

4. ALTERAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE NOGUEIRA:

Submete-se à consideração do Executivo Municipal proposta de alteração da minuta do contrato de urbanização da Unidade de Execução de Nogueira, nos termos e com os fundamentos do parecer da Divisão de Planeamento, que se anexa.



DMUOP-DPOT - DIVISÃO DE PLANEAMENTO

Nº Informação: 58239

Data: 03/11/2020

Assunto: Alteração do contrato de urbanização da Unidade de Execução de Nogueira

1. A delimitação da unidade de execução de Nogueira foi aprovada por deliberação municipal de 24 de fevereiro de 2020.
2. Contudo os representantes da Família Vila Verde solicitaram em reunião presencial tida a 10 de julho, a inclusão de uma nova cláusula na minuta do contrato de urbanização, sob a epígrafe Disposições Transitórias.
3. O pedido mereceu despacho do Sr. DMUOP datado de 29 de outubro nos seguintes termos:
Concordo com a inserção da cláusula 14ª sob a epígrafe "Disposições Transitórias" com a seguinte redação: "OS OUTORGANTES RECONHECEM E ACEITAM QUE O PRESENTE CONTRATO DE URBANIZAÇÃO E A EXECUÇÃO DE TODOS OS SEUS TERMOS PRESSUPÕEM A CONCRETIZAÇÃO DA REVISÃO DO PDM EM VIGOR DESDE 15/10/2015 DE FORMA A FICAR DEVIDAMENTE ASSEGURADO O EQUILÍBRIO FINANCEIRO ENTRE OS ENCARGOS E OS BENEFÍCIOS INERENTES AO MESMO."
4. Auscultada sobre este ato, a Família Vila Verde pronunciou-se favoravelmente a esta redação por email datado de 1 de novembro.
5. Neste contexto e após inserção da nova cláusula na minuta de contrato de urbanização da unidade de execução de Nogueira, junto envio a versão atualizada para ser aprovada em reunião de câmara.
6. Os demais documentos que compõem a unidade de execução permanecem inalterados.

A Chefe de Divisão,



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DPRRU – DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

PROC 2019/150.10.400/77 - I/58239/2020

**Minuta de Contrato de Urbanização
da Unidade de Execução de Nogueira**

Considerando que:

- A. O Município de Braga tem atribuições nos domínios do *“Equipamento Rural e urbano”, “Transportes e comunicações”, “Ambiente e saneamento básico”, “Promoção do desenvolvimento” e “Ordenamento do Território e urbanismo”*, nos termos e para os efeitos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12/09, na sua redacção vigente;
- B. Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05, na sua redacção vigente, (adiante apenas “RJIGT”), *“O Município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objectivos e as prioridades estabelecidas nos planos intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na lei.”* (cfr. artigo 146.º do RJIGT);
- C. A execução dos planos processa-se através de sistemas de execução, no âmbito de unidades de execução *“delimitadas pela câmara municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados”*, conforme o disposto no artigo 147.º do RJIGT, procedimento que *“consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada de todos os prédios abrangidos”* (cfr. artigo 148.º), estando sujeito a período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor caso não exista plano de urbanização ou de pormenor aprovado e aplicável à área abrangida pela unidade de execução;
- D. *“Os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização”*, de acordo com o disposto nos artigos 148.º e 150.º do RJIGT;
- E. O Plano Director Municipal de Braga (adiante apenas “PDM”) foi aprovado pela Assembleia Municipal de Braga em 26 de Junho de 2015, publicado pelo Aviso n.º 11741/2015, no Diário da República n.º 201, 2ª Série, de 14 de Outubro e entrou em vigor ao dia seguinte da publicação em Diário da República;
- F. O PDM consagra um conjunto de unidades operativas de planeamento e gestão (doravante apenas “UOPG”);
- G. A UOPG 26 - Consolidação da Polaridade Periférica de Nogueira - Nogueira, localiza-se na União das Freguesias de Nogueira, Fraião e Lameações, ocupando uma área cerca de 9ha,(94.104,13m²), é delimitada pela avenida Miguel Torga a Poente, situando-se ligeiramente mais a Norte que o Hospital Privado e a Igreja de Nogueira. Os principais objetivos da UOPG26 são: reforçar a polaridade periférica, articulando diversos equipamentos existentes na sua proximidade, com novas áreas de equipamentos e espaços verdes; implementar espaços verdes de utilização coletiva, equilibrando e estruturando o sistema urbano, pela sua configuração e localização, ao usufruto da população; assegurar o crescimento ordenado e integrar as edificações existentes; consolidar usos existentes; estabelecer ligações à rede viária existente com



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT - DPRRU - DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

- a proposta; melhorar a qualidade urbana; as áreas de expansão destinam-se a equipamentos e habitação unifamiliar;
- H. Os parâmetros urbanísticos a adotar para a esta área são os constantes da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo articulados com o regime previsto no presente regulamento para as respetivas categorias .
- I. Nos termos do Regulamento do PDM a sua execução deverá ser assegurada através de um sistema de cooperação;
- J. A UOPG 26 não se encontra abrangida por nenhum Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor;
- K. Os outorgantes privados manifestaram-se disponíveis para cooperar na execução, ainda que parcial, da UOPG 26 em sede de delimitação da unidade de execução.
- L. Esta Unidade de Execução tem interesse inequívoco para a U.F. de Nogueira, Fraião e Lamações, pois vem colmatar uma necessidade premente de ampliação do cemitério de Nogueira, criação de habitação e comércio e implantação de uma nova sede de Junta.

Assim:

Entre:

MUNICÍPIO DE BRAGA, pessoa colectiva de direito público, com o número de identificação de pessoa colectiva 506 901 173, com sede na Praça do Município, União de Freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto), do concelho de Braga, neste acto representado pelo seu Presidente da Câmara Municipal, Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pelo artigo 35.º, n.º1, alínea a), da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, na qualidade de proprietário da parcela C, adiante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE;

UF DE NOGUEIRA, FRAIÃO E LAMAÇÕES, pessoa colectiva de direito público, com o número de identificação de pessoa colectiva, com sede na Rua do Agrelo, nº 17, 4715-156 BRAGA, doravante designado por SEGUNDA OUTORGANTE;

FAMÍLIA, proprietário da parcela contribuinte fiscal n.º, adiante designado por TERCEIRO OUTORGANTE;

FAMÍLIA, proprietário da parcela contribuinte fiscal n.º, adiante designado por QUARTO OUTORGANTE;

É celebrado, livremente, de boa-fé e reciprocamente aceite, o presente contrato de cooperação e urbanização, o qual se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e, no que for omissa, pela legislação aplicável em vigor:

Cláusula 1ª

Âmbito

1. O presente contrato de urbanização é celebrado ao abrigo do disposto nos artigos 146.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05, na sua redacção vigente, que consagra o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado por "RJIGT").



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DPRRU - DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

2. O presente contrato de urbanização diz respeito à execução parcial da UOPG 26, identificada no PDM de Braga, através da unidade de execução de Nogueira, em sistema de cooperação entre o Município de Braga, U.F. de Nogueira, Fraião e Lameações e os outorgantes privados interessados na mesma – Unidade de Execução de Nogueira.

Cláusula 2ª

Identificação dos prédios

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário da parcela integrada no domínio público municipal, localizada na União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lameações, do concelho de Braga, que integra parte da Travessa da Igreja e parte do caminho vicinal denominado _____.
2. O TERCEIRO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário da parcela _____, prédio descrito na conservatória do registo predial de Braga sob o n.º _____ e inscrito na respetiva matriz predial sob os artigos _____, na União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lameações, do concelho de Braga, que confronta a Norte com Estrada, e a Sul, Nascente e Poente com caminho público.
3. O QUARTO OUTORGANTE é dono e legítimo proprietário da parcela _____, prédio descrito na conservatória do registo predial de Braga sob o n.º _____ e inscrito na respetiva matriz predial sob os artigos _____ na União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lameações, do concelho de Braga, que confronta a Norte e a Nascente com caminho público e _____, a Sul e a Poente com caminho público e _____ e outros.

Cláusula 3ª

Objeto

O presente contrato de urbanização visa regular as relações entre os outorgantes e estabelecer os termos e condições da participação dos mesmos, em sistema de cooperação, na execução parcial da UOPG 26 através de uma unidade de execução constituída ao abrigo do disposto no artigo 148.º do RJIGT, designadamente:

- a. Estabelecer os direitos e obrigações dos outorgantes na unidade de execução;
- b. Estabelecer as obrigações dos outorgantes relativamente à execução das obras de urbanização, as responsabilidades a que ficam sujeitos e o prazo de cumprimento das mesmas;
- c. Definir e formalizar a cedência ao Município de Braga das áreas a ceder pelos outorgantes privados destinadas a infraestruturas, espaços verdes e equipamentos.

Cláusula 4ª

Obrigações dos Outorgantes

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE obriga-se a:
 - a. Assegurar as diligências necessárias com vista à aprovação da unidade de execução e do contrato de urbanização nos exatos termos e condições que sejam acordados entre as partes;
 - b. Aprovar nos termos definidos no presente contrato as obras de urbanização dos novos arruamentos públicos;



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT – DPRRU – DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

- c. Fiscalizar e acompanhar a execução das obras de urbanização e/ou edificação a cargo dos outorgantes privados;
 - d. Deduzir em futuras operações urbanísticas dentro desta unidade de execução as áreas cedidas no âmbito do presente contrato pelos OUTORGANTES privados;
 - e. Praticar os demais atos que se revelem necessários à execução parcial da UOPG 26 através da unidade de execução objecto do presente contrato de urbanização.
2. Os restantes outorgantes obrigam-se a:
 - a. Aceitar os termos da unidade de execução;
 - b. Ceder gratuitamente as áreas necessárias para a execução dos novos arruamentos públicos e equipamentos;
 - c. Promover as obras de urbanização que lhes competem, num prazo máximo de 5 anos, contado a partir da data de publicação da revisão do PDM em curso.
3. O SEGUNDO OUTORGANTE obriga-se a:
 - a. Proceder às diligências necessárias para a desafectação do troço do caminho vicinal do domínio público para domínio privado e posterior integração dessa área em lotes para construção;
 - b. Promover e executar as obras de urbanização conforme previsto na Planta 05, bem como a requalificação da Travessa da Igreja;
 - c. Promover a elaboração dos projetos de execução da ampliação do cemitério e sede de Junta.
4. O TERCEIRO OUTORGANTE assume:
 - a. Promover e executar as obras de urbanização conforme previsto na Planta 05;
 - b. Efetuar permuta de área com o QUARTO OUTORGANTE conforme previsto na Planta 05.
5. O QUARTO OUTORGANTE assume efetuar permuta de área com o TERCEIRO OUTORGANTE conforme previsto na Planta 05.

Cláusula 5ª

Perequação de benefícios e encargos

1. A perequação de benefícios e encargos resultará da aplicação do previsto no artigo 102º do Regulamento do PDM de Braga.
2. Para os devidos efeitos, considerando os parâmetros urbanísticos em vigor, determina-se a edificabilidade média em 0.37 m² e a cedência média em 0.32 m².
3. Do não cumprimento das dotações mínimas obrigatórias de cedências de terrenos para espaços verdes de utilização colectiva, no âmbito da unidade de execução e/ou das futuras operações urbanísticas a promover nos prédios das outorgantes privadas, será devido por estas uma compensação em numerário e/ou em espécie, nos termos do Código Regulamentar do Município de Braga.

Cláusula 6ª

Obras de Urbanização

1. As obras de urbanização promovidas pelo SEGUNDO OUTORGANTE encontram-se isentas de licença nos termos do artigo 7º do RJUE.
2. As obras de urbanização a cargo do TERCEIRO OUTORGANTE estão sujeitas a licenciamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redacção atualizada, e serão executadas por aquele de acordo com os projectos aprovados, as normas legais e regulamentares aplicáveis.



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT - DPRRU - DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Cláusula 7ª

Prazo e Vigência

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e vigorará pelo período de tempo necessário para o cumprimento integral das obrigações assumidas pelos outorgantes.

Cláusula 8ª

Cessão da posição contratual a terceiros

1. Os outorgantes privados podem ceder a terceiros a sua posição contratual, sem necessidade de autorização prévia do primeiro outorgante, desde que comuniquem com antecedência mínima de 30 dias, sob pena de não se tornar eficaz.

Cláusula 9ª

Alterações e/ou Aditamentos

Todas as alterações e/ou aditamentos ao presente contrato só serão válidos e eficazes se reduzidos a escrito e assinados por todas as partes com a expressa indicação da cláusula ou cláusulas modificadas, aditadas e suprimidas, passando a constituir adenda e parte integrante do mesmo.

Cláusula 10ª

Resolução de Divergências e Foro

1. Quaisquer dúvidas suscitadas, lacunas e conflitos emergentes da aplicação do presente contrato serão resolvidas por acordo dos outorgantes.
2. Na impossibilidade de resolução dos litígios por acordo dos outorgantes será material e territorialmente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro, para apreciação e decisão de qualquer questão emergente da interpretação ou execução do presente contrato.

Cláusula 11ª

Incumprimentos

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE reserva-se o direito de desencadear todos os mecanismos à sua disposição para a implementação da Unidade de Execução, se ocorrer qualquer incumprimento das obrigações expressamente assumidas na Cláusula 4ª.
2. Em caso de incumprimento de qualquer das obrigações emergentes do presente contrato, ficam os OUTORGANTES obrigados a indemnizar nos termos gerais de direito.

Cláusula 12ª

Comunicações e Notificações

As comunicações ou notificações formuladas no âmbito deste contrato ficam sujeitas ao regime legal previsto na Secção II "Das Notificações" do Código do Procedimento Administrativo.



BRAGA
Município

DMUOP – DPOT - DPRRU - DIVISÃO DE PLANEAMENTO, REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA

Cláusula 13ª

Reconhecimento de assinaturas

Os outorgantes prescindem, mutuamente, do reconhecimento presencial das assinaturas e renunciam, expressamente, à invocação de tal omissão, sob pena de abuso do direito, nos termos do preceituado no artigo 334.º do Código Civil.

Cláusula 14ª

Disposições Transitórias

Os outorgantes reconhecem e aceitam que o presente contrato de urbanização e a execução de todos os seus termos pressupõem a concretização da revisão do PDM em vigor desde 15/10/2015 de forma a ficar devidamente assegurado o equilíbrio financeiro entre encargos e os benefícios inerentes ao mesmo.

Cláusula 15ª

Anexos

São parte integrante do presente contrato os anexos seguintes:

Anexo I – Planta 01 – Planta de Localização – Escala 1/1.000;

Anexo II – Planta 02 – Planta de Delimitação e Cadastro – Escala 1/1.000;

Anexo I – Planta 03 – Planta de Ordenamento 2015 – Escala 1/1.000;

Anexo II – Planta 04 – Planta da Solução Urbanística Proposta – Escala 1/1.000;

Anexo I – Planta 05 – Planta de Cadastro-Permutas – Escala 1/1.000;

A todos os outorgantes será fornecido um exemplar do contrato, composto por seis páginas, assinado a , todos com valor de original, que por estar conforme a vontade das partes, vai ser assinado por todos os outorgantes.

PELOURO DO URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

Declaração

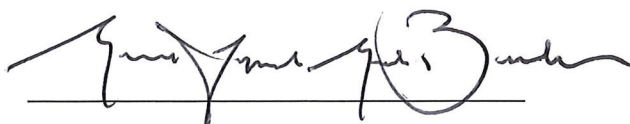
Miguel Sopas de Melo Bandeira, Vereador da Câmara Municipal de Braga, declara para os devidos e legais efeitos, em face da informação técnica I/21482/2020 emitida pela Divisão de Planeamento no âmbito do processo que visa a delimitação de uma unidade de execução na Freguesia de Nogueira, integrada na União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, que se compromete a diligenciar junto da Comissão Consultiva que superintende o processo de revisão do PDM de Braga, em curso, no sentido de se alterar a qualificação do solo do prédio denominado _____, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº _____ e inscrito na matriz predial sob o artigo urbano nº _____ e o artigo rústico nº _____, com acesso pela _____, conforme planta topográfica anexa.

Mais se declara que o compromisso supra assumido consiste na obrigação de se diligenciar no sentido da aludida requalificação do solo tendo em vista um maior equilíbrio perequativo dentro da unidade de execução, não conferindo aos beneficiários o direito de exigir do Município qualquer compensação indemnizatória no caso de se frustrar o objectivo.

A presente declaração vai assinada e autenticada com o selo branco em uso neste Município.

Braga, 25 de Maio de 2020

O Vereador com competência delegada pelo Presidente da Câmara,



Miguel Sopas de Melo Bandeira

PELOURO DO URBANISMO, ORDENAMENTO E PLANEAMENTO

Declaração

Miguel Sopas de Melo Bandeira, Vereador da Câmara Municipal de Braga, declara para os devidos e legais efeitos, em face da informação técnica I/19224/2020 emitida pela Divisão de Planeamento no âmbito do processo que visa a delimitação de uma unidade de execução na Freguesia de Nogueira, integrada na União de Freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações, que se compromete a diligenciar junto da Comissão Consultiva que superintende o processo de revisão do PDM de Braga, em curso, no sentido de se alterar a qualificação do solo do prédio denominado _____, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº _____ e inscrito na matriz predial sob o artigo urbano nº _____ e o artigo rústico nº _____, sito na _____, conforme planta topográfica anexa.

Mais se declara que o compromisso supra assumido consiste na obrigação de se diligenciar no sentido da aludida requalificação do solo tendo em vista um maior equilíbrio perequativo dentro da unidade de execução, não conferindo aos beneficiários o direito de exigir do Município qualquer compensação indemnizatória no caso de se frustrar o objectivo.

A presente declaração vai assinada e autenticada com o selo branco em uso neste Município.

Braga, 25 de Maio de 2020

O Vereador com competência delegada pelo Presidente da Câmara,



Miguel Sopas de Melo Bandeira