropriada pela Infraestruturas de Portugal, S.A. com a área de cerca de 787 m<sup>2</sup> para construção da infraestrutura viária e espaços verdes de utilização coletiva.

A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável com o objetivo de criação de uma centralidade na freguesia de Nine 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, e 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 2.1 e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, 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 UOPG 2.1 - Centro Urbano de Nine, a qual foi requerida pela *PROMOTORA* através do registo de entrada GSE n.º 2816/2018, e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula Segunda.

#### Cláusula Segunda

A *PROMOTORA* é proprietária, dona e legítima possuidora de três prédios sitos na freguesia de Nine, entre a Avenida dos Correios e a Linha de Caminhos de Ferro os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob os n.ºs 1757/20170222, 194/19900801, 1737/20160728, da freguesia de Nine e inscritos na matriz predial rústica sob os artigos 832, 879, 880 respetivamente, que totalizam a área de 37.900,08 m<sup>2</sup>.

#### 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 multifamiliares e

unifamiliares 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 2.1, foram submetidas à Câmara Municipal que por deliberação tomada na reunião ordinária de 20-12-2018, aprovou a respetiva proposta para efeito de Discussão Pública.

3 - Na sequência das participações recebidas durante a fase de discussão pública, foi realizado o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, do qual resultou alteração das peças desenhadas e escritas conforme o desenho 02, à escala 1:1000, que constitui o anexo III do presente contrato.

4 - As alterações traduzem-se nos seguintes aspetos:

- a) Divisão do lote 15 em dois lotes, um confrontante com a Avenida dos Correios e outro confrontante com a Rua Adriano Sampaio e parte poente da Avenida dos Correios;
- b) Alteração da cêrcea de 4 para 3 pisos no lote 15;
- c) Aumento da área dos lotes 12, 13 e 14;
- d) Diminuição da área de espaços verdes.

#### Cláusula Quarta

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios sujeitos à presente Unidade de Execução I da UOPG 2.1 - Centro Urbano de Nine, melhor identificados na Cláusula Segunda, estão abrangidos pela classe e categoria de espaço: «*Espaço Residencial - Urbanizável*».

2 - Para a área correspondente ao conjunto dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução (melhor identificados na Cláusula Segunda, com a área total de 45.911,60 m<sup>2</sup> 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 27.546,96 m<sup>2</sup>, destinada a habitação, comércio, serviços e outros usos compatíveis, nos termos do Regulamento do PDM.

3 - Ao dimensionamento das áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos aplica-se o disposto no n.º 1 do art. 59.º do Regulamento do PDM, pelo que atendendo à capacidade construtiva máxima permitida para esta Unidade de Execução, a área de cedência máxima para espaços verdes e equipamento será de 13 773,48 m<sup>2</sup>.

#### Cláusula Quinta



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

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 Sexta

1 - As obras de Urbanização e respetivos encargos ficam a cargo da *PROMOTORA* e deverão ser executadas num prazo máximo de 4 anos a contar da data da assinatura do presente contrato.

2 - A *PROMOTORA* prestará caução para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização mediante hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, nos termos da legislação aplicável.

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

1 - 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 da Câmara Municipal e 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 Nona

A Unidade de Execução será realizada em duas fases distintas:

- a) Primeira fase, correspondente à intervenção sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1737/20160728 e inscrito na matriz sob o artigo rústico 880.
- b) Segunda fase, correspondente à intervenção sobre o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 194/19900801 e inscrito na matriz rústica sob o artigo 879 e o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1757/20170222 e inscrito na matriz rústica sob o artigo 832.

#### Cláusula Décima

1 - Ciente do interesse público subjacente ao presente Contrato e à respetiva Unidade de Execução, a *PROMOTORA* compromete-se a ceder ao *MUNICÍPIO*:

- 1.1 Mediante a emissão da Licença de Utilização para o edifício do Lote 15 da fase 1, as parcelas de terreno identificadas com as letras "A" e "B", que constam do desenho 02 à escala 1:1000, e que constitui o anexo III do presente Contrato.
- 1.2 Mediante a emissão do Alvará de Loteamento ou do Alvará das Obras de Urbanização da fase 2, as parcelas de terreno identificadas com as letras "C" e "D", que constam do desenho 02 à escala 1:1000 e que constitui o anexo III do presente Contrato, na condição do *Promotor* assumir a gestão da parcela de terreno "D".

2 - As áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes perfazem uma área total de 12.089,21 m<sup>2</sup> e para infraestruturas a área total de 6.778,48 m<sup>2</sup>, a desanexar dos prédios atrás identificados nos seguintes termos:



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

- 2.1 Parcela de terreno identificada com a letra A, com a área de 622,20 m<sup>2</sup>, a confrontar a norte com terreno pertencente à IP, SA, a nascente com infraestrutura viária proposta, a sul com Avenida dos Correios e a poente com Linha de Caminho de Ferro, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1737/20160728 e inscrito na matriz sob o artigo rústico 880.
- 2.2 Parcela de terreno identificada com a letra B, com área de 5 848,94 m<sup>2</sup> a confrontar a norte com terreno pertencente à IP, SA e com a Rua Adriano Sampaio, a nascente com o lote 16, a sul e poente com infraestrutura viária prevista, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o n.º 1737/20160728 e inscrito na matriz sob o artigo rústico n.º 880.
- 2.3 Parcela de terreno identificada como C, com a área total de 923,14 m<sup>2</sup>, a confrontar a norte com o artigo 832 rústico, a nascente com infraestrutura viária proposta, a sul com terreno pertencente à IP, SA e a poente com Linha de Caminho de Ferro, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 194/19900801 e inscrito na matriz rústica sob o artigo n.º 879.
- 2.4 Parcela de terreno identificada com a letra D, com área de 4697,93 m<sup>2</sup>, a confrontar a norte com os lotes 12, 13 e 14 e com infraestrutura viária proposta, a nascente com a Avenida dos Correios, a sul com a Rua Adriano Sampaio e terreno pertencente à IP, SA e a poente com infraestrutura viária prevista, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 194/19900801 e inscrito na matriz rústica sob o artigo n.º 879.
- 2.5 Parcela de terreno identificada como IV1 (Infraestrutura Viária 1) com a área total de 6,35 m<sup>2</sup>, que confronta a norte com o artigo rústico n.º 832, a nascente com a Avenida dos Correios, a sul com passeio da via prevista e a poente com lote 11, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o n.º 1757/20170222 e inscrito na matriz sob o artigo rústico n.º 832.
- 2.6 Parcela de terreno identificada como IV2 (Infraestrutura Viária 2) com a área total de 4.395,76 m<sup>2</sup>, cujo traçado divide o artigo rústico n.º 879 e confronta a norte com os lotes 1 a 11, a nascente com a Avenida dos Correios e com áreas de cedência para espaços verdes propostas, a sul com os lotes 12 a 14 e terreno pertencente à IP, SA e a poente com áreas de cedência propostas,

a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 194/19900801 e inscrito na matriz rústica sob o artigo n.º 879.

2.7 Parcela de terreno identificada como IV3 (Infraestrutura Viária 3) com a área total de 1.541,52 m<sup>2</sup>, que confronta a norte com terreno pertencente à IP, SA, a nascente e a poente com áreas de cedência propostas e a sul com a Avenida dos Correios, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o n.º 1737/20160728 e inscrito na matriz sob o artigo rústico n.º 880.

2.8 Parcela de terreno identificada como IV4 (Infraestrutura Viária 4) com a área total de 834,85 m<sup>2</sup>, que confronta a norte com o lote 15, a nascente e sul com a Avenida dos Correios e a poente com espaço público, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o n.º 1737/20160728 e inscrito na matriz sob o artigo rústico n.º 880.

3- As áreas de cedência para equipamentos e espaços verdes a integrar no domínio privado do Município com a emissão do respetivo alvará de loteamento ou instrumento notarial próprio, serão contabilizadas como áreas de cedência para espaços verdes e de equipamento obrigatórias, 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- As operações urbanísticas de loteamento ou edificação não estão sujeitas a compensação até ao limite da área de construção máxima de 24.178,42 m<sup>2</sup> 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 ou espécie, conforme for o interesse à data do MUNICÍPIO.

6 - As despesas relativas às escrituras de cedência são por conta da PROMOTORA.

#### Cláusula Décima Primeira

Se as operações urbanísticas foram apresentadas por entidade diferente da PROMOTORA, são devidas por essa mesma entidade todos os encargos e obrigações para a observância do presente contrato.

#### **Cláusula Décima Segunda**

A não execução das obras de urbanização no prazo fixado na Cláusula Sexta 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 Terceira**

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 Quarta**

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 Quinta**

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 Sexta**

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 Sétima**

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 dos prédios abrangidos;



Anexo II - Planta Cadastral da Unidade de Execução;

Anexo III - Planta do Programa / Solução Urbanística;

Anexo IV - Enquadramento na envolvente;

Anexo V- Extratos do PDM

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos \_\_\_\_\_ de 2019, 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

---

(Abílio Barbosa da Cunha)

---

(Teresa de Jesus da Silva Castro da Cunha)