

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO
UNIDADE DE EXECUÇÃO VERDE DE RECREIO E LAZER DO MACHIO

Entre:

MUNICÍPIO DE LOURES, pessoa coletiva de direito público n.º 501 294 996 com sede nos Paços do Concelho, Praça Liberdade, 4, 2674-501, Loures, neste ato representada por _____, na qualidade de Presidente da Câmara, com poderes para o ato, adiante designada por MUNICÍPIO ou PRIMEIRA CONTRAENTE;

e

_____, CC n.º _____, CF n.º _____, residente na Rua _____, n.º __, 0000-000 Loures, casado com _____ no regime de Comunhão de adquiridos, CC n.º _____, CF n.º _____, adiante designado por SEGUNDO CONTRAENTE;

e

_____, CC n.º _____, CF n.º _____, residente na Rua _____, n.º _____, 0000-000 Loures, adiante designada por TERCEIRA CONTRAENTE;

e

ODIVEL-LAR, S.A., pessoa coletiva n.º 501 804 064, com domicílio escolhido no Edifício Meridiano, sito na Avenida D. João II, n.º 30, 4.º-A, 1998-017 Lisboa, neste ato representada por _____, na qualidade de _____, com poderes para o ato, adiante designada por QUARTA CONTRAENTE.

CONSIDERANDO QUE:

- A.** A Assembleia Municipal de Loures aprovou, em sessão extraordinária pública de 14 de maio de 2015, o Plano Diretor Municipal de Loures (RPDM Loures), publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 117, de 18 de junho de 2015 (aviso n.º 6808/2015), alterado pelo aviso n.º 1676/2018, de 6 de fevereiro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 26/1018, objeto de correção material através do aviso n.º 17753/2019, de 8 de novembro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 215/2019, alterado quanto à delimitação da Reserva Ecológica Nacional pelo Aviso n.º 7842/2020, de 18 de maio, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 96/2020, e da alteração simplificada introduzida através do aviso n.º 1372/2023, de 19 de janeiro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 14/2023, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo aviso n.º 17542/2023, de 11 de setembro de 2023, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 176/2023;
- B.** Este diploma delimitou a UOPG (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão) D – Eixo Logístico, e Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) 12 – Tojais, na União das Freguesias de Santo Antão do Tojal e São Julião do Tojal;
- C.** Esta área está classificada em solo urbano, Espaços Verdes, Verde de Recreio e Lazer;

- D. No âmbito da programação estratégica do PDM, a UOPG D – Eixo Logístico, define um conjunto de objetivos, sendo de salientar para esta área os seguintes:
- Consolidação do perímetro urbano de Santo Antão do Tojal e São Julião do Tojal, criando condições para um melhor desenvolvimento do seu papel de centralidade local, integrador dos aglomerados de menor nível hierárquico;
 - Concretização da estrutura ecológica municipal atribuindo-lhe um papel de elemento agregador dos diferentes espaços e simultaneamente de salvaguarda, no sentido de assegurar a harmonização dos diferentes usos, através de cortinas arbóreas, contribuindo assim para o equilíbrio do espaço urbano.
- E. De acordo com o disposto no PDM Loures, inserindo-se a pretensão em espaços verdes de recreio e lazer e pretendendo aplicar-se a compatibilidade de usos prevista, a transformação desta área fica sujeita à delimitação de Unidade de Execução, definindo-se, através deste instrumento, os princípios orientadores da solução urbanística de base, nomeadamente as intenções relativamente à malha urbana e usos associados, estrutura viária, espaços públicos e de utilização coletiva;
- F. Neste pressuposto, a Câmara Municipal de Loures deliberou, na sua 61.ª reunião ordinária de 20 de março de 2024, nos termos do RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, submeter a discussão pública a proposta de delimitação da Unidade de Execução de Verde de Recreio e Lazer do Machio (de ora em diante designada pela sigla UEVRLM), que abrange uma área total de cerca de 3,20 ha, cujos limites físicos se encontram definidos na planta de delimitação constante nos respetivos Termos de Referência (de ora em diante designados pela sigla TR) – peça gráfica n.º 1 (anexo I);
- G. Os direitos e as obrigações dos respetivos participantes são definidos em instrumento contratual e executadas através do sistema de **Iniciativa dos interessados**, cuja iniciativa pertence aos particulares;
- H. Os SEGUNDO a QUARTO CONTRAENTES são proprietárias de um conjunto de parcelas abrangidas pela UE, sitas em São Julião do Tojal, perfazendo, no seu conjunto, 37.160,00 m², correspondentes aos prédios identificados nos TR – peça gráfica n.º 2 (anexo I):
1. Com a área de 16.200 m², descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 1127, da Freguesia de S. Julião do Tojal, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 30, da Secção L, propriedade do SEGUNDO CONTRAENTE (v. Doc. 1, adiante junto como Anexo II);
 2. Com a área de 7.520 m², descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 1054, da Freguesia de S. Julião do Tojal, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 31, da Secção L, propriedade da TERCEIRA CONTRAENTE (v. Doc. 2, adiante junto como Anexo II);
 3. Com a área de 13.440 m², descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Loures sob o n.º 75, da Freguesia de S. Julião do Tojal, e inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 32, da Secção L, propriedade da QUARTA CONTRAENTE (v. Doc. 3, adiante junto como Anexo II).

- I. Os SEGUNDO a QUARTO CONTRAENTES pretendem concretizar nas parcelas de que são proprietários a capacidade de edificação que lhes é conferida pelo PDM de Loures;
- J. Nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 149.º, n.º 2 do RJIGT, os direitos e as obrigações dos participantes na Unidade de Execução são definidas por Contrato de Urbanização;
- K. Através do presente documento, os CONTRAENTES definem os direitos e as obrigações de cada um na execução da UEVRLM;
- L. No âmbito da execução da UE serão desenvolvidas, por iniciativa dos interessados, operações urbanísticas, com as respetivas Obras de Urbanização;
- M. O presente contrato pretende fixar os direitos e as obrigações dos participantes e programar as ações necessárias à concretização das opções de planeamento definidas no Plano Diretor Municipal de Loures e previstas nos termos de referência para a UEVRLM;
- N. O Município de Loures celebra o presente contrato na qualidade de entidade pública com as atribuições e competências no domínio do urbanismo;
- O. A Minuta do presente contrato de urbanização foi aprovada pela Câmara Municipal através da deliberação n.º ----- datada de -----.

Ao abrigo do disposto no artigo 149.º, n.º 2 do RJIGT é livremente acordado e reciprocamente aceite o presente contrato de urbanização, que se rege pelos considerandos acima e pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

1. O presente contrato fixa os termos de concretização da Unidades de Execução de Verde de Recreio e Lazer do Machio.
2. São designadamente regulados os direitos e as obrigações dos CONTRAENTES nas obras de urbanização, incluindo a cedência de parcelas para o domínio público, para passeios, espaços verdes, equipamento e infraestruturas.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Sistema de Execução)

A execução da UEVRLM é concretizada através do método de “Sistema de iniciativa dos interessados”, de acordo com o previsto no artigo 149.º do RJIGT.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Operação Urbanística)

1. A reorganização fundiária da área da UEVRLM é realizada através da operação urbanística, a qual deverá ter como referência os princípios orientadores constantes nos TR aprovados para a UE (5., pág. 15 – Anexo I).

2. É da responsabilidade de cada um dos proprietários, a eliminação dos ónus e encargos existentes nos seus prédios atuais, e que sejam suscetíveis de impossibilitar a realização da operação urbanística.
3. Sem prejuízo do controlo prévio a que estão sujeitas as operações urbanísticas nos termos do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, a operação urbanística obedece aos parâmetros Urbanísticos constantes da UE.

CLÁUSULA QUARTA

(Edificabilidade e cedências)

1. As operações urbanísticas garantem a edificabilidade, a área de implantação, as cedências e a execução das obras de urbanização, bem como o registo adequado dos lotes resultantes.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, para a área a delimitar, considerando a compatibilidade de usos pretendida, aplicando o índice de edificabilidade máximo de 0,5 a 30% da área de verde de recreio e de lazer, estimou-se uma edificabilidade máxima de 4.804,09 m² de superfície de pavimento.
3. As áreas acima descritas estão sujeitas a confirmação pelo levantamento topográfico a realizar no âmbito do desenvolvimento da operação urbanística para a U.E., aplicando-se o respetivo IMU e ICM.
4. As áreas de cedência necessárias, decorrentes do uso compatível pretendido, devem cumprir uma cedência nunca inferior a 70% da área da UEVRLM.

CLÁUSULA QUINTA

(Repartição de encargos)

1. Para efeitos do presente contrato, os encargos de urbanização compreendem todos os custos gerados com a concretização da UEVRLM.
2. Constituem encargos do SEGUNDO a QUARTO CONTRAENTES:
 - a) A Execução das infraestruturas da UE e envolvente, nos termos em que é definida nas cláusulas seguintes, designadamente, a execução da rede viária principal e ligação à rede viária existente;
 - b) Comparticipação no reforço das infraestruturas da rede de abastecimento de água e da rede de drenagem de águas residuais e pluviais, necessárias para reforço das infraestruturas gerais nesta área do território;
 - c) As demais obras de urbanização e infraestruturas necessárias à operação urbanística e respetivas ligações às redes gerais, designadamente à rede de abastecimento de águas, rede de drenagem de águas residuais e pluviais, arruamentos, reordenamento do espaço em benefício das condições de circulação pedonal e estacionamento, as quais deverão ser resolvidas dentro da UE;
 - d) As aquisições de serviços inerentes à unidade de execução, designadamente os projetos urbanísticos e projetos de infraestruturas;

- e) A execução dos espaços verdes de recreio e lazer, de acordo com as orientações previstas nos Termos de Referência em anexo;
 - f) Proceder ao depósito de cauções que houver a prestar para garantia de boa execução de todas as obras de urbanização na forma prevista na cláusula sétima.
3. Ficam a suportar pelo SEGUNDO a QUARTO CONTRAENTES, as despesas administrativas, designadamente:
- a) Taxas devidas pela aprovação da operação urbanística, bem como outras despesas necessárias pela aprovação de projetos;
 - b) As despesas de contratualização de serviços inerentes à concretização da UEVRLM;
 - c) Taxas e Emolumentos de Notariado e Registo Predial;
 - d) Quaisquer outras taxas administrativas.

CLÁUSULA SEXTA

(Infraestruturas e aprovação prévia dos projetos)

1. A execução da rede viária estrutural e secundária da UEVRLM deverá ocorrer no momento da execução das operações urbanísticas.
2. A priorização das infraestruturas é estabelecida pelo Município de Loures.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Obras de Urbanização)

1. As obras de urbanização a que se refere o presente contrato são as obras de criação ou remodelação de infraestruturas que constitui encargo da Unidade de Execução e respetiva infraestruturização, bem como todas as inerentes à Unidade de Execução, destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações.
2. As obras de urbanização são submetidas a apreciação do Município, em cujo procedimento deverá fazer menção ao presente contrato.
3. A aprovação e a execução das obras de urbanização regem-se pelo disposto no RJUE e nas demais leis e regulamentos aplicáveis.
4. A caução para garantia da boa execução das obras de urbanização, a que se refere o artigo 54.º do RJUE, é prestada a favor do Município por garantia bancária autónoma à primeira solicitação e abrange as obras de urbanização respeitantes a cada uma das fases de execução da UEVRLM.

CLÁUSULA OITAVA

(Controlo prévio das operações urbanísticas)

1. O SEGUNDO a QUARTO CONTRAENTES comprometem-se a apresentar junto dos órgãos municipais competentes, os pedidos de controlo prévio a que está sujeita a

realização das Operações Urbanísticas na UEVRLM, devidamente instruídos de acordo com a legislação aplicável.

2. A PRIMEIRA CONTRAENTE compromete-se a diligenciar no sentido da apreciação e aprovação dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, de acordo com as disposições dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e nos prazos legalmente fixados.
3. O pedido de controlo prévio respeitante às operações urbanísticas promovidas pelo SEGUNDO a QUARTO CONTRAENTES na área de intervenção da UEVRLM deverá ser instruído com cópia do presente contrato.
4. As obrigações assumidas pelos CONTRAENTES no âmbito do presente contrato não afastam a aplicação das normas legais e regulamentares aplicáveis aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.

CLÁUSULA NONA

(Taxas)

Sem prejuízo de eventuais isenções ou reduções nos termos da lei, a realização e o controlo prévio da operação urbanística está sujeita ao pagamento de taxas nos termos do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Loures.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Poderes de Direção e de Fiscalização da Primeira Contraente)

A PRIMEIRA CONTRAENTE disporá, quanto à realização das obras previstas no presente contrato, dos poderes administrativos de fiscalização que legalmente lhe assistem, podendo realizar as ações que entenda necessárias para verificar o cumprimento do presente contrato e das normas legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Cessão da posição contratual)

1. Todos os direitos e obrigações fixados no presente contrato são atribuídos e assumidos, como decorrentes:
 - a) no caso do Município de Loures, de exercício dos poderes administrativos no ordenamento do território e urbanismo, e
 - b) pelo SEGUNDO a QUARTO CONTRAENTES, de serem proprietários dos prédios identificados no Considerando H.
2. O SEGUNDO a QUARTO CONTRAENTES têm a faculdade de transmitir a terceiros a sua posição contratual, desde que, cumulativamente:
 - a) Seja em simultâneo transmitida a propriedade do imóvel inserido na área de intervenção da UEVRLM;
 - b) O cessionário aceite sem reservas as obrigações previstas no presente contrato;
 - c) Seja comunicada ao município a cessão da posição contratual;

- d) Se mantenham as garantias prestadas, ou sejam prestadas outras, aceites por declaração escrita do Município, nas seguintes condições:
- i) As garantias prestadas tenham natureza idêntica;
 - ii) Sejam de valor idêntico ou superior;
 - iii) Sejam possíveis de ser acionadas pelo município nas mesmas condições e prazo que as anteriormente prestadas.
3. Para efeitos do disposto na presente cláusula, os atuais proprietários obrigam-se a informar os futuros adquirentes das parcelas das obrigações que sobre si impendem, dando conhecimento, designadamente, do conteúdo do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
(Alteração do Contrato)

1. O presente contrato pode ser modificado por acordo das partes, ou por decisão judicial.
2. Quaisquer alterações ao presente contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito e assinadas por todas as partes, com a menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
(Notificações e comunicações)

1. Todas as notificações e comunicações entre os CONTRAENTES relativas ao presente contrato são feitas por correio eletrónico, ou por via postal, por meio de carta registada, ou por entrega em mão (com recibo de entrega) e endereçadas para as moradas acima indicadas, ou para outras que, pelo mesmo meio, venham a ser indicadas por algum CONTRAENTE em substituição daqueles.
2. Para efeitos do disposto no artigo anterior são interlocutores:

Pelo Município de Loures:

A Diretora do Departamento de Planeamento Urbano: Arq.^a Ângela Ferreira

Morada: Rua Ilha da Madeira, n.º 4 – Loures

Telefone: 21 115 16 63

E-mail: geral@cm-loures.pt

dpdm@cm-loures.pt

Pelo SEGUNDO CONTRAENTE:

Nome:

Morada:

E-mail:

Pela TERCEIRA CONTRAENTE:

Nome:

Morada:

E-mail:

Pela QUARTA CONTRAENTE:

Nome:

Morada:

E-mail:

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
(Deveres de Colaboração)**

1. Os CONTRAENTES, na qualidade em que intervêm, aceitam de boa-fé 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.
2. Na execução do presente contrato, as partes devem ainda agir reciprocamente de acordo com a boa-fé e cumprindo os deveres acessórios de lealdade, informação e colaboração.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
(Interpretação resolução de conflitos)**

1. Em tudo o que presente contrato for omissis regerá a legislação aplicável.
2. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente contrato, as partes procurarão obter um acordo justo e adequado, durante o prazo máximo de 30 dias úteis contados da data em que qualquer um dos CONTRAENTES envie à outra parte notificação para esse efeito.
3. Na ausência de acordo, fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA
(Caducidade)**

1. O presente contrato de urbanização caduca se, no prazo de 3 anos após a sua assinatura, as obras de urbanização não se mostrarem aprovadas pelo Município de Loures.
2. A caducidade opera após a notificação de uma das partes às demais.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA
(Registo e Vigência)**

1. O presente contrato de urbanização deverá fazer parte integrante das operações urbanísticas a apreciar no âmbito das UEVRLM, integrando as condições de aprovação das mesmas, e ser objeto de registo nas situações legalmente previstas.
2. O presente contrato produz efeitos a partir da data da sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

(Tratamento de Dados Pessoais)

1. Todas as partes neste contrato comprometem-se a garantir que as atividades de tratamento de dados pessoais e as medidas técnicas e organizativas de proteção de dados pessoais estão em conformidade com as normas jurídicas aplicáveis, designadamente com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados e com a Lei de Proteção de Dados Pessoais.
2. As atividades de tratamento de dados pessoais a realizar pelas partes têm como finalidade exclusiva a execução do objeto do contrato e estão fundamentadas na gestão da relação contratual ou no cumprimento de obrigações jurídicas.
3. O tratamento de dados pessoais é realizado pelas partes de acordo com os princípios da licitude, lealdade e transparência, da limitação das finalidades, da minimização dos dados, da exatidão, da limitação da conservação e da integridade e confidencialidade, comprometendo-se todas as partes do contrato a demonstrar a sua responsabilidade nesta matéria aos titulares dos dados, às autoridades ou a terceiros titulares de interesses legítimos.
4. Os dados pessoais serão tratados pelo período de tempo estritamente necessário à gestão da relação contratual estabelecida ao abrigo do presente contrato, procedendo as partes ao seu apagamento nos prazos legalmente estipulados ou findo o seu objeto.
5. Os titulares dos dados pessoais poderão, em qualquer momento, obter informações e esclarecimentos sobre o tratamento dos seus dados pessoais, aceder aos dados pessoais tratados e às informações pessoais que diretamente lhes digam respeito e que constem da base de dados da entidade gestora, bem como solicitar a sua alteração, retificação e portabilidade, mediante pedido escrito enviado por carta para o endereço postal das partes que sejam consideradas Responsáveis pelo Tratamento desses dados, devendo estas informar os titulares dos dados pessoais de que podem apresentar reclamação junto da Comissão Nacional de Proteção de Dados sempre que considerem que os seus direitos não estão garantidos ou lhes foi negado o seu exercício.
6. Para apresentar uma reclamação ou formular um pedido de exercício de um qualquer outro direito no âmbito da proteção de dados, para além do direito de acesso, retificação ou portabilidade, como, designadamente, o direito de oposição, limitação do tratamento ou apagamento, os titulares dos dados podem, também, contactar o Encarregado da Proteção de Dados do Município de Loures através do correio eletrónico protecaodedados@cm-loures.pt.
7. As informações detalhadas sobre as operações de tratamento dos dados pessoais em que o Município de Loures assume a qualidade de Responsável pelo Tratamento constam da Ficha de Informação sobre Tratamento de Dados Pessoais no Contrato, podendo esta ficha ser consultada em qualquer ponto de atendimento do Município ou requerido o seu envio pelo correio eletrónico protecaodedados@cm-loures.pt.
8. A Política de Proteção de Dados Pessoais do Município de Loures está disponível para consulta em www.cm-loures.pt.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA
(ANEXOS)**

Constituem anexos ao presente contrato e dele fazem parte integrante depois de rubricados pelas partes, os seguintes anexos:

Anexo I – Termos de Referência da UEVRLM;

Anexo II – Certidões do registo predial dos prédios que integram a UEVRLM.

Celebrado em duplicado, em Loures, aos ____ de _____ de 2024, destinando-se cada um dos exemplares do contrato a cada um dos CONTRAENTES. -----

PRIMEIRA CONTRAENTE

()

SEGUNDO CONTRAENTE

()

TERCEIRA CONTRAENTE

()

QUARTA CONTRAENTE

()