

Implementação de Um Núcleo de Desenvolvimento Turístico

Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal

CONCURSO PÚBLICO



Termos de Referência

Programa de Procedimento

Caderno de Encargos / Anexos

Outubro 2015

PARTE III – CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJECTO DO PROCEDIMENTO

- 1.1. O presente procedimento concursal tem por objecto o desenvolvimento e execução de um Programa de Acção Territorial (PAT) com fins urbanísticos, por meio de gestão indirecta, para a implementação de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal, no concelho de Olhão, em conformidade com as normas vertidas no PROT Algarve e no PDM de Olhão para a concretização dos NDT.
- 1.2. Para o NDT a desenvolver foi estipulada uma afectação máxima de 1170 camas.
- 1.3. O NDT integrará todos os investimentos considerados estruturantes, numa superfície total e contínua superior a 25 hectares e não apresenta uma localização previamente definida, sendo admitida qualquer localização, desde que não inviabilizada por servidões e condicionantes legais e estejam conformes com as disposições do PROT Algarve e com os princípios definidos no presente caderno de encargos.

2. PRINCÍPIOS GERAIS

- 2.1. O presente procedimento, bem como a concertação entre o interesse público e o privado, rege-se pelos princípios da participação pública, transparência, publicidade, concorrência e competência.

3. NORMAS APLICÁVEIS

- 3.1. Na concretização das prestações que constituem o objecto do presente procedimento, está o promotor urbanístico obrigado a respeitar as normas legais e regulamentares em vigor, no domínio do planeamento, ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente:
- a) Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei nº31/2014, de 30 de Maio ;
 - b) Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, (RJIGT), Decreto-lei nº 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro e respectiva regulamentação;
 - c) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, (PNPOT), Lei nº 58/07, de 4 de Setembro, rectificado pela Declaração de Rectificação nº 107-A, de 2 de Novembro;
 - d) Plano Estratégico Nacional do Turismo- Horizonte 2013-2015 (PENT);
 - e) Plano Regional de Turismo do Algarve (PRTA 2000);
 - f) Regime Jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, na redacção dada pelo D.L. nº15/2014 de 23 de Janeiro.

-
- g) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/200, publicada em Diário da República, I Série, n.º 149, de 3 de Agosto de 2007, com a Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, de 2 de Outubro;
 - h) Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura – V.R.S. António, aprovado em Resolução de Conselho de Ministros nº 103/2005, de 27 de Junho;
 - i) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve, Decreto-Regulamentar nº17/2006, de 20 de Outubro;
 - j) Plano da Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve, que decorre da Lei da Água, lei nº58/2005 de 29 de Dezembro;
 - k) Plano Director Municipal de Olhão, aprovado em Resolução de Conselho de Ministros nº 50/95, de 31 de Maio, com alteração e adaptação do Regulamento, publicado em Diário da República 2ª Série nº 7, de 10 de Janeiro de 2008;
 - l) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovado em Resolução de Conselho de Ministros nº 78/2009, de 2 de Setembro;
 - m) Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica, D.L.232/2007, de 15 de Junho e D.L. n.46/2006 , de 20 de Fevereiro;
 - n) Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental, D.L. nº151-B/2013, de 31 de Outubro;
 - o) Regime Jurídico de Conservação da Natureza e da Biodiversidade, D.L. nº142/2008, de 24 de Julho, com Declaração de Rectificação nº53-A/2008 de 22 de Setembro;
 - p) Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro;
 - q) Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 7 de Janeiro.

4. FASES DE DESENVOLVIMENTO DO PROCESSO DE CONCRETIZAÇÃO DO NDT

- 4.1. O processo de concretização de um NDT deve ser desenvolvido de acordo com o Fluxograma apresentado no ANEXO I, compreendendo as seguintes fases:
 - a) Planeamento;
 - b) Execução (Execução Jurídica, Execução Material e Monitorização).

5. PRAZO DE CONCRETIZAÇÃO DO NDT

- 5.1. O promotor urbanístico obriga-se a concluir a execução do NDT, com todos os elementos referidos no presente Caderno de Encargos e no Programa de Procedimento no máximo de 4 anos e meio, ou seja, 1640 (mil seiscientos e quarenta) dias, a contar da data da celebração do contrato e de acordo com as acções de trabalho definidas no fluxograma do ANEXO I ao presente Caderno de Encargos.

6. PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DOS PROMOTORES URBANÍSTICOS

6.1. Sem prejuízo de outros deveres previstos na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, dos contratos decorrem para os promotores urbanísticos as seguintes obrigações principais:

- a) Apresentar para aprovação o projecto de PU e/ou PP, de acordo com os termos de referência, as orientações do Município e a legislação em vigor;
- b) Gerir a transformação predial que resulte do plano de pormenor, incluindo:
 - Libertar as hipotecas antes de efectuar o registo de propriedade;
 - Inscrever no registo predial os novos prédios resultantes, especialmente os destinados ao domínio público;
 - Cancelar o registo dos prédios que venham a ser incorporados no plano e inscrever os novos;
 - Quaisquer outras acções necessárias para a transformação jurídica dos prédios afectados;
- c) Submeter ao procedimento de controlo preventivo adequado aos projectos das operações urbanísticas;
- d) Urbanizar completamente a unidade de execução que constitua o objecto do PAT e realizar as obras públicas adicionais que se especifiquem para cumprir o disposto nas alíneas seguintes, com sujeição às previsões temporais e económicas do programa, que não deverão ultrapassar o prazo de 4 anos após a data de celebração do contrato de desenvolvimento urbano;
- e) Conectar e integrar adequadamente a urbanização com as redes de infraestruturas gerais, de energia eléctrica de baixa tensão, telecomunicações e outros serviços públicos existentes ou a criar no curto prazo, previstos no Plano Plurianual de Actividades do Município;
- f) Obter os pareceres e autorizações da administração sectorial cujas competências resultem afectadas pela acção (estradas, ferrovias, REN, RAN, domínio público hídrico e outras);
- g) Apresentar as autorizações para realizar as ligações com os serviços de abastecimento de electricidade, água, gás, telecomunicações e outros;
- h) Executar as demais infraestruturas, espaços públicos e equipamentos necessários para não reduzir nem desequilibrar os níveis de qualidade, quantidade ou capacidade dos serviços existentes e exigíveis regulamentarmente, incluindo a construção das obras complementares exteriores que forem necessárias, nomeadamente a necessidade de executar programas de recuperação da paisagem rústica ou urbana;
- i) Obter os solos a ceder gratuitamente ao Município, no âmbito da unidade de execução ou adstritos à mesma, como compensação pela adequação das infraestruturas gerais, conforme estipulado no artigo 142º do RJIGT;
- j) Obter a área de cedência para o domínio privado do município correspondente ao excedente do aproveitamento urbanístico legalmente autorizado, conforme determina o nº 7 do artigo 139º do RJIGT, sem prejuízo da obrigação legal de suportar os encargos de urbanização correspondentes às cedências, taxas e compensações, nos termos legais;
- k) Estabelecer a repartição equitativa dos encargos e benefícios da acção entre os proprietários, conforme determina o nº 3 do artigo 122º do RJIGT;

-
- l) Estabelecer prazos para edificar os lotes resultantes da acção urbanística, incluindo um cronograma no qual se indique expressamente os prazos de edificação e as penalidades associadas ao seu não cumprimento;
 - m) Cumprir integral e pontualmente o contrato de planeamento e de urbanização celebrados com o Município de Olhão;
 - n) Prestar caução;
 - o) As correspondentes aos deveres legais derivados do regime da classe e categoria de solo onde se vai implantar o empreendimento, nomeadamente o pagamento das taxas e prestação compensatória previstas na Lei nº 53-E/2006, de 29 de Dezembro, que aprova o regime geral das taxas das autarquias locais e regulamento municipal;
 - p) Solicitação da licença urbanística no prazo máximo de um ano a partir da aprovação do Plano de Pormenor ou Projecto de Urbanização;
 - q) Cumprir os prazos de faseamento conformes às peças do procedimento;
 - r) Introduzir as alterações destinadas a eliminar erros, deficiências e omissões constantes dos documentos desenvolvidos no âmbito da elaboração dos planos;
 - s) Entregar, em cada uma das fases de desenvolvimento dos PAT os números completos de exemplares que lhe sejam solicitados, em papel e em formato digital;
 - t) Guardar sigilo sobre toda a informação e documentação técnica e não técnica relativa ao Município de que possa ter conhecimento ao abrigo do contrato.
 - u) Se a proposta de PAT modificar o PDM vigente, o programa deverá incorporar a documentação necessária para a câmara municipal proceder à actualização dos elementos alterados (peças escritas e gráficas).

6.2. Na concretização dos NDT os promotores urbanísticos deverão observar os seguintes princípios fundamentais:

6.2.1. Ao nível do planeamento territorial, o PAT configura uma unidade operativa de planeamento e gestão com um nível de estruturação similar ao de um Plano de Urbanização, a desenvolver e concretizar por Plano de Pormenor. Na componente de programação o PAT representa um nível intermédio na configuração espacial do território (entre o PDM e o PP), definindo os elementos essenciais, a estrutura básica e a distribuição genérica dos usos, que terá de ser desenvolvida e concretizada através da configuração específica dos espaços públicos e das áreas a edificar por Plano de Pormenor.

6.2.2. Conforme é mencionado no PROT Algarve uma das fórmulas de desenvolvimento turístico que melhor se enquadra no modelo de NDT é o conjunto turístico (resort) integrado, designação que caracteriza empreendimentos turísticos de baixa densidade de ocupação do solo, sujeito a uma gestão integrada, podendo conjugar diversas modalidades de alojamento, serviços e equipamentos desportivos, culturais e de lazer, mantendo a unidade funcional e urbanística num

espaço qualificado, no qual os edifícios se distribuem no terreno dispondo de áreas verdes envolventes.

- 6.2.3. O conjunto turístico deve ser encarado numa perspectiva aberta, que permita ao seu utilizador fruir também das múltiplas valências externas que a Região pode oferecer – culturais, patrimoniais e arquitectónicas, paisagísticas, ambientais e gastronómicas, entre outras. O perfil do conjunto turístico integrado pode ser diferenciado, reforçando as suas valências em função das características do território em que se insere.
- 6.2.4. Os princípios a avaliar para efeitos de aferição do preenchimento dos requisitos mínimos consistirão, essencialmente, em parâmetros qualitativos e quantitativos relativos à qualificação urbanística, económica, social e ambiental das propostas de PAT apresentadas, sendo ainda valorizada a atenção e adaptação dada às especificidades da Unidade Territorial em apreço.
- 6.2.5. Serão observados, ainda, os princípios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental, seguidamente enunciados:

A. De qualificação urbanística:

- a) Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua e mínima de 25 hectares, sendo 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;
- b) O NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infraestruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;
- c) Quanto às tipologias turísticas, se o NDT se localizar na Faixa Costeira entre os 500m e os 2000m são apenas admissíveis hotéis de 4 e 5 estrelas, aldeamentos turísticos de 4 e 5 estrelas (sempre integrados em conjuntos turísticos) e pousadas, sendo nos outros casos, admissíveis hotéis de 4 e 5 estrelas, aldeamentos turísticos e hotéis – apartamento, também de 4 e 5 estrelas, sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas, devendo todas estas tipologias corresponder, no mínimo, a 70% da capacidade total do NDT;
- d) A área urbanizável, isto é, a área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar, não será superior a 30 % da área total do NDT. A restante área do NDT (não urbanizada) deve compreender as áreas de equipamentos como o golfe, se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- e) A densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis; em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis;
- f) A altura máxima admitida é de 2 pisos, sendo admissível 3 em situações excepcionais quando o declive do terreno o justifique;

-
- g) A composição urbana de cada NDT deve corresponder a nucleações que traduzam menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;
 - h) A compatibilidade entre as características da ocupação pretendida, com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico, deve ficar assegurada;
 - i) O NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados.

B. Princípios de qualificação económica e social:

- a) O empreendimento turístico promova a criação de postos de trabalho directos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer que se considerem relevantes para as novas áreas em que se inserem;
- b) O projecto assuma um carácter inequivocamente turístico, traduzido não apenas na solução urbanística, arquitectónica, paisagística e ambiental, mas também no modelo de exploração e de gestão. A contratualização, para efeitos de concretização do NDT, deve assegurar a manutenção destas características ao longo do período da sua vida útil.

C. Princípios de qualificação ambiental:

- a) A disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais apropriadas, de preferência através de soluções regionais devidamente contratualizadas no respeitante ao consumo humano;
- b) O tratamento da totalidade dos efluentes líquidos, preferencialmente através de soluções regionais devidamente contratualizadas e, em qualquer caso, promover tendencialmente a total reutilização das águas residuais tratadas;
- c) A adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos, de preferência com recurso a soluções regionais devidamente contratualizadas;
- d) O compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela norma ISO 14001;
- e) A adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente.

6.3. Na elaboração do Plano (PU e/ou PP), referido na alínea a) do n.º 6.1., o promotor urbanístico é responsável por todos os encargos financeiros inerentes ao respectivo processo, devendo desenvolvê-lo em conformidade com os respectivos termos de referência, com as orientações do Município de Olhão e a legislação vigente aplicável, devendo integrar e definir todos os elementos necessários a um completo entendimento do modelo proposto e à sua operacionalização, ou seja, deve definir e caracterizar a área de intervenção, a concepção geral da organização urbana, o estabelecimento dos indicadores e parâmetros urbanísticos, o ordenamento do zonamento de funções, a implantação das redes de infraestruturas e a definição das áreas verdes, tendo sempre como objectivo principal a preservação do ambiente, adoptando a tramitação e o conteúdo (material e documental) apropriado às condições da área territorial a que respeita e os objectivos que lhe

estão inerentes conforme previsto no Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e na Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro.

7. DEVERES DO MUNICÍPIO

7.1. Impendem sobre o Município de Olhão os seguintes deveres:

- a) Aprovar o PAT, condicionado à efectiva realização das obras exteriores da(s) unidade(s) de execução. Estas obras deverão ser realizadas antes ou simultaneamente às de urbanização;
- b) Deliberar a elaboração do plano e bem assim a gestão da tramitação e procedimentos inerentes, em conformidade com a legislação vigente aplicável;
- c) Promover a participação pública dos planos e contratos indispensáveis à respectiva execução, publicar e depositar os planos;
- d) Prestar ao promotor urbanístico a colaboração e esclarecimentos que se revelem necessários ao integral cumprimento das respectivas obrigações contratuais;
- e) Aprovar os projectos de obras de urbanização e de edificação;
- f) Emitir os alvarás necessários;
- g) Acompanhar e fiscalizar a execução das prestações contratuais por parte dos promotores urbanísticos.

8. PROPRIEDADE DOS ELEMENTOS

8.1. Depois de entregues, todos os elementos que constituem os PAT ou elaborados no seu âmbito, tornam-se propriedade do Município de Olhão, incluindo os direitos autorais sobre as criações intelectuais.

9. PENALIZAÇÕES

9.1. O promotor urbanístico está sujeito ao cumprimento das distintas obrigações estabelecidas nas presentes regras e aquelas outras que sejam de aplicação em matéria de urbanismo.

9.2. O incumprimento destas obrigações é constitutivo de infracção administrativa, as quais se classificam em leves, graves e muito graves.

9.3. São faltas muito graves:

- a) Não cumprir os prazos totais de execução da acção urbanística, salvo a ocorrência de causas excepcionais e não imputáveis ao adjudicatário que atrasem a acção;
- b) Não entregar a garantia definitiva no prazo estabelecido;
- c) Não subscrever no prazo definido o contrato administrativo;
- d) A inactividade injustificada do Promotor urbanístico ou a realização de práticas manifestamente restritivas do normal funcionamento do mercado imobiliário relacionadas com o PAT.

9.4. São faltas graves:

- a) A existência de deficiências graves no cumprimento dos compromissos assumidos;
- b) Dificultar os trabalhos de fiscalização por parte da Administração.

9.5. São faltas leves:

- a) O incumprimento de outras obrigações do contrato;
- b) O incumprimento de prazos parciais não superiores a um terço dos mesmos.

9.6. As faltas serão sancionadas da seguinte forma:

- a) Faltas leves: multa de 500,00 euros a 1.500,00 euros ou de 3.000,00 euros a 20.000 euros, consoante seja aplicada a pessoa singular ou a pessoa colectiva;
- b) Faltas graves: multa de 1.000,00 euros a 3.000,00 euros ou de 5.000,00 euros a 30.000 euros, consoante seja aplicada a pessoa singular ou a pessoa colectiva;
- c) Faltas muito graves: multa de 2.000,00 euros a 3.700,00 euros ou de 7.500,00 euros a 44.800 euros, consoante seja aplicada a pessoa singular ou a pessoa colectiva e/ou resolução da adjudicação.

9.7. A demora no início da execução material das obras por negligência do promotor urbanístico na realização das acções preparatórias de gestão urbanística será penalizada com um por mil do valor do investimento, excluindo os valores dos terrenos, equipamento móvel e o IVA, por cada dia de demora.

10. FORÇA MAIOR

10.1. Não podem ser impostas penalidades ao promotor urbanístico, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respectiva realização, alheias à vontade da parte afectada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

10.2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, actos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

10.3. Não constituem força maior, designadamente:

- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do promotor urbanístico, na parte em que intervenham;

-
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do promotor urbanístico ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo promotor urbanístico de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo promotor urbanístico de normas legais;
 - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do promotor urbanístico cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do promotor urbanístico não devidas a sabotagem;
 - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

10.4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

10.5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afectadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

11. CUMPRIMENTO E RESOLUÇÃO DO CONTRATO

11.1. A relação jurídica entre o Município de Olhão e o promotor urbanístico extingue-se após a sua execução integral ou por resolução.

11.2. O contrato considerar-se-á cumprido com a adequada execução da totalidade das actividades incluídas no mesmo.

11.3. São causas para a resolução do contrato as seguintes:

- a) A morte ou incapacidade do promotor urbanístico;
- b) A declaração de estado de insolvência declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de actividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respectivo processo pendente;
- c) O mútuo acordo entre o Município e o promotor urbanístico, sem prejuízo das indemnizações que se justifiquem em benefício dos proprietários de terrenos ou outros afectados;
- d) A falta de prestação da garantia definitiva e a não formalização do contrato no prazo determinado;

-
- e) A demora no cumprimento do prazo global de execução da programação da operação urbanística proposta;
 - f) A realização por parte do promotor urbanístico de infracções urbanísticas ou ambientais graves ou muito graves em relação com o âmbito programado;
 - g) A obstaculização por parte do promotor urbanístico do exercício dos direitos e deveres urbanísticos dos afectados pela programação ou a realização de práticas manifestamente restritivas das leis da concorrência do mercado imobiliário relacionadas com o programa;
 - h) A superveniência de normas ou disposições não consideradas aquando da aprovação do PAT e que tornem legalmente inviável a prossecução deste, sem prejuízo das indemnizações que decorram ou da possibilidade de sanar as consequências sem desvirtuar substancialmente as mesmas, se tal for possível;
 - i) A resolução antecipada da adjudicação para a sua gestão directa por causa justificada de interesse público, sem prejuízo das indemnizações a que dê lugar e que deverão estar previamente acordadas;
 - j) A suspensão de licenças no âmbito do programado, a aprovação de planos e projectos incompatíveis com o desenvolvimento do PAT assim como as resoluções administrativas que impeçam prosseguir-lo ou paralitem o seu desenvolvimento material e económico por inactividade da administração durante mais de seis meses, tendo o Promotor urbanístico direito a instar a resolução com as compensações que se justifiquem;
 - k) A renúncia do promotor urbanístico perante uma fixação de encargos fundada em causa legal que implique um incremento da importância dos encargos previstos na proposta de contrato superior a 20 por cento;
 - l) A inactividade injustificada do promotor urbanístico durante um período de seis meses consecutivos ou nove alternados;
 - m) O incumprimento grave dos deveres essenciais do promotor urbanístico directamente impostos pela legislação urbanística;
 - n) O incumprimento grave das restantes obrigações contratuais essenciais.

12. EXECUÇÃO DA CAUÇÃO

12.1. A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, nos termos do programa de procedimento, pode ser executada pelo Município de Olhão, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo promotor urbanístico das obrigações contratuais ou legais, incluindo o pagamento de penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

12.2. A resolução do contrato pelo Município de Olhão não impede a execução da caução, contanto que para isso haja motivo.

12.3. A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o promotor urbanístico na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 15 dias após a notificação do Município de Olhão para esse efeito.

13. CESSÃO DA POSIÇÃO DE PROMOTOR URBANÍSTICO

13.1. O promotor urbanístico, através de prévia autorização expressa do Município e através de escritura pública, pode ceder a sua posição a favor de terceiro que se subroga em todos os seus direitos e deveres ante os proprietários dos prédios e perante o próprio Município.

13.2. Para que a cedência produza efeitos, o cessionário deverá reunir os mesmos requisitos e condições do cedente que tenham sido relevantes para a adjudicação do PAT.

13.3. O Município poderá opor-se e recusar a cedência se daí advier prejuízo para o interesse público ou se a mesma constituir desvio do princípio de concorrência.

13.4. Atentas as circunstâncias da situação, o Município de Olhão poderá acordar a resolução da adjudicação nos termos previstos nas penalidades e estabelecer a gestão directa, pelo sistema da cooperação ou imposição administrativa, como modalidade de execução do PAT.

13.5. A cessão parcial de fase ou dimensão minoritária da acção territorial urbanística requer que o cedente e o cessionário assumam, solidariamente, uma programação devidamente coordenada e um conjunto de compromissos que satisfaçam as exigências da programação inicial.

14. SUBCONTRATAÇÃO

14.1. O promotor urbanístico poderá subcontratar com terceiros a realização parcial das prestações correspondentes ao PAT que considere por conveniente.

14.2. Os subcontratados ficarão obrigados perante o promotor urbanístico que assumirá a total responsabilidade da execução do programa perante o Município.

14.3. O adjudicatário poderá subcontratar as prestações relativas à execução das obras de urbanização, assim como as prestações relativas à redacção dos planos, projectos e direcção de obras, sem qualquer limite.

14.4. O promotor urbanístico não poderá, em nenhuma situação, subcontratar a execução parcial do PAT com pessoas inabilitadas para contratar ou compreendidas em alguma das situações indicadas nas alíneas a) a j) artigo 55 do Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de Janeiro).

15. OBRAS DE URBANIZAÇÃO

15.1. Considerando que os PAT para a criação de um NDT se desenvolvem em terrenos de um único proprietário ou em terrenos nos quais exista acordo unânime da totalidade dos proprietários e assim o subscrevam tais proprietários com o Promotor urbanístico, não será necessária a adjudicação das obras de urbanização em conformidade com o regime de contratação pública, qualquer que seja o valor do custo da adjudicação.

15.2. Na situação descrita no número anterior, as obras serão executadas nos termos acordados entre o promotor urbanístico e os proprietários.

16. FORO COMPETENTE

16.1. Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, com expressa renúncia a qualquer outro.

17. DÚVIDAS E OMISSÕES

17.1. As dúvidas e casos omissos serão resolvidos pela aplicação analógica das disposições do Código dos Contratos Públicos e demais legislação aplicável.

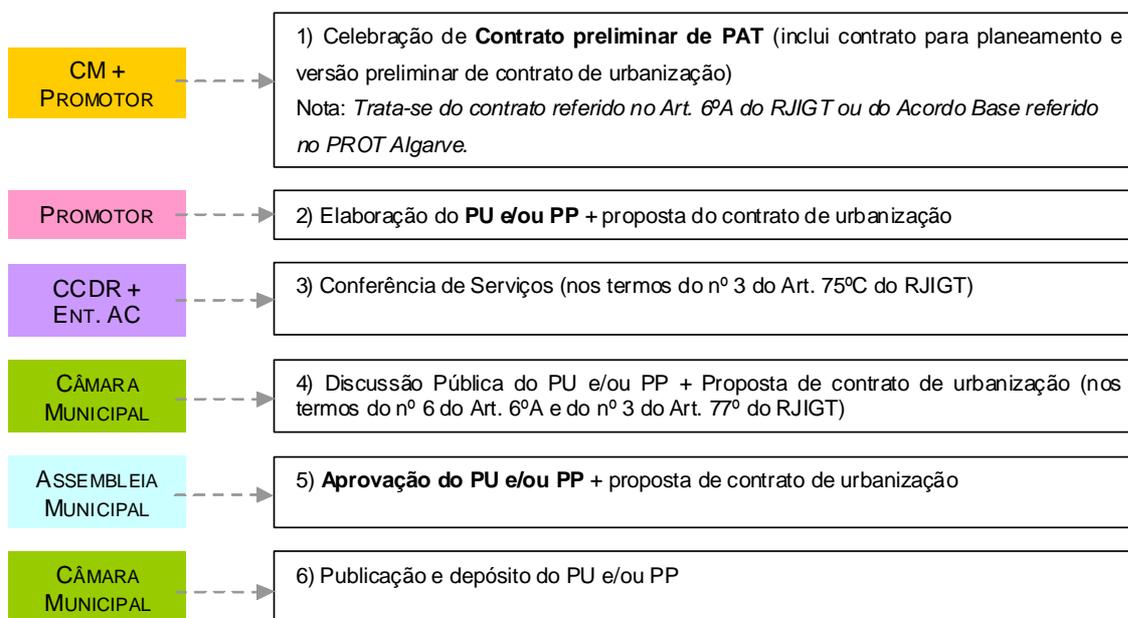
18. CONTAGEM DOS PRAZOS

18.1. Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

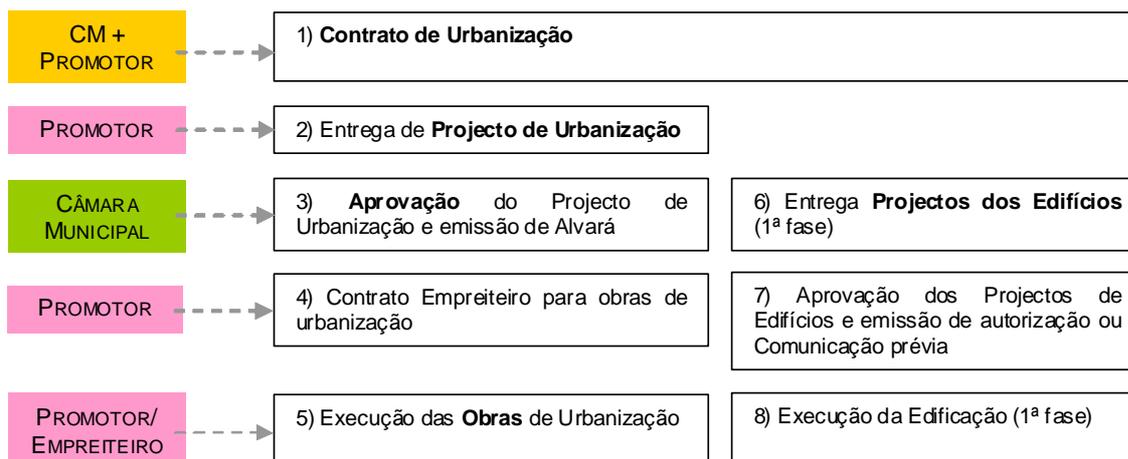
ANEXO I

Fluxograma para a concretização de NDT através de PAT

1ª FASE: PLANEAMENTO



2ª FASE: EXECUÇÃO



PARTE III – CADERNO DE ENCARGOS.....	2
1. Objecto do procedimento.....	2
2. Princípios gerais	2
3. Normas aplicáveis.....	2
4. Fases de desenvolvimento do processo de concretização do NDT	3
5. Prazo de concretização do NDT	3
6. Principais obrigações dos promotores urbanísticos	3
7. Deveres do Município	8
8. Propriedade dos elementos	8
9. Penalizações.....	8
10. Força maior.....	9
11. Cumprimento e resolução do contrato.....	10
12. Execução da caução.....	11
13. Cessão da posição de promotor urbanístico	12
14. Subcontratação	12
15. Obras de urbanização.....	12
16. Foro competente	13
17. Dúvidas e omissões.....	13
18. Contagem dos prazos.....	13
ANEXO I.....	14
Fluxograma para a concretização de NDT através de PAT	14