

## **CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

### **(PLANO DE PORMENOR DA ÁREA COMERCIAL DE BIAS DO SUL, OLHÃO)**

#### **ENTRE:**

**MUNICÍPIO DE OLHÃO**, pessoa coletiva n.º....., com sede ....., neste ato representado por ....., na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato, adiante designado por "**PRIMEIRO OUTORGANTE**";

#### **E**

**BEATRIZ SALERO, CONSTRUÇÕES, LDA**, com sede em Bela Mandil, Caixa Postal nº 217-A, 8700-172 Olhão, pessoa coletiva n.º 505860821, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, com o capital social de EUR [•] ([•]), na qualidade de proprietária das parcelas., sito na freguesia de União de Freguesias de Moncarapacho e Fusetas, concelho de Olhão, descrito na Conservatória do Registo Predial de 4/19841017 e 10408/20120912, sob o artigo 257, 4750, 3346 e sob o artigo 49, da Freguesia de União de Freguesias de Moncarapacho e Fusetas, neste ato representada por [•], na qualidade de proprietária, com poderes para o ato, adiante designada por "**SEGUNDO OUTORGANTE**".

Conjuntamente, abreviadamente designados por "**PARTES**".

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- A.** O Segundo Outorgante é uma sociedade comercial limitada que se dedica à construção civil, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, comercialização de materiais para a construção civil e droguaria, promovendo todas as operações de desenvolvimento necessárias e relacionadas com os mesmos. O Segundo Outorgante dedica-se, ainda, entre outras atividades, à urbanização, loteamento e administração de imóveis, transporte público de mercadorias por conta de outrem, comércio de produtos para a agricultura. Comércio de adubos, fertilizantes e agroquímicos.
- B.** A área de intervenção localizada em Bias do Sul apresenta uma área de intervenção de 35.509,55 m<sup>2</sup> (3,5509 ha.), encontra-se inscrito na respetiva matriz sob os números sob o artigo 257, 4750, 3346 e sob o artigo 49, localizado em Bias do Sul,

na freguesia de União de Freguesias de Moncarapacho e Fuseta, Concelho de Olhão e está afeto a Área Comercial. Tal empreendimento confronta a Norte com a Estrada Nacional n.º 125 e a Sul a Manuel Charola, (numa extensão de aproximadamente 157 m de frente), a Nascente com Manuel Pereira Januário e a Poente com caminho público (doravante, o “**EMPREENDIMENTO**”).

- C.** O Empreendimento identificado no ponto precedente é propriedade do Segundo Outorgante e a sua respetiva delimitação geográfica consta da planta que se junta como **Anexo I** ao presente contrato.
- D.** O PP visa responder à necessidade de criação de uma nova área de armazéns comerciais atendendo a que as restantes áreas comerciais do Concelho estão esgotadas e há uma efetiva procura das empresas que se pretendem instalar no Concelho de Olhão, pretende-se desta forma gerar fluxos económicos e de criação de emprego nesta área, que virá a ser a única, neste sentido, entre o nó de acesso à A22/Via do Infante em Olhão e a cidade de Tavira.
- E.** O PP parte da reconversão do edificado do “Dancing Top 60”, inserido numa área algo degradada, para qualificar um espaço mais amplo, inserido num território de edificação dispersa e desordenada em que a EN 125 é o único elemento estruturante de diversas atividades económicas já existentes.
- F.** À implementação do PP é fundamental, e âncora do projeto, o estabelecimento da atividade comercial e de logística/armazenamento da empresa do proprietário da totalidade dos terrenos envolvidos, que se desenvolve no ramo dos materiais de construção e por isso necessita de áreas de armazenamento amplas e com localização que ofereça visibilidade comercial para o seu sucesso.
- G.** A criação de uma nova área empresarial/comercial, ainda que de reduzida dimensão relativa, promovida pela iniciativa privada, afigura-se como uma oportunidade muito interessante para o concelho disponibilizar a curto prazo o espaço de que carece para o estabelecimento de novas empresas, em especial na atividade de logística/armazenamento e nomeadamente para a localização de armazenamento e comércio de materiais de construção, atividade que necessita de uma tipologia de área para a qual não há qualquer oferta no concelho.
- H.** A localização e acessibilidades deste novo polo empresarial são bem adequadas às funções que nele se prevê implementar. Com a mesma lógica de desenvolvimento da “Área Empresarial de Marim”, de que dista cerca de cinco quilómetros para nascente,

permitirá apoiar mais diretamente as atividades económicas na União de Freguesias de Moncarapacho e Fuzeta e promover a expansão da área de influência do concelho para sotavento.

- I.** O Município de Olhão, no exercício das suas competências em matéria de ordenamento do território e urbanismo, pretende dar continuidade à referida pretensão do Segundo Outorgante, através de um Plano de Pormenor da Área Comercial em Bias do Sul;
- J.** Assim, através do presente contrato, o Município de Olhão assume o seu compromisso de proceder à iniciativa do Plano de Pormenor da Área Comercial em Bias do Sul, dentro dos prazos contratualmente estabelecidos.
- K.** O referido PP tem em vista assegurar o crescimento ordenado da área comercial, estabelecendo adequada articulação com o tecido urbano adjacente.
- L.** As Partes assumem que o Plano de Pormenor da Área Comercial em Bias do Sul que se iniciará não impede que se possa avançar com as construções que não sejam afetadas pelo mesmo.
- M.** Assim, o Primeiro Outorgante reconhece a importância do referido empreendimento e da respetiva localização, na medida em que contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento concelhio, assumindo o mesmo, do ponto de vista do interesse público, um carácter estruturante e de singular relevância para o desenvolvimento macroeconómico do concelho e da região.
- N.** Os Outorgantes reconhecem, pois, o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados.
- O.** Em face do ante exposto, as Partes consideram adequado a celebração de um Contrato de Planeamento, ao abrigo do disposto nos artigos 79.º e seguintes do RJIGT, reconhecendo-se que o cumprimento dos prazos contratualmente estabelecidos é uma condição essencial para a sua celebração.
- P.** A parceria que o presente contrato de planeamento estabelece em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos legais, da Câmara Municipal de Olhão e da Assembleia Municipal, entidades com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de

Pormenor em causa, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas do Segundo Outorgante.

**Q.** Do reconhecimento afirmado no Considerando antecedente, resulta que em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação em conformidade com o disposto na lei, designadamente, a participação de todos os interessados e o exercício de competências por parte de outras entidades públicas.

**R.** A celebração do presente contrato foi aprovada por deliberação, devidamente fundamentada, da Câmara Municipal de Olhão, na reunião de [•] de [•] de 2020, a qual se junta como **Anexo III** ao presente Contrato e que dele constitui parte integrante, em conformidade com o disposto no artigo 81.º, n.º 2 do RJIGT, tendo-se procedido à discussão e divulgação pública quer da proposta de contrato, quer da deliberação relativa à necessidade de alteração do plano, em conformidade com o disposto nos números 3 e 4 do artigo 81.º e do n.º 1 do artigo 89.º, todos do RJIGT.

É celebrado, de livre e esclarecida vontade, o presente Contrato de Planeamento (doravante, o "**Contrato**"), o qual se regerá pelos Considerandos acima e pelas cláusulas seguintes:

#### **Cláusula 1.ª**

##### **Objeto**

1. O presente Contrato tem por objeto regular a relação entre as Partes outorgantes com vista à elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, relativa ao empreendimento mais bem identificado no **Anexo I** ao presente Contrato, a qual obedecerá aos Termos de Referência que constituem o **Anexo II** ao presente Contrato, que dele fazem parte integrante.

2. Decorre do presente Contrato uma relação jurídica administrativa, mediante a qual o Primeiro Outorgante prossegue as suas atribuições em matéria do ordenamento do território e urbanismo, coadjuvado pelo Segundo Outorgante.

3. A tramitação subjacente ao procedimento de elaboração e execução do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, obedece à disciplina consagrada no RJIGT, desde já reconhecendo o Primeiro Outorgante ter dado cumprimento a todas as exigências legais.

## **Cláusula 2.<sup>a</sup>**

### **Âmbito territorial**

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul integra uma área aproximada de 35.509,55 m<sup>2</sup> (3,5509 há.) e encontra-se devidamente identificada nas plantas que constituem o **Anexo I** ao presente Contrato, e que acompanham os Termos de Referência, consagrados no **Anexo II** ao presente Contrato, abrangendo o prédio identificado no Considerando B.

## **Cláusula 3.<sup>a</sup>**

### **Obrigações do Primeiro Outorgante**

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a:

- i. Desencadear um procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul e respetivas peças, de acordo com os Termos de Referência juntos como **Anexo II** ao presente Contrato, e que dele faz parte integrante, a ser aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Olhão, e subsequente publicação no Diário da República;
- ii. Promover todas as diligências que se afigurem necessárias para que, naquilo que do Primeiro Outorgante dependa e que advenha da ponderação que efetue, contemple os exatos termos, objetivos e princípios plasmados nos Termos de Referência consagrados no **Anexo II**, que faz parte integrante do presente contrato;
- iii. Dar conhecimento ao Segundo Outorgante de todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que venham a ser emitidos no decurso do mencionado procedimento de alteração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, bem como a responder, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido pelo Segundo Outorgante;

- iv. Assegurar a necessária articulação entre o procedimento de alteração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul e os restantes instrumentos de gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal;
- v. Integrar no Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul a respetiva execução e faseamento, nos termos considerados adequados;
- vi. Apresentar a proposta de Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, nas exatas condições definidas nos Termos de Referência juntos como **Anexo II** ao presente Contrato, à CCDR territorialmente competente e demais entidades legalmente competentes;
- vii. Aprovar um projeto de Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, nas exatas condições e nos prazos contemplados nos Termos de Referência juntos como **Anexo II** ao presente Contrato;
- viii. Promover a aprovação, pela Assembleia Municipal de Olhão, do procedimento do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, nos termos previstos no presente Contrato, dentro do prazo fixado nos Termos de Referência juntos como **Anexo II** ao presente Contrato;
- ix. Cumprir com todas as obrigações legais, nomeadamente as decorrentes do RJIGT, no âmbito do procedimento do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, ora regulado;
- x. Definir o sistema de execução a aplicar.

2. Nos casos em que não exista norma expressa relativa a quaisquer prazos a cumprir no âmbito do procedimento de alteração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, aplicar-se-á o prazo de 10 (dez) dias fixado no n.º 1 do artigo 86.º do Código do Procedimento Administrativo.

#### **Cláusula 4.ª**

##### **Obrigações do Segundo Outorgante**

1. O Segundo Outorgante obriga-se a:

- i. Observar, no que dele depender, os Termos de Referência juntos como **Anexo II** ao presente Contrato, para elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul;
- ii. Indicar a composição da equipa técnica, responsável pela elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, submetendo-a à aprovação do Primeiro Outorgante, até [●];
- iii. Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato, de acordo com o definido nos Termos de Referência juntos como **Anexo II** ao presente Contrato;
- iv. Fornecer todos os elementos relevantes, com a maior celeridade possível, para que a elaboração do Plano de Pormenor ora regulada venha a ser concluída tempestivamente;
- v. Elaborar os projetos urbanísticos necessários à execução do presente Contrato, de acordo com o desenho urbano do Plano de Pormenor que as Partes visam aprovar, discutindo-os previamente com o Primeiro Outorgante;
- vi. Participar nos encargos gerais e locais decorrentes da execução do presente Contrato.

2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pelo Segundo Outorgante, nos termos da presente Cláusula e do artigo 107.º do RJIGT, serão entregues ao Primeiro Outorgante em 3 (cinco) exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato Autocad 2000 / LT 2000 Drawing (\*.dwg) e/ou SHP e PDF, georeferenciadas, no sistema de referência PT – TM06 / ETRS89 – European Terrestrial Reference System 1989.

#### **Cláusula 5.ª**

##### **Reserva de exercício de poderes públicos**

O presente Contrato não afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem à Câmara Municipal de Olhão, que é a entidade com competência para a determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor que se visa alterar, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas do Segundo Outorgante.

## **Cláusula 6.<sup>a</sup>**

### **Prazo de Elaboração**

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a diligenciar, em articulação com o Segundo Outorgante, no sentido de o projeto de Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, estar concluído, de acordo com o disposto nos Termos de Referência juntos como **Anexo II** ao presente Contrato, e em condições de ser submetido a aprovação pela Assembleia Municipal de Olhão, até \_\_\_\_\_, obedecendo a sua elaboração ao faseamento previsto nos Termos de Referência, que constitui o Anexo II ao presente Contrato.
2. No caso de atraso no cumprimento do prazo referido no número anterior, por razões imputáveis ao Segundo Outorgante, este informará o Primeiro Outorgante e poderá solicitar a reformulação do cronograma de trabalhos, entregue pela equipa técnica, com a devida fundamentação.
3. A alteração dos prazos previstos para a conclusão das diferentes fases, referidas no número 1 da presente Cláusula, será sempre aceite pelo Primeiro Outorgante, desde que tal alteração decorra de demora, para além dos prazos legais, na apreciação pelas entidades competentes dos documentos / elementos que lhes sejam submetidos pela Segunda Outorgante ou pela equipa técnica.
4. Os trabalhos conducentes à elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, iniciam-se com a deliberação da Câmara Municipal de Olhão relativa à aprovação da composição da equipa técnica multidisciplinar para a elaboração do Plano de Pormenor, a ser tomada até à data de [•], e com a assinatura do presente Contrato.
5. Em cada uma das fases do processo de elaboração do plano, a equipa técnica entregará 1 (um) exemplar completo, em suporte papel e em suporte digital editável (CD/DVD com ficheiros originais editáveis e em pdf), para efeitos de análise prévia.
6. Após as respetivas apreciações e, se for o caso, introduzidas as alterações, correções ou melhorias que lhe forem recomendadas, a equipa técnica fornecerá novo exemplar completo, em número e suportes iguais, para validação dos serviços técnicos do Primeiro Outorgante.
7. A equipa técnica deverá, ainda, entregar 3 (três) exemplares completos em suporte papel e em suporte digital (ficheiros originais editáveis e em pdf), do trabalho validado nos termos do número anterior, para procedimentos inerentes às deliberações camarárias, sem prejuízo do número de exemplares que venha a ser exigível para efeitos de consulta às entidades externas, conferência de serviços, conhecimento e aprovação por parte da Assembleia Municipal.



8. A equipa técnica cede à Câmara Municipal de Olhão todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes ao trabalho realizado, a título de trabalho realizado por encomenda, devendo proceder à entrega de toda a informação de base e dos documentos originais com eles relacionados.

### **Cláusula 7.<sup>a</sup>**

#### **Acompanhamento e Procedimento**

1. O acompanhamento, direção e controlo do desenvolvimento dos trabalhos são da responsabilidade do Primeiro Outorgante, que promoverá a realização de reuniões periódicas sempre que tal seja considerado necessário ou sempre que o Diretor da equipa técnica o solicite.
2. O Primeiro Outorgante envidará todos os esforços que estiverem ao seu alcance no sentido de obter, de forma célere, os pareceres e demais diligências de acompanhamento por parte das entidades públicas ou privadas com competência para se pronunciarem no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, promovendo a sua audição nos prazos legalmente fixados para o efeito.
3. O Primeiro Outorgante compromete-se a adotar todas as diligências necessárias no sentido de submeter a proposta de elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul à aprovação pela Assembleia Municipal de Olhão nos prazos definidos para o efeito no presente Contrato.
4. O Primeiro Outorgante obriga-se a manter o Segundo Outorgante permanentemente informado no que concerne ao andamento dos trabalhos de acompanhamento, promovendo a participação e intervenção destes sempre que se repute necessária aos objetivos subjacentes a este Contrato.

### **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

#### **Contratualização no âmbito do Plano**

Todos os custos relacionados com a elaboração do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul, incluindo os custos de projeto e os emergentes da tramitação procedimental, são da responsabilidade do Segundo Outorgante.

## **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

### **Alterações e Aditamentos**

Todos as alterações e aditamentos ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por ambas as partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

## **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

### **Notificações e Comunicações**

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma das Partes, no âmbito do presente Contrato, deverão ser enviadas pelos seguintes meios:

- i. Por via postal, através de carta registada ou de carta registada com aviso de receção, para as moradas indicadas no presente Contrato; ou
- ii. Por correio eletrónico, para os seguintes endereços eletrónicos:
  - a. Primeiro Contraente: [•]
  - b. Segundo Contraente [•]

2. Caso a comunicação seja enviada por correio eletrónico, os outorgantes consideram-se notificados no dia útil seguinte ao do envio.

## **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

### **Resolução de Conflitos**

1. Para a resolução de qualquer eventual conflito relativo à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes procurarão chegar a acordo, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data em que qualquer uma das partes envie à outra uma notificação para esse efeito, nos termos da cláusula 10.<sup>o</sup>.

2. Na ausência de acordo, as partes comprometem-se a submeter o diferendo a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará ao abrigo do disposto nos artigos 180.<sup>o</sup> e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

## Cláusula 12.<sup>a</sup>

### Período de vigência do contrato

1. O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do Plano de Pormenor da Área Comercial de Bias do Sul.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, caso a Primeira Outorgante não cumpra os prazos fixados no faseamento constante dos Termos de Referência que constitui o **Anexo II** ao presente Contrato, pode a Segunda Outorgante, mediante comunicação fundamentada e a qualquer momento, fazer cessar a vigência do contrato.

3. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente Contrato, se o quadro legal em vigor for alterado com repercussões nas obrigações a que as Partes se vincularam.

O presente contrato foi celebrado em [•], no dia [•] de [•] de 2019, em dois exemplares, de igual valor, ficando um em poder de cada uma das partes.

### PELO PRIMEIRO OUTORGANTE

---

**Nome:**

**Qualidade:** Presidente da Câmara Municipal de Olhão

### PELA SEGUNDA OUTORGANTE

---

**Nome:** [•]

**Qualidade:** [•]

**ANEXOS:**

ANEXO I – Plantas

ANEXO II – Termos de Referência

**ANEXO I**  
**PLANTAS**

**ANEXO II**  
**TERMOS DE REFERÊNCIA**