

CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA DO CAOS

Entre:

MUNICÍPIO DE CORUCHE, com sede na Praça da Liberdade, desta Vila de Coruche, pessoa coletiva n.º 506722422, legalmente representado por Francisco Silvestre de Oliveira, que outorga na qualidade de Presidente desta edilidade, ao abrigo do disposto na alínea a), do n.º 1, do art.º 35º, da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, adiante designado por primeiro outorgante ou Município.

E

ALDEIA DO CAOS – COOPERATIVA DE HABITAÇÃO E CONSTRUÇÃO E DE SOLIDARIEDADE SOCIAL, CRL, com sede em Largo do Marquês de Pombal n.º 3, 2950-268 Palmela NIPC 515763101, legalmente representada por [REDACTED]

[REDACTED] na qualidade de Presidente do Concelho de Administração e [REDACTED]

Presidente do Concelho de Administração, adiante designada por segundo outorgante.

Considerando que:

A) A Câmara Municipal de Coruche, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, bem como de promoção de habitação sénior, enquadrada na política municipal de habitação, **deliberou**, em reunião pública realizada em 07 de junho de 2023, **recorrer à contratualização prevista no artigo 47º da Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU)**, aprovada pela Lei 31/2014 de 30 de maio na redação atual e nos artigos 79º a 81º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto Lei n.º 80/2015 de 14 de maio na redação atual, para efeitos da elaboração do Plano de Pormenor da Aldeia do Caos, com base em proposta para tanto destinada apresentada pela Segunda Outorgante;

B) Deliberou também em reunião realizada no dia 07 de Junho de 2023, aprovar os **Termos de Referência** do futuro **Plano**, nos termos do artigo 76º do RJIGT;

C) A Segunda Outorgante é dona e legítima proprietária dos seguintes prédios que totalizam cerca de 11.025 ha:

- Prédio Rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Coruche sob o n.º 206/20021015, o qual se encontra inscrito sob o artigo matricial rústico n.º 331 Secção NN da freguesia de Biscainho.

- Prédio Rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Coruche sob o n.º 413/20081015 o qual se encontra inscrito sob o artigo matricial rústico n.º 332 Secção NN da freguesia de Biscainho.

Ambos localizados naquela mesma freguesia de Biscainho, concelho de Coruche, conforme documentos que se juntam nos Anexos I e II, nos quais se projeta o **Conjunto Residencial Sénior Colaborativo e de Solidariedade Social – Aldeia do Caos**;

D) A competitividade entre territórios, resultado da sua integração em rede, constitui um desafio que se coloca às autarquias locais na promoção do dinamismo do seu território, por via da fixação da população, da oferta de habitação, equipamentos, infraestruturas e serviços, da qualificação urbana e da salvaguarda dos recursos e especificidades locais;

E) A Segunda Outorgante pretende criar condições de habitação sénior, criando a “Aldeia do Caos” em paralelo com a introdução de novos equipamentos, infraestruturas e serviços disponíveis também para a população em geral;

F) Entende a Câmara Municipal de Coruche que as operações urbanísticas a realizar, devem ser precedidas da elaboração e aprovação de um plano territorial, que em pormenor detalhe a ocupação, promovendo a articulação com a envolvente e uma rigorosa inserção urbanística, ambiental e paisagística das futuras ocupações;

G) As operações urbanísticas que se pretende levar a efeito implicam assim, a elaboração de um **Plano de Pormenor com efeitos registais**, adiante designado por Plano de Pormenor da Aldeia do Caos (PP Aldeia do Caos), que concretize a estratégia de desenvolvimento territorial e materialize a política de ordenamento do território e urbanismo,

estabelecendo a estrutura urbana, critérios e regras relativos ao regime de uso com vista à sua qualificação e valorização;

H) A necessidade de reclassificação do solo como urbano na área projetada para a construção da Aldeia do Caos, implica que esta se deva processar através de Plano de Pormenor enquadrado no artº 72º do RJIGT, acompanhado de **contrato de urbanização**, que estabeleça os encargos urbanísticos das operações, do respetivo custo de execução, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos (nº 2, 4 e 5 do artº 72º RJIGT);

I) A elaboração do plano de pormenor deverá decorrer no prazo de **12 meses**, prorrogável por prazo igual;

J) A Câmara Municipal de Coruche, pretende assim elaborar o PP Aldeia do Caos, recorrendo para o efeito à contratualização, que desenvolva e concretize as opções estratégicas definidas nos Termos de Referência;

K) O investimento na ocupação urbana dos prédios integrados no PP Aldeia do Caos, de que a Segunda Outorgante é proprietária, deverá desenvolver e concretizar as opções e orientações estratégicas mencionadas no ponto anterior.

É celebrado de boa fé e livre vontade o presente **contrato de planeamento**, ao abrigo do art.º 47º da Lei 31/2014 de 30 de maio na redação atual e do Decreto Lei n.º 80/2015 de 14 de maio na redação atual, designadamente os artigos 79º e seguintes, artigo 72º n.º 2 e artigo 76º que foi **aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Coruche a 07 de junho de 2023**.

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto regular as relações entre as partes outorgantes, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor da Aldeia do Caos (PP Aldeia do Caos) de acordo com o definido nos Termos de Referência, aprovados na reunião de Câmara realizada a 07 de junho de 2023.

2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do PP Aldeia do Caos, reger-se-ão pelo disposto no RJGT e demais legislação complementar, sendo as obrigações da Segunda Outorgante em sede de execução do PP Aldeia do Caos, fixadas no **contrato de urbanização** a apresentar no decurso da elaboração do Plano, nos termos do n.º 2 art.º 72º RJGT.

Cláusula Segunda

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a desenvolver, diretamente ou através dos seus Serviços, todos os trâmites procedimentais da sua responsabilidade, a fim de possibilitar a elaboração do PP Aldeia do Caos, em conformidade com a legislação aplicável.

2. O Primeiro Outorgante compromete-se ainda, a submeter a proposta de Plano e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal e garantir a sua publicação.

3. O Primeiro Outorgante, não assume qualquer obrigação de reembolsar a Segunda Outorgante pelos encargos por ela assumidos para a elaboração do PP Aldeia do Caos.

Cláusula Terceira

(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A Segunda Outorgante compromete-se a:

a) Elaborar os projetos/estudos necessários que concretizem a elaboração do PP Aldeia do Caos em conformidade com os objetivos definidos nos termos de referência;

b) Selecionar, contratar e custear os encargos com a elaboração do Plano, designadamente os que decorrem da aquisição de cartografia e da contratação da Equipa Técnica, com comprovada experiência com a qual celebrará contrato de prestação de serviços.

c) Dar cumprimento aos prazos estabelecidos pela Câmara Municipal para a elaboração de cada uma das fases do Plano.

Cláusula Quarta **(Prazo e Metodologia)**

1. O PP Aldeia do Caos, será elaborado no prazo de **12 meses**, conforme definido no ponto 5 dos Termos de Referência, em anexo ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.
2. Ao prazo definido no ponto anterior, acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano decorrentes de períodos dependentes de outras entidades ou da obtenção da cartografia de base homologada, de acordo com o faseamento e metodologia apresentados nos termos de referência.

Cláusula Quinta **(Equipa Técnica)**

1. A elaboração do PP Aldeia do Caos, será efetuada sob coordenação do Município de Coruche por uma Equipa Técnica multidisciplinar, que integrará técnicos com competências nas diversas áreas de especialidade, nomeadamente em arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia civil, urbanismo e direito devendo cada um deles ter uma experiência profissional efetiva de pelo menos 3 anos, conforme o artigo 2º Decreto Lei n.º 292/95 de 14 de novembro na redação atual.
2. A Equipa Técnica que vier a ser selecionada pela Segunda Outorgante terá como interlocutor a Comissão de Acompanhamento;
3. A composição da Equipa Técnica será transmitida à Comissão de Acompanhamento, no prazo de 10 dias, após a celebração do contrato a que se refere a alínea b) da cláusula terceira, ou logo, que esta Comissão se encontre constituída.

Cláusula Sexta **(Acompanhamento do Plano)**

1. O plano será acompanhado por cinco elementos designados pelo 1º e 2º outorgante:
 - a) Três elementos da Divisão Urbanística e Ordenamento do Território, designados pelo Município;
 - b) Dois elementos designados pela Segunda Outorgante, nomeadamente [REDACTED] [REDACTED] respetivamente Presidente e Vice-Presidente da Aldeia do Caos, CRL.

2. O acompanhamento do plano visa:

- a)** Acompanhar e dinamizar o processo de elaboração do Plano de Pormenor da Aldeia do Caos, prestando todos os esclarecimentos à Equipa Técnica prevista na cláusula antecedente que vier a ser selecionada pela Segunda Outorgante;
- b)** Diligenciar pelo estabelecimento de consensos entre: os Serviços Técnicos Municipais, as Entidades Exteriores ao Município e as Equipas Técnicas associadas à elaboração do Plano de Pormenor Aldeia do Caos;
- c)** Manter informado o Município e a Segunda Outorgante sobre a evolução dos processos de elaboração do PP Aldeia do Caos e dos Projetos;
- d)** Os elementos da equipa que acompanha o plano, são designados pelos signatários do presente Contrato no prazo de cinco dias após a assinatura do contrato;
- e)** As reuniões de trabalho serão agendadas pela DUOT, sob proposta de qualquer dos membros da equipa de acompanhamento, com uma antecedência mínima de 5 dias úteis;
- g)** Ao funcionamento da equipa de acompanhamento, aplicar-se-ão as regras de funcionamento dos órgãos colegiais previstas no CPA.

Cláusula Sétima

(Área de Intervenção do Plano de Pormenor)

1. Os Outorgantes estabelecem a definição e a caracterização, essenciais da área de intervenção do Plano de Pormenor da Aldeia do Caos nos termos configurados na Planta e nos Termos de Referência em anexo que fazem parte integrante deste contrato (Anexo III e Anexo IV).

2. O Plano de Pormenor, alterará o PDM de Coruche naquilo que for ou se for necessário à sua execução, nos termos legalmente previstos.

Cláusula Oitava

(Reserva do Exercício de Poderes Públicos)

1. A parceria que o presente contrato estabelece, em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete nos termos da lei, ao Município de Coruche,

única entidade com competência, para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante.

2. O Primeiro Outorgante reserva-se na possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do Plano, nomeadamente na determinação das opções de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização;

3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato, impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do Plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

Cláusula Nona

(Execução do PP Aldeia do Caos)

1. A proposta técnica do PP Aldeia do Caos será acompanhada para efeitos de conferência procedimental, do programa de execução e do plano de financiamento, bem como do **contrato previsto no n.º 2 do artigo 72º do RJIGT**, identificando os investimentos a efetuar e os encargos urbanísticos associados, ficando estabelecido que a **Segunda Outorgante assume a responsabilidade** pela execução dos investimentos inerentes à execução do Plano de Pormenor, designadamente em termos de infraestruturação, nos termos e condições que vierem a ser acordados entre as Partes naquele contrato.

Cláusula Décima

(Vigência do Contrato)

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do Plano de Pormenor da Aldeia do Caos no Diário da República, nos termos do artigo 191º do RJIGT.

Cláusula Décima Primeira

(Resolução do Contrato)

1. O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeiro Outorgante com base na violação das obrigações assumidas pela Segunda Outorgante, no âmbito do presente contrato.

2. A Segunda Outorgante pode ainda fazer cessar o presente contrato mediante comunicação ao Primeiro Outorgante, por carta registada com Aviso de Receção ou por e-mail enviado para "geral@cm-coruche.pt", com a antecedência de 30 dias, caso as alterações impostas no decurso da elaboração do Plano de Pormenor pelo Primeiro Outorgante, por sua iniciativa, ou em resultado de pareceres das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, alterem a proposta apresentada, afetando o conceito do projeto tal como consta nos Termos de Referência.

Cláusula Décima Segunda (Resolução de Conflitos)

1. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente contrato, as Partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 dias contado da data em que qualquer um dos Outorgantes envie à outra uma notificação para esse efeito.

2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180º e seguintes do Código de Processo dos Tribunais Administrativos.

Cláusula Décima Terceira (Contagem de Prazos)

Todos os prazos mencionados no contrato são contados em dias de calendário, incluindo sábados, domingos e feriados nacionais, salvo se expressamente referido o contrário.

Cláusula Décima Quarta (Propriedade dos Elementos)

1. A Segunda Outorgante reconhece, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integrem o Plano de Pormenor da Aldeia do Caos ou elaborados no seu âmbito, são pertença do Município de Coruche, nos termos do n.º 1 artigo 14º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.

2. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pelo Município de Coruche no âmbito da elaboração do PP Aldeia do Caos, deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.

Este contrato vai ser feito em dois exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das partes.

Coruche, _____ de _____ de _____ .

O Primeiro Outorgante

O Presidente da Câmara Municipal

(Francisco Silvestre de Oliveira)

A Segunda Outorgante

O Presidente do Concelho da Administração da Aldeia do CAOS

[REDACTED]

O Vice-Presidente do Concelho da Administração da Aldeia do CAOS

ANEXOS

ANEXO I

Cópia das Certidões de Registo Predial dos Prédios em causa;

ANEXO II

Cópia das Cadernetas Prediais dos Prédios em causa;

ANEXO III

Planta que demarca a área de intervenção do PP;

ANEXO IV

Termos de Referência;