

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE
CARCAVELOS



MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

NOVEMBRO 2010



MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

ENTRE

Município de Cascais, Pessoa Colectiva n.º 505 187 531, com sede na Praça 5 de Outubro, n.º 9, em Cascais, representado neste acto por António D'Orey Capucho, casado, residente em São João do Estoril, Cascais, que actua na qualidade de Presidente da Câmara de Cascais, nos termos do n.º 1 do artigo 57.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, adiante designado por **Primeiro Contraente**;

E

Aprigius, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A., Pessoa Colectiva n.º 503 809 993, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número 13307, com sede na Rua Castilho, n.º 44 - 6.º, em Lisboa, representada neste acto por Aprígio de Jesus Ferreira dos Santos, que actua na qualidade de administrador único, adiante designado por **Segundo Contraente**;

Conjuntamente designados por "**Partes**".

CONSIDERANDOS:

- I. O **Primeiro** e **Segundo Contraentes** elaboraram, em parceria, o Plano de Pormenor do Espaço de Terciário de Sassoeiros Norte (doravante designado "PPETSN"), mediante aprovação pela Câmara Municipal de Cascais, conforme Proposta n.º 495/2003, de 19 de Maio, alterada pelas Propostas n.º 461/2007, de 21 de Maio, e n.º 463/2007, de 21 de Maio;
- II. Os Termos de Referência do PPETSN foram aprovados em 30 de Julho de 2007, conforme Proposta n.º 1.261/2007 da Câmara Municipal de Cascais;
- III. A área de intervenção do PPETSN localiza-se na Freguesia de Carcavelos, abrangendo, aproximadamente, 1,5 ha e estando delimitada pelo Bairro do Casal dos Grilos a Norte, pela Quinta das Encostas a Sul, pela Via Variante a

Estrada Nacional 6-7 a Poente, e por um caminho público marginal à Ribeira de Sassoeiros a Nascente;

- IV. A área de intervenção do PPETSN corresponde a uma única unidade de execução, concretizada 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 misto inscrito na matriz sob o artigo 231 e descrito na 2.^a Conservatória do Registo Predial de Cascais, freguesia de Carcavelos, sob o n.º 00497 e que abrange a totalidade da área de intervenção do PPETSN;
- VI. Para o desenvolvimento do PPETSN está prevista, na sua área de intervenção, a realização de obras de urbanização e a consequente edificação da área edificável;
- VII. Os termos do presente Contrato foram aprovados pelo **Primeiro Contraente**, em reunião de [•] 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 123.º, n.º 2, alínea b), do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado “RJIGT”), nele definindo-se os direitos e obrigações das **Partes** na execução do PPETSN.

CLÁUSULA SEGUNDA

Objecto

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

- a. Ajustar às disposições do PPETSN a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- b. 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;
- c. Formalizar as áreas a ceder, obrigatoriamente, pelo proprietário destinadas a infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

CLÁUSULA TERCEIRA

Obrigações das Partes

1. O **Primeiro Contraente** compromete-se a:
 - a. Proceder à emissão da certidão do PPETSN a que alude o artigo 92.º-A e artigo 92.º-B do RJGT, para os efeitos nele previstos;
 - b. Proceder à aprovação das obras de urbanização e edificação previstas no PPETSN;
 - c. Diligenciar no sentido de serem respeitados pelos órgãos e serviços municipais os prazos procedimentais legalmente fixados, nomeadamente os relativos à aprovação dos projectos e à emissão dos alvarás necessários;
 - d. Fiscalizar e acompanhar a realização das obras de urbanização e edificação previstas no PPETSN;

- e. Praticar todos os actos necessários à execução do PPETSN.
2. O **Segundo Contraente** compromete-se a:
- a. Realizar todas as obras de urbanização e infra-estruturas da área de intervenção do PPETSN, de acordo com os projectos aprovados pelas entidades competentes;
 - b. Pagar as taxas que sejam devidas, designadamente as referidas no artigo 92.º-B, n.º 1, alínea b) do RJIGT;
 - c. Realizar as cedências e compensações nos termos previstos na lei e no presente Contrato;
 - d. Suportar as despesas resultantes da celebração do presente Contrato.

CLÁUSULA QUARTA

Operação de Loteamento

1. A área total do PPETSN é, na sua totalidade, sujeita a uma operação de loteamento, constituindo-se 4 lotes numerados de 1 a 4 e um Espaço Verde de Enquadramento, doravante designado por “EV1”, nos termos da Proposta de Loteamento (ANEXO I ao presente Contrato e que dele faz parte integrante).
2. A certidão do PPETSN a que alude o Artigo 92.º-A 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 92.º-A, do RJIGT.

CLÁUSULA QUINTA

Áreas de Cedência

1. São transferidas para o Município e integram-se no domínio municipal no acto de individualização no registo predial as áreas acima identificadas como Lotes 2 e 4, destinados à implantação de infra-estruturas territoriais e urbanas, que perfazem um total de 704,00m², melhor descritos na Planta de Cadastro – Situação Proposta (ANEXO II ao presente Contrato e que dele faz parte integrante) e na Planta de Cedências e Compensação para o Domínio Municipal (ANEXO III ao presente Contrato e que dele faz parte integrante).
2. O Lote 2 acima identificado é cedido para infra-estrutura urbana, via Pública – Rede Viária PPETSN.
3. O Lote 4 acima identificado é cedido para infra-estrutura urbana, via pública municipal - VOC – Troço 1, de acordo com o Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, que se junta ao presente Contrato como ANEXO IV e que dele faz parte integrante.

CLÁUSULA SEXTA

Compensação

1. Dado o não cumprimento das dotações mínimas obrigatórias de cedências para Equipamentos de Utilização Colectiva e Espaços Verdes de Utilização Colectiva, será devida pelo **Segundo Contraente** uma compensação nos termos do Regulamento Municipal de Compensação, publicado através do Aviso n.º 2838/2009, de 2 de Fevereiro, alterado pelo Aviso n.º 10523/2009, de 4 de Junho (doravante designado “RMC”).
2. O apuramento da compensação em numerário realizar-se-á de acordo com a fórmula constante do artigo 8.º do RMC, atendendo ao valor do Índice correspondente ao uso dominante de serviços/comércio, com um índice de construção $\leq 0,50$ da UOPG 31.

3. Para efeitos do cumprimento do disposto nos números anteriores, o **Segundo Contraente** entrega ao **Primeiro Contraente**, como compensação em espécie, a área identificada como EV1 e que será integrada no Domínio Municipal.
4. O Lote 4, acima identificado como cedência para via pública municipal - VOC – Troço 1, é considerado para efeitos do apuramento das compensações do PPETSN, deduzindo-se aos valores a liquidar pelo **Segundo Contraente**.

CLÁUSULA SÉTIMA

Execução

A execução do PPETSN processa-se através do licenciamento ou comunicação prévia das operações urbanísticas necessárias para a execução das obras de urbanização e construção dos edifícios previstos edificar nos respectivos lotes.

CLÁUSULA OITAVA

Obras de Urbanização

1. A execução do PPETSN prevê a realização de obras de urbanização, melhor identificadas no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPETSN, que se junta ao presente Contrato como ANEXO V e que dele faz parte integrante.
2. As obras de urbanização, e respectivos encargos, a realizar em sede de execução do PPETSN ficam a cargo do **Segundo Contraente**.
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 aprovar pelas 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 NONA

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 PPETSN (ANEXO V).

CLÁUSULA DÉCIMA

Recepção das obras de Urbanização

1. As infra-estruturas serão recebidas pelo **Primeiro Contraente**, nos termos previstos no artigo 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, e que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante designado “RJUE”).
2. Após a conclusão das obras de urbanização, os terrenos livres destinados à construção, devem ser mantidos em boas condições de higiene, salubridade e controlo fitossanitário.
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 público ou privado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Garantia de Boa Execução

1. Para garantia da boa e regular execução dos trabalhos correspondentes às obras de urbanização mencionadas no presente Contrato, o **Segundo Contraente** prestará 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 PPETSN (ANEXO V), encontrando-se sujeita a reforço ou redução nos termos do RJUE, melhor descrita no Anexo VI ao presente Contrato e que dele faz parte integrante.
2. Caso o **Segundo Contraente** não cumpra as suas obrigações, quanto à realização das obras de urbanização mencionadas no presente Contrato, o **Primeiro Contraente** acionará de imediato a garantia prestada.
3. Terminados os trabalhos a que se refere o n.º 1 da presente Cláusula, deverá o **Segundo Contraente** requerer ao **Primeiro Contraente** que proceda à realização de vistoria para efeitos de recepção provisória dos trabalhos das obras de urbanização realizadas, aplicando-se para esse efeito o regime previsto no artigo 87.º do RJUE.
4. O **Primeiro Contraente** procederá ao cancelamento da caução logo após a recepção definitiva das obras de urbanização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Acompanhamento

1. O **Primeiro Contraente** disporá, quanto à realização pelo **Segundo Contraente** das obras previstas no presente Contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.
2. O **Primeiro Contraente** poderá, designadamente, sempre que, em acção de fiscalização, se detecte que a realização das obras previstas no presente

Contrato não está a obedecer aos projectos aprovados e condições fixadas, ordenar o **Segundo Contraente** que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respectivo prazo.

3. O **Primeiro Contraente**, sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte do **Segundo Contraente**, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respectiva realização por conta do **Segundo Contraente**.
4. Na situação prevista no número anterior, as despesas serão pagas por força da caução prestada nos termos previstos na Cláusula anterior do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Taxas Municipais

O valor a pagar pelo **Segundo Contraente**, a título de taxas municipais será efectuado nos termos do Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas Licenças e outras Receitas Municipais em vigor e será reduzido nos termos da Cláusula Segunda, alínea h), do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros (ANEXO IV).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Alterações

O presente Contrato constitui um acordo integral entre as **Partes** e nenhuma alteração, modificação ou aditamento ao mesmo produzirá efeitos a não ser que seja feita por escrito e assinada por todas as **Partes**, com expressa indicação das cláusulas aditadas ou modificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Notificações

Todas as comunicações entre as **Partes** e relativas ao presente Contrato deverão ser endereçadas para as moradas constantes do preâmbulo do presente Contrato, salvo se, o destinatário tiver indicado às restantes **Partes** uma morada diversa, mediante carta registada com aviso de recepção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Litígios

Todos os litígios emergentes do presente Contrato são, definitivamente, resolvidos de acordo com o Regulamento de Arbitragem, do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa (Centro de Arbitragem Comercial), por um ou mais árbitros nomeados nos termos nele previstos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Anexos

Fazem parte integrante do presente Contrato os seguintes anexos:

Anexo I – Proposta de Loteamento constante dos Elementos

Complementares EC006.0 do PPETSN;

Anexo II – Planta de Cadastro – Situação Proposta;

Anexo III – Planta de Cedências e Compensação para o Domínio Municipal;

Anexo IV – Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros;



Anexo V – Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPETSN;

Anexo VI – Garantia Bancária.

Celebrado em Cascais, aos [•] de [•] de 2010.

Primeiro Contraente

Segundo Contraente

