



CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Município de Tábua, pessoa coletiva n.º506806944, com sede em Tábua, representado pelo Presidente da Câmara de Tábua, adiante designado por primeiro contraente,

e

Freguesia de Carapinha, adiante designado por segundo outorgante, pessoa coletiva n.º 507073347, com sede em Carapinha, representada pelo Presidente da Junta de Freguesia de Carapinha, adiante designada por segunda contraente

CONSIDERANDOS:

I. O Primeiro Contraente elaborou a proposta do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Carapinha (doravante designado “PPAEC”), aprovada pela Câmara Municipal de Tábua, em reunião de Câmara pública de 26 de agosto de 2015

II. Os Termos de Referência do PPEC foram aprovados, em reunião de Câmara, em 26 de Agosto de 2015, conforme documento datado de 21 de Agosto de 2015.

III. A área de intervenção do PPAEC localiza-se na Freguesia da Carapinha, na Serra da Moita. abrangendo, aproximadamente, 10,7 ha .

IV. A área de intervenção do PPAEC delimita duas unidades de execução distintas através do sistema de cooperação, em que a iniciativa e a programação cabem ao Primeiro Contraente, com a cooperação do Segundo Contraente;

V. O Segundo Contraente é o único proprietário do prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo 3012, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Tábua, freguesia de Carapinha, sob o n.º 247, abrangendo a área de intervenção do PPAEC (107.594,80m2), do prédio em questão.

VI. O Plano de Pormenor estabelece as operações de transformação fundiária necessárias, conforme disposto no artigo 102º, n.º1 alínea b) do RJIGT, Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio.

VII. Para o desenvolvimento do PPAEC está prevista, na sua área de intervenção, a realização de obras de urbanização;

VII. Os termos do presente Contrato foram aprovados pelo Primeiro Contraente, e visa regular as relações entre as Partes.

FOI ACORDADO E PELO PRESENTE REDUZIDO A ESCRITO O CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, QUE SE REGE PELOS CONSIDERANDOS ACIMA E PELAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Âmbito

O presente Contrato é celebrado ao abrigo do artigo 150.º, n.º 2, alínea a), do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nele definindo-se os direitos e obrigações das partes na execução do PPAEC.

CLÁUSULA SEGUNDA

Objecto

O presente Contrato visa regular as relações entre as Partes, designadamente:

- i. Ajustar às disposições do PPAEC a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- ii. Estabelecer as obrigações das Partes relativamente à execução das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo para o cumprimento das mesmas (cf. Programa de Ações Previstas);
- iii. Formalizar as áreas a ceder, destinadas a infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva (ETAR).

CLÁUSULA TERCEIRA

Obrigações das Partes

1. O Primeiro Contraente compromete-se a:

- a) Proceder à emissão da certidão do PPAEC a que alude o artigo 108º do RJIGT, para os efeitos nele previstos;
- b) Fiscalizar e acompanhar a realização das obras de urbanização e edificação previstas no PPAEC;
- c) Praticar todos os actos necessários à execução do PPAEC.

2. A Segunda Contraente compromete-se a:

- a) Comparticipar com 25% do custo das obras de urbanização da área de intervenção do PPAEC.

CLÁUSULA QUARTA

Operações de transformação fundiária

1. A área total do PPAEC é, na sua totalidade, sujeita a uma operação de transformação fundiária, delimitada por duas unidades de execução, resultando na divisão (fracionamento) do prédio supra caracterizado em dezoito parcelas, numeradas de 1 a 18, conforme Planta de Transformação Fundiária (06) do PPAEC, anexa ao presente Contrato e que dele faz parte integrante, nos termos do n.º 2 do art. 162.º do RJIGT.

2. Das unidades de execução 1 e 2 resultarão as 18 parcelas, de acordo com o Quadro seguinte:

PRÉDIO ORIGINÁRIO	UNIDADES DE EXECUÇÃO	PARCELAS	ÁREA (m ²)	CONFRONTAÇÕES	USO
Artigo Rústico n.º 3021 Descrição predial n.º 247	UE1	1	8.058,81	NORTE: Caminho Municipal; SUL: Parcela 2; NASCENTE: Caminho Municipal; POENTE: Arruamento e Parcela 18	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
		2	16.519,61	NORTE: Parcela 1; SUL: Parcela 3; Caminho Municipal; POENTE: Arruamento	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
		3	15.790,53	NORTE: Parcela 2; SUL: Parcelas 4, 6, 7 e 8; NASCENTE: Caminho Municipal; POENTE: Arruamento	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
		4	1.736,99	NORTE: Parcela 3; SUL: Parcela 5; Caminho Municipal; POENTE: Parcela 6	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
		5	2.262,64	NORTE: Parcela 4 Arruamento; SUL: Caminho Municipal; POENTE: Parcela 6	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
		6	3.785,72	NORTE: Parcela 3; SUL: Arruamento; NASCENTE: Parcelas 4 e 5; POENTE: Parcela 7	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
		7	3.757,96	NORTE: Parcela 3; SUL: Arruamento; NASCENTE: Parcela 6; POENTE: Parcela 8	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
		8	4.463,53	NORTE: Parcela 3; SUL: Arruamento; NASCENTE: Parcela 7; POENTE: Arruamento	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
		9	6.664,45	NORTE: Parcela 10; SUL: Acesso à ETAR; NASCENTE: Espaços Verdes e Arruamento; POENTE: ETAR e Espaços verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém
	18	1.510,02	NORTE: Caminho Público; SUL: Arruamento; NASCENTE: Parcela 1 e Caminho Municipal; POENTE: Arruamento	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém	
	10	3.869,24	NORTE: Parcela 11; SUL: Parcela 9; Arruamento; POENTE: Espaços Verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém	
	11	3.396,28	NORTE: Parcela 12; SUL: Parcela 10; NASCENTE: Arruamento; POENTE: Espaços Verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém	
	12	3.366,81	NORTE: Parcela 13; SUL: Parcela 11; NASCENTE: Arruamento; POENTE: Espaços verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém	
	13	3.055,55	NORTE: Parcela 14; SUL: Parcela 12; NASCENTE: Arruamento; POENTE: Espaços verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém	
	14	3.372,85	NORTE: Parcela 15; SUL: Parcela 13; NASCENTE: Arruamento; POENTE: Espaços verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém	
	15	2.775,69	NORTE: Parcela 16; SUL: Parcela 14; NASCENTE: Arruamento; POENTE: Espaços verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém	
	16	2.343,10	NORTE: Parcela 17; SUL: Parcela 15; NASCENTE: Arruamento; POENTE: Espaços verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém	
17	2.818,15	NORTE: Arruamento; SUL: Parcela 16; NASCENTE: Arruamento; POENTE: Espaços verdes	Indústria / Serviços / Comércio / Armazém		

Do PP resultam os seguintes parâmetro urbanísticos:

- i) Área de intervenção do plano: 107.594,80 m²;
- ii) Área total das parcelas: 89.547,93 m²;
- iii) Área de cedência para o domínio público: 18.046,87 m²;
- iv) Área máxima de implantação: 22.386,23 m²;
- v) Área máxima de construção: 33.579,35 m².

3. A certidão do PPAEC a que alude o Artigo 108.º, n.º1 do RJIGT constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes da operação de loteamento, de acordo com o previsto no artigo 107.º, n.º3 do RJIGT.

CLÁUSULA QUINTA

Áreas de Cedência

As áreas destinadas a vias, estacionamento, passeios, ETAR, acesso à ETAR e espaços verdes de proteção são cedidas para domínio municipal, no acto de individualização no registo predial, cf. Planta de Cedências para o Domínio Municipal, que faz parte integrante do PPAEC.

CLÁUSULA SEXTA

Obras de Urbanização

1.A execução do PPAEC prevê a realização de obras de urbanização, identificadas por Unidades de Execução, por ações no Plano de Financiamento, indexado ao Programa de Execução do PPAEC.

2. As obras de urbanização, e respectivos encargos, a realizar em sede de execução do PPAEC ficam a cargo do Primeiro Contraente e Segundo Contraente, na proporção de 75%-25%, respetivamente.
3. As obras de urbanização referidas n.º 1 da presente Cláusula deverão ser projectadas e construídas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis e de acordo com os projectos a executar e os pareceres a obter das entidades competentes.
4. O Primeiro Contraente autorizará a realização dos trabalhos de escavação e construção periférica e procederá à emissão da licença necessária à realização das operações urbanísticas previstas no presente Contrato, logo que verificados os requisitos legalmente exigidos.

CLÁUSULA SÉTIMA

Prazos de Execução

As obras de urbanização previstas no presente Contrato deverão seguir a calendarização prevista no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPAEC (Anexo III).

CLÁUSULA OITAVA

Obras de Urbanização

1. As infra-estruturas serão responsabilidade do Primeiro Contraente.
2. Após a conclusão das obras de urbanização, os lotes destinados à construção, devem ser mantidos em boas condições de higiene, salubridade e controlo fitossanitário, pelo Segundo outorgante.
3. Para efeito do disposto no número anterior, os lotes que se encontrem expectantes devem estar devidamente tratados proporcionando um enquadramento paisagístico em consonância com o espaço envolvente.



CLÁUSULA NONA

Garantia de Boa Execução

Para garantia da boa e regular execução dos trabalhos correspondentes às obras de urbanização mencionadas no presente Contrato, no âmbito do procedimento contratual a efetuar deverá ser exigida caução sob a forma de garantia bancária autónoma à primeira solicitação, no valor determinado nos termos do Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPAEC.

CLÁUSULA DÉCIMA

Anexos

Os Anexos ao presente contrato, que fazem parte integrante do mesmo para todos os efeitos legais e contratuais, são os seguintes.

- a) Anexo I – Planta de Implantação (P1)
- b) Anexo II – Planta de Transformação Fundiária (06)
- c) Anexo III - Plano de Financiamento e Plano de Execução.