

318.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 07/2024

PROPOSTA

Nº 65/2024/DURB/DIGU

Realizada em 05/04/2024

DELIBERAÇÃO Nº 215/2024

Assunto: Processo N.º 455/22
LDA

Titular do Processo: SISTEMAS MACDONALDS PORTUGAL,

Requerimento N.º: 1195/24

Requerente: SISTEMAS MACDONALDS PORTUGAL, LDA

Local: ESTRADA DE ALGERUZ

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL

O Técnico: DORA CRISTINA LOPES ANGELINO

Data: 2024/03/25

PROPOSTA DE: APROVAÇÃO DE MINUTA DE CONTRATO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

A empresa Sistemas Macdonalds Portugal, Lda. é proprietária de um prédio urbano, sito na Estrada de Algeruz, na freguesia de Setúbal (S. Sebastião), concelho de Setúbal, descrito na 2.º Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº 9988/20230724 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 19251-P da mesma freguesia.

Nesse prédio submeteu a referida empresa um pedido de licenciamento à Câmara Municipal de Setúbal, tendo em vista a construção de um estabelecimento restauração e bebidas com esplanada, incluindo circuito “drive”, dois anexos técnicos para posto de transformação e área de resíduos, com a área bruta de construção de 594,15m², muro de vedação confinante com a via pública, estacionamento à superfície, com 45 lugares para veículos ligeiros e vias de acesso, cujo projeto de arquitetura mereceu aprovação através da deliberação de câmara n.º 982/23 de 04/10/2023, ficando a emissão do título de licenciamento condicionado à celebração de contrato de obras de urbanização e ao pagamento das respetivas taxas.

Esta operação urbanística, dada a sua dimensão e subcarga nas infraestruturas, foi considerada como operação de impacto relevante, sujeita a cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e ao pagamento de taxas de realização, manutenção e reforço de infraestruturas.

Para o bom funcionamento desta operação urbanística são necessárias obras na via pública, que ficarão a cargo da empresa, nomeadamente a compatibilização do acesso à parcela com o troço da via existente para ligação futura à urbanização de Quinta da Amizade.

Nestes termos propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal delibere a aprovação da minuta de contrato de urbanização a celebrar com a empresa a Sistemas Macdonalds Portugal, Lda.

Mais se propõe que seja aprovada em minuta a parte da ata referente a esta deliberação para imediata produção de efeitos, de acordo com n.º 3 do art.º 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação em vigor.

Anexo I – Minuta de contrato

Anexo II – Planta geral

Anexo III – Orçamento

O TÉCNICO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Vasco Raminhos da Silva

O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

Mauy

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstenções; 10 Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

Mod.CMS.06

[Handwritten signature]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Handwritten signature]

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO (TRIU)

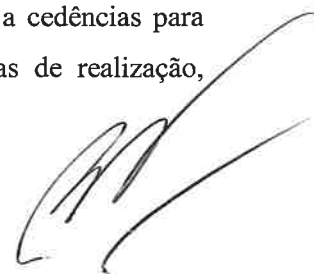
Entre:

MUNICÍPIO DE SETÚBAL, pessoa coletiva n.º 501294104, com sede na Praça do Bocage em Setúbal, neste ato representado pela Senhora Vereadora Ana Rita da Costa Pinheiro de Carvalho, que outorga ao abrigo dos Despachos de Delegação e Subdelegação de Competências emitidos pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, André Valente Martins, com os números 58/2023, de 27 de fevereiro e 181/2023, de 07 de julho, adiante designado por **PRIMEIRO OUTORGANTE** e,

SISTEMAS MACDONALDS PORTUGAL, LDA, titular do número único de matrícula e de pessoa coletiva 502167017, registada na Conservatória do Registo Comercial, com sede em Lagoas Park, Edifício 7, piso 2 – Porto Salvo, pertencente ao concelho de Oeiras, distrito de Lisboa, e com o capital social de € 4.300.000,00 representada por Sónia Brito e Cunha Rodrigues da Costa Ventura, na qualidade de procuradora, com poderes para o ato, adiante designada por **SEGUNDA OUTORGANTE**,

Considerando que:

- A. A **SEGUNDA OUTORGANTE** é proprietária do prédio urbano, sito na Estrada de Algeruz, na freguesia de Setúbal (S. Sebastião), concelho de Setúbal, descrito na 2.º Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 9988/20230724 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 19251-P da mesma freguesia;
- B. A **SEGUNDA OUTORGANTE** submeteu à Câmara Municipal um pedido de licenciamento tendo em vista a construção de um estabelecimento restauração e bebidas com esplanada (McDonald's), incluindo circuito "drive", dois anexos técnicos para posto de transformação e área de resíduos, com a área bruta de construção de 594,15m², muro de vedação confinante com a via pública, estacionamento à superfície com 45 lugares para veículos ligeiros e vias de acesso, no prédio melhor identificado no Considerando anterior, ao qual foi atribuído o número de processo camarário 455/22;
- C. O projeto de arquitetura desta operação urbanística mereceu aprovação através da deliberação de câmara n.º 982/23 de 04/10/2023, ficando a emissão do título de licenciamento condicionado à celebração de contrato de obras de urbanização;
- D. A operação urbanística melhor identificada no Considerando B), dada a sua dimensão e sobrecarga nas infraestruturas, foi considerada como operação de impacte relevante, sujeita a cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e ao pagamento de taxas de realização, manutenção e reforço de infraestruturas ao **PRIMEIRO OUTORGANTE**;



- E. Para o bom funcionamento da operação urbanística melhor identificada no Considerando B) são necessárias obras na via pública, que ficarão a cargo da SEGUNDA OUTORGANTE.

Nestes termos,

É AJUSTADO E RECIPROCAMENTE ACEITE, O CONTRATO DE URBANIZAÇÃO CONSTANTE DAS CLÁUSULAS SEGUINTE:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Âmbito e Objeto)

1. O presente Contrato tem por objeto regular a relação entre os Outorgantes, tendo em vista a execução das obras melhor identificadas na Cláusula Segunda.
2. Pelo presente contrato são fixadas as obrigações de ambos os Outorgantes relativamente à execução das obras previstas no número anterior, em estrita observância das disposições legais aplicáveis.
3. As partes reconhecem, de forma expressa, que durante a execução das obras identificadas no n.º 1, a SEGUNDA OUTORGANTE atuará como “dono de obra”, com legitimidade para o efeito.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Obras de Urbanização)

1. Para o bom funcionamento da operação urbanística melhor identificada no Considerando B), a SEGUNDA OUTORGANTE, pelo presente contrato, obriga-se a executar as seguintes obras de urbanização:

Execução do acesso à parcela incluindo a sua compatibilização com o troço da via existente para ligação futura à urbanização da Quinta da Amizade, cujos trabalhos consistem na execução de paisagismo, da compatibilização das redes públicas existentes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais domésticas, drenagem de águas pluviais, infraestruturas viárias e rede de iluminação pública, conforme projetos constantes junto ao processo camarário n.º 455/22 e, de acordo com a planta geral, que consta do Anexo I que faz parte integrante do presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Encargos)

1. O valor das obras, melhor identificadas na Cláusula anterior, cifra-se num total de € 89 641,32 (oitenta e nove mil, seiscentos e quarenta e um euros e trinta e dois cêntimos), conforme orçamentos e mapa de medições constantes do Anexo II que faz parte integrante do presente contrato e decorrem da definição, cálculo e avaliação verificados pelo PRIMEIRO OUTORGANTE.
2. O presente valor da obra é fixo independente de quaisquer alterações que ocorram nos seus custos.



CLÁUSULA QUARTA

(Caução)

1. A SEGUNDA OUTORGANTE prestará caução para garantir a boa e regular execução das obras previstas no presente contrato, a favor da Câmara Municipal, que poderá ser prestada mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis existentes no concelho de Setúbal propriedade da requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, devendo constar do próprio título que a mesma está sujeita a atualização e se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização.
2. A caução prevista no número anterior é de € 95.019,79 (noventa e cinco mil e dezanove euro e setenta e nove cêntimos), resultante do montante valor da obra referido no n.º 1 da Cláusula anterior, acrescido de IVA à taxa legal em vigor de 6%, e de 5% conforme disposto no n.º 3 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro na sua redação em vigor.
3. Qualquer que seja o instrumento inicialmente utilizado para a prestação de caução, o mesmo poderá ser substituído ao longo da execução do contrato, por qualquer outro meio idóneo legalmente previsto, á solicitação da Segunda Outorgante.
4. O montante da caução referido no n.º 2 deverá ser reduzido em conformidade com o andamento dos trabalhos a requerimento da Segunda Outorgante, de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 4 do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro na sua redação em vigor.
5. O montante da caução deverá ser reforçado, tendo em atenção a correção do valor dos trabalhos por aplicação das regras legais e regulamentares relativas a revisões de preços dos contratos de empreitada de obras públicas, quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de salários.

CLÁUSULA QUINTA

(Prazo)

1. As obras previstas no presente contrato, deverão ser realizados até à data da utilização do edifício melhor identificado no Considerando B), salvo por causas não imputáveis á SEGUNDA OUTORGANTE.
2. O incumprimento dos prazos e respetivas prorrogações terá como efeito a declaração de caducidade da licença de construção e o acionamento da caução, tendo em vista a execução das obras pela Câmara Municipal de Setúbal.



CLÁUSULA SEXTA

(Obrigações do PRIMEIRO OUTORGANTE)

São obrigações do PRIMEIRO OUTORGANTE:

- a. Proceder à recepção provisória das obras identificadas na Cláusula Segunda, decorridos 15 (quinze) dias, desde a entrega desse pedido à Câmara Municipal, devidamente instruído;
- b. Proceder à recepção definitiva, após perfazer 5 anos da data da recepção provisória das obras identificadas na Cláusula Segunda, decorridos 30 dias, desde a entrega desse pedido à Câmara Municipal, devidamente instruído;

CLÁUSULA SÉTIMA

(Obrigações da SEGUNDA OUTORGANTE)

São obrigações da SEGUNDA OUTORGANTE:

- a. Execução das obras constantes da Cláusula Segunda de acordo com os projetos aprovados pelos serviços e em conformidade com as boas regras de construção.
- b. Solicitar à Câmara Municipal a recepção provisória das obras constantes da Cláusula Segunda, no prazo máximo de 5 dias após a sua conclusão.
- c. Solicitar à Câmara Municipal a recepção definitiva das obras constantes da Cláusula Segunda, após perfazer 5 anos da recepção provisória.
- d. Compromete-se a assegurar os encargos de funcionamento das infraestruturas urbanísticas pelo período de 10 anos, conforme previsto no artigo 25.º, n.º 1, do RJUE.

CLÁUSULA OITAVA

(Início dos trabalhos e responsável pelos mesmos)

1. Ao abrigo do artigo 80.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 dezembro, na sua redação em vigor, a SEGUNDA OUTORGANTE informa a PRIMEIRA OUTORGANTE da identidade da pessoa coletiva encarregada da execução das obras, até 5 (cinco) dias antes do início dos trabalhos.
2. A pessoa encarregada da execução dos trabalhos está obrigada à execução exata dos projetos e ao respeito pelas condições do licenciamento.



CLÁUSULA NONA

(Fiscalização)

1. O PRIMEIRO OUTORGANTE disporá, quanto à realização pela SEGUNDA OUTORGANTE das obras previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.
2. O PRIMEIRO OUTORGANTE poderá, sempre que, em ação de fiscalização, detete que a realização das obras previstas no presente contrato não está a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar à SEGUNDA OUTORGANTE que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.
3. O PRIMEIRO OUTORGANTE, sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte da SEGUNDA OUTORGANTE, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta da SEGUNDA OUTORGANTE.
4. Na situação prevista no número anterior as despesas serão pagas por força da caução prestada, nos termos da Cláusula Quarta do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Receção das Obras)

À receção provisória e definitiva das obras previstas no presente contrato, aplicar-se-á o disposto no artigo 87.º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 dezembro na redação atualmente em vigor.

ANEXO I – Planta geral

ANEXO II – Orçamento

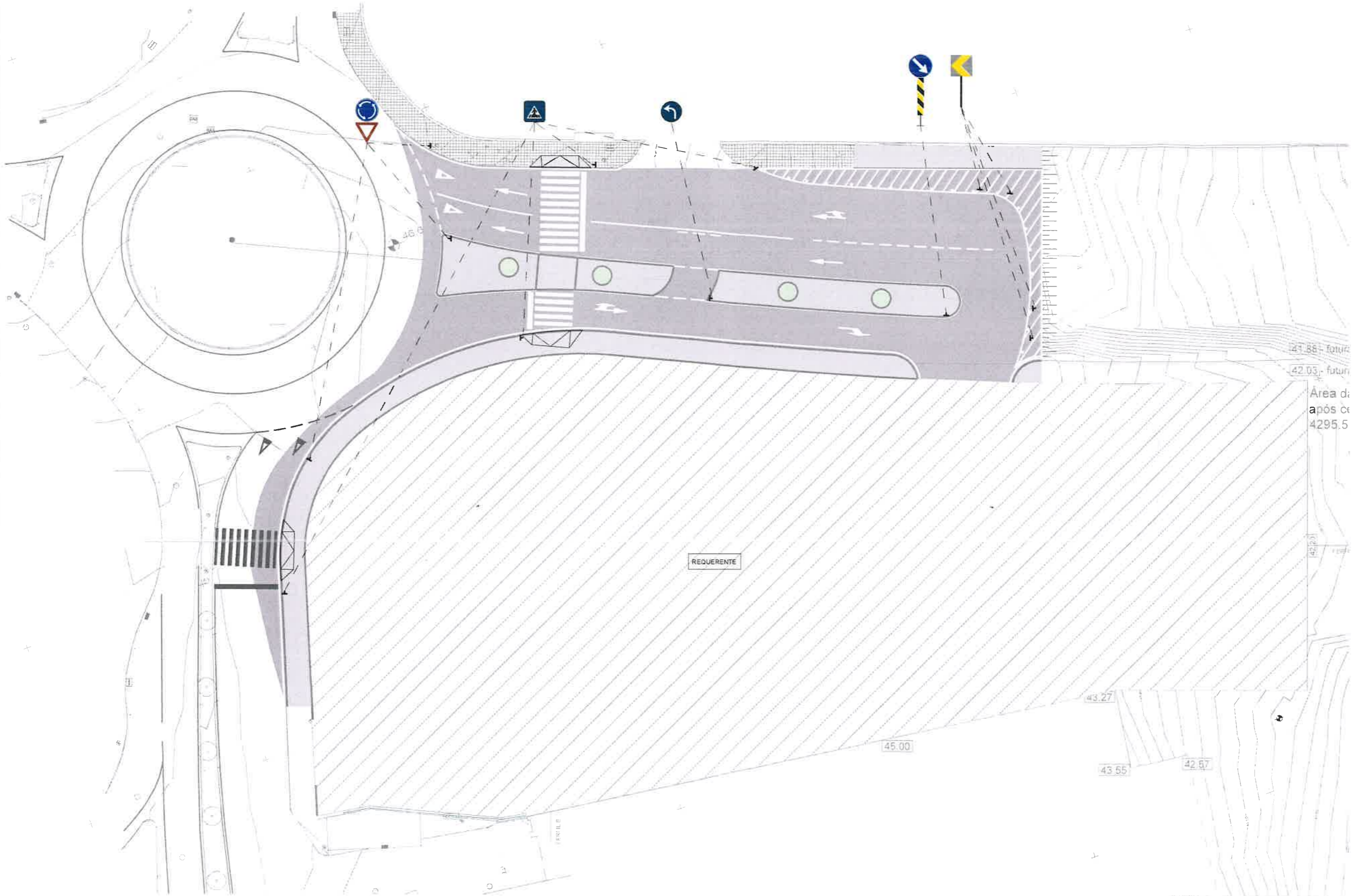
ANEXO III – Minuta da caução

Elaborado em duas vias originais e de igual valor, em Setúbal, aos de março de 2024.

O PRIMEIRO OUTORGANTE

A SEGUNDA OUTORGANTE



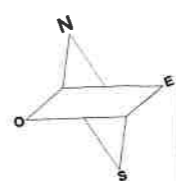


PFCM - todos todos os dados de altura, profundidade e elevação, de acordo com o autor.

ESCALA 1:200 PLANIMÉTRICA 21

41.88 - futura
 42.03 - futura
 Área de
 após c/
 4295.5

REQUERENTE



Especialidade INFRAESTRUTURAS DE ARRUELOS - URBANIZAÇÃO		Projeto CARLOS CÉSAR	Edificação 677.23
2023 06 25	Primeira Emissão		
DATA	ALTERAÇÃO		
 SETÚBAL MONTEBELO ESTRADA DE ALGERIZ SETÚBAL		REQUERENTE: SISTEMAS McDONALD'S PORTUGAL LDA	
 SMC ARQUITECTOS LDA RUA SERVAÇO LOMATO Nº 27 1300-181 LISBOA T. 210000000		ESPECIALIDADE ARQUITETURA	
PLANTA DE SINALIZAÇÃO		FASE LICENCIAMENTO	
ESCALA 1:200		DESENHO Nº	
DATA SET.2023		IA 6.r0	



McDONALD'S

SETUBAL MONTEBELO
OBRAS DE URBANIZAÇÃO
ARQUITECTURA
LICENCIAMENTO

ESTIMATIVA DE CUSTOS TOTAL DE OBRA

Rui Paulo Coelho Cerqueira Carreira, arquitecto, contribuinte n.º 196 321 867, inscrito na Ordem dos Arquitectos Portugueses sob o n.º 3850, que exerce funções na empresa SMC Arquitectos Lda., com sede na Rua Gervásio Lobato n.º 37, 1350-151 Lisboa, telefone n.º 219010190, contribuinte n.º 509 339 115, declara, para efeitos do n.º4 do Artigo 9º do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a sua redacção actual, que as Obras de Urbanização relativas à adaptação das vias contíguas ao lote, localizado a Estrada de Algeruz na freguesia de São Sebastião em Setúbal, cujo Licenciamento de Obras de Urbanização foi requerido por SISTEMAS McDONALD'S PORTUGAL LDA com morada em Lagoas Park, Edifício 7, Piso 2, 2740-244 Porto Salvo, tem uma estimativa de custos da obra no valor de, (vinte e quatro mil e seiscentos e oitenta e cinco euros e trinta de dois centimos).

Estimativa Global	89 641,32 €
Paisagismo	6 959,70 €
Aguas	2 650,00 €
Pluvias	3 900,00 €
Esgotos	1 357,00 €
Infraestruturas Viárias	70 665,62 €
Iluminação Pública	4 109,00 €

22 de setembro de 2023

O técnico,