



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

### MINUTA DE CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA CARRASQUEIRA (PPAAEC)

**MUNICÍPIO DE MAFRA**, pessoa coletiva n.º 502 177 080, com sede na Praça do Município, 2644-001 em Mafra, neste ato representado por [...], titular do cartão do cidadão n.º [...], contribuinte fiscal n.º [...], na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Mafra, adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

E

[...], pessoa coletiva n.º [...], com sede [...], contribuinte fiscal n.º [...] neste ato representada por [...], titular do cartão do cidadão n.º [...], contribuinte fiscal n.º [...], **proprietária da parcela ou lote n.º 1**, prédio sito em [...], descrito na Conservatória do Registo Predial de [...], e inscrito na matriz predial [...], sob o artigo n.º [...];

[...], pessoa coletiva n.º [...], com sede [...], contribuinte fiscal n.º [...] neste ato representada por [...], titular do cartão do cidadão n.º [...], contribuinte fiscal n.º [...], **proprietária da parcela ou lote n.º 2**, prédio sito em [...], descrito na Conservatória do Registo Predial de [...], e inscrito na matriz predial [...], sob o artigo n.º [...];

[...], pessoa coletiva n.º [...], com sede [...], contribuinte fiscal n.º [...] neste ato representada por [...], titular do cartão do cidadão n.º [...], contribuinte fiscal n.º [...], **proprietária da parcela ou lote n.º 3**, prédio sito em [...], descrito na Conservatória do Registo Predial de [...], e inscrito na matriz predial [...], sob o artigo n.º [...], adiante designados por **SEGUNDOS OUTORGANTES**.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

### **CONSIDERANDO QUE:**

- A.** Os municípios têm competência para elaborar e aprovar planos municipais de ordenamento do território, nos termos do disposto no Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que APROVOU o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação vigente, para prossecução das suas atribuições em matéria de ordenamento do território e de urbanismo;
- B.** A Câmara Municipal de Mafra, em reunião ordinária de 26 de janeiro de 2018, deliberou dar início ao processo de elaboração do Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira (PPAAEC), tendo aprovado os respetivos Termos de Referência;
- C.** A área de intervenção do PPAAEC, corresponde a parte de dois prédios do domínio privado do Município de Mafra, relativos aos artigos matriciais n.º 197 e 198, da secção Q, freguesia de Santo Isidoro;
- D.** A elaboração do PPAAEC irá permitir a disponibilização de um espaço de atividade económicas, devidamente organizado e infraestruturado, que responda às necessidades da dinâmica de desenvolvimento territorial do concelho de Mafra e que permita a localização de novas empresas e/ou realocização de outras, localizadas em espaços residenciais, sem capacidade de expansão e potenciando a incompatibilidade de usos;
- E.** O PPAAEC visa a prossecução dos seguintes objetivos:
  - a) Promover o desenvolvimento de um espaço de atividades económicas, infraestruturado que permita a realocização de atividades económicas localizadas no interior dos principais centros urbanos;
  - b) Requalificar um território degradado, do ponto de vista ambiental e paisagístico;
  - c) Definir um modelo de ocupação urbana que permita a articulação entre o investimento privado e as opções municipais de ordenamento do território para a área do plano e a sua envolvente;
  - d) Requalificar os espaços exteriores e sua interligação aos espaços adjacentes existentes, designadamente espaços naturais e espaços residenciais;
  - e) Reclassificar solo rural para solo urbano, para as categorias de espaços de atividades económicas e espaços verdes, nos termos do definindo no RJIGT conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
- F.** A área de intervenção do PPAAEC se localiza a norte do perímetro urbano do Pinhal dos Frades, a sul do aglomerado rural do bairro Alto, com uma área de cerca de 6 ha;



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

- G.** A área de intervenção do PPAAEC foi subdividida, de acordo com o RJIGT, em duas categorias de solo urbano, em perímetro urbano de nível II, que correspondem a espaços de atividades económicas – áreas a estruturas, a afetar às parcelas ou lotes nº 1 e nº 2, e espaços verdes, afetos à parcela nº 3;
- H.** O PPAAEC será executado preferencialmente através do sistema de iniciativa dos interessados, sem prejuízo da possibilidade de adoção dos demais sistemas previstos na lei, cabendo ao proprietário a repartição de encargos com as operações urbanísticas de urbanização a realizar após a venda das parcelas ou lotes, sendo considerados os custos de urbanização as infraestruturas gerais e locais.
- I.** Com a alteração ao RJIGT, a reclassificação do solo para urbano obriga à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos, nos termos previsto no artigo 72.º, n.º 2 daquele diploma;
- J.** A reclassificação do solo para urbano é limitada ao indispensável, e deve ser sustentável dos pontos de vista económico e financeiro, traduzindo uma opção de planeamento que deve ser objeto de contratualização, fixando-se o prazo para a execução da operação urbanística, os encargos a suportar e a redistribuição de benefícios e encargos;
- K.** A reclassificação concretiza-se, designadamente, através da elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais acompanhado do contrato que fixa os encargos urbanísticos das operações necessárias à execução do plano, o respetivo prazo e as condições de redistribuição de benefícios e encargos;
- L.** Tendo presente que o PPAAEC será executado preferencialmente através do sistema iniciativa dos interessados, no âmbito do qual a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos futuros titulares de direitos, que atuarão, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual, sendo os direitos e as obrigações das partes definidos por contrato de urbanização, no caso, a celebrar entre o Município e os futuros titulares de direitos da área de intervenção do Plano;
- M.** O **presente Contrato de Urbanização** fundamenta-se no disposto nos artigos 72.º, 108.º e 149.º do RJIGT, legitimando a reclassificação do solo como urbano por via da fixação contratual dos respetivos encargos e os demais direitos e obrigações das partes em sede de execução do Plano, bem como no que concerne aos termos da concretização da perequação compensatória.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

É reciprocamente aceite e celebrado, nos termos e para efeitos dos referidos artigos 72.º e 149.º do RJIGT, o presente **Contrato de Urbanização** o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

#### **(Objeto)**

1. O presente Contrato tem por objeto regular a relação entre as partes Outorgantes, na qualidade de proprietários ou futuros titulares de direitos dos terrenos incluídos na área de intervenção do plano, tendo em vista a execução do Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira, adiante designado por PPAAEC.
2. O presente Contrato visa regular as relações entre as partes Outorgantes, designadamente:
  - a) Ajustar às disposições do PPAAEC a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
  - b) Estabelecer as obrigações das partes Outorgantes relativamente à execução das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como prazo de cumprimento das mesmas, bem como aos demais encargos urbanísticos decorrentes da execução do Plano;
  - c) Formalizar as áreas a ceder, destinadas a infraestruturas viárias e espaços verdes;
  - d) A repartição de encargos com as operações urbanísticas entre todos os futuros titulares de direitos inerentes às parcelas ou lotes abrangidos pelo Plano;
  - e) Estabelecer as condições para a emissão da certidão do PPAAEC a que alude o artigo 108.º do RJIGT, para os efeitos nele previstos.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

#### **(Âmbito)**

As ações e projetos a implementar ao abrigo do presente Contrato abrangem uma área de intervenção de cerca de 6 hectares, que corresponde à área delimitada na planta anexa ao presente Contrato e que constitui o **anexo I** e que dele faz parte integrante.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### **(Obrigações do Primeiro Outorgante)**

O MUNICÍPIO compromete-se a:

- a) Proceder à emissão da certidão do PPAAEC a que alude o artigo 108.º do RJIGT, para os efeitos nele previstos;
- b) Proceder à aprovação das obras de urbanização e receber as comunicações prévias relativas às obras de edificação previstos no PPAAEC;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

- c) Diligenciar no sentido de serem respeitados pelos órgãos e serviços municipais os prazos procedimentais legalmente fixados;
- d) Fiscalizar e acompanhar a realização das obras de urbanização e edificação previstas do PPAEC;
- e) Praticar todos os atos necessários à execução do PPAEC.

### **CLÁUSULA QUARTA**

#### **(Obrigações dos Segundos Outorgantes)**

Os Segundos Outorgantes obrigam-se a:

- a) Realizar todas as obras de urbanização e de infraestruturação da área de intervenção do PPAEC, de acordo com os projetos aprovados pelas entidades competentes;
- b) Pagar as taxas que sejam devidas, designadamente as referidas no artigo 109.º do RJIGT;
- c) Realizar as cedências e compensações nos termos previstos na lei e no presente Contrato;
- d) Assegurar todos os encargos financeiros inerentes ou relativos ao objeto do presente Contrato;
- e) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato.

### **CLÁUSULA QUINTA**

#### **(Operações urbanísticas)**

Na área de intervenção do PPAEC, a execução nas parcelas ou lotes n.º 1 e 2, serão executadas as operações urbanísticas previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

### **CLÁUSULA SEXTA**

#### **(Repartição dos encargos urbanísticos)**

A repartição dos encargos urbanísticos, o respetivo financiamento e a identificação da programação para a execução das obras de urbanização encontram-se identificadas no programa de execução, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, constantes dos Relatórios do PPAEC, e que constituem os **anexos II e III** ao presente Contrato e que delem fazer parte integrante, nele se prevendo a comparticipação nos encargos, assim como as cedências para o domínio público municipal.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

### **CLÁUSULA SÉTIMA**

#### **(Encargos de execução do plano)**

Os encargos de execução do PPAAEC abrangem os custos de urbanização previstos pelo plano e os custos dos projetos do plano e totalizam o montante de [...] (... mil euros), conforme **anexo III** ao presente Contrato e que dele faz parte integrante, e compreende a execução do seguinte:

- a) Infraestruturas de arruamentos;
- b) Desmatção, terraplanagem, pavimentação e sinalização;
- c) Infraestruturas de abastecimento de águas;
- d) Infraestruturas de saneamento;
- e) Execução de redes de drenagem de águas residuais e de drenagem de águas pluviais;
- f) Infraestruturas elétricas;
- g) Infraestruturas de telecomunicações;
- h) Execução de áreas verdes e arranjos exteriores e;
- i) Custos dos projetos do PPAAEC.

### **CLÁUSULA OITAVA**

#### **(Áreas de Cedência)**

Através do presente Contrato, são transferidas para o domínio público municipal, as áreas identificadas no PPAAEC e que constitui o **anexo IV** ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

### **CLÁUSULA NONA**

#### **(Perequação compensatória)**

A execução do PPAAEC será feita através da repartição de encargos com as operações urbanísticas de urbanização a realizar após a venda das parcelas ou lotes, sendo considerados custos de urbanização as infraestruturas gerais e locais.

### **CLÁUSULA DÉCIMA**

#### **(Obrigações dos futuros titulares de direitos)**

##### **Obrigações dos futuros titulares de direitos**

1. Os futuros titulares de direitos sobre as parcelas ou lotes n.º 01 e 02 ficam obrigados ao seguinte:
  - a) Elaborar os projetos necessários ao licenciamento das obras de urbanização e das edificações previstas no PPAAEC;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

- b) Elaborar os projetos necessários ao licenciamento das ligações às redes das infraestruturas exteriores;
  - c) Executar as obras de urbanização no interior das respetivas parcelas ou lotes e as obras de infraestruturização na área de cedência ao domínio público municipal.
2. O futuro titular de direitos sobre a parcela ou lote n.º 03 fica obrigado a manter a via de acesso rodoviário condicionado/ servidão, conforme o definido na planta de implantação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

#### **(Prazo de execução)**

As obras de urbanização e de edificação previstas ao abrigo do presente Contrato deverão seguir a calendarização prevista no programa de execução que constitui o **anexo II** ao presente Contrato e que dele faz parte integrante.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

#### **(Receção das obras de urbanização)**

1. As infraestruturas de uso público serão recebidas pelo Primeiro Outorgante, nos termos previstos no artigo 87.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
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.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

#### **(Boa-fé)**

As partes Outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a prestar reciprocamente toda a colaboração que se revele necessária à boa, regular e célere execução do mesmo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

#### **(Vigência do contrato)**

1. O presente Contrato produz efeitos com a sua assinatura e mantém-se em vigor até à emissão da certidão a que refere o artigo 108.º do RJIGT.
2. Em caso de incumprimento por causa imputável a um dos Outorgantes, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato.
3. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente Contrato se o quadro legal em vigor for alterado com incidência nas prestações a que as Outorgantes se vincularam.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

#### **(Alterações e aditamentos)**

Quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Contrato só serão válidos desde que convençionados por escrito, com menção expressa das cláusulas alteradas, aditadas ou suprimidas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

#### **(Notificações e comunicações)**

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente Contrato devem ser realizadas por escrito e remetidas por carta registada com aviso de receção a enviar para as sedes ou domicílios dos Outorgantes, ou para a morada que, através deste meio, venha a ser indicada por alguma das Partes em substituição daquelas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

#### **(Resolução de conflitos e foro)**

1. Em caso de litígio quanto a questões respeitantes à interpretação, execução ou integração do presente protocolo, as Outorgantes diligenciarão no sentido de obter uma solução concertada devendo a mesma ser alcançada no prazo de ... (...) dias a contar da solicitação feita, por qualquer uma delas, para o início do processo.
2. Esgotado o prazo previsto no número anterior sem que haja acordo das Outorgantes, o litígio será dirimido, definitivamente, por arbitragem, de acordo com o estipulado na presente cláusula e na Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.
3. As questões que venham a ser submetidas a arbitragem, ao abrigo da presente cláusula, serão julgadas segundo o critério da equidade por um tribunal arbitral composto por três árbitros, a não ser que as Outorgantes, de comum acordo, optem pelo julgamento das mesmas por um único árbitro por elas escolhido.

O presente Contrato é constituído pelos seguintes anexos, que dele fazem parte integrante:

**Anexo I** – Planta de implantação

**Anexo II** – Programação de execução e Modelo de redistribuição de encargos e benefícios

**Anexo III** – Plano de financiamento e Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira

**Anexo IV** – Planta de cedência ao domínio público



## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Realizado em duplicado em Mafra aos [...] dias do mês de [...] de dois mil e [...], em [...] exemplares com valor de original, sendo entregue um exemplar a cada Outorgante.

O PRIMEIRO OUTORGANTE

---

OS SEGUNDOS OUTORGANTES

---

---

---