MUNICÍPIO DE SILVES
CÂMARA MUNICIPAL

CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO **PLANO DE PORMENOR DO BALEIZÃO**

MUNICÍPIO DE SILVES

URBANIPÊRA – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÃO, S.A.

HOTEL CAPELA DAS ARTES – EXPLORAÇÃO HOTELEIRA, UNIPESSOAL, LDA.

CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO **PLANO DE PORMENOR DO BALEIZÃO**

Entre:

MUNICÍPIO DE SILVES, como primeiro outorgante, com sede no Largo do Município, 8300-117, freguesia de Silves, concelho de Silves, com o número de identificação fiscal 506 818 837, na qualidade de entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor do Baleizão, doravante PPB, representada para o efeito pela Presidente da Câmara Municipal de Silves, Rosa Cristina Gonçalves da Palma;

Urbanipêra – Sociedade de Construção, S.A., como segundo outorgante, pessoa coletiva número único de matrícula 502 307 862, com sede em Urbanização do Barrocal – Edifício Villas do Barrocal, 8365-204 Pêra, união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves, representada para o efeito pelo se Administrador-Único Antero Ramos Marques, titular do cartão de cidadão número 06379995 2 ZY1, com número de identificação fiscal n.º 163 392 323, residente em Rua da Várzea, Urbanização Quinta dos Reis, Lote 41, em Alcantarilha, na qualidade de proprietário dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Silves com o registo n.º 75/19850508 sob os artigos: matriz n.º 53 rústica, secção AA e n.º 233 urbana; com o registo n.º 1733/20001003 sob os artigos: matriz n.º 39 rústica, secção AA e n.º 2335 urbana e n.º 2429 urbana; e com o registo n.º 2482/20060724 sob o artigo: matriz n.º 62 rústica, secção AA, com a área total de 106 380m^2 (cento e seis mil, trezentos e oitenta metros quadrados), localizados em Baleizão, na união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves.

e,

Hotel Capela das Artes – Exploração Hoteleira, Unipessoal Lda., como terceiro outorgante, pessoa coletiva número único de matrícula 504 061 623, com sede em Quinta da Cruz, 8365-011 Alcantarilha, união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves, representada para o efeito pelo se Administrador-Único Angel Nestor Nunez Echazu, titular do cartão de residência número 051483, com número de identificação fiscal n.º 226 058 522, residente em Quinta da Cruz, 8365-011 Alcantarilha, união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves, na qualidade de proprietário dos prédios descritos na Conservatória do

Registo Predial de Silves com o registo n.º 23/19841217 sob os artigos: matriz n.º 1 rústica, secção AC; matriz n.º 247 urbana e matriz n.º 248 urbana e matriz n.º 3997 urbana, com a área total de 60 040m² (sessenta mil e quarenta metros quadrados), localizados em Baleizão, na união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves.

CONSIDERANDO QUE:

1. A Câmara Municipal de Silves, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, deliberou, em reunião ordinária pública realizada em 08, de fevereiro, de 2021, recorrer à contratação prevista no artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), que corresponde à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 07 de janeiro, e nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Lei n.º 20/2020, de 01 de maio e 81/2020, de 02 de outubro;

2. Deliberou também, em reunião realizada no 08, de fevereiro, de 2021, aprovar os Termos de Referência do futuro plano, nos termos do disposto no artigo 76.º do RJIGT, que integram o presente contrato (anexo I);

3. O segundo outorgante é proprietário dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Silves com os registos:

a) n.º 75/19850508 sob os artigos: matriz n.º 53 rústica, secção AA e n.º 233 urbana, com a área total de 37 760m² (trinta e sete mil, setecentos e sessenta metros quadrados), localizados em Baleizão, na união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves;

b) n.º 1733/20001003 sob os artigos: matriz n.º 39 rústica, secção AA e n.º 2335 urbana e n.º 2429 urbana, com a área total de 59 440m² (cinquenta e nove mil, quatrocentos e quarenta metros quadrados), localizados em Baleizão, na união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves; e

c) n.º 2482/20060724 sob o artigo: matriz n.º 62 rústica, secção AA, com a área total de 9 180m² (nove mil, cento e oitenta metros quadrados), localizado em Baleizão, na união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves,

conforme documentos que se juntam em anexo (anexo II), com uma área total de **106 380m²** (cento e seis mil, trezentos e oitenta metros quadrados), localizado no Baleizão, na união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves, conforme planta de localização anexa (anexo III);

4. O terceiro outorgante é proprietário dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Silves com o registo n.º 23/19841217 sob os artigos: matriz n.º 1 rústica, secção AC; matriz n.º 247 urbana, matriz n.º 248 urbana e matriz n.º 3997 urbana (esta ultima ainda não atualizada na certidão permanente), com a área total de **57 640m²** (cinquenta e sete mil, seiscentos e quarenta metros quadrados), localizados no Baleizão, na união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves, conforme documentos que se juntam em anexo (anexo II) e conforme planta de localização anexa (anexo III);

5. A área de intervenção do Plano de Pormenor do Baleizão integra não apenas os prédios descritos em 3 e 4, o que perfaz um total de 164 020m², mas também, por uma questão de homogeneidade e coerência com a classificação e qualificação promovida pelo Plano Diretor Municipal de Silves para esta área, um troço da ER125, totalizando assim uma área de 175 473m²;

6. No atual contexto económico, a aposta em iniciativas de natureza económica, geradoras de riqueza e potenciadoras do crescimento e desenvolvimento do território, encontram eco na estratégia municipal de desenvolvimento territorial, na medida em que promovem a competitividade e atratividade do território municipal;

7. 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 de população, da qualificação urbana e da salvaguarda dos recursos e especificidades locais;

8. Os segundo e terceiro outorgantes pretendem desenvolver nos prédios melhor identificados no anexo II uma operação urbanística que corresponda às preocupações urbanísticas, sociais, económicas e ambientais do Município de Silves, para aquela área territorial em particular, promovendo a ampliação do aglomerado de Alcantarilha, no Baleizão, a enquadrar no plano a elaborar;

9. Entende a Câmara Municipal de Silves que o interesse público impõe que as operações urbanísticas a realizar devem ser precedidas da elaboração e aprovação de instrumento de gestão territorial, que promova a articulação com a envolvente e uma mais rigorosa inserção urbanística e ambiental das futuras ocupações;

10. O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito implica, assim, a elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, em concreto, e para o caso, de um Plano de Pormenor com Efeitos Registais, que concretize a estratégia de desenvolvimento territorial e materialize a política de ordenamento do território e urbanismo, de acordo com o quadro de referência definido (*vd.* anexo I) estabelecendo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território;

11. Atendendo à necessidade de se proceder à reclassificação do solo (de rústico para urbano) para viabilizar o interesse apresentado pelo particular, tal como se fundamenta nos termos de referência, importa referir que a mesma se encontra condicionada ao cumprimento de todos os critérios definidos no quadro legal vigente, com destaque para programação, designadamente a garantia de uma execução material da ocupação prevista no plano, no prazo definido para o efeito (no caso o prazo de 7 anos), sob pena da caducidade da classificação do solo como urbano;

12. A Câmara Municipal de Silves pretende, assim, elaborar o Plano de Pormenor do Baleizão (PPB), que desenvolva e concretize as seguintes opções estratégicas, tal como concretizado nos termos de referência:

a. Promover o dinamismo económico e a diversificação da base económica local, por via do reforço da oferta de área disponível para a instalação/ampliação de atividades económicas;
b. Promover um aproveitamento do potencial locativo do território, rentabilizando e optimizando o investimento efetuado;
c. Promover a qualificação, salvaguarda e valorização dos recursos existentes.

13. O investimento na ocupação urbana dos prédios supra identificados, de que os segundo e terceiro outorgantes são proprietários, deverá desenvolver e concretizar as opções e orientações estratégicas mencionadas no ponto anterior, assim como as orientações definidas nos Termos de Referência (anexo I).

Reconhecendo o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados, as partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente contrato de planeamento.

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 do Baleizão (PPB), de acordo com o definido nos Termos de Referência anexos ao presente contrato (anexo I).

2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração do PPB regem-se pelo disposto no RJIGT e demais legislação complementar.

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 PPB, de forma célere e nos prazos legalmente previstos.

2. O primeiro outorgante compromete-se a envidar todos os esforços necessários para que o Plano contemple o acordado previamente entre as partes, nomeadamente que integre a solução urbanística constante dos Termos de Referência anexos ao presente contrato (anexo I).

3. 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.

4. O primeiro outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar os segundo e/ou terceiro outorgantes pelos encargos por ele assumidos para a elaboração do PPB, salvo o disposto na cláusula décima primeira.

Cláusula Terceira

(Obrigações do Segundo e Terceiro Outorgantes)

1. O segundo e terceiro outorgantes comprometem-se a elaborar os projetos/estudos necessários que concretizem a elaboração do PPB e a discuti-los com o primeiro outorgante.

2. O segundo e terceiro outorgantes comprometem-se a contratar e custear os encargos com a elaboração do plano, designadamente os que decorrem da aquisição de cartografia e da contratação dos elementos pertencentes à equipa técnica que vai proceder à elaboração dos projetos necessários para a elaboração do PPB e que não pertencem ao quadro de pessoal do Município de Silves.

Cláusula Quarta

(Prazo)

O PPB será elaborado no prazo de 24 meses, prorrogável, por igual período, nos termos do RJIGT.

Cláusula Quinta

(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento Interno)

1. A elaboração do PPB será efetuada, sob coordenação do Município de Silves, por uma equipa técnica multidisciplinar que integrará técnicos com competências nas diversas áreas de especialidade, nomeadamente um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagística, um técnico urbanista e um licenciado em direito, devendo qualquer um deles ter uma experiência profissional efetiva de pelo menos 3 anos, conforme previsto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

2. A composição da equipa técnica para a elaboração do PPB consta do anexo IV que é parte integrante do presente contrato.

3. A equipa técnica para a elaboração do PPB será acompanhada internamente pela Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística, Ordenamento do Território (DOGU-OT), da Câmara Municipal de Silves, a quem compete estabelecer a ligação entre a mesma e o executivo municipal, o qual designará um técnico como interlocutor com a equipa técnica externa responsável pela elaboração do PPB e com os segundo e terceiro outorgantes.

4. A equipa técnica externa reunirá mensalmente com o técnico acima designado, salvo outra periodicidade pontualmente acordada.

Cláusula Sexta

(Reserva de 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 Silves, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expetativas dos segundo e terceiro outorgantes.

2. O primeiro outorgante reserva-se a 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 Sétima

(Condição)

O PPB apenas adquire eficácia nos termos do n.º 1 do artigo 191.º do RJIGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Silves, sob proposta da Câmara Municipal de Silves, e respetiva publicação em Diário da Republica.

Cláusula Oitava

(Vigência do Contrato)

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

Cláusula Nona

(Boa-fé)

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

Cláusula Décima

(Resolução Unilateral do Contrato)

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo primeiro outorgante com base na violação das obrigações assumidas pelos segundo e terceiro outorgantes, no âmbito do presente contrato, bem como por razões de interesse público subjacente ao objeto deste contrato, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

Cláusula Décima Primeira

(Incumprimento do Objeto do Contrato)

Em caso de incumprimento do contrato pelo primeiro outorgante, por razões de fundado interesse público (ou outras razões que não lhe sejam imputáveis e que devem ser concretizadas), haverá lugar a um direito de indemnização na medida proporcional aos encargos suportados pelos segundo e terceiro outorgantes com a elaboração do plano.

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 uma das Contratantes 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 nos Tribunais Administrativos, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro.

3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 5 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o quarto e quinto designados por acordo entre os três primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo e terceiro árbitro, serão esses três nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo Sul.

4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.

5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.

Cláusula Décima Terceira

(Contagem de prazos)

1. Todos os prazos mencionados no Contrato são contados em dias de calendário, incluindo Sábados, Domingos e feriados nacionais, salvo se expressamente referido o contrário.

2. Todos os prazos mencionados no contrato terminarão às 16 (dezasseis) horas do dia respetivo.

Cláusula Décima Quarta

(Comunicações)

1. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada entre as Partes nos termos deste Contrato, deverá ser feita por carta registada (ou por mail seguido de carta registada) enviada para os seguintes endereços:

a) Para o Município de Silves:

Largo do Município 8300-117 Silves.

gabinete.presidente@cm-silves.pt

b) Para o segundo outorgante:

Green Trace Architecture, Lda.

A/C Arquiteto Gustavo Barros

Rua Castro Matoso, n.º 38

3810-079 Aveiro

gb@greentrace.pt

2. Os endereços atrás referidos manter-se-ão em vigor até um novo endereço ser comunicado à outra Parte. Qualquer modificação aos endereços indicados no presente Contrato deverá ser imediatamente comunicada à outra Parte pela forma prescrita no número anterior.

3. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada nos termos do presente Contrato será considerada recebida 3 (três) dias após o envio.

Cláusula Décima Quinta

(Anexos)

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do Contrato os seguintes Anexos:

Anexo I: Termos de Referência;

Anexo II: Descrição predial e matricial dos prédios e documentos de legitimidade / titularidade dos prédios;

Anexo III: Planta de Localização;

Anexo IV: Composição da equipa técnica.

Cláusula Décima Sexta

(Propriedade dos Elementos)

1. O segundo e terceiro outorgantes reconhecem, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o PPB ou elaborados no seu âmbito, são pertença do Município de Silves, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.

2. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pela Município de Silves no âmbito da elaboração do PPB deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.

Cláusula Décima Sétima

(Disposições Finais)

1. As relações entre as Partes são regidas pelo presente Contrato, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.

2. Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.

3. Qualquer aditamento ou alteração a este Contrato só será válido/a e eficaz se constar de documento escrito assinado por ambas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Este Contrato vai ser feito em três exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das Partes.

Silves, 25 de março de 2021

Pelo **MUNICÍPIO DE SILVES**

Rosa Cristina Gonçalves da Palma

Pela **Urbanipêra – Sociedade de Construções, SA**

Antero Ramos Marques

Pelo **Hotel Capela das Artes – Exploração Hoteleira, Unipessoal Lda.**

Angel Nestor Nunez Echazu