



Câmara Municipal de Benavente

Subunidade Orgânica de Atas e Apoio aos Órgãos Autárquicos

Ata n.º 26/2026

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO DIA 24 DE JULHO DE 2026

(Contém 49 páginas)

ATA N.º 26/2026

Reunião Extraordinária da Câmara Municipal de Benavente

Início: 9 horas e 40 minutos

Encerramento: 9 horas e 57 minutos

No dia vinte e quatro do mês de julho de dois mil e vinte e seis, em Benavente, no edifício dos Paços do Município e sala das reuniões da Câmara Municipal, onde se encontrava pelas nove horas e quarenta minutos, o senhor vice-presidente da Câmara Municipal de Benavente, Paulo Sérgio Correia Abreu, reuniu a mesma, estando presentes os senhores vereadores:

Carlos Hipólito Falua e Hélio Manuel Faria Justino, em representação da CDU – Coligação Democrática Unitária

Frederico Jorge de Barros Pereira Antunes e Paulo Alexandre Fonseca Cardoso, em representação do CHEGA

Pedro Alexandre Santos Gameiro, em representação do PS – Partido Socialista

Pelo senhor vice-presidente foi declarada aberta a reunião, às nove horas e quarenta minutos, com a seguinte Ordem do Dia, antecipadamente remetida a todos os vereadores, nos termos do n.º 2 do artigo 53.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

Ordem	Assunto	Processo	Interessado
	ORDEM DO DIA		
	Gabinete de Apoio ao presidente e vereadores		
1	UOPG 4 - Polo III - Benavente - Unidade de Execução 01 - Aprovação da minuta do contrato de urbanização, execução de infraestruturas urbanísticas e alteração parcial do contrato de urbanização da UE01 da UOPG 4, e autorização da respetiva outorga		
2	UOPG 4 - Polo III - Benavente - Unidade de Execução 02 - Aprovação da minuta do contrato de urbanização, execução de infraestruturas urbanísticas e alteração parcial do contrato de urbanização da UE02 da UOPG 4, e autorização da respetiva outorga		
3	UOPG 4 - Polo III - Benavente - Aprovação da minuta do acordo de cedência gratuita de terreno para o		

	domínio público municipal e de assunção proporcional de encargos com infraestrutura viária, a celebrar com Rogério Castanheira, e autorização da respetiva outorga		
	DIVISÃO MUNICIPAL DE OBRAS PARTICULARES, PLANEAMENTO URBANÍSTICO, DESENVOLVIMENTO E AMBIENTE		
	Subunidade Orgânica de Obras Particulares		
4	Licença Administrativa—Operações Loteamento - Loteamento Industrial Quinta da Foz - Deliberação final sobre o licenciamento da operação de loteamento;	Processo 2024/25	
5	Comunicação Prévia - Obras Urbanização Loteamento Industrial Quinta da Foz - Apreciação final da comunicação prévia das obras de urbanização;	Processo 2024/12	
6	Licença Administrativa - Obras Urbanização/Arruamento Urbano - Deliberação final sobre o licenciamento das obras de urbanização.	Processo 2024/15	
7	Aprovação de deliberações em minuta		

Secretariou a chefe da Divisão Municipal de Gestão Administrativa e de Recursos Humanos, Ana Carla Ferreira Gonçalves, coadjuvada por Fernando Alberto Marcelino Rodrigues, coordenador técnico.

AUSÊNCIA DE MEMBROS DO EXECUTIVO: Verificou-se a ausência da senhora presidente, por motivo de gozo de férias, tendo sido substituída pelo senhor vice-presidente, Paulo Sérgio Correia Abreu.

«O senhor vice-presidente considerou justificada a ausência.»

ORDEM DO DIA

01 - CÂMARA MUNICIPAL/PRESIDÊNCIA-VEREAÇÃO

01.01- Gabinete de Apoio ao presidente e vereadores

Ponto 1 - UOPG 4 - POLO III - BENAVENTE - UNIDADE DE EXECUÇÃO 01 - APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E ALTERAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UE01 DA UOPG 4, E AUTORIZAÇÃO DA RESPETIVA OUTORGA

Submete-se à apreciação e aprovação a minuta do contrato em título, bem como a autorização para a respetiva outorga pela senhora presidente da Câmara Municipal:

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E ALTERAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UE01 DA UOPG 4, E AUTORIZAÇÃO DA RESPETIVA OUTORGA

ENTRE:

PRIMEIRO OUTORGANTE

MUNICÍPIO DE BENAVENTE, pessoa coletiva de direito público, NIPC 506 676 056, com sede na Praça do Município, 2130-038 Benavente, neste ato representado por Sónia Ferreira Quintino, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato;

E

SEGUNDO OUTORGANTE

BRIDGEBENEFIT, LDA., sociedade com sede na Zona Industrial, apartado 17, Oliveira de Frades, freguesia de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, concelho de Oliveira de Frades, com o número único de matrícula na CRC de Oliveira de Frades e de pessoa coletiva 515 970 549, aqui representada por Carlos Manuel Marques Martins, na qualidade de único gerente, com poderes para o ato, conforme certidão com o código de acesso on-line 3573-2287-8624.

(designados por “Partes”).

CONSIDERANDO QUE:

- a) A UE1 da UOPG4 foi delimitada no âmbito do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB);
- b) No âmbito da programação estratégica do PDMB, a UOPG4 define um conjunto de objetivos, sendo de salientar para esta área os seguintes:
 - Resolver problemas inerentes à dispersão da pequena atividade industrial e da sua compatibilização com o meio urbano envolvente;
 - Valorizar o património paisagístico;
 - Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho urbano;
 - Criar um espaço de atividades económicas estruturado, contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade;
 - Promover e articular esta área com o novo quadro de acessibilidades.
- c) De acordo com o PDMB, a UOPG4 é executada através de Unidades de Execução (UE), encontrando-se inserida em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades

Económicas (UzAE), estando hoje potenciada pelo novo quadro de acessibilidades, sendo que os respetivos Proprietários pretendem urbanizar e edificar;

- d) Neste pressuposto, a Câmara Municipal de Benavente, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante “RJIGT”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, deliberou, por maioria, na sua reunião ordinária pública realizada a 16 de outubro de 2023, aprovar as propostas de delimitação por iniciativa dos respetivos proprietários do prédio integrante da UE1 – Carrascal – freguesia de Benavente, na UOPG4 – Pólo III;
- e) O sistema de iniciativa de interessados é um dos sistemas de execução previstos nos artigos 147.º e 149.º do RJIGT, em que os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização;
- f) Em 19 de dezembro de 2023, todos os proprietários dos prédios inseridos nas Unidades de Execução 01, 02 e 03 da UOPG4, celebraram com o Município de Benavente, os Contratos de Promoção das mesmas Unidades de Execução, assim regulando os direitos e as obrigações recíprocas, nomeadamente a obrigação de, conjuntamente, realizarem as infraestruturas gerais previstas, a forma de repartição, entre si, dos encargos resultantes da realização dessas mesmas infraestruturas e a fixação da área de cedência para a concretização da via pública, tudo conforme respetivos Contratos que constitui Anexo I do presente;
- g) As UE01, UE02, UE03 na UOPG4 são constituídas por um conjunto de parcelas que perfazem, no seu conjunto, uma área total de 319.688,00 m2, que integra os prédios identificados nos respetivos Termos de Referência, a saber:

UE1 - com a área de 212.604,00 m2 pertencente ao prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 829/19880517, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 22, parte, secção CQ, que é propriedade da SEGUNDA OUTORGANTE;

UE2 - com a área de 67.084,00 m2, verificada por levantamento topográfico, pertencente aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 5615/20210125, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob o artigo 74.º da secção CQ, e o n.º 3059/19990208, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob parte do artigo 75.º da secção CQ, que é propriedade de JOSÉ ANTÓNIO DA SILVA ALVES INÁCIO, de ANA CRISTINA DURÃES DE ASSUNÇÃO ALVES INÁCIO e de ESTÊVÃO ANTÓNIO PESSOA CALADO;

UE3 - com a área de 40.000,00 m2, pertencente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 4340/20070322, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 61, secção CQ, parte, que é propriedade do PRIMEIRO OUTORGANTE;

- h) Da repartição dos encargos decorrentes da realização das infraestruturas previstas realizar resultou a percentagem de 12,52%, como responsabilidade do Município de Benavente, enquanto proprietário de uma parcela de terreno com a área de 40.000,00m2 que integra a Unidade de Execução 3;
- i) Consequentemente, foi celebrado entre o Município de Benavente e a Segunda Outorgante o Contrato de Urbanização da Unidade de Execução 01 da UOPG4, conforme Anexo II ao presente contrato;

- j) E, na mesma data, foram igualmente celebrados contratos de urbanização relativos às demais unidades de execução da UOPG4, designadamente à UE02, os quais mantêm autonomia jurídica própria;
- k) Existem, na área abrangida pela UOPG4, dois prédios pertencentes a proprietários privados identificados que, não obstante se encontrarem integrados naquela unidade operativa de planeamento e gestão, não se encontram incluídos em qualquer das respetivas unidades de execução, tendo os referidos proprietários celebrado com o Município de Benavente acordos autónomos, através dos quais assumem a obrigação de proceder à cedência para o domínio público municipal das áreas necessárias à implantação da infraestrutura viária estruturante destinada a servir toda a UOPG4;
- l) Em caso de incumprimento das obrigações emergentes dos acordos referidos no considerando anterior, assiste ao Município de Benavente o direito de acionar os meios legalmente admissíveis tendentes à prossecução do interesse público urbanístico subjacente, designadamente execução coerciva das obrigações, substituição na execução por conta dos obrigados, e, quando necessário, procedimento expropriativo por utilidade pública ou demais instrumentos de aquisição coativa previstos na lei;
- m) Existe, ainda, na área abrangida pela UOPG4, prédio relativamente ao qual não se encontra, à presente data, plenamente identificada a respetiva titularidade, o qual poderá beneficiar da infraestrutura viária estruturante da UOPG4, devendo a eventual imputação, recuperação ou repercussão de encargos associados à respetiva valorização ou benefício urbanístico ser apreciada nos termos legalmente admissíveis, sem prejuízo da salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro dos contratos aplicáveis e da necessária articulação entre os instrumentos contratuais respeitantes às unidades de execução da UOPG4.
- n) À data da celebração do presente contrato, ainda não deram entrada junto do Município de Benavente o(s) procedimento(s) de controlo prévio administrativo relativos à(s) concreta(s) operação(ões) urbanística(s) que a Segunda Outorgante venha a promover na Unidade de Execução 01 da UOPG4, incluindo, quando aplicável, pedido(s) de licenciamento, comunicação prévia, pedido(s) de informação prévia, operação(ões) de loteamento, obras de urbanização ou obras de edificação;
- o) O presente contrato é, assim, celebrado em momento anterior à apresentação e apreciação municipal do(s) procedimento(s) referido(s) no considerando anterior, tendo natureza preparatória, programática e vinculativa quanto à repartição de responsabilidades, encargos e obrigações de execução de infraestruturas, sem constituir, nem poder ser interpretado como constituindo, deferimento, aprovação, licença, admissão de comunicação prévia, dispensa de controlo prévio, autorização de execução de obras ou juízo antecipado sobre a conformidade urbanística das concretas pretensões que venham a ser submetidas;
- p) Sem prejuízo da futura e autónoma apreciação municipal do(s) procedimento(s) de controlo prévio, as Partes reconhecem que a(s) operação(ões) urbanística(s) que venha(m) a ser promovida(s) na área das UE01 é/são suscetível(eis) de determinar a necessidade de execução, reforço ou adequação de infraestruturas urbanísticas gerais, designadamente arruamentos e redes de abastecimento de água, saneamento, drenagem, energia, telecomunicações e demais infraestruturas, nos termos legalmente aplicáveis;
- q) A(s) futura(s) operação(ões) urbanística(s) que venha(m) a ser submetida(s) ao Município estará(ão) sujeita(s), nos termos legais e regulamentares aplicáveis à data da respetiva apreciação, ao pagamento das taxas urbanísticas devidas,

incluindo, quando aplicável, a taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (“TMU”);

- r) A experiência recente do Município em situações similares à que ora está em causa, demonstrou a viabilidade de transferir para os particulares as suas obrigações quanto à execução de infraestruturas estruturantes, o que se coloca, em especial quanto à concretização das obras de urbanização para a construção da via pública que atravessará toda a UOPG4.
- s) A Segunda Outorgante manifesta disponibilidade para assumir, na proporção de 76%, os encargos referentes à concretização das obras de urbanização, para a construção da via pública que atravessará toda a UOPG4, incluindo a quota-parte de responsabilidade municipal cuja execução é transferida nos termos do presente contrato.
- t) Em contrapartida, o Município admite a aplicação de um regime de redução e/ou isenção de taxas urbanísticas aplicáveis.
- u) O presente contrato regula, em termos prévios à submissão do(s) concreto(s) procedimento(s) de controlo prévio, a execução da(s) operação(ões) urbanística(s) relativa(s) à Unidade de Execução 01 da UOPG4, incluindo a execução das infraestruturas gerais comuns da UOPG4 cuja responsabilidade é transferida pelo Município;
- v) O presente contrato deve ser interpretado em articulação com os respetivos anexos;

É livremente acordado e reciprocamente aceite o presente contrato entre a Proprietária abrangida pelas Unidade de Execução 01 da UOPG4 – Polo III, freguesia de Benavente e o Município de Benavente (adiante CONTRATO), que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.ª **OBJETO**

1. O presente contrato regula e define, em momento anterior à apresentação dos concretos procedimentos de controlo prévio administrativo, os termos e condições aplicáveis à futura concretização da(s) operação(ões) urbanística(s) relativa(s) à Unidade de Execução 01 da UOPG4, incluindo a execução das infraestruturas urbanísticas gerais necessárias à respetiva viabilização, na parte em que a correspondente responsabilidade municipal é transferida para a Segunda Outorgante nos termos previstos no presente contrato.

2. O presente contrato estabelece, designadamente:

- a) os direitos e obrigações das Partes;
- b) o regime de preparação e execução das obras de urbanização;
- c) o financiamento e a repartição de encargos;
- d) o regime de compensações urbanísticas.

CLÁUSULA 2.ª **ALTERAÇÃO PARCIAL DE CONTRATOS DE URBANIZAÇÃO ANTERIORES E PREVALÊNCIA**

1. O presente contrato procede à alteração parcial das disposições constantes do contrato de urbanização relativo à Unidade de Execução 01 da UOPG4, celebrado entre as Partes, na estrita medida necessária à definição prévia da execução das

infraestruturas urbanísticas, da repartição de responsabilidades e dos encargos ora acordados.

2. Em caso de conflito ou divergência entre o disposto no presente contrato e o previsto no contrato de urbanização anteriormente celebrado para a UE01, prevalecem as disposições constantes do presente contrato.

3. Em tudo o que não se encontre expressamente modificado pelo presente contrato, mantêm-se plenamente válidas e em vigor as disposições constantes do contrato de urbanização anteriormente celebrado.

CLÁUSULA 3.^a

TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADES MUNICIPAIS

1. O Primeiro Outorgante transfere para a Segunda Outorgante, que aceita, a responsabilidade pela execução e financiamento de 76% dos encargos relativos às infraestruturas urbanísticas gerais e estruturantes da UOPG4 abrangidas pelo presente contrato, incluindo, designadamente:

- a) à Conceção, execução e financiamento de infraestruturas urbanísticas gerais;
- b) ao Reforço das redes públicas de abastecimento de água, saneamento e drenagem;
- c) à Execução de infraestruturas de energia, telecomunicações e gás e;
- d) à Execução da infraestrutura viária prevista servir toda a UOPG4.

2. A transferência de responsabilidade inclui, também, as infraestruturas exteriores à UE01 da UOPG4, estritamente necessárias e devidamente fundamentadas no âmbito do(s) futuro(s) procedimento(s) de controlo prévio.

CLÁUSULA 4.^a

OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA OUTORGANTE

1. Constituem obrigações da Segunda Outorgante, designadamente:

- a) Execução de arruamentos;
- b) Execução de redes de abastecimento de água;
- c) Execução de redes de águas residuais e pluviais;
- d) Execução de redes de energia, telecomunicações e demais infraestruturas;
- e) Execução de espaços exteriores e integração paisagística;
- f) Assunção de 76 % dos encargos relativos às infraestruturas comuns objeto do presente contrato.

CLÁUSULA 5.^a

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. A(s) futura(s) operação(ões) urbanística(s) a submeter ao Município poderá(rão) implicar a realização de obras de urbanização internas e externas à área de intervenção.

2. A utilização dos edifícios ou frações que venham a ser licenciados, admitidos ou autorizados fica condicionada à conclusão das obras de urbanização ou à prestação de caução legalmente admissível.

CLÁUSULA 6.^a

VALOR ESTIMADO DOS ENCARGOS REFERENTES ÀS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. O valor global estimado dos encargos referentes às infraestruturas urbanísticas comuns a executar é de € 1.500.000,00€ (um milhão e quinhentos mil euros).
2. A Segunda Outorgante suporta 76% daquele valor global, correspondente, nesta data, ao montante estimado de € 993 063,22 € (novecentos e noventa e três mil e sessenta e três euros e vinte e dois cêntimos).
3. O valor será apurado definitivamente após medição e validação municipal.

CLÁUSULA 7.ª REGIME DE COMPENSAÇÕES E TAXAS URBANÍSTICAS

Os encargos efetivamente assumidos e comprovadamente suportados pela Segunda Outorgante serão contabilizados para efeitos de dação em cumprimento ou como compensação de créditos referentes às taxas urbanísticas devidas, em especial, à TMU, de que a Segunda Outorgante beneficiará uma redução de 50 %, nos termos do artigo 13.º do Regulamento de Taxas do Município de Benavente, por força da Operação Urbanística/Operações Urbanísticas a que se reporta(m) o presente Contrato e, bem assim, por força dos processos urbanísticos para edificação nos lotes/ prédios.

CLÁUSULA 8.ª PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. A Segunda Outorgante compromete-se a promover a execução das operações urbanísticas referentes às Obras de Urbanização no prazo de 5 anos, após a emissão do(s) título(s) urbanístico(s).
2. A obrigação de execução das Obras de Urbanização por parte da Segunda Outorgante apenas é devida após o Primeiro Outorgante a notificar para efeitos de emissão do título urbanístico bastante para esse efeito.
3. Para efeitos do número anterior, o Primeiro Outorgante compromete-se a deferir/aprovar e a notificar a Segunda Outorgante, da decisão final dos procedimentos de controlo prévio, nos termos legais e nos prazos aplicáveis.
4. As Obras de Urbanização serão executadas em conformidade com os projetos, a calendarização e a estimativa que se juntam ao presente Contrato como Anexo V.
5. As prorrogações dos prazos para conclusão das Obras de Urbanização observam o disposto no artigo 53.º do RJUE.

CLÁUSULA 9.ª CAUÇÃO

1. Antes do início da execução das obras de urbanização, e quando legalmente exigível, a Segunda Outorgante prestará caução a favor da Câmara Municipal de Benavente destinada a garantir a boa e regular execução das obras, nos termos do presente contrato e do artigo 54.º do RJUE, no montante que venha a ser fixado no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio.
2. A caução referida no número anterior é prestada mediante garantia bancária ou seguro caução autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade da Segunda Outorgante, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos da lei e se mantém válida até à receção definitiva das Obras de Urbanização.

3. O montante da caução prestada nos termos da presente cláusula deve ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido pelo Primeiro Outorgante no prazo de 15 dias a contar do pedido de redução.
4. O conjunto das reduções efetuadas ao abrigo do disposto no número anterior não pode exceder 90% (noventa por cento) do montante inicial de cada caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, salvo regime legal imperativo diverso.
5. A caução poderá ser prestada mediante garantia bancária ou seguro-caução autónomo à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou outro meio legalmente admissível, devendo constar do respetivo título que a mesma está sujeita a atualização nos termos da lei e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
6. O montante da caução poderá ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos, a requerimento do interessado, devendo o pedido ser decidido pelo Primeiro Outorgante no prazo legalmente aplicável.
7. O conjunto das reduções efetuadas não pode exceder 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, salvo regime legal imperativo diverso.
8. A prestação da caução constitui condição do deferimento/da aprovação do procedimento de controlo prévio a que se sujeita a realização das Obras de Urbanização ora em causa.

CLÁUSULA 10.^a RECEÇÃO DAS OBRAS

1. Compete ao Primeiro Outorgante deliberar sobre a receção provisória e definitiva das Obras de Urbanização após a sua conclusão e o decurso do prazo de garantia, respetivamente, mediante requerimento da Segunda Outorgante.
2. A receção é precedida de vistoria, a realizar por uma comissão da qual fazem parte a Segunda Outorgante ou um seu representante e, pelo menos, dois representantes do Primeiro Outorgante.
3. A vistoria deve ser efetuada logo que a obra referida nos números anteriores esteja concluída, no todo ou em parte, tendo em conta o termo final do prazo total ou dos prazos parciais de execução da obra.
4. A convocação para a vistoria deve ter lugar com a antecedência de 30 dias.
5. Quando a vistoria tenha sido solicitada pela Segunda Outorgante, o Primeiro Outorgante deve realizá-la no prazo de 30 dias contados da data da notificação da referida solicitação.
6. O não agendamento ou realização atempada e sem motivo justificado da vistoria por facto imputável ao Primeiro Outorgante tem os efeitos previstos no direito civil para a mora do credor.
7. Se o Primeiro Outorgante não agendar ou não proceder à vistoria no prazo previsto no n.º 5 da presente Cláusula, as obras consideram-se tacitamente recebidas.
8. Da vistoria é lavrado auto, assinado pelos intervenientes, que deve declarar se a obra está, no todo ou em parte, em condições de ser recebida.

9. O auto que declare a não receção da obra, no todo ou em parte, em virtude de defeitos da obra detetados na vistoria é notificado à Segunda Outorgante, sendo-lhe concedido um prazo razoável para os corrigir, sem prejuízo de esta poder reclamar no prazo de 10 dias.

10. Na data da assinatura do auto de receção provisória inicia-se o prazo de garantia, durante o qual a Segunda Outorgante está obrigada a corrigir todos os defeitos das obras.

11. O prazo de garantia das obras de infraestruturas é de 5 anos, sem prejuízo dos prazos legalmente aplicáveis a infraestruturas específicas nos termos do RJUE.

12. Findo o prazo de garantia, há lugar a nova vistoria para efeitos de receção definitiva.

13. São aplicáveis à vistoria e ao auto de receção definitiva, bem como à falta de agendamento ou realização da vistoria pelo dono da obra, o disposto para a receção provisória quanto às mesmas matérias, com as devidas adaptações.

14. A Segunda Outorgante fica exonerada da responsabilidade pelos defeitos das obras que sejam verificados após a receção definitiva.

CLÁUSULA 11.^a FISCALIZAÇÃO

1. O Primeiro Outorgante dispõe, quanto à realização das obras de urbanização previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe são atribuídos.

2. O Primeiro Outorgante poderá, sempre que em ação de fiscalização se detete que a realização das obras de urbanização não está a obedecer ao projeto aprovado e às condições fixadas, notificar a Segunda Outorgante no sentido da regularização da situação, fixando-se um prazo razoável para o efeito.

CLÁUSULA 12.^a EQUILÍBRIO ECONÓMICO-FINANCEIRO E REVISÃO CONTRATUAL

1. O contrato assegura equilíbrio entre encargos assumidos pela Segunda Outorgante e benefícios concedidos pelo Primeiro Outorgante.

2. Em caso de alteração relevante, poderá haver revisão do presente contrato.

CLÁUSULA 13.^a EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

A execução do presente contrato inicia-se com a emissão do título urbanístico e mantém-se em vigor até à receção definitiva das obras de urbanização.

CLÁUSULA 14.^a CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

1. A Segunda Outorgante pode ceder a sua posição contratual, desde que, cumulativamente:

a) O cessionário assuma, por escrito e sem reservas, as condições e obrigações previstas no presente Contrato;

b) Juntamente com a cessão da posição contratual, transmita a propriedade da UE1 na UOPG4.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, a Segunda Outorgante está obrigada a:

- a) Informar o futuro adquirente dos termos do presente Contrato, em especial no que respeita à realização das obras de infraestruturas e à repartição dos respetivos encargos;
- b) Informar o Município da intenção de cessão da posição contratual, devendo evidenciar o cumprimento das condições estabelecidas no número anterior;
- c) Comunicar ao Município a concretização da cessão da posição contratual e a respetiva documentação.

3. As comunicações acima referidas são efetuadas por escrito, nos termos previstos neste Contrato.

CLÁUSULA 15.^a ARTICULAÇÃO COM O CONTRATO DA UE02

1. O presente contrato integra um conjunto contratual composto por dois contratos autónomos celebrados pelo Município de Benavente com os proprietários das Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG4.

2. As Partes reconhecem que as infraestruturas urbanísticas gerais objeto do presente contrato possuem natureza unitária e destinam-se a servir conjuntamente as Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG4.

3. A interpretação e execução do presente contrato devem ser realizadas em articulação com o contrato celebrado entre o Município de Benavente e a proprietária da UE02, de modo a assegurar a coerência técnica, financeira e funcional das infraestruturas urbanísticas comuns.

4. A invalidade, ineficácia, resolução, cessação ou incumprimento do contrato relativo à UE02 não determina, por si só, a invalidade, ineficácia, resolução ou cessação do presente contrato, sem prejuízo da possibilidade de revisão das respetivas condições quando tal se revele necessário à salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro e da prossecução do interesse público urbanístico.

5. Sempre que a execução das infraestruturas urbanísticas objeto do presente contrato dependa de intervenções a realizar no âmbito do contrato relativo à UE02, as Partes obrigam-se a cooperar entre si, no âmbito das respetivas competências e responsabilidades, promovendo a compatibilização dos projetos, calendarização, execução e receção das obras, sem prejuízo das obrigações autonomamente assumidas pela proprietária da UE02 no respetivo contrato.

CLÁUSULA 16.^a FORO

1. O presente contrato é elaborado, interpretado e executado de acordo com a lei portuguesa.

2. Para todas as questões emergentes da interpretação, integração ou execução do presente contrato, bem como de contratos ou acordos dele complementares ou decorrentes, é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA 17.^a Vigência

O presente Contrato produz efeitos na data da assinatura.

Feito em Benavente, aos ____ de _____ de 2026.

_____ O Município de Benavente

_____ A Segunda Outorgante

Anexos:

Anexo I — Contrato de Promoção da UE01 da UOPG4;

Anexo II — Contrato de Urbanização da UE01 da UOPG4 celebrado em 19 de dezembro de 2023;

Anexo III — Termos de Referência da UE01;

Anexo IV — Planta de localização e delimitação da UE01;

Anexo V — Planta da via estruturante e estimativa orçamental das respetivas obras de urbanização.

DISCUSSÃO/DELIBERAÇÕES: O SENHOR VICE-PRESIDENTE propôs que os pontos 1, 2 e 3, fossem retirados da ordem do dia, na sequência da suscitação, por um membro do órgão executivo, de questão relativa à distribuição da documentação de suporte, impondo-se, por razões de plena salvaguarda das garantias de informação dos membros da Câmara Municipal e de regularidade procedimental, promover nova apreciação dos assuntos em reunião extraordinária a convocar para o efeito;

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, retirar o presente ponto da ordem do dia.

Ponto 2 - UOPG 4 - POLO III - BENAVENTE - UNIDADE DE EXECUÇÃO 02 - APROVAÇÃO DA MINUTA DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E ALTERAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UE02 DA UOPG 4, E AUTORIZAÇÃO DA RESPETIVA OUTORGA

Submete-se à apreciação e aprovação a minuta do contrato em título, bem como a autorização para a respetiva outorga pela senhora presidente da Câmara Municipal:

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO, EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS E ALTERAÇÃO PARCIAL DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 02 DA UOPG 4 – POLO III – BENAVENTE

ENTRE:

PRIMEIRO OUTORGANTE

MUNICÍPIO DE BENAVENTE, pessoa coletiva de direito público, NIPC 506 676 056, com sede na Praça do Município, 2130-038 Benavente, neste ato representado por Sónia Ferreira Quintino, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato;

E

SEGUNDOS OUTORGANTES

JOSÉ ANTÓNIO DA SILVA ALVES INÁCIO, NIF 125 205 686, natural da freguesia e concelho de Vila Franca de Xira, portador do cartão de cidadão n.º 2331688, que intervém por si e na qualidade de procurador da sua mulher ANA CRISTINA DURÃES DE ASSUNÇÃO ALVES INÁCIO, NIF 113 867 816, conforme procuração passada em

11.06.2008, com termo de autenticação lavrado pela Notária Salomé Archer Mendes, do Cartório Notarial de Benavente, sendo ambos casados um com o outro sob o regime da comunhão de adquiridos e residentes no Casal das Carochas, 2130 Benavente; e ESTÊVÃO ANTÓNIO PESSOA CALADO, NIF 131 333 712, solteiro, maior, natural da freguesia de Samora Correia, concelho de Benavente, residente na Rua Associação Comercial de Lisboa, n.º 22, Samora Correia, portador do cartão de cidadão n.º 4715542, válido até 08.03.2031, emitido pela República Portuguesa;

(designados por “Partes”).

CONSIDERANDO QUE:

- a) A UE2 da UOPG4 foi delimitada no âmbito do Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB);
- b) No âmbito da programação estratégica do PDMB, a UOPG4 define um conjunto de objetivos, sendo de salientar para esta área os seguintes:
 - Resolver problemas inerentes à dispersão da pequena atividade industrial e da sua compatibilização com o meio urbano envolvente;
 - Valorizar o património paisagístico;
 - Tratar os elementos naturais existentes no local integrando-os no desenho urbano;
 - Criar um espaço de atividades económicas estruturado, contribuindo para uma imagem de qualidade e modernidade;
 - Promover e articular esta área com o novo quadro de acessibilidades.
- c) De acordo com o PDMB, a UOPG4 é executada através de Unidades de Execução (UE), encontrando-se inserida em Solo Urbanizável, Espaço de Atividades Económicas (UZAE), estando hoje potenciada pelo novo quadro de acessibilidades, sendo que os respetivos Proprietários pretendem urbanizar e edificar;
- d) Neste pressuposto, a Câmara Municipal de Benavente, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante “RJIGT”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, deliberou, por maioria, na sua reunião ordinária pública realizada a 16 de outubro de 2023, aprovar as propostas de delimitação por iniciativa dos respetivos proprietários do prédio integrante da UE2, freguesia de Benavente, na UOPG4 – Pólo III;
- e) O sistema de iniciativa de interessados é um dos sistemas de execução previstos nos artigos 147.º e 149.º do RJIGT, em que os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização;
- f) Em 19 de dezembro de 2023, todos os proprietários dos prédios inseridos nas Unidades de Execução 01, 02 e 03 da UOPG4, celebraram com o Município de Benavente, os Contratos de Promoção das mesmas Unidades de Execução, assim regulando os direitos e as obrigações recíprocas, nomeadamente a obrigação de, conjuntamente, realizarem as infraestruturas gerais previstas, a forma de repartição, entre si, dos encargos resultantes da realização dessas mesmas infraestruturas e a fixação da área de cedência para a concretização da via pública, tudo conforme respetivos Contratos que constitui Anexo I do presente;

- g)** As UE01, UE02, UE03 na UOPG4 são constituídas por um conjunto de parcelas que perfazem, no seu conjunto, uma área total de 319.688,00 m2, que integra os prédios identificados nos respetivos Termos de Referência, a saber:

UE1 - com a área de 212.604,00 m2 pertencente ao prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 829/19880517, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo 22, parte, secção CQ, que é propriedade de BRIDGEBENEFIT UNIPessoal, LDA;

UE2 - com a área de 67.084,00 m2, verificada por levantamento topográfico, pertencente aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 5615/20210125, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob o artigo 74.º da secção CQ, e o n.º 3059/19990208, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob parte do artigo 75.º da secção CQ, que é propriedade dos SEGUNDOS OUTORGANTES;

UE3 - com a área de 40.000,00 m2, pertencente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 4340/20070322, freguesia de Benavente, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 61, secção CQ, parte, que é propriedade do PRIMEIRO OUTORGANTE;

- h)** Da repartição dos encargos decorrentes da realização das infraestruturas previstas realizar resultou a percentagem de 12,52%, como responsabilidade do Município de Benavente, enquanto proprietário de uma parcela de terreno com a área de 40.000,00m2 que integra a Unidade de Execução 3;
- i)** Consequentemente, foi celebrado entre o Município de Benavente e os Segundos Outorgantes, o Contrato de Urbanização da Unidade de Execução 02 da UOPG4, conforme Anexo II ao presente contrato;
- j)** E, na mesma data, foram igualmente celebrados contratos de urbanização relativos às demais unidades de execução da UOPG4, designadamente à UE01, os quais mantêm autonomia jurídica própria;
- k)** Existem, na área abrangida pela UOPG4, dois prédios pertencentes a proprietários privados que, não obstante se encontrarem integrados naquela unidade operativa de planeamento e gestão, não se encontram incluídos em qualquer das respetivas unidades de execução, tendo os referidos proprietários celebrado com o Município de Benavente acordos autónomos, através dos quais assumem a obrigação de proceder à cedência para o domínio público municipal das áreas necessárias à implantação da infraestrutura viária estruturante destinada a servir toda a UOPG4;
- l)** Em caso de incumprimento das obrigações emergentes dos acordos referidos no considerando anterior, assiste ao Município de Benavente o direito de acionar os meios legalmente admissíveis tendentes à prossecução do interesse público urbanístico subjacente, designadamente execução coerciva das obrigações, substituição na execução por conta dos obrigados, e, quando necessário, procedimento expropriativo por utilidade pública ou demais instrumentos de aquisição coativa previstos na lei;
- m)** Existe, ainda, na área abrangida pela UOPG4, prédio relativamente ao qual não se encontra, à presente data, plenamente identificada a respetiva titularidade, o qual poderá beneficiar da infraestrutura viária estruturante da UOPG4, devendo a eventual imputação, recuperação ou repercussão de encargos associados à respetiva valorização ou benefício urbanístico ser apreciada nos termos legalmente admissíveis, sem prejuízo da salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro dos

contratos aplicáveis e da necessária articulação entre os instrumentos contratuais respeitantes às unidades de execução da UOPG4;

- n) À data da celebração do presente contrato, ainda não deram entrada junto do Município de Benavente o(s) procedimento(s) de controlo prévio administrativo relativos à(s) concreta(s) operação(ões) urbanística(s) que os Segundos Outorgantes venham a promover na Unidade de Execução 02 da UOPG4, incluindo, quando aplicável, pedido(s) de licenciamento, comunicação prévia, pedido(s) de informação prévia, operação(ões) de loteamento, obras de urbanização ou obras de edificação;
- o) O presente contrato é, assim, celebrado em momento anterior à apresentação e apreciação municipal do(s) procedimento(s) referido(s) no considerando anterior, tendo natureza preparatória, programática e vinculativa quanto à repartição de responsabilidades, encargos e obrigações de execução de infraestruturas, sem constituir, nem poder ser interpretado como constituindo, deferimento, aprovação, licença, admissão de comunicação prévia, dispensa de controlo prévio, autorização de execução de obras ou juízo antecipado sobre a conformidade urbanística das concretas pretensões que venham a ser submetidas;
- p) Sem prejuízo da futura e autónoma apreciação municipal do(s) procedimento(s) de controlo prévio, as Partes reconhecem que a(s) operação(ões) urbanística(s) que venha(m) a ser promovida(s) na área das UE02 é/são suscetível(eis) de determinar a necessidade de execução, reforço ou adequação de infraestruturas urbanísticas gerais, designadamente arruamentos e redes de abastecimento de água, saneamento, drenagem, energia, telecomunicações e demais infraestruturas, nos termos legalmente aplicáveis;
- q) A(s) futura(s) operação(ões) urbanística(s) que venha(m) a ser submetida(s) ao Município estará(ão) sujeita(s), nos termos legais e regulamentares aplicáveis à data da respetiva apreciação, ao pagamento das taxas urbanísticas devidas, incluindo, quando aplicável, a taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas ("TMU");
- r) A experiência recente do Município em situações similares à que ora está em causa, demonstrou a viabilidade de transferir para os particulares as suas obrigações quanto à execução de infraestruturas estruturantes, o que se coloca, em especial quanto à concretização das obras de urbanização para a construção da via pública que atravessará toda a UOPG4.
- s) Os Segundos Outorgantes manifestam disponibilidade para assumir, na proporção de 24%, os encargos referentes à concretização das obras de urbanização, para a construção da via pública que atravessará toda a UOPG4, incluindo a quota-parte de responsabilidade municipal cuja execução é transferida nos termos do presente contrato.
- t) Em contrapartida, o Município admite a aplicação de um regime de redução e/ou isenção de taxas urbanísticas aplicáveis.
- u) O presente contrato regula, em termos prévios à submissão do(s) concreto(s) procedimento(s) de controlo prévio, a execução da(s) operação(ões) urbanística(s) relativa(s) à Unidade de Execução 02 da UOPG4, incluindo a execução das infraestruturas gerais comuns da UOPG4 cuja responsabilidade é transferida pelo Município;
- v) O presente contrato deve ser interpretado em articulação com os respetivos anexos;

É livremente acordado e reciprocamente aceite o presente contrato entre a Proprietária abrangida pelas Unidade de Execução 02 da UOPG4 – Polo III, freguesia de Benavente e o Município de Benavente (adiante CONTRATO), que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.^a OBJETO

1. O presente contrato regula e define, em momento anterior à apresentação dos concretos procedimentos de controlo prévio administrativo, os termos e condições aplicáveis à futura concretização da(s) operação(ões) urbanística(s) relativa(s) à Unidade de Execução 02 da UOPG4, incluindo a execução das infraestruturas urbanísticas gerais necessárias à respetiva viabilização, na parte em que a correspondente responsabilidade municipal é transferida para os Segundos Outorgantes, nos termos previstos no presente contrato.

2. O presente contrato estabelece, designadamente:

- a) os direitos e obrigações das Partes;
- b) o regime de preparação e execução das obras de urbanização;
- c) o financiamento e a repartição de encargos;
- d) o regime de compensações urbanísticas.

CLÁUSULA 2.^a ALTERAÇÃO PARCIAL DE CONTRATOS DE URBANIZAÇÃO ANTERIORES E PREVALÊNCIA

1. O presente contrato procede à alteração parcial das disposições constantes do contrato de urbanização relativo à Unidade de Execução 02 da UOPG4, celebrado entre as Partes, na estrita medida necessária à definição prévia da execução das infraestruturas urbanísticas, da repartição de responsabilidades e dos encargos ora acordados.

2. Em caso de conflito ou divergência entre o disposto no presente contrato e o previsto no contrato de urbanização anteriormente celebrado para a UE02, prevalecem as disposições constantes do presente contrato.

3. Em tudo o que não se encontre expressamente modificado pelo presente contrato, mantêm-se plenamente válidas e em vigor as disposições constantes do contrato de urbanização anteriormente celebrado.

CLÁUSULA 3.^a TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADES MUNICIPAIS

1. O Primeiro Outorgante transfere para os Segundos Outorgantes, que aceitam, a responsabilidade pela execução e financiamento de 24% dos encargos relativos às infraestruturas urbanísticas gerais e estruturantes da UOPG4 abrangidas pelo presente contrato, incluindo, designadamente:

- a) à Conceção, execução e financiamento de infraestruturas urbanísticas gerais;
- b) ao Reforço das redes públicas de abastecimento de água, saneamento e drenagem;
- c) à Execução de infraestruturas de energia, telecomunicações e gás e;
- d) à Execução da infraestrutura viária prevista servir toda a UOPG4.

2. A transferência de responsabilidade inclui, também, as infraestruturas exteriores à UE02 da UOPG4, estritamente necessárias e devidamente fundamentadas no âmbito do(s) futuro(s) procedimento(s) de controlo prévio.

CLÁUSULA 4.^a **OBRIGAÇÕES DOS SEGUNDOS OUTORGANTES**

2. Constituem obrigações dos Segundos Outorgantes, designadamente:

- g) Execução de arruamentos;
- h) Execução de redes de abastecimento de água;
- i) Execução de redes de águas residuais e pluviais;
- j) Execução de redes de energia, telecomunicações e demais infraestruturas;
- k) Execução de espaços exteriores e integração paisagística;
- l) Assunção de 24% dos encargos relativos às infraestruturas comuns objeto do presente contrato.

CLÁUSULA 5.^a **OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

1. A(s) futura(s) operação(ões) urbanística(s) a submeter ao Município poderá(rão) implicar a realização de obras de urbanização internas e externas à área de intervenção.
2. A utilização dos edifícios ou frações que venham a ser licenciados, admitidos ou autorizados fica condicionada à conclusão das obras de urbanização ou à prestação de caução legalmente admissível.

CLÁUSULA 6.^a **VALOR ESTIMADO DOS ENCARGOS REFERENTES ÀS OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

4. O valor global estimado dos encargos referentes às infraestruturas urbanísticas comuns a executar é de € 15.00.000,00€ (um milhão e quinhentos mil euros).
5. Os Segundos Outorgantes suportam 24% daquele valor global, correspondente, nesta data, ao montante estimado de € 313 346,19€ (trezentos e treze mil, trezentos e quarenta e seis euros e dezanove cêntimos).
6. O valor será apurado definitivamente após medição e validação municipal.

CLÁUSULA 7.^a **REGIME DE COMPENSAÇÕES E TAXAS URBANÍSTICAS**

Os encargos efetivamente assumidos e comprovadamente suportados pelos Segundos Outorgantes serão contabilizados para efeitos de dação em cumprimento ou como compensação de créditos referentes às taxas urbanísticas devidas, em especial, à TMU, de que Os Segundos Outorgantes beneficiarão uma redução de 50 %, nos termos do artigo 13.º do Regulamento de Taxas do Município de Benavente, por força da Operação Urbanística/Operações Urbanísticas a que se reporta(m) o presente Contrato e, bem assim, por força dos processos urbanísticos para edificação nos lotes/ prédios.

CLÁUSULA 8.^a
PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1. Os Segundos Outorgantes comprometem-se a promover a execução das operações urbanísticas referentes às Obras de Urbanização no prazo de 5 anos, após a emissão do(s) título(s) urbanístico(s).
2. A obrigação de execução das Obras de Urbanização por parte dos Segundos Outorgantes apenas é devida após o Primeiro Outorgante os notificar para efeitos de emissão do título urbanístico bastante para esse efeito.
3. Para efeitos do número anterior, o Primeiro Outorgante compromete-se a deferir/aprovar e a notificar os Segundos Outorgantes, da decisão final dos procedimentos de controlo prévio, nos termos legais e nos prazos aplicáveis.
4. As Obras de Urbanização serão executadas em conformidade com os projetos, a calendarização e a estimativa que se juntam ao presente Contrato como Anexo V.
5. As prorrogações dos prazos para conclusão das Obras de Urbanização observam o disposto no artigo 53.º do RJUE.

CLÁUSULA 9.^a
CAUÇÃO

1. Antes do início da execução das obras de urbanização, e quando legalmente exigível, os Segundos Outorgantes prestarão caução a favor da Câmara Municipal de Benavente destinada a garantir a boa e regular execução das obras, nos termos do presente contrato e do artigo 54.º do RJUE, no montante que venha a ser fixado no âmbito do respetivo procedimento de controlo prévio.
2. A caução referida no número anterior é prestada mediante garantia bancária ou seguro caução autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade dos Segundos Outorgantes, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização nos termos da lei e se mantém válida até à receção definitiva das Obras de Urbanização.
3. O montante da caução prestada nos termos da presente cláusula deve ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento do interessado, que deve ser decidido pelo Primeiro Outorgante no prazo de 15 dias a contar do pedido de redução.
4. O conjunto das reduções efetuadas ao abrigo do disposto no número anterior não pode exceder 90% (noventa por cento) do montante inicial de cada caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, salvo regime legal imperativo diverso.
5. A caução poderá ser prestada mediante garantia bancária ou seguro-caução autónomo à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou outro meio legalmente admissível, devendo constar do respetivo título que a mesma está sujeita a atualização nos termos da lei e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
6. O montante da caução poderá ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos, a requerimento do interessado, devendo o pedido ser decidido pelo Primeiro Outorgante no prazo legalmente aplicável.

7. O conjunto das reduções efetuadas não pode exceder 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, salvo regime legal imperativo diverso.

8. A prestação da caução constitui condição do deferimento/da aprovação do procedimento de controlo prévio a que se sujeita a realização das Obras de Urbanização ora em causa.

CLÁUSULA 10.^a RECEÇÃO DAS OBRAS

1. Compete ao Primeiro Outorgante deliberar sobre a receção provisória e definitiva das Obras de Urbanização após a sua conclusão e o decurso do prazo de garantia, respetivamente, mediante requerimento dos Segundos Outorgantes.

2. A receção é precedida de vistoria, a realizar por uma comissão da qual fazem parte os Segundos Outorgantes ou um seu representante e, pelo menos, dois representantes do Primeiro Outorgante.

3. A vistoria deve ser efetuada logo que a obra referida nos números anteriores esteja concluída, no todo ou em parte, tendo em conta o termo final do prazo total ou dos prazos parciais de execução da obra.

4. A convocação para a vistoria deve ter lugar com a antecedência de 30 dias.

5. Quando a vistoria tenha sido solicitada pelos Segundos Outorgantes, o Primeiro Outorgante deve realizá-la no prazo de 30 dias contados da data da notificação da referida solicitação.

6. O não agendamento ou realização atempada e sem motivo justificado da vistoria por facto imputável ao Primeiro Outorgante tem os efeitos previstos no direito civil para a mora do credor.

7. Se o Primeiro Outorgante não agendar ou não proceder à vistoria no prazo previsto no n.º 5 da presente Cláusula, as obras consideram-se tacitamente recebidas.

8. Da vistoria é lavrado auto, assinado pelos intervenientes, que deve declarar se a obra está, no todo ou em parte, em condições de ser recebida.

9. O auto que declare a não receção da obra, no todo ou em parte, em virtude de defeitos da obra detetados na vistoria é notificado aos Segundos Outorgantes, sendo-lhe concedido um prazo razoável para os corrigir, sem prejuízo de esta poder reclamar no prazo de 10 dias.

10. Na data da assinatura do auto de receção provisória inicia-se o prazo de garantia, durante o qual os Segundos Outorgantes estão obrigados a corrigir todos os defeitos das obras.

11. O prazo de garantia das obras de infraestruturas é de 5 anos, sem prejuízo dos prazos legalmente aplicáveis a infraestruturas específicas nos termos do RJUE.

12. Findo o prazo de garantia, há lugar a nova vistoria para efeitos de receção definitiva.

13. São aplicáveis à vistoria e ao auto de receção definitiva, bem como à falta de agendamento ou realização da vistoria pelo dono da obra, o disposto para a receção provisória quanto às mesmas matérias, com as devidas adaptações.

14. Os Segundos Outorgantes ficam exonerados da responsabilidade pelos defeitos das obras que sejam verificados após a receção definitiva.

CLÁUSULA 11.^a FISCALIZAÇÃO

1. O Primeiro Outorgante dispõe, quanto à realização das obras de urbanização previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe são atribuídos.

2. O Primeiro Outorgante poderá, sempre que em ação de fiscalização se detete que a realização das obras de urbanização não está a obedecer ao projeto aprovado e às condições fixadas, notificar os Segundos Outorgantes no sentido da regularização da situação, fixando-se um prazo razoável para o efeito.

CLÁUSULA 12.^a EQUILÍBRIO ECONÓMICO-FINANCEIRO E REVISÃO CONTRATUAL

1. O contrato assegura equilíbrio entre encargos assumidos pelos Segundos Outorgantes e benefícios concedidos pelo Primeiro Outorgante.

2. Em caso de alteração relevante, poderá haver revisão do presente contrato.

CLÁUSULA 13.^a EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

A execução do presente contrato inicia-se com a emissão do título urbanístico e mantém-se em vigor até à receção definitiva das obras de urbanização.

CLÁUSULA 14.^a CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

1. A Segunda Outorgante pode ceder a sua posição contratual, desde que, cumulativamente:

- a) O cessionário assuma, por escrito e sem reservas, as condições e obrigações previstas no presente Contrato;
- b) Juntamente com a cessão da posição contratual, transmita a propriedade da UE1 na UOPG4.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, a Segunda Outorgante está obrigada a:

- a) Informar o futuro adquirente dos termos do presente Contrato, em especial no que respeita à realização das obras de infraestruturas e à repartição dos respetivos encargos;
- b) Informar o Município da intenção de cessão da posição contratual, devendo evidenciar o cumprimento das condições estabelecidas no número anterior;
- c) Comunicar ao Município a concretização da cessão da posição contratual e a respetiva documentação.

3. As comunicações acima referidas são efetuadas por escrito, nos termos previstos neste Contrato.

CLÁUSULA 15.^a ARTICULAÇÃO COM O CONTRATO DA UE02

6. O presente contrato integra um conjunto contratual composto por dois contratos autónomos celebrados pelo Município de Benavente com os proprietários das Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG4.

7. As Partes reconhecem que as infraestruturas urbanísticas gerais objeto do presente contrato possuem natureza unitária e destinam-se a servir conjuntamente as Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG4.

8. A interpretação e execução do presente contrato devem ser realizadas em articulação com o contrato celebrado entre o Município de Benavente e a proprietária da UE01, de modo a assegurar a coerência técnica, financeira e funcional das infraestruturas urbanísticas comuns.

9. A invalidade, ineficácia, resolução, cessação ou incumprimento do contrato relativo à UE01 não determina, por si só, a invalidade, ineficácia, resolução ou cessação do presente contrato, sem prejuízo da possibilidade de revisão das respetivas condições quando tal se revele necessário à salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro e da prossecução do interesse público urbanístico.

10. Sempre que a execução das infraestruturas urbanísticas objeto do presente contrato dependa de intervenções a realizar no âmbito do contrato relativo à UE01, as Partes obrigam-se a cooperar entre si, no âmbito das respetivas competências e responsabilidades, promovendo a compatibilização dos projetos, calendarização, execução e receção das obras, sem prejuízo das obrigações autonomamente assumidas pela proprietária da UE01 no respetivo contrato.

CLÁUSULA 16.^a **FORO**

1. O presente contrato é elaborado, interpretado e executado de acordo com a lei portuguesa.

2. Para todas as questões emergentes da interpretação, integração ou execução do presente contrato, bem como de contratos ou acordos dele complementares ou decorrentes, é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA 17.^a **Vigência**

O presente Contrato produz efeitos na data da assinatura.

Feito em Benavente, aos ____ de _____ de 2026.

O Município de Benavente

Os Segundos Outorgantes

Anexos:

Anexo I — Contrato de Promoção da UE02 da UOPG4;

Anexo II — Contrato de Urbanização da UE02 da UOPG4 celebrado em 19 de dezembro de 2023;

Anexo III — Termos de Referência da UE02;

Anexo IV — Planta de localização e delimitação da UE02;

Anexo V — Planta da via estruturante e estimativa orçamental das respetivas obras de urbanização.

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, retirar o presente ponto da ordem do dia.

Ponto 3 - UOPG 4 - POLO III - BENAVENTE - APROVAÇÃO DA MINUTA DO ACORDO DE CEDÊNCIA GRATUITA DE TERRENO PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DE ASSUNÇÃO PROPORCIONAL DE ENCARGOS COM INFRAESTRUTURA VIÁRIA, A CELEBRAR COM ROGÉRIO CASTANHEIRA, E AUTORIZAÇÃO DA RESPETIVA OUTORGA

Submete-se à apreciação e aprovação a minuta do acordo em título, bem como a autorização para a respetiva outorga pela senhora presidente da Câmara Municipal:

ACORDO DE CEDÊNCIA GRATUITA DE TERRENO PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DE ASSUNÇÃO PROPORCIONAL DE ENCARGOS COM INFRAESTRUTURA VIÁRIA DA UOPG 4 - Polo III – Benavente

Considerando que:

- a) O Plano Diretor Municipal de Benavente prevê a execução das áreas vocacionadas para atividades económicas através de instrumentos de execução urbanística adequados, designadamente mediante unidades de execução e contratos de urbanização, assegurando a coordenação entre a ocupação do solo, a implantação de infraestruturas e a prossecução do interesse público urbanístico;
- b) A UOPG 4 - Polo III - Benavente compreende, designadamente, as Unidades de Execução 01, 02 e 03, bem como áreas e prédios conexos cuja afetação ou integração funcional se revela necessária à implantação e funcionamento da infraestrutura viária estruturante destinada a servir a globalidade da UOPG 4;
- c) Em 19 de dezembro de 2023 foram celebrados contratos de promoção relativos às Unidades de Execução 01, 02 e 03 da UOPG 4, nos quais se enquadrou a realização coordenada das infraestruturas gerais previstas, a repartição de encargos entre os interessados e a fixação das áreas de cedência necessárias à concretização da via pública estruturante;
- d) Foram igualmente celebrados contratos de urbanização relativos às Unidades de Execução 01 e 02 da UOPG 4, os quais mantêm autonomia jurídica própria, mas devem ser interpretados e executados de forma articulada, em razão da natureza unitária, comum e funcionalmente integrada da infraestrutura viária estruturante e demais infraestruturas urbanísticas gerais;
- e) Nos contratos de urbanização respeitantes à UE01 e à UE02 encontra-se prevista a assunção, pelos respetivos proprietários, dos encargos relativos à conceção, execução e financiamento das infraestruturas urbanísticas gerais e estruturantes da UOPG 4, incluindo a infraestrutura viária destinada a servir toda a UOPG 4, em proporções próprias e sem prejuízo de revisão ou ajustamento quando outros beneficiários ou interessados assumam os encargos que lhes sejam imputáveis;
- f) A infraestrutura viária estruturante destinada a servir a UOPG 4 constitui elemento essencial à segurança rodoviária, à funcionalidade dos acessos, à ligação à rede viária existente, à viabilização das operações urbanísticas futuras e à prossecução do interesse público urbanístico municipal;
- g) Na área abrangida ou funcionalmente servida pela solução viária existem prédios que, não obstante não se encontrarem integrados em qualquer das unidades de execução delimitadas, beneficiam ou poderão beneficiar da implantação da referida

infraestrutura, justificando-se que os respectivos proprietários assumam, em termos proporcionais, os encargos correspondentes ao benefício ou à utilidade urbanística retirada;

- h) O Segundo Outorgante é proprietário, ou intervém com poderes suficientes relativamente ao prédio identificado na Cláusula 1.^a, o qual se encontra funcionalmente relacionado com a implantação e funcionamento da infraestrutura viária estruturante da UOPG 4;
- i) A execução da solução viária exige a cedência para o domínio público municipal da parcela de terreno identificada na Cláusula 2.^a e na planta anexa, por se revelar necessária à implantação, regularização, continuidade, segurança e funcionalidade do acesso viário que servirá a UOPG 4;
- j) O Segundo Outorgante manifestou disponibilidade para proceder à cedência gratuita ao Município de Benavente da parcela necessária à implantação da infraestrutura viária, livre de ónus, encargos ou responsabilidades incompatíveis com a sua integração no domínio público municipal;
- k) Sem prejuízo da gratuitidade da cedência dominial da parcela, o Segundo Outorgante aceita assumir, em termos proporcionais e nos termos do presente Acordo, os encargos que lhe sejam imputáveis com a conceção e a realização da infraestrutura viária estruturante que servirá a globalidade da UOPG 4, incluindo estudos, projetos, especialidades, trabalhos preparatórios, execução da obra, fiscalização, coordenação de segurança, ensaios, receções, reposições e demais encargos diretamente associados;
- l) A assunção proporcional de encargos pelo Segundo Outorgante deverá articular-se com os contratos de urbanização da UE01 e da UE02, de modo a assegurar a coerência técnica, financeira e funcional da infraestrutura comum, a evitar duplicação de encargos e a permitir o eventual acerto, compensação ou revisão da repartição de encargos entre os sujeitos contratualmente responsáveis;
- m) Será assegurada a construção ou reposição de acesso funcional à propriedade remanescente do Segundo Outorgante, nos termos da planta anexa e dos projetos que venham a ser aprovados ou validados pelo Município, sem prejuízo das demais obrigações previstas no presente Acordo;
- n) O presente Acordo constitui instrumento complementar aos contratos urbanísticos respeitantes à UOPG 4 e deve ser interpretado em articulação com os respetivos anexos, plantas, elementos instrutórios e demais instrumentos contratuais que enquadram a execução da infraestrutura viária estruturante.

Entre:

1.º OUTORGANTE: SÓNIA FERREIRA QUINTINO, Presidente da Câmara Municipal de Benavente, em representação do MUNICÍPIO DE BENAVENTE, pessoa coletiva de direito público n.º 506 676 056, com sede na Praça do Município, 2130-038 Benavente, com poderes para o ato, nos termos legais aplicáveis, doravante designado por Primeiro Outorgante;

E,

2.ª OUTORGANTE: ROGÉRIO DOS REIS CASTANHEIRA - IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE UTENSÍLIOS DE VIDRO, LDA, sociedade com sede na , com o número único de matrícula na CRC de e de pessoa coletiva , aqui representada por , na qualidade de único gerente, com poderes para o ato, doravante designado por Segunda Outorgante ou Cedente;

É livremente e de boa-fé celebrado o presente Acordo de cedência gratuita de terreno para o domínio público municipal e de assunção proporcional de encargos com a infraestrutura viária estruturante da UOPG 4, que se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.^a
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

A Segunda Outorgante é dono e legítimo proprietário do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Benavente sob o n.º 5389/20160412, inscrito na matriz predial [...] sob o artigo [...], sito em [...], com a área total de 21.000 m², confrontando a norte com [...], a sul com [...], a nascente com [...] e a poente com [...]. Após a cedência, o prédio remanescente passará a ter a área de 950 m² e as seguintes confrontações: norte [...], sul [...], nascente [...] e poente [...].

CLÁUSULA 2.^a
ÁREA DE CEDÊNCIA

1. No prédio identificado na cláusula anterior encontra-se definida a área de cedência, com 950 m², identificada na planta anexa ao presente Acordo, que dele faz parte integrante.
2. A área de cedência será objeto dos atos materiais, registrais e matriciais necessários à sua desanexação e integração no domínio público municipal, nos termos legais aplicáveis.

CLÁUSULA 3.^a
CEDÊNCIA GRATUITA E INTEGRAÇÃO NO DOMÍNIO PÚBLICO

1. Pelo presente Acordo, o Segunda Outorgante cede gratuitamente ao Município de Benavente, livre de ónus, encargos ou responsabilidades incompatíveis com o fim público a que se destina, a parcela de terreno identificada na Cláusula 2.^a, a desanexar do prédio melhor descrito na Cláusula 1.^a.
2. A cedência é efetuada para integração da parcela no domínio público municipal, ficando a mesma afeta à implantação, regularização, funcionamento e manutenção da infraestrutura viária estruturante destinada a servir a UOPG 4.
3. A gratuidade da cedência dominial não prejudica a obrigação autónoma da Segunda Outorgante de assumir proporcionalmente os encargos previstos no presente Acordo.

CLÁUSULA 4.^a
FINALIDADE DA CEDÊNCIA

A parcela cedida destina-se exclusivamente à implantação, regularização, continuidade, funcionamento e manutenção do acesso viário e demais elementos funcionais da infraestrutura viária estruturante que servirá a área da UOPG 4, contribuindo para a segurança rodoviária, funcionalidade dos acessos, execução coordenada das infraestruturas urbanísticas e desenvolvimento económico local.

CLÁUSULA 5.^a
ASSUNÇÃO PROPORCIONAL DE ENCARGOS PELO SEGUNDA OUTORGANTE

1. O Segunda Outorgante assume a obrigação de compartilhar, em termos proporcionais, nos encargos com a conceção e a realização da infraestrutura viária estruturante destinada a servir a globalidade da UOPG 4.
2. Para efeitos do número anterior, consideram-se abrangidos, designadamente, os encargos relativos a estudos, levantamentos, projetos, especialidades, revisões de projeto, coordenação, licenciamento ou validação técnica, trabalhos preparatórios, execução da obra, fiscalização, coordenação de segurança, ensaios, receções, reposições, adaptações de acessos, sinalização e demais trabalhos ou serviços diretamente necessários à conceção, execução, conclusão e receção da infraestrutura viária.
3. A obrigação assumida pelo Segunda Outorgante tem natureza financeira, não implicando, salvo acordo escrito em contrário, que este fique constituído como dono de obra, empreiteiro, projetista, fiscalizador ou responsável técnico pela execução material dos trabalhos.

CLÁUSULA 6.^a

CRITÉRIO DE PROPORCIONALIDADE E APURAMENTO DOS ENCARGOS

1. A quota-parte da Segunda Outorgante nos encargos referidos na cláusula anterior será apurada de acordo com critério proporcional objetivo, a fixar em anexo ao presente Acordo, ponderando, designadamente, a área do prédio ou da parcela beneficiada, a extensão de confrontação ou utilização da infraestrutura, o benefício urbanístico ou funcional obtido, a valorização resultante da acessibilidade criada e os demais elementos técnicos ou urbanísticos que se revelem adequados.
2. Até à aprovação do anexo referido no número anterior, a percentagem ou permilagem de comparticipação da Segunda Outorgante fica indicada provisoriamente como 13%, correspondente, à data, ao montante estimado de 193 590,60 € (cento e noventa e três mil, quinhentos e noventa euros e sessenta cêntimos).
3. O valor definitivo será apurado após validação municipal da estimativa ou conta final da infraestrutura viária, com base nos custos efetivamente realizados e documentalmente comprovados, sem prejuízo de acertos posteriores que se revelem necessários.
4. O Município comunicará ao Segunda Outorgante os elementos essenciais de apuramento da comparticipação, incluindo a estimativa ou conta final, o critério de repartição aplicado e o montante imputado.

CLÁUSULA 7.^a

ARTICULAÇÃO COM OS CONTRATOS DE URBANIZAÇÃO DA UE01 E DA UE02

1. O presente Acordo articula-se com os contratos de urbanização respeitantes à UE01 e à UE02 da UOPG 4, reconhecendo as Partes que a infraestrutura viária estruturante possui natureza comum, unitária e funcionalmente integrada, destinando-se a servir, direta ou indiretamente, a globalidade da UOPG 4.
2. A comparticipação assumida pelo Segunda Outorgante deverá ser considerada na repartição global dos encargos da infraestrutura viária, de modo a evitar duplicações de pagamento e a permitir, quando aplicável, o acerto financeiro com os sujeitos que, nos contratos de urbanização da UE01 e da UE02, tenham assumido ou venham a assumir encargos relativos à mesma infraestrutura.
3. O presente Acordo não altera, por si só, os contratos de urbanização da UE01 e da UE02, sem prejuízo da sua consideração para efeitos de interpretação articulada, execução coordenada, revisão, compensação ou acerto de encargos, mediante os atos ou aditamentos que se revelem legal e contratualmente necessários.
4. Sempre que a conceção ou execução da infraestrutura viária seja promovida no âmbito dos contratos de urbanização da UE01 e/ou da UE02, o Segunda Outorgante obriga-se a proceder ao pagamento da sua quota-parte ao Município ou à entidade que, nos termos contratualmente definidos e mediante validação municipal, tenha suportado ou venha a suportar os encargos que lhe sejam imputáveis.

CLÁUSULA 8.^a

MOMENTO DE EXIGIBILIDADE, PAGAMENTO E ACERTOS

1. A obrigação de pagamento da comparticipação da Segunda Outorgante torna-se exigível após notificação escrita do Município, acompanhada dos elementos de apuramento referidos na Cláusula 6.^a e da identificação da entidade a quem o pagamento deva ser efetuado.
2. Salvo estipulação diversa constante da notificação ou de plano de pagamentos aprovado pelo Município, o pagamento deverá ser efetuado no prazo de 30 dias contados da receção da notificação.
3. Quando a execução da infraestrutura seja faseada, o Município poderá determinar que a comparticipação seja paga também de forma faseada, em função da calendarização dos trabalhos, autos de medição, faturas, contas parciais ou demais elementos de despesa comprovada.

4. Caso o valor pago pelo Segundo Outorgante se revele superior ou inferior ao montante definitivo que lhe seja imputável, haverá lugar ao competente acerto, por restituição, pagamento complementar ou compensação, consoante aplicável.

CLÁUSULA 9.^a

OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

Constituem obrigações da Segunda Outorgante, designadamente:

- a) Ceder ao Município a parcela identificada na Cláusula 2.^a, nos termos do presente Acordo;
- b) Praticar os atos e prestar a colaboração necessária à desanexação, atualização registral e matricial da área cedida, incluindo a assinatura dos documentos que se revelem necessários;
- c) Assumir e pagar a quota-parte proporcional dos encargos com a conceção e realização da infraestrutura viária estruturante da UOPG 4;
- d) Disponibilizar os elementos documentais que se revelem necessários à instrução dos atos registrares, matriciais, urbanísticos ou contratuais relacionados com o presente Acordo;
- e) Não praticar atos que impeçam ou dificultem a afetação da parcela cedida ao fim público previsto no presente Acordo.

CLÁUSULA 10.^a

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Constituem obrigações do Município, designadamente:

- a) Aceitar a cedência da parcela identificada na Cláusula 2.^a, para integração no domínio público municipal e afetação ao fim previsto na Cláusula 4.^a;
- b) Promover, acompanhar ou validar, no âmbito das suas competências, os atos necessários à adequada articulação da infraestrutura viária com os contratos de urbanização da UE01 e da UE02;
- c) Comunicar à Segunda Outorgante os elementos de apuramento da sua participação proporcional, nos termos da Cláusula 6.^a;
- d) Assegurar, diretamente ou através das entidades responsáveis pela execução da infraestrutura, a reposição ou criação de acesso funcional ao prédio remanescente, nos termos da Cláusula 11.^a;
- e) Não assumir quaisquer outros deveres ou encargos para além dos expressamente previstos no presente Acordo e dos que resultem imperativamente da lei.

CLÁUSULA 11.^a

ACESSO À PROPRIEDADE REMANESCENTE

Sempre que a execução da solução viária implique a necessidade de reposição, adaptação ou criação de acesso à propriedade remanescente da Segunda Outorgante, tal acesso será assegurado nos termos da planta anexa, dos projetos aprovados ou validados e das condições técnicas legalmente exigíveis, enquanto medida funcional de reposição de acessibilidade.

CLÁUSULA 12.^a

AFETAÇÃO E USO DA PARCELA CEDIDA

1. A parcela cedida fica afeta ao fim público identificado na Cláusula 4.^a.
2. Caso, por ato formal do Município, a parcela venha a ser desafetada desse fim ou destinada a uso manifestamente incompatível com o objeto do presente Acordo, as Partes avaliarão os mecanismos juridicamente admissíveis de reposição da situação patrimonial do Segundo Outorgante, incluindo eventual retransmissão, quando legalmente possível e mediante os atos administrativos e registrares necessários.

CLÁUSULA 13.^a

CONSIDERAÇÃO EM FUTURA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

1. Na eventualidade de a Segunda Outorgante vir futuramente a promover operação de loteamento ou operação urbanística com impacte semelhante a loteamento no prédio remanescente, a área objeto da presente cedência poderá ser considerada para efeitos do cálculo das áreas de cedência obrigatória legalmente exigidas, na medida em que tal seja legal e regulamentarmente admissível e no âmbito do procedimento urbanístico aplicável.

2. A referida área não será contabilizada nem considerada como fator de dedução para efeitos de verificação dos índices urbanísticos e de edificabilidade aplicáveis, nomeadamente os previstos no Plano Diretor Municipal de Benavente em vigor, salvo se e na medida em que tal vier a ser expressamente admitido nos termos legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA 14.^a INCUMPRIMENTO

1. Em caso de incumprimento de obrigações assumidas pela Segunda Outorgante no presente Acordo, o Município notificará a Segunda Outorgante para suprir o incumprimento em prazo razoável, sem prejuízo do recurso aos meios legais admissíveis para assegurar a prossecução do interesse público urbanístico e a execução do presente Acordo.

2. O incumprimento da obrigação de pagamento da comparticipação proporcional constitui a Segunda Outorgante em mora, podendo determinar a exigibilidade de juros de mora à taxa legal aplicável, bem como o recurso aos demais meios legalmente admissíveis para cobrança ou execução da obrigação.

3. O incumprimento do presente Acordo não prejudica a execução coordenada da infraestrutura viária estruturante da UOPG 4, nem a adoção pelo Município das medidas necessárias à salvaguarda do interesse público urbanístico.

CLÁUSULA 15.^a ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS

Qualquer alteração ou aditamento ao presente Acordo, incluindo a fixação definitiva do critério de repartição proporcional ou da percentagem de comparticipação da Segunda Outorgante, apenas produzirá efeitos se for reduzido a escrito e assinado pelas Partes, sem prejuízo dos atos de mera liquidação ou acerto financeiro praticados nos termos aqui previstos.

CLÁUSULA 16.^a PRODUÇÃO DE EFEITOS E ANEXOS

1. O presente Acordo produz efeitos na data da sua assinatura.

2. Fazem parte integrante do presente Acordo, quando aplicável:

- a) Planta de identificação da parcela a ceder e do acesso à propriedade remanescente;
- b) Elementos registrais e matriciais do prédio;
- c) Critério de repartição proporcional e mapa de apuramento da comparticipação da Segunda Outorgante;
- d) Elementos técnicos, estimativa orçamental, conta final ou documentos equivalentes relativos à infraestrutura viária;
- e) Procuração ou demais documentos habilitantes.

CLÁUSULA 17.^a FORO

Para todas as questões emergentes da interpretação ou execução do presente Acordo é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

Feito em Benavente, aos ____ de _____ de 2026.

O Primeiro Outorgante, _____

A Segunda Outorgante, _____

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, retirar o presente ponto da ordem do dia.

05- DIVISÃO MUNICIPAL DE OBRAS PARTICULARES, PLANEAMENTO URBANÍSTICO, DESENVOLVIMENTO E AMBIENTE

05.01- Subunidade Orgânica de Obras Particulares

Os pontos 4, 5 e 6 foram apreciados em conjunto

Ponto 4 – LICENÇA ADMINISTRATIVA–OPERAÇÕES LOTEAMENTO - LOTEAMENTO INDUSTRIAL QUINTA DA FOZ - DELIBERAÇÃO FINAL SOBRE O LICENCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO;

Processo 25/2024

Requerente: Casa Agrícola da Quinta da Foz - Soc. Agro Pecuária, Lda.

Local: Quinta da Foz - Benavente

Assunto/Operação urbanística: Licença Administrativa–Operações Loteamento

Proposta de Decisão

Face ao abaixo informado coloca-se à consideração superior a seguinte proposta de decisão: face aos elementos disponíveis, podemos concluir que o processo pode seguir a tramitação.

1.Proposta do Requerente

O processo é relativo ao licenciamento de operação de loteamento com obras de urbanização, numa área de 982 959.40m² que corresponde a um conjunto de prédios e partes de prédios inseridos na UOPG 3 - Polo II - Benavente – Quinta da Foz, em Benavente.

2. Análise

Analisada a pretensão, cumpre informar:

Na sequência das anteriores apreciações técnicas é apresentada nova junção de documentos com a descrição das alterações introduzidas no projeto e as necessárias justificações.

Dando cumprimento à solicitação da Chefe da Divisão “Para verificar a junção de elementos ao processo”, os documentos são analisados, cumprindo informar:

Por deliberação de Câmara de 06.10.2025 foi aprovado o projeto de arquitetura do designado Loteamento “Quinta da Foz”.

Transcrição dos quadros sinóticos do projeto aprovado:

Quadro – Quantificação das áreas de Cedências

Cedências	Parâmetros de dimensionamento de cedências (1)	Necessidades mínimas para o loteamento (2) m ²	Áreas de cedência propostas no loteamento (3) m ²	Diferencial (4) m ²
Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	23 m ² /100 m ² ac ind./log./armaz.	93 298,2	223 484,1	+130 185,98
Equipamentos de Utilização Coletiva	10 m ² /100 m ² ac ind./log./armaz.	40 564,4	40 581,5	+17,11
TOTAL		133 862,6	264 065,7	+130 203,09

Áreas destinadas ao Domínio Público

Áreas destinadas ao Domínio Público		m ²
Espaços verdes e de utilização coletiva		223 484,1
Equipamento de utilização coletiva		40 581,5
Arruamentos	Circulação rodoviária	34 725,9
	Estacionamento	24 453,0
	Circulação pedonal	14 018,2
	Zonas Verdes de enquadramento viário	16 790,9
Total		354 053,7

Os quadros sinóticos agora apresentados traduzem os seguintes valores:

QUADRO SÍNTESE DO LOTEAMENTO

Tipologia		Área		N. Lotes	Área de implantação máxima	Área de construção máxima	Área de impermeabilização máxima	Volume de construção máximo
		m ²	%		m ²	m ²	m ²	m ³
Área dos Lotes	Indústria/Armazéns/Logística	628 905,7	64,0%	10	377 343,4	405 644,2	513 424,5	6 289 056,9
Espaços Públicos e de Utilização Coletiva	Espaços verdes e de utilização coletiva	223 715,2	22,8%					
	Equipamento de utilização coletiva	40 581,5	4,1%					
Espaços Públicos/Arruamentos	Circulação rodoviária	34 494,8	9,1%				72 966,1	
	Estacionamento	24 453,0						
	Circulação pedonal	14 018,2						
	Zonas Verdes de enquadramento viário	16 790,9						
ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO		982 959,4	100%	10	377 343,4	405 644,2	610 739,5	6 289 056,9

ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA O DOMÍNIO PÚBLICO

Áreas destinadas ao Domínio Público		m ²
Espaços verdes e de utilização coletiva		223 715,2
Equipamento de utilização coletiva		40 581,5
Arruamentos	Circulação rodoviária	34 494,8
	Estacionamento	24 453,0
	Circulação pedonal	14 018,2
	Zonas Verdes de enquadramento viário	16 790,9
Total		354 053,7

Por comparação dos valores dos quadros sinóticos constata-se que a área de espaços verdes e de utilização coletiva sofreu um aumento de 231.00m².

A área de arruamentos destinada à circulação rodoviária foi diminuída em 231.00 m² pelo que a área total de cedência ao domínio público não sofreu alteração, totalizando 354 053.70m².

Mais se reproduz o quadro global da operação de loteamento e o quadro síntese para as construções em cada um dos 10 lotes, agora apresentados:

QUANTIFICAÇÃO TOTAL

Área do Loteamento		982 959,4	m²
Lotes	N.º total de lotes	10	uni
	Área total dos lotes de Indústria/ Armazéns/ Logística	628 905,7	m ²
	Área de implantação máxima	377 343,4	m ²
	Área de construção máxima	405 644,2	m ²
	Área de impermeabilização máxima	513 424,5	m ²
	Volume de construção máximo	6 289 056,9	m ³
	Altura da edificação máxima	40,0	m
	Número máximo de pisos acima da cota de soleira	13	pisos
	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira	0	pisos
	Número total de lugares estacionamento de ligeiros	1 932	uni
	Número total de lugares estacionamento de pesados	738	uni
Espaços verdes e de utilização coletiva		223 715,2	m ²
Equipamento de utilização colectiva		40 581,5	m ²
Arruamentos	Circulação rodoviária	34 494,85	m ²
	Estacionamento	24 453,0	m ²
	Circulação pedonal	14 018,2	m ²
	Zonas Verdes de enquadramento viário	16 790,9	m ²
Estacionamento público	N.º de lugares de ligeiros	1 077	uni
	N.º de lugares de ligeiros para mobilidade condicionada	11	uni
	N.º de lugares de pesados	162	uni
Índice máximo de ocupação do solo		0,38	
Índice máximo de impermeabilização do solo		0,62	
Índice volumétrico máximo		6,40	m ³ /m ²

QUADRO SÍNTESE DA EDIFICABILIDADE

Lote	Área do lote m²	Área de implantação m²	Área de construção m²	Área de impermea- bilização m²	Volume de construção m³	Altura da edificação m	Número máximo de pisos		Número de lugares estacionamento (*)		Usos
							acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira	Ligeiros	Pesados	
1	63 789,2	38 273,5	41 144,0	51 031,3	637 891,7	40	13	0	196	75	Indústria/ Armazéns/ Logística
2	66 589,8	39 953,9	42 950,4	53 271,8	665 898,0	40	13	0	205	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
3	58 411,8	35 047,1	37 675,6	46 729,5	584 118,3	40	13	0	179	69	Indústria/ Armazéns/ Logística
4	59 006,3	35 403,8	38 059,1	44 254,7	590 062,8	40	13	0	181	69	Indústria/ Armazéns/ Logística
5	66 204,6	39 722,8	42 702,0	56 273,9	662 046,0	40	13	0	203	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
6	66 300,0	39 780,0	42 763,5	56 355,0	663 000,0	40	13	0	204	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
7	66 300,0	39 780,0	42 763,5	56 355,0	663 000,0	40	13	0	204	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
8	66 199,9	39 720,0	42 698,9	56 269,9	661 999,2	40	13	0	203	78	Indústria/ Armazéns/ Logística
9	58 108,0	34 864,8	37 479,7	46 486,4	581 080,0	40	13	0	178	68	Indústria/ Armazéns/ Logística
10	57 996,1	34 797,7	37 407,5	46 396,9	579 960,9	40	13	0	178	68	Indústria/ Armazéns/ Logística
TOTAL	628 905,7	377 343,4	405 644,2	513 424,5	6 289 056,9				1 932	738	

(*) Os valores apresentados foram calculados tendo por base a área de construção máxima admitida em cada lote. Caso a área de construção seja inferior, devem ser aplicados os seguintes parâmetros:

- Estacionamento de ligeiros: 1 lugar / 210m² de área de construção máxima.
- Estacionamento de pesados: 1 lugar / 550m² de área de construção máxima.
- As áreas destinadas ao estacionamento podem ser integradas na volumetria dos edifícios ou no logradouro.

O quadro sinótico da quantificação global foi agora corrigido apresentando os valores corretos nos arruamentos e nos espaços verdes e de utilização coletiva.

3. Conclusão:

Face aos elementos disponíveis, podemos concluir que o processo pode seguir a tramitação.

Técnico Superior, Carlos Alberto Gomes de Carvalho

Parecer da chefe da DMOPPUA, do dia 10/03/2026: “Face ao exposto na informação dos serviços competentes: Encontra-se a Câmara habilitada a deliberar sobre a presente proposta de Loteamento, que se propõe favorável, condicionando a emissão do respetivo alvará, ao deferimento do procedimento das obras de urbanização, com assinatura do respetivo contrato e apresentação da necessária garantia bancária, devendo ainda serem pagas respetivas as taxas administrativas. Está ainda condicionado ao deferimento do processo 44/2024 relativo à aprovação da DIUP (Declaração Imprescindível de Utilidade Pública).”

Parecer da chefe da DMOPPUA, do dia 20/07/2026: “Face ao exposto na informação dos serviços competentes:

No âmbito da apreciação da presente operação de loteamento, importa considerar a publicação do Despacho n.º 6561/2026, no Diário da República n.º 99/2026, 2.ª série, de 22 de maio, emitido pelo Gabinete do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território e pelo Gabinete do Secretário de Estado das Florestas, através do qual foi declarada de imprescindível utilidade pública (DIUP) a execução da Via Estruturante da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG3) de Benavente, localizada na freguesia e no concelho de Benavente.

Considerando a publicação do Despacho n.º 6561/2026 e encontrando-se ultrapassada a condicionante relativa à DIUP da execução da Via Estruturante da UOPG3, considera-se que a operação de loteamento reúne condições para aprovação.

Assim, propõe-se:

1. *A aprovação da operação de loteamento, nos termos e condições constantes dos projetos, das informações técnicas e dos pareceres emitidos no âmbito do procedimento;*
2. *O cumprimento integral das condições estabelecidas na decisão de conformidade ambiental, nos termos e prazos definidos no respetivo procedimento;*
3. *O cumprimento das condições previstas no Despacho n.º 6561/2026, designadamente a aprovação e implementação do projeto de compensação e do respetivo plano de gestão, bem como a constituição da garantia a favor do Instituto, da Conservação, da Natureza e das Florestas, I. P., de acordo com os termos e prazos estabelecidos no referido despacho;*
4. *A aprovação das obras de urbanização, objeto da comunicação prévia que se encontra a decorrer no âmbito do processo n.º 12/2024, a qual se encontra tecnicamente analisada e em condições de ser aprovada;*
5. *A aceitação das áreas de cedência ao domínio municipal, integralmente identificadas e quantificadas no projeto, encontrando-se assegurado o cumprimento das exigências legais e regulamentares aplicáveis, sem lugar ao pagamento de compensação por áreas de cedência em falta;*
6. *A fixação e pagamento do valor da Taxa Municipal de Urbanização, de acordo com os cálculos efetuados, no montante de 1 387 303,16 € (Um milhão, trezentos e oitenta e sete mil, trezentos e três euros e dezasseis cêntimos);*
7. *A consideração do contrato de urbanização já celebrado, no qual se encontra previsto o valor de 4.689.695,67 € (quatro milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, seiscentos e noventa e cinco euros e sessenta e sete cêntimos), incluindo IVA, correspondente ao valor das obras de urbanização relativas ao processo 15/2024;*
8. *O cumprimento das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.*

Propõe-se, por conseguinte, que a operação de loteamento seja submetida a deliberação da Câmara Municipal para aprovação.”

À consideração superior, Chefe Divisão, Maria Inês Sepúlveda Castanheira Empis

DISCUSSÃO/DELIBERAÇÕES: O SENHOR VICE-PRESIDENTE, solicitou à Chefe da Divisão Municipal de Gestão Administrativa e Recursos Humanos, dra. Ana Carla Gonçalves, que fizesse um resumo da pretensão.

A DRA. ANA CARLA GONÇALVES referiu que, do ponto de vista técnico, as informações constantes dos três processos eram claras e que os respetivos pareceres concordantes da Chefe da DMOPPUA resumiam as deliberações a tomar em cada um dos pontos.

Esclareceu que estavam em causa três processos urbanísticos distintos, mas interligados, respeitantes ao loteamento industrial previsto para a zona conhecida por Pinhal do Calheiros, em Benavente.

Acrescentou que se encontravam cumpridas as duas condições fundamentais para a tomada das respetivas decisões finais, para além das restantes constantes dos pareceres técnicos, designadamente, a publicação da Declaração de Imprescindível Utilidade Pública, em Diário da República e a assinatura, na semana anterior, do contrato de urbanização relativo ao loteamento.

Referiu que aquele loteamento implicava a execução de importantes obras de urbanização exteriores ao mesmo, designadamente, a construção da via estruturante da UOPG em que se insere, de ligação da Estrada Nacional 118 à Estrada do Monte da Saúde, matérias que já haviam sido objeto de anteriores deliberações municipais.

No que respeita ao processo n.º 12/2024, correspondente ao ponto 6 da ordem de trabalhos, informou que se encontrava, igualmente, ultrapassada a questão da legitimidade do seu titular no procedimento, tendo sido anteriormente desenvolvidas diligências junto da família Calheiros e dos herdeiros da Quinta de São Vicente, com vista à obtenção das procurações necessárias à instrução do processo, as quais não vieram a ser concedidas, após o que já durante a presente semana foram celebrados, no cartório notarial de Benavente, os instrumentos jurídicos que, hoje, afirmam essa mesma legitimidade processual.

Referiu que, relativamente à Quinta de São Vicente, foi celebrada escritura pública de cedência de uma parcela de terreno ao domínio público municipal, com cerca de 2.200m².

Acrescentou que, relativamente aos terrenos da família Calheiros, foi celebrado um pacto de preferência tendo sido constituído um direito de superfície com carácter perpétuo, permitindo assegurar a legitimidade necessária à execução das obras estruturantes até à integração formal das parcelas no domínio público municipal.

Esclareceu que o referido pacto, contempla uma cláusula que prevê a transmissão das parcelas para o domínio público municipal, mediante escritura pública, após a receção definitiva das obras pelo Município, encontrando-se essa documentação junta ao processo.

Afirmou que estavam reunidos todos os pressupostos legais necessários para que a Câmara Municipal pudesse tomar as deliberações finais nos três processos urbanísticos em discussão, designadamente, quanto ao loteamento, à aceitação da comunicação prévia das obras de urbanização, no interior do loteamento e ao licenciamento das obras de urbanização exteriores ao loteamento.

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, aprovar:

- a operação de loteamento, nos termos e condições constantes dos projetos, das informações técnicas e dos pareceres emitidos no âmbito do procedimento;
- o cumprimento integral das condições estabelecidas na decisão de conformidade ambiental, nos termos e prazos definidos no respetivo procedimento;
- o cumprimento das condições previstas no Despacho n.º 6561/2026, designadamente a aprovação e implementação do projeto de compensação e do respetivo plano de gestão, bem como a constituição da garantia a favor do Instituto, da Conservação, da Natureza e das Florestas, I. P., de acordo com os termos e prazos estabelecidos no referido despacho;
- as obras de urbanização, objeto da comunicação prévia que se encontra a decorrer no âmbito do processo n.º 12/2024, a qual se encontra tecnicamente analisada e em condições de ser aprovada;
- a aceitação das áreas de cedência ao domínio municipal, integralmente identificadas e quantificadas no projeto, encontrando-se assegurado o cumprimento das exigências legais e regulamentares aplicáveis, sem lugar ao pagamento de compensação por áreas de cedência em falta;
- a fixação e pagamento do valor da Taxa Municipal de Urbanização, de acordo com os cálculos efetuados, no montante de 1 387 303,16 € (Um milhão, trezentos e oitenta e sete mil, trezentos e três euros e dezasseis cêntimos);
- a consideração do contrato de urbanização já celebrado, no qual se encontra previsto o valor de 4.689.695,67 € (quatro milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, seiscentos e noventa e cinco euros e sessenta e sete cêntimos), incluindo IVA, correspondente ao valor das obras de urbanização relativas ao processo 15/2024;
- o cumprimento das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A presente deliberação foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do art. 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e constitui pasta anexa à ata.

Ponto 5 – COMUNICAÇÃO PRÉVIA - OBRAS URBANIZAÇÃO LOTEAMENTO INDUSTRIAL QUINTA DA FOZ - APRECIÇÃO FINAL DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Processo n.º 12/2024

Requerente: Casa Agrícola da Quinta da Foz - Soc. Agro Pecuária, Lda.

Local: Quinta da Foz - Benavente

Assunto/Operação urbanística: Comunicação Prévia-Obras Urbanização Loteamento Industrial

Proposta de Decisão
Face ao abaixo informado coloca-se à consideração superior a seguinte proposta de decisão: Salvo melhor entendimento superior, deve ser solicitado à requerente a entrega dos elementos identificados.

1. Proposta do Requerente

O requerente apresentou o pedido de licenciamento das obras de urbanização, no local acima indicado com o registo de entrada n.º 22800 na data de 02/12/2024.

2. Enquadramento

A pretensão, vem apresentar ao abrigo do nº 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09/09.

A pretensão encontra-se ainda legalmente enquadrada no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), Regulamento 419/2011.

A operação de loteamento relativa ao processo n.º 25/2024, foi alvo de parecer favorável com obras de urbanização, conforme reunião camarária de 2024-06-11.

A informação de 23/01/2025 identificava elementos a entregar.

O requerente juntou elementos ao processo através do registo de entrada n.º 7196/2025, do registo de entrada n.º 7196/2025 e do registo de entrada n.º 7269/2025.

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, solicitava a entrega de elementos.

O requerente juntou elementos ao processo através do registo de entrada n.º 12054/2025.

A informação de 01/09/2025 identificava elementos a entregar.

A empresa Águas do Ribatejo juntou elementos ao processo através do registo de entrada n.º 18410/2025.

O requerente juntou elementos ao processo através do registo de entrada n.º 18531/2025 e do registo de entrada n.º 18895/2025.

No parecer mencionado de 23/05/2025 o CDMOPPUDA refere ainda:

“O presente processo está ainda condicionado à RECAP, a ocorrer no âmbito da AIA cuja decisão emitida foi de Favorável Condicionada.

Desta forma as pronúncias das entidades são realizadas no respetivo procedimento de AIA, “nº 4 do artigo 119º do RJUE - 4 - Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 151-

B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, que aprova o regime de avaliação de impacte ambiental, sempre que esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacte ambiental (AIA), o pedido de licenciamento ou a apresentação da comunicação prévia pode ser feito previamente ao pedido de AIA.

5 - As condições previstas na declaração de impacte ambiental (DIA), podem determinar a alteração ao projeto de operação urbanística sem necessidade de qualquer formalidade ou pedido adicional junto da câmara municipal, nas seguintes situações:

- a) Em caso de ter sido emitida DIA condicionalmente favorável;*
- b) Quando tenha sido emitida decisão de conformidade condicionada do projeto de execução com a DIA, no caso de o procedimento de AIA ter sido realizado em fase de estudo prévio ou de anteprojecto.”*

Deverá ser realizado o cálculo da TMU não havendo lugar a compensações dado que o processo de loteamento integra as áreas de cedência legalmente obrigatórias de verdes de utilização coletiva e de equipamentos.”

3. Apreciação Liminar – Engenharia (de acordo com a Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro)

Especialidades

Entendendo-se que o artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09/09, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01, é fundamentalmente orientado para o projeto de arquitetura, será dispensada a apreciação liminar relativa à matéria das especialidades.

4. Análise Técnica – Engenharia (de acordo com o Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro)

Enquadramento Legal

Foram entregues os projetos de engenharia das especialidades, para a execução de obras de urbanização, no local acima indicado, ao abrigo do n.º 4 do artigo 20.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na redação que lhe foi conferida, pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01.

A requerente apresentou ao abrigo do n.º 4 do artigo 4º e nos termos do artigo 9º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação vigente, o pedido de licenciamento para a execução de obras de urbanização no local acima indicado.

Apreciação

No âmbito dos projetos das especialidades, o n.º 9 do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida, pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01, é mencionado o impedimento da apreciação dos projetos das especialidades, sendo os mesmos da responsabilidade dos seus técnicos autores. A instrução dos elementos entregues resume-se em síntese no quadro seguinte:

ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS	MEMÓRIA / CÁLCULOS	PEÇAS DESENHADA	TERMO RESPON.	COMPROVAT IVO INSCRIÇÃO	SEGURO	
Infraestruturas Viárias	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	
Rede Abastecimento Águas	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	
Rede Esgotos Domésticos	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	
Rede Esgotos Pluviais	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	
Rede de Gás	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	
Rede de Eletricidade	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	
Rede de Telecomunicações	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	

Arranjos Exteriores	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	
Documentos Titularidade						4.9
Operação Loteamento						4.10
Pareceres Entidades Ext.						4.11
Planta Situação Existente						4.12
Peças Des. Existente						4.13
Proj. Contrato Urbanização						4.14
Plano Acessibilidades						4.15
Calendarização						4.16
Estimativa Custos						4.17
Caução						4.18
Alvará Entidade Executante						4.19
Seguro Entidade Executante						4.20
Termos Responsabilidade						4.21
Coordenador Projeto			4.22	4.22	4.22	
Projeto Acústico	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	

4.1 – Infraestruturas Viárias

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Foi entregue termo, datado de 04/04/2025 – projeto de arruamentos à responsabilidade;

Termo: declara nº 1 do artigo 10º do RJUE

Técnico: Nuno Silva

Código Ordem profissional: válido

Seguro: entregue”.

4.2 – Rede de Abastecimento de Águas

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Foi entregue termo, datado de 13/05/2025;

Termo: declara nº 1 do artigo 10º do RJUE

Técnico: Nuno Silva

Código Ordem profissional: válido

Seguro: entregue”.

A empresa Águas do Ribatejo, através do registo de entrada n.º 18410/2025, juntou ao processo parecer favorável e projeto visado.

4.3 – Rede Drenagem de Esgotos Domésticos

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Foi entregue novo projeto, substitui anterior, inclui agora equipamentos com 2 estações elevatórias;

Foi entregue termo, datado de 13/05/2025;

Termo: declara nº 1 do artigo 10º do RJUE

Técnico: Nuno Silva

Código Ordem profissional: válido

Seguro: entregue”.

A empresa Águas do Ribatejo, através do registo de entrada n.º 18410/2025, juntou ao processo parecer favorável e projeto visado.

4.4 – Rede Drenagem de Esgotos Pluviais

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Foi entregue termo, datado de 13/05/2025;

Termo: declara nº 1 do artigo 10º do RJUE

Técnico: Nuno Silva
Código Ordem profissional: válido
Seguro: entregue”.

4.5 – Rede de Gás

Foi anteriormente entregue projeto da especialidade, à responsabilidade do técnico Sérgio Conceição.

O CDMOPPUDA, em parecer de 04/02/2025 menciona:

“Todas as menções à necessidade de obtenção de pareceres e pronuncias externas, ocorrerão em sede de Avaliação de Impacto Ambiental observado o respetivo regime, ficando o presente pedido condicionado à decisão final do procedimento ambiental.”

4.6 – Rede de Eletricidade

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Novo projeto datado de 10/05/2025 substitui anterior, por contemplar os 2 equipamentos – estações elevatórias.

Ainda que a pronuncia possa ocorrer em sede de AIA, sugere-se que o projeto seja visado pela EREDES.”

Foi entregue projeto visado pela empresa E-Redes, através do registo de entrada n.º 18895/2025.

4.7 – Rede de Telecomunicações

Foi anteriormente entregue projeto da especialidade, à responsabilidade do técnico Miguel Espinha.

4.8 – Arranjos Exteriores

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Aguarda-se pela pronúncia final de AIA.”

Está em falta a entrega do referido parecer.

4.9 – Documentos Comprobativos Titularidade

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Aguarda-se por parecer jurídico externo.”

Está em falta a entrega do referido parecer.

4.10 – Operação Loteamento

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Tudo conforme, apresenta-se no processo análogo de loteamento nº 25/2024.”

4.11 – Pareceres Entidades Externas

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Aguarda-se por RECAP – decorrente de AIA Favorável Condicionada.”

Está em falta a entrega do referido parecer.

4.12 – Planta Situação Existente

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Entregue tela final de arquitetura a 10/04/2025.”

4.13 – Peças Desenhadas Caracterizadoras Existente

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Entregue e assinada pela Coordenadora.”

4.14 – Projeto Contrato Urbanização

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Não aplicável, obras de urbanização decorrente de loteamento, será apresentada caução, tendente á emissão de alvará de loteamento. O contrato só é aplicável, nos

termos dos artigos 24º e 25º do RJUE a obras de urbanização quando ocorra sobrecarga nas infraestruturas.”

4.15 – Plano Acessibilidades

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:
“À responsabilidade do técnico autor.”

4.16 – Calendarização das Obras de Urbanização

Foi anteriormente entregue novo ficheiro indicando o prazo total de 17 meses para a execução dos trabalhos, enquadrando-se no artigo 17º do referido regulamento.

4.17 – Estimativa de Custo Total e por Especialidade

Foi anteriormente entregue novo ficheiro contendo estimativa orçamental total e para cada especialidade, apresentando o valor total de 5.576.590,93€.

Deverá a aceitação da estimativa orçamental entregue aguardar a aprovação de todos os projetos da especialidade.

4.18 – Documento Comprovativo da Prestação de Caução

Não foi entregue qualquer elemento instrutório. Deverá o requerente proceder à sua entrega. Deverá o documento a entregar aguardar a aprovação da estimativa de custo total e por especialidade.

4.19 – Alvará Entidade Executante

Foi anteriormente entregue alvará da entidade executante, conforme n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

4.20 – Seguro Responsabilidade Civil Entidade Executante

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

*“Foi entregue seguro de responsabilidade civil da entidade executante, conforme n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.
A ser analisado posteriormente.”*

4.21 – Termo de Responsabilidade Diretor de Fiscalização e Diretor de Obra

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Está em falta termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização e termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra, conforme n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.”

Foi anteriormente entregue termo de responsabilidade relativo ao diretor de fiscalização.
Foi entregue termo de responsabilidade relativo ao diretor de obra.

4.22 – Termo de Responsabilidade Coordenador de Projeto

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Foi entregue termo, datado de 13/05/2025;

Termo: declara nº 1 do artigo 10º do RJUE

Técnico: Filipe Dinis

Código Ordem profissional: válido

Seguro: entregue”.

4.23 – Projeto Condicionamento Acústico

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, menciona:

“Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.”

Foi anteriormente entregue novo termo de responsabilidade continuando a fazer referência à operação de comunicação prévia em detrimento de licenciamento, conforme solicitado. Continua em falta a entrega de novo elemento.

Conclusão:

Face ao exposto, salvo melhor entendimento superior, deve ser solicitado à requerente a entrega dos elementos identificados, fixando-se para o efeito o prazo de 15 dias, a contar da data de notificação.

Técnico Superior, Luís Carlos Sá Pereira de Carvalho Barrão

Parecer da chefe da DMOPPUDA: “ *Face ao exposto nas informações emitidas pelos serviços competentes, verifica-se que, na sequência da publicação do Despacho n.º 6561/2026, no Diário da República n.º 99/2026, 2.ª série, de 22 de maio, se encontra ultrapassada a condicionante relativa à declaração de imprescindível utilidade pública da execução da Via Estruturante da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG 3) de Benavente.*

Verifica-se, igualmente, que a comunicação prévia relativa às obras de urbanização se encontra corretamente instruída e tecnicamente em condições de ser aceite.

Assim, propõe-se:

- 1. A aceitação das obras de urbanização objeto da comunicação prévia;*
- 2. A fixação da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras de urbanização no montante de 5.576.590,93 € (cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quinhentos e noventa euros e noventa e três cêntimos), de acordo com a estimativa de custos apresentada e validada pelos serviços competentes;*
- 3. A notificação do requerente para apresentar o documento comprovativo da prestação da caução, previsto no n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.”*

À consideração superior, A Chefe Divisão, Maria Inês Sepúlveda Castanheira Empis

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, aprovar a aceitação das obras de urbanização objeto da comunicação prévia e fixar a caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras de urbanização no montante de 5.576.590,93 € (cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quinhentos e noventa euros e noventa e três cêntimos), de acordo com a estimativa de custos apresentada e validada pelos serviços competentes;

Mais foi deliberado, igualmente por unanimidade, notificar o requerente para apresentar o documento comprovativo da prestação da caução, previsto no n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.”

A presente deliberação foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do art. 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e constitui pasta anexa à ata.

Ponto 6 – LICENÇA ADMINISTRATIVA - OBRAS URBANIZAÇÃO/ARRUAMENTO URBANO - DELIBERAÇÃO FINAL SOBRE O LICENCIAMENTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Processo 15/2024

Requerente: Casa Agrícola da Quinta da Foz - Soc. Agro Pecuária, Lda.

Local: Quinta da Foz -Benavente

Assunto/Operação urbanística: Licença Administrativa-Obras Urbanização Arruamento Urbano

Proposta de Decisão

Face ao abaixo informado coloca-se à consideração superior a seguinte proposta de decisão:

Salvo melhor entendimento superior, deve ser solicitado à requerente a entrega dos elementos identificados.

1. Proposta do Requerente

O requerente apresentou o pedido de licenciamento das obras de urbanização, no local acima indicado com o registo de entrada n.º 22909 na data de 03/12/2024.

2. Enquadramento

A pretensão, vem apresentar ao abrigo do nº 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09/09.

A pretensão encontra-se ainda legalmente enquadrada no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), Regulamento 419/2011.

A operação de loteamento relativa ao processo n.º 25/2024, foi alvo de parecer favorável com obras de urbanização, conforme reunião camarária de 2024-06-11.

O presente processo está ainda associado ao processo de obras de urbanização n.º 12/2024.

A informação de 24/01/2025 identificava elementos a entregar.

O requerente juntou elementos ao processo através do registo de entrada n.º 5392/2025, do registo de entrada n.º 6692/2025, do registo de entrada n.º 6694/2025 e do registo de entrada n.º 7201/2025.

A informação de 30/04/2025 identificava elementos a entregar.

O requerente juntou elementos ao processo através do registo de entrada n.º 9184/2025.

O CDMOPPUDA, em parecer de 23/05/2025, identificava elementos a entregar.

O requerente juntou elementos ao processo através do registo de entrada n.º 10241/2025, do registo de entrada n.º 12055/2025 e do registo de entrada n.º 12544/2025.

No parecer mencionado de 23/05/2025 o CDMOPPUDA refere ainda:

“O presente processo está ainda condicionado à Declaração Favorável de Imprescindível utilidade pública que decorre em processo paralelo.

Aguarda-se ainda pelo parecer jurídico sobre a posse e titularidade dos terrenos por forma a acionar as cláusulas previstas nos contratos de execução da respetiva UOPG.

A presente licença administrativa de construção de obras de urbanização, está ainda condicionada à RECAP no âmbito também do processo paralelo referente à proposta de loteamento, que decorre do compromisso assumido no contrato de urbanização da respetiva Unidade de Execução.”

A informação de 28/08/2025 identificava elementos a entregar.

O requerente juntou elementos ao processo através do registo de entrada n.º 18412/2025, do registo de entrada n.º 18558/2025 e do registo de entrada n.º 18578/2025.

3. Apreciação Liminar – Engenharia (de acordo com a Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro)

Especialidades

Entendendo-se que o artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09/09, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01, é fundamentalmente orientado para o projeto de arquitetura, será dispensada a apreciação liminar relativa à matéria das especialidades.

4. Análise Técnica – Engenharia (de acordo com o Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro)

Enquadramento Legal

Foram entregues os projetos de engenharia das especialidades, para a execução de obras de urbanização, no local acima indicado, ao abrigo do n.º 4 do artigo 20.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na redação que lhe foi conferida, pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01.

A requerente apresentou ao abrigo do n.º 4 do artigo 4º e nos termos do artigo 9º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação vigente, o pedido de licenciamento para a execução de obras de urbanização no local acima indicado.

Apreciação: No âmbito dos projetos das especialidades, o n.º 9 do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida, pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01, é mencionado o impedimento da apreciação dos projetos das especialidades, sendo os mesmos da responsabilidade dos seus técnicos autores. A instrução dos elementos entregues resume-se em síntese no quadro seguinte:

ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS	MEMÓRIA / CÁLCULOS	PEÇAS DESENHADAS	TERMO RESPON.	COMPROVATIVO INSCRIÇÃO	SEGURO	
Infraestruturas Viárias	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	
Rede Abastecimento Águas	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	
Rede Esgotos Domésticos	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	
Rede Esgotos Pluviais	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	
Rede de Gás	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	
Rede de Eletricidade	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	
Rede de Telecomunicações	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	
Arranjos Exteriores	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	
Documentos Titularidade						4.9
Operação Loteamento						4.10
Pareceres Entidades Ext.						4.11
Planta Situação Existente						4.12
Peças Des. Existente						4.13
Proj. Contrato Urbanização						4.14
Plano Acessibilidades						4.15
Calendarização						4.16
Estimativa Custos						4.17
Caução						4.18
Alvará Entidade Executante						4.19
Seguro Entidade Executante						4.20
Termos Responsabilidade						4.21
Coordenador Projeto			4.22	4.22	4.22	
Projeto Acústico	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	

4.1 – Infraestruturas Viárias

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.”

Foi anteriormente entregue novo termo de responsabilidade mencionando o licenciamento das obras de urbanização.

4.2 – Rede de Abastecimento de Águas

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.”

Foi anteriormente entregue novo termo de responsabilidade mencionando o licenciamento das obras de urbanização.

4.3 – Rede Drenagem de Esgotos Domésticos

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.”

Foi anteriormente entregue novo termo de responsabilidade mencionando o licenciamento das obras de urbanização.

4.4 – Rede Drenagem de Esgotos Pluviais

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa;

Foi obtido parecer favorável da APA.”

Foi anteriormente entregue novo termo de responsabilidade mencionando o licenciamento das obras de urbanização.

4.5 – Rede de Gás

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Tratando-se de uma via com carácter de variante, não se justifica a existência da rede de gás;

Foi inclusive articulado em reuniões com distribuidora de rede de gás natural no município, podendo posteriormente quando necessário estender a rede pela via, dada que o promotor no passeio oposto há ciclo via permitirá a execução dessa infraestrutura.”

4.6 – Rede de Eletricidade

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Obriga a projeto. Deverá apresentar novo termo – do projeto- corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa; devendo entregar restantes termos conforme DGEG. Deverá visar processo junto da EREDES.”

Foi entregue parecer favorável, emitido pela empresa E-Redes, e respetivo projeto visado.

Continua em falta o referido termo.

4.7 – Rede de Telecomunicações

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Deverá apresentar novo termo ITUR conforme modelos da ANACOM. Deverá submeter à ANACOM o termo.

Os cálculos solicitados na última informação técnica estão na memória descritiva página 5.”

Continua em falta o referido termo.

4.8 – Arranjos Exteriores

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.

O projeto guarda pela pronúncia do ICNF quanto à DIUP.

Submete-se à responsabilidade do técnico autor.”

Foi anteriormente entregue novo termo de responsabilidade mencionando o licenciamento das obras de urbanização.

O ICNF veio apresentar parecer. Deverá o mesmo ser alvo de análise posterior.

4.9 – Documentos Comprovativos Titularidade

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Aguarda pelo parecer jurídico externo.”

Continuam em falta os elementos mencionados.

4.10 – Operação Loteamento

O CMOPPUDA em parecer de 17/02/2025 menciona que “não são aplicáveis”.

4.11 – Pareceres Entidades Externas

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Foi apresenta parecer da APA – favorável;

Deverá posteriormente ser solicitado Título de Recursos Hídricos aquando da receção provisória;

Aguarda-se pela pronuncia final da IP SA, mais se informa que o parecer não é vinculativo dada a operação não se localizar em área de respeito ou em área non aedificandi.”

Continuam em falta os elementos mencionados.

4.12 – Planta Situação Existente

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Colocou termo de coordenador, documentos entregues.

Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.”

Continua em falta o referido termo.

4.13 – Peças Desenhadas Caracterizadoras Existente

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Foi entregue.”

4.14 – Projeto Contrato Urbanização

O requerente veio proceder à entrega de contrato de urbanização celebrado.

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Aguarda pelo parecer jurídico externo.”

Continuam em falta os elementos mencionados.

4.15 – Plano Acessibilidades

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.”

Foi entregue novo termo de responsabilidade mencionando o licenciamento das obras de urbanização.

4.16 – Calendarização das Obras de Urbanização

Foi anteriormente entregue novo ficheiro indicando o prazo total de 17 meses para a execução dos trabalhos, enquadrando-se no artigo 17º do referido regulamento.

4.17 – Estimativa de Custo Total e por Especialidade

Foi anteriormente entregue novo ficheiro contendo estimativa orçamental total e para cada especialidade, apresentando o valor total de 3.214.978,12€.

Deverá a aceitação da estimativa orçamental entregue aguardar a aprovação de todos os projetos da especialidade.

4.18 – Documento Comprovativo da Prestação de Caução

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Não foi entregue qualquer elemento instrutório. Deverá o requerente proceder à sua entrega. Deverá o documento a entregar aguardar a aprovação da estimativa de custo total e por especialidade.”

Continua em falta o referido documento.

4.19 – Alvará Entidade Executante

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Foi entregue alvará da entidade executante, conforme n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.”

4.20 – Seguro Responsabilidade Civil Entidade Executante

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Foi entregue seguro de responsabilidade civil da entidade executante, conforme n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.

A ser analisado posteriormente.”

4.21 – Termo de Responsabilidade Diretor de Fiscalização e Diretor de Obra

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Está em falta termo de responsabilidade assinado pelo diretor de fiscalização e termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra, conforme n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.”

Foi anteriormente entregue termo de responsabilidade relativo ao diretor de fiscalização.

Foi entregue termo de responsabilidade relativo ao diretor de obra.

4.22 – Termo de Responsabilidade Coordenador de Projeto

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Foi entregue termo de responsabilidade assinado pelo coordenador de projeto, conforme n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, continuando fazendo referência a “obras de urbanização”.

Foi entregue novo termo de responsabilidade.

4.23 – Projeto Condicionamento Acústico

O CMOPPUDA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.

Aguarda-se por peça desenhada.”

Foi anteriormente entregue novo termo de responsabilidade mencionando o licenciamento das obras de urbanização.

Foi solicitada a dispensa da entrega de peças desenhada. Entende-se que poderá o pedido de dispensa apresentado ser aceite.

Conclusão: Face ao exposto, salvo melhor entendimento superior, deve ser solicitado à requerente a entrega dos elementos identificados, fixando-se para o efeito o prazo de 15 dias, a contar da data de notificação.

Técnico Superior, Luís Carlos Sá Pereira de Carvalho Barrão

Parecer da chefe da DMOPUUDA, do dia 23/07/2026: “Face ao exposto nas informações emitidas pelos serviços competentes e no âmbito da apreciação do presente procedimento de licenciamento de obras de urbanização, importa proceder à verificação do cumprimento das condições e à apreciação dos elementos cuja apresentação ou validação havia ficado dependente da informação técnica anterior.

Neste contexto, foram analisados os elementos posteriormente apresentados pelo requerente, os pareceres e pronúncias emitidos pelas entidades externas, bem como as informações técnicas produzidas pelos serviços municipais, designadamente no que respeita aos projetos das redes de eletricidade e de telecomunicações, aos arranjos exteriores, à titularidade dos terrenos necessários à execução das infraestruturas, aos pareceres das entidades externas, à planta da situação existente, à estimativa orçamental e à prestação da correspondente caução.

A presente apreciação visa, assim, aferir se se encontram reunidas as condições técnicas, administrativas e procedimentais necessárias à aprovação dos projetos de obras de urbanização, identificando igualmente as obrigações que deverão ser asseguradas em momento posterior, designadamente antes da emissão do respetivo título, durante a execução das obras ou aquando da sua receção provisória.

Procede-se, nos pontos seguintes, à análise individual das questões anteriormente suscitadas.

PARECER: Face ao exposto nas informações emitidas pelos serviços competentes e no âmbito da apreciação do presente procedimento de **licenciamento de obras de urbanização**, procede-se à verificação do cumprimento das questões identificadas no parecer da CMOPPUUDA, de 23/05/2025, que se encontravam pendentes de esclarecimento, correção ou apresentação de elementos complementares.

Nos termos do RJUE, a apreciação municipal dos projetos de obras de urbanização incide sobre a respetiva conformidade com os instrumentos de gestão territorial, as servidões administrativas, as restrições de utilidade pública e as demais normas legais e regulamentares aplicáveis. Compete ainda ao Município estabelecer as condições de execução, o respetivo prazo, o montante da caução e, quando aplicável, as condições gerais do contrato de urbanização.

4.6 – Rede de Eletricidade

O CMOPPUUDA em parecer de 23/05/2025 menciona: *Obriga a projeto. Deverá apresentar novo termo – do projeto- corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa; devendo entregar restantes termos conforme DGEG. Deverá visar processo junto da EREDES.*

Foi apresentado parecer favorável emitido pela E-Redes, acompanhado do respetivo projeto devidamente visado.

Considera-se que a apresentação destes elementos permite dispensar a entrega autónoma do termo de responsabilidade, uma vez que este documento integra necessariamente o procedimento de apreciação e aprovação do projeto pela entidade competente, constituindo pressuposto da emissão do respetivo parecer favorável.

4.7 – Rede de Telecomunicações

O CMOPPUUDA em parecer de 23/05/2025 menciona: *Deverá apresentar novo termo ITUR conforme modelos da ANACOM. Deverá submeter à ANACOM o termo.*

Após análise do termo apresentado, verifica-se que, embora a minuta utilizada não corresponda formalmente ao modelo da ANACOM, o respetivo conteúdo reproduz integralmente os elementos e declarações exigidos nesse modelo.

Assim, considera-se cumprida a obrigação de apresentação do termo de responsabilidade.

4.8 – Arranjos Exteriores

O CMOPPUA em parecer de 23/05/2025 menciona: *Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.*

O projeto aguarda pela pronúncia do ICNF quanto à DIUP.

Submete-se à responsabilidade do técnico autor.

Foi entregue novo termo de responsabilidade mencionando o licenciamento das obras de urbanização.

O ICNF veio apresentar parecer.

Foi publicado o Despacho n.º 6561/2026, no Diário da República n.º 99/2026, 2.ª série, de 22 de maio, emitido pelo Gabinete do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território e pelo Gabinete do Secretário de Estado das Florestas, através do qual foi declarada de imprescindível utilidade pública (DIUP) da execução da Via Estruturante da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 (UOPG3) de Benavente, localizada na freguesia e no concelho de Benavente.

Os arranjos exteriores foram analisados pelo serviço municipal competente, tendo sido identificada a necessidade de implementação de um sistema de rega e de revisão das espécies arbóreas e arbustivas previstas.

Estas questões não constituem impedimento à aprovação do projeto, uma vez que a sobrevivência das espécies se encontra salvaguardada durante o período definido no contrato de urbanização.

Sem prejuízo da aprovação, o projeto de arranjos exteriores deverá ser objeto de acompanhamento técnico e das correções necessárias durante a execução dos trabalhos de integração paisagística.

A libertação da caução relativa aos arranjos exteriores ficará condicionada à realização de vistoria e à verificação da correta execução do projeto, incluindo a instalação do sistema de rega, a adequação das espécies implementadas e o cumprimento das obrigações de manutenção e garantia estabelecidas no contrato de urbanização.

4.9 – Documentos Comprobativos Titularidade

O CMOPPUA em parecer de 23/05/2025 menciona:

“Aguarda pelo parecer jurídico externo.”

Relativamente aos comprovativos de titularidade foram apresentados para o efeito a:

- Escritura pública de cedência ao domínio público efetuada no 71.º Cartório Notarial – Cartório Notarial de Salomé Archer Mendes, Livro 294A, Folha 48 a 22/07/2026 com o código de acesso CN-986CCC44-6F2A-46FF-95CE-29A1B5267328 cuja data de validade é 22/07/2027.

A escritura formaliza a cedência gratuita ao Município de Benavente de uma parcela com 2.286,00 m², do prédio misto denominado “Quinta de São Vicente”, para integração no domínio público municipal.

A parcela destina-se exclusivamente à construção do acesso ao loteamento industrial da Quinta da Foz, incluindo a ligação à rotunda da EN118.

- Escritura de constituição do direito de superfície Pacto de Preferência Promessa de Alienação no 71.º Cartório Notarial – Cartório Notarial de Salomé Archer Mendes, Livro 294ª, Folha 56, efetuada a 22/07/2026 com o código de acesso CN-B08B0101-28DC-43F9-8F94-838EA10EA4C3 cuja data de validade é 23/07/2027.

A Escritura formaliza a constituição, a favor da MDES1, Lda., de um direito de superfície perpétuo sobre uma parcela com 18.835,80 m², integrada num prédio rústico em

Benavente, destinada à execução dos acessos viários e infraestruturas do acesso ao loteamento industrial da Quinta da Foz.

4.11 – Pareceres Entidades Externas

O CMOPPUA em parecer de 23/05/2025 menciona: *Foi apresentado parecer da APA – favorável; Deverá posteriormente ser solicitado Título de Recursos Hídricos aquando da receção provisória; Aguarda-se pela pronuncia final da IP SA, mais se informa que o parecer não é vinculativo dada a operação não se localizar em área de respeito ou em área non aedificandi.*

Deverá ser exigido o Título de Recursos Hídricos aquando da receção provisória.

A Infraestruturas de Portugal, S.A. notificou o Município de Benavente do indeferimento do pedido relativo Pedido à implantação de redes de infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e de média tensão, respeitantes ao Loteamento Quinta da Foz, numa área de terreno confinante com a A10/IC11, entre o KM 30+205 e o KM 30+950, lado esquerdo situada nas proximidades da EN 118, entre o KM 38+300 e o KM39+300, através do ofício com a referência n.º 007-5045027, de 17 de abril de 2026.

Contudo, na sequência da reunião realizada em 23 de junho de 2026, com a participação dos técnicos da Infraestruturas de Portugal, S.A., do Eng.º Jorge Correia, dirigente de 3.º grau da DMOMSUT, e do Senhor Vice-Presidente da Câmara Municipal de Benavente, foi analisada uma solução alternativa para o desenvolvimento das infraestruturas.

De acordo com a Informação Técnica n.º 21184, de 29 de junho de 2026, emitida pelo dirigente de 3.º grau da DMOMSUT, foi equacionada a possibilidade de as infraestruturas da MAGNA passarem a desenvolver-se pelo lado norte da EN118, que passo a citar:

Perante este enquadramento, foi analisada, em conjunto com os técnicos das Infraestruturas de Portugal, S.A., a possibilidade de as infraestruturas da MAGNA passarem a desenvolver-se pelo lado norte da EN118.

Esta alternativa julga-se apresentar vantagens técnicas e económicas relevantes, tais como, eliminar a necessidade de repavimentações em travessias e acessos a propriedades, e também o desvio de iluminação pública, tendo os técnicos das Infraestruturas de Portugal, S.A. manifestado concordância com esta alternativa.

Face ao exposto, considerando a concordância alcançada entre as entidades envolvidas quanto à solução técnica alternativa e não constituindo o anterior indeferimento do pedido apresentado junto da Infraestruturas de Portugal, S.A uma condicionante vinculativa ou impeditiva da aprovação da operação de loteamento, considera-se ultrapassada a questão suscitada, sem prejuízo da necessária formalização da solução acordada e da sua concretização nos respetivos projetos de execução.

4.12 – Planta Situação Existente

O CMOPPUA em parecer de 23/05/2025 menciona: *Colocou termo de coordenador, documentos entregues. Deverá apresentar novo termo corrigido quanto ao tipo de procedimentos – licença administrativa.*

O termo de responsabilidade do coordenador dos projetos foi corrigido e apresentado em 23/09/2025, através do requerimento n.º 48/2025/18558, identificando corretamente o procedimento de licença administrativa.

4.17 – Estimativa de Custo Total e por Especialidade

Consideram-se aceites os projetos de especialidades apresentados e a correspondente estimativa orçamental, no valor total de 3.214.978,12 €.

Nos termos do artigo 53.º do RJUE, a decisão sobre as obras de urbanização deve estabelecer, designadamente, as condições e o prazo de execução, o montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras e, quando aplicável, as condições gerais do contrato de urbanização.

Nos termos do artigo 54.º do mesmo regime, o requerente deve prestar caução destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização.

Assim, propõe-se que seja fixada caução no montante de 3.214.978,12 €, correspondente ao valor da estimativa orçamental aceite, destinada a garantir a execução integral e regular das obras de urbanização.

4.18 – Documento Comprovativo da Prestação de Caução

O CMOPPUA em parecer de 23/05/2025 menciona: *Não foi entregue qualquer elemento instrutório. Deverá o requerente proceder à sua entrega. Deverá o documento a entregar aguardar a aprovação da estimativa de custo total e por especialidade.*

A respetiva apresentação deverá ocorrer apenas após a deliberação da Câmara Municipal que aprobe a estimativa do custo total das obras de urbanização, discriminada por especialidade, e fixe o montante da caução a prestar.

Assim, o documento deverá ser solicitado ao requerente após a referida deliberação, ficando a emissão do título condicionada à sua entrega e aceitação pelo Município.

PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

1. Aprovar os projetos de obras de urbanização e aceitar a respetiva estimativa orçamental, no valor total de 3.214.978,12 €;
2. Fixar o prazo de execução das obras de acordo com a calendarização apresentada no prazo máximo de 17 meses;
3. Fixar a caução no montante de 3.214.978,12 €, destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização;
4. Determinar que, após a deliberação, o requerente seja notificado para apresentar o documento comprovativo da prestação da caução;
5. Condicionar a emissão do título e o início dos trabalhos à prévia prestação e aceitação da caução e ao pagamento das taxas legal e regulamentarmente devidas;
6. Condicionar a execução dos arranjos exteriores à instalação de sistema de rega, à revisão das espécies arbóreas e arbustivas e ao acompanhamento técnico do projeto, ficando a redução ou libertação da respetiva caução dependente de vistoria;
7. Determinar a apresentação do título aplicável à utilização dos recursos hídricos até à receção provisória das obras;
8. Determinar a formalização e integração nos projetos de execução da solução acordada com a Infraestruturas de Portugal, S.A., relativa ao desenvolvimento das infraestruturas da MAGNA pelo lado norte da EN118;
9. Determinar o cumprimento integral das condições constantes do Despacho n.º 6561/2026, designadamente as relativas ao projeto de compensação e ao respetivo plano de gestão."

A Chefe Divisão, Maria Inês Sepúlveda Castanheira Empis

DELIBERAÇÃO: Deliberado, por unanimidade, homologar a informação técnica e, nos termos do parecer da Chefe da DMOPPUA, ao qual se adere:

1. deferir o pedido de licença administrativa e aprovar os projetos de obras de urbanização, bem como, aceitar a respetiva estimativa orçamental, no valor total de 3.214.978,12 €;
2. fixar o prazo de execução das obras de acordo com a calendarização apresentada, no prazo máximo de 17 meses;

3. fixar a caução no montante de 3.214.978,12 €, destinada a garantir a boa e regular execução das obras de urbanização;
4. determinar que o requerente seja notificado para apresentar o documento comprovativo da prestação da caução;
5. condicionar a emissão do título e o início dos trabalhos, à prévia prestação e aceitação da caução e ao pagamento das taxas legal e regulamentarmente devidas;
6. condicionar a execução dos arranjos exteriores, à instalação de sistema de rega, à revisão das espécies arbóreas e arbustivas e ao acompanhamento técnico do projeto, ficando a redução ou libertação da respetiva caução dependente de vistoria;
7. determinar a apresentação do título aplicável à utilização dos recursos hídricos até à receção provisória das obras;
8. determinar a formalização e integração nos projetos de execução da solução acordada com a Infraestruturas de Portugal, S.A., relativa ao desenvolvimento das infraestruturas, pelo lado norte da EN118;
9. determinar o cumprimento integral das condições constantes do Despacho n.º 6561/2026, designadamente as relativas ao projeto de compensação e ao respetivo plano de gestão.”

A presente deliberação foi aprovada em minuta, nos termos do n.º 3 do art. 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e constitui pasta anexa à ata.

Ponto 7 – APROVAÇÃO DE DELIBERAÇÕES EM MINUTA

Ao abrigo do preceituado no n.º 3 do artigo 57.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, foi deliberado, para que produzam efeitos imediatos, aprovar em minuta as seguintes deliberações:

- Licença Administrativa–Operações Loteamento - Loteamento Industrial Quinta da Foz - Deliberação final sobre o licenciamento da operação de loteamento;
- Comunicação Prévia - Obras Urbanização Loteamento Industrial Quinta da Foz - Apreciação final da comunicação prévia das obras de urbanização;
- Licença Administrativa - Obras Urbanização/Arruamento Urbano - Deliberação final sobre o licenciamento das obras de urbanização.

Não havendo mais nada a tratar, o senhor vice-presidente declarou encerrada a reunião às nove horas e cinquenta e sete minutos.

Para constar lavrou-se a presente ata, que depois de aprovada, vai ser assinada, digitalmente.

E eu, Ana Carla Ferreira Gonçalves, chefe da Divisão Municipal de Gestão Administrativa e de Recursos Humanos, a subscrevo e assino.