

FI. _____

CONTRATO NÚMERO 9/2017

-----Aos quinze dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezassete, celebram o presente contrato para "PLANEAMENTO": -----

----- - Como Primeiro Outorgante: Município de Vila Real de Santo António, pessoa coletiva número 506833224, com sede na Praça Marquês de Pombal, em Vila Real de Santo António, neste ato representado pelo seu Presidente da Câmara Municipal, Senhor Luís Filipe Soromenho Gomes, conforme poderes que lhe são conferidos pelo disposto na alínea a) do número 1 do artigo 35º da Lei número 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado por "Primeiro Outorgante";-----

----- - Como Segundo Outorgante a Empresa TURCONGEL – TURISMO, URBANIZAÇÃO, CONSTRUÇÃO E GESTÃO S.A. com o capital social de quinhentos mil euros, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva número 500427062, com sede na Rua Carlos Mardel, número 31, freguesia de Oeiras e S.Juliano da Barra, Paço de Arcos e Caxias, concelho de Oeiras, representada pelo Senhor João Algarvio Grenhas Ferreira, portador do bilhete de identidade número 0331222, emitido em 9 de janeiro de 1985, pelos SIC de Lisboa, vitalício, com morada profissional na Rua Carlos Mardel, número 31, em Oeiras, na qualidade de Presidente da administração, com poderes bastantes para outorgar em nome da mesma, conforme consulta da certidão permanente com o código de acesso 6316-8301-5079, documento que fica arquivado no maço de documentos do presente contrato, para os efeitos legais, ora avante designada por "Segundo Outorgante" -----

----- Considerando que: -----

----- A. A Segunda Outorgante é atual proprietária de um terreno, com cerca de 44,5 ha, sito Manta rota, freguesia de vila nova de Cacela, Concelho de Vila Real de Santo António, cuja delimitação consta da planta em anexo ao presente Contrato – Anexo I– e que dele constitui parte integrante;-----

----- B. A Segunda Outorgante apresentou proposta de reclassificação de solo rústico em solo urbano no procedimento designado "Concurso Público para seleção de propostas de reclassificação de solo rústico em solo urbano", tendo a mesma sido selecionada pela Câmara Municipal de Vila Real de Santo António; -----

C. A Segunda Outorgante pretende instalar / construir no terreno supramencionado uma área para equipamentos (em especial de animação turística), uma área para atividades económicas (logística, armazenamento e serviços), uma componente de alojamento hoteleiro e de alojamento residencial, num total de investimento de cerca de 4.872.063€ (quatro milhões oitocentos e setenta e dois mil e sessenta e três euros);-----

D. O Primeiro Outorgante reconhece a importância da localização da referida intervenção, na medida em que contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento concelhio de criação de novas áreas de expansão urbana em Vila Real de Santo António, através da reclassificação do solo rústico em solo urbano; --

E. A existência de um novo enquadramento planificatório para a área em causa (de ora em diante designada como “Área de Intervenção” cuja delimitação consta da planta em anexo ao presente Contrato – Anexo II- e que dele constitui parte integrante), também observa as diretivas do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve (PROT Algarve), designadamente: -----

- É coerente com as prioridades estabelecidas no programa de execução do PROT Algarve; -----
- Tem condições para salvaguardar os recursos naturais em presença; -----
- Tem condições para contratualizar com o Município a execução de um Plano de Pormenor e, posteriormente, um Plano de Urbanização, que dê resposta aos Termos de Referência, apresentados pela Segunda Outorgante no âmbito do supra referido procedimento concursal;-----

F. A localização pretendida para o investimento da Segunda Outorgante enquadra-se na estratégia de desenvolvimento e no modelo territorial prosseguido/defendido por esta Câmara Municipal, razão pela qual se admite a reclassificação do uso do solo, a fim de permitir a concretização do investimento em causa;-----

G. Tal como resulta das peças do aludido procedimento concursal e da proposta da Segunda Outorgante apresentada naquela sede, a reclassificação do uso do solo, tendo um carácter excepcional, justifica-se pelo pretendido reequilíbrio territorial, estruturação urbana, qualificação e diversificação do turismo, estruturação das redes de equipamentos e estruturação das redes de transporte;-----



Fl. _____



H. O Primeiro Outorgante pretende, assim, elaborar um Plano de Pormenor para a Área de Intervenção (Anexo II), que desenvolva e concretize as opções estratégicas por si definidas;-----

I. O princípio da contratualização, constante na alínea h) do artigo 5.º da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e consubstanciado, em concreto, no artigo 72.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, consagra o enquadramento normativo da figura do contrato para planeamento no âmbito da reclassificação do uso do solo, visando concertar/articular os interesses públicos e privados, sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais;-----

J. Os Outorgantes reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados;-----

K. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos da lei, da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António e da Assembleia Municipal, entidades com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano em causa, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante;-----

L. 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 dos instrumentos de gestão territorial, 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;-----

M. O presente Contrato foi aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, na reunião de vinte e nove de agosto de dois mil e dezassete, cuja ata se junta como anexo a este Contrato e que dele constitui parte integrante, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor;-----

Os Outorgantes acordam nos termos do presente Contrato, constantes dos Considerandos anteriores e Cláusulas seguintes:-----

CLÁUSULA 1.ª – OBJETO -----

O presente Contrato tem por objeto a elaboração do Plano de Pormenor com vista à reclassificação do uso do solo (adiante designado por PP), para a Área de Intervenção identificada na planta anexa (Anexo II), bem como a realização de todas as ações, estudos e trabalhos necessários à sua aprovação, nos termos da deliberação da Câmara Municipal, na reunião de 29 de ~~setembro~~^{Agosto} de 2017, em anexo a este Contrato e que dele constituem parte integrante; -----

CLÁUSULA 2.ª - OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE -----

Compete ao Primeiro Outorgante, enquanto responsável pela elaboração do PP, dirigir o respetivo procedimento, através dos seus serviços técnicos, e obter os pareceres que forem exigidos por lei, sem prejuízo do acompanhamento facultativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRA), conforme previsto no artigo 86.º do RJIGT. -----

CLÁUSULA 3.ª - OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE -----

A Segunda Outorgante, na qualidade de colaboradora na elaboração dos trabalhos, obriga-se a: -----

a) Desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários para a elaboração do PP, em articulação com os serviços técnicos do Primeiro Outorgante, nomeadamente, nos termos do previsto: -----

i. No Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 80.º- A/2007, de 7 Setembro; -----

ii. Na Lei 30/2014, de 30 de Maio; -----

iii. No Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio; -----

iv. No Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de Agosto; -----

v. No Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, publicada no DR n.º 149 1.ª série, de 3 de Agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de Outubro; -----

vi. No Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António; -----

Traça: "Setembro", em linha: "Agosto". Heúcosh .



Fl. _____

vii. Respeitar todos os elementos da Proposta por si apresentada (e posteriormente selecionada) no âmbito do procedimento concursal referido no Considerando B; -----

viii. Nos demais planos e legislação aplicáveis, bem como orientações expressas pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António. -----

b) Assegurar os encargos financeiros inerentes à elaboração técnica e à preparação dos elementos jurídicos para a tramitação da elaboração do PP; -----

c) Informar imediatamente o Primeiro Outorgante de qualquer facto ou situação de força maior suscetível de provocar atrasos, relativamente aos prazos fixados no n.º 1 da Cláusula Quinta;-----

d) Praticar os atos e celebrar os contratos que se venham a mostrar necessários à execução dos trabalhos previstos na Cláusula Primeira, bem como a desenvolver, de forma célere, as diligências necessárias para garantir a sua conclusão nos prazos fixados; -----

e) Aceitar o acompanhamento, direção e controlo do processo por representantes designados pelo Primeiro Outorgante; -----

f) Proporcionar ao Primeiro Outorgante a informação e o acesso à documentação que habilitem a conhecer e avaliar o desenvolvimento dos trabalhos e cumprimento das orientações definidas; -----

g) Entregar ao Primeiro Outorgante, o número de exemplares necessários a cada uma das fases do processo de elaboração do PP, de acordo com o conteúdo documental e material, conforme estabelecido nos artigos 102.º (conteúdo material) e 107.º (conteúdo documental), ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015. -----

CLÁUSULA 4.ª - EQUIPA TÉCNICA -----

1. A Segunda Outorgante proporá, no prazo de 10 dias, após a assinatura do presente Contrato, ao Primeiro Outorgante, para aprovação, a composição da equipa técnica multidisciplinar para a elaboração do PP, em articulação com os serviços técnicos do Primeiro Outorgante. -----

2. A equipa técnica multidisciplinar, aprovada nos termos da Cláusula anterior, deve nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessite ao Primeiro Outorgante, atuando sempre sob a sua responsabilidade e direção. -----

3. As orientações e instruções referidas no número anterior devem consistir em instruções claras, precisas e conformes às normas em vigor e ser transmitidas, por escrito, pelo Primeiro Outorgante à equipa técnica. ---

4. A obrigação de cumprir as instruções e orientações definidas pelo Primeiro Outorgante, consagrada na presente Cláusula, não consubstancia, em caso algum, a existência de uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga, entre o Primeiro Outorgante e a equipa técnica. -----

CLÁUSULA 5.ª -PRAZO DE ELABORAÇÃO -----

1. A Segunda Outorgante compromete-se a diligenciar, em articulação com o Primeiro Outorgante, no sentido de o PP estar concluído e em condições de ser submetido a aprovação no prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da data referida no número 4 desta Cláusula. -----

a) Participação Preventiva;-----

b) Ações preparatórias e outros documentos de estudo, incluindo a Avaliação Ambiental Estratégica (Definição de Âmbito);-----

c) Estudo Prévio/Documento Estratégico;-----

d) Proposta de Plano;-----

e) Acompanhamento; -----

f) Discussão Pública; -----

g) Ponderação e elaboração de resposta fundamentada à eventual participação pública; -----

h) Elaboração da versão final da proposta de Plano; -----

i) Aprovação (Reunião de Câmara e Assembleia Municipal); -----

2. No caso de atraso no cumprimento dos prazos referidos no número anterior, por razões imputáveis à Segunda Outorgante, esta 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 um 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



Fl. _____

documentos/elementos que lhes sejam submetidos pela Segunda Outorgante ou pela equipa técnica. -----

4. Os trabalhos conducentes à elaboração do PP iniciam-se com a deliberação da Câmara Municipal, relativa à aprovação da composição da equipa técnica multidisciplinar para a elaboração do Plano, conforme previsto no n.º 1 da Cláusula Quarta. -----

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 pdf), para efeitos de análise prévia. 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 ao referido atrás, para validação dos serviços técnicos do Primeiro Outorgante. -----

6. A equipa técnica deverá ainda entregar 10 (dez) exemplares completos em suporte papel e em suporte digital (ficheiros originais editáveis e 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. -----

7. A equipa técnica cede à Câmara Municipal de Vila Real de Santo António a propriedade do trabalho realizado, devendo proceder à entrega de toda a informação de base e dos documentos originais com eles relacionados. -----

CLÁUSULA 6.ª - 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. -----

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 legitimidade bastante para se pronunciarem no âmbito do procedimento de elaboração do PP. -----

3. O Primeiro Outorgante compromete-se a adotar todas as diligências necessárias no sentido de submeter a proposta de Plano à aprovação pela Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António. -----

4. O Primeiro Outorgante obriga-se a manter a Segunda Outorgante permanentemente informada no que concerne ao andamento dos trabalhos de acompanhamento, promovendo a participação e intervenção desta sempre que se repute necessária aos objetivos subjacentes a este Contrato. -----

CLÁUSULA 7.ª -CONTRATUALIZAÇÃO NO ÂMBITO DO PLANO -----

De acordo com o disposto no art.º 8 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, o PP deve ser acompanhado de contrato de urbanização, no qual devem ser fixados os encargos urbanísticos das operações necessárias à execução do PP, o respetivo prazo, as condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos e todos os interessados envolvidos. -----

CLÁUSULA 8.ª -RESERVA DE NÃO APROVAÇÃO DO PLANO -----

O Primeiro Outorgante reserva-se o direito de não aprovar a proposta de PP, no pleno exercício dos seus poderes públicos de planeamento urbano. -----

CLÁUSULA 9.ª -ALTERAÇÕES NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL -----

A solução urbanística a desenvolver para o PP implica uma alteração na classificação atual do solo, em especial no que concerne à categoria do solo da Área de Intervenção, pelo que o Primeiro Outorgante obriga-se a envidar todos os esforços necessários para promover os procedimentos que decorram do cumprimento dos respetivos regimes legais aplicáveis, junto das entidades competentes. -----

CLÁUSULA 10.ª -VIGÊNCIA -----

1. O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se até à publicação do PP, nos termos legais. -----

2. Em caso de incumprimento definitivo por causa imputável a um dos Outorgantes, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato. -----

3. Para os efeitos do número anterior, o Outorgante não faltoso deverá enviar uma notificação escrita ao Outorgante faltoso conferindo-lhe um prazo não inferior a 30 (trinta) dias para que o mesmo cumpra a



Fl. _____

obrigação em falta, considerando-se o incumprimento como definitivo e, como tal, suscetível de conferir ao Outorgante não faltoso a faculdade de cessar e pôr termo aos efeitos do presente Contrato, caso a obrigação em causa não seja cumprida até ao final do prazo que tenha sido conferido pelo Outorgante não faltoso. -----

CLÁUSULA 11.ª - ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E/OU REGULAMENTARES-----

1. Qualquer dos Outorgantes terá a faculdade de fazer cessar as obrigações constantes do presente Contrato se o quadro legal e/ou regulamentar em vigor for materialmente alterado, desde que tais alterações incidam sobre as obrigações objeto do Contrato e tenham um impacto material na execução das mesmas e/ou tornem impossível o cumprimento das obrigações e prestações de parte a parte previstas no mesmo. -----

2. Caso o disposto no número anterior se venha a verificar, os Outorgantes procurarão, de boa-fé, adaptar e conciliar as obrigações previstas neste Contrato ao disposto no novo normativo legal e/ou regulamentar que estiver em vigor, no sentido de procurar definir uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos Considerandos do presente contrato, dispondo de um prazo de 180 dias para o efeito, contado a partir da data da entrada em vigor das referidas alterações, podendo então o Contrato ser cessado por qualquer dos Outorgantes no caso de os mesmos não conseguirem, entre eles, consensualmente, encontrar neste prazo uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos mencionados Considerandos. -----

CLÁUSULA 12.ª - ALTERAÇÃO AO CONTRATO -----

Qualquer alteração ao presente Contrato carece de acordo entre as partes e deverá ser reduzido a escrito e assinado pelos representantes legais dos Outorgantes. -----

CLÁUSULA 13.ª - CONDIÇÃO -----

O disposto no presente Contrato não substitui o Plano, sendo que a alteração da classificação do solo referida na Cláusula Nona apenas adquirirá eficácia na medida em que vier a ser incorporado no referido

Plano que, por sua vez, para o efeito, terá que ser definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António e publicado de acordo com a lei. -----

CLÁUSULA 14.^a –NOTIFICAÇÕES-----

Todas as notificações e comunicações a realizar nos termos do presente contrato, serão feitas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção ou telefax, para os endereços dos Outorgantes abaixo indicados ou para outro endereço que qualquer dos Outorgantes venha, por escrito, a indicar. Para os efeitos desta Cláusula, o atual endereço das Partes é o seguinte:-----

Para o Primeiro Outorgante: -----

Município de Vila Real de Santo António-----

A/C Presidente da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António -----

Morada: Praça Marquês de Pombal-----

8900 231 Vila Real de Santo António -----

Para a Segunda Outorgante: -----

Turcongel - Turismo, Urbanização, Construção e Gestão S.A. -----

A/C Sr. João Algarvio Grenhas Ferreira -----

Morada: Rua Carlos Mardel, número 31, -----

2780 097 Nova Oeiras-----

CLÁUSULA 15.^a –LITÍGIOS -----

Qualquer questão emergente do presente Contrato, que faça surgir a necessidade de precisar, completar, interpretar ou atualizar o teor do mesmo, será dirimida com recurso ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, no caso de os Outorgantes não conseguirem, entre eles, consensualmente, ultrapassar o diferendo. -----

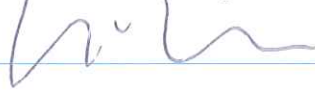
O presente contrato foi celebrado em duplicado, ficando um exemplar na posse do Primeiro Outorgante, outro na posse da Segunda Outorgante.-----

H.


Fl. _____

Vila Real de Santo António, 15 de setembro de 2017

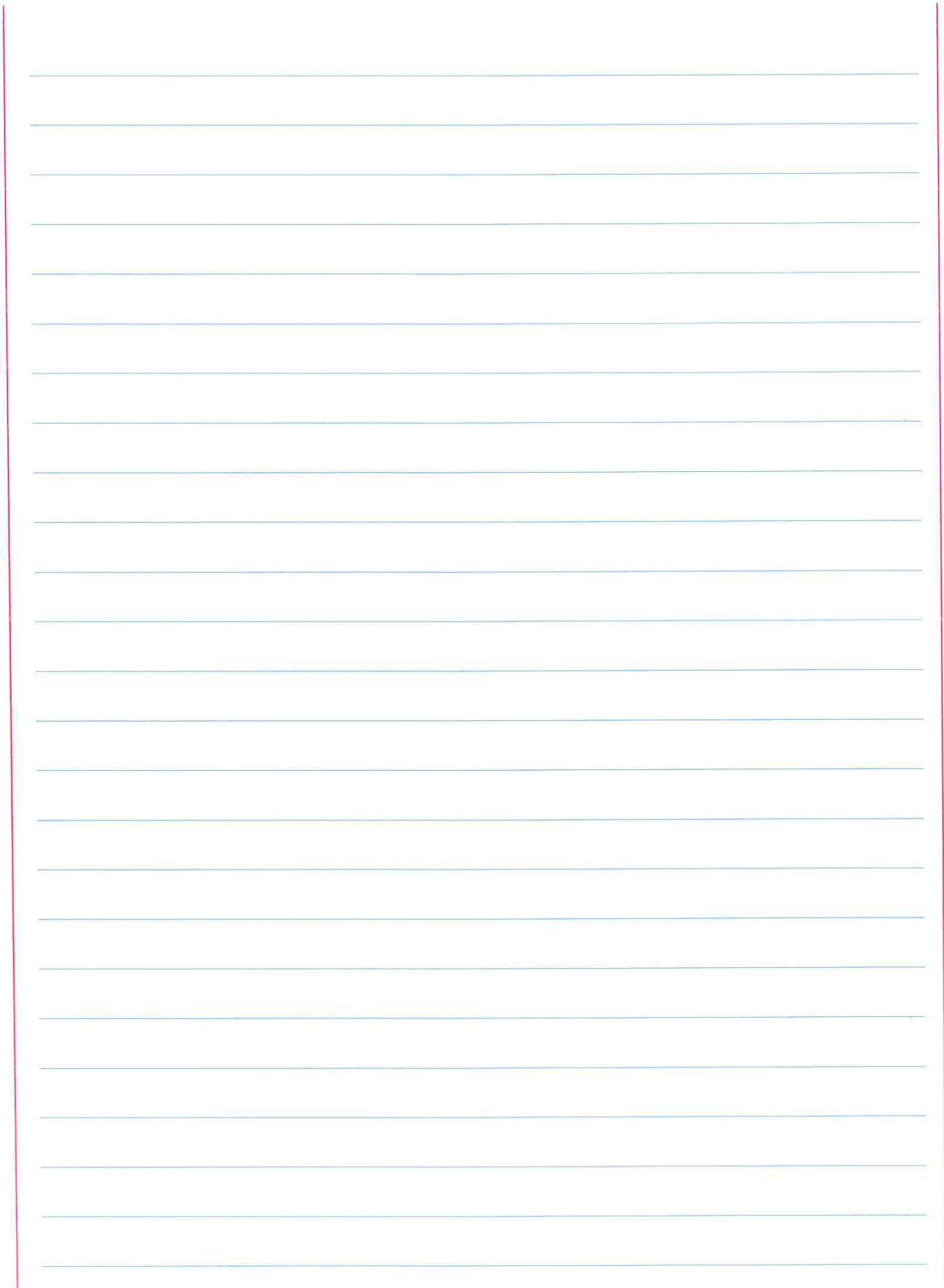
O Primeiro Outorgante



A Segunda Outorgante



Serviu de Oficial Público HEVICGL, Técnica Superior da Divisão Jurídica e Recursos Humanos do Município de Vila Real de Santo António.





VILAREAL STº ANTONIO



ANEXO I

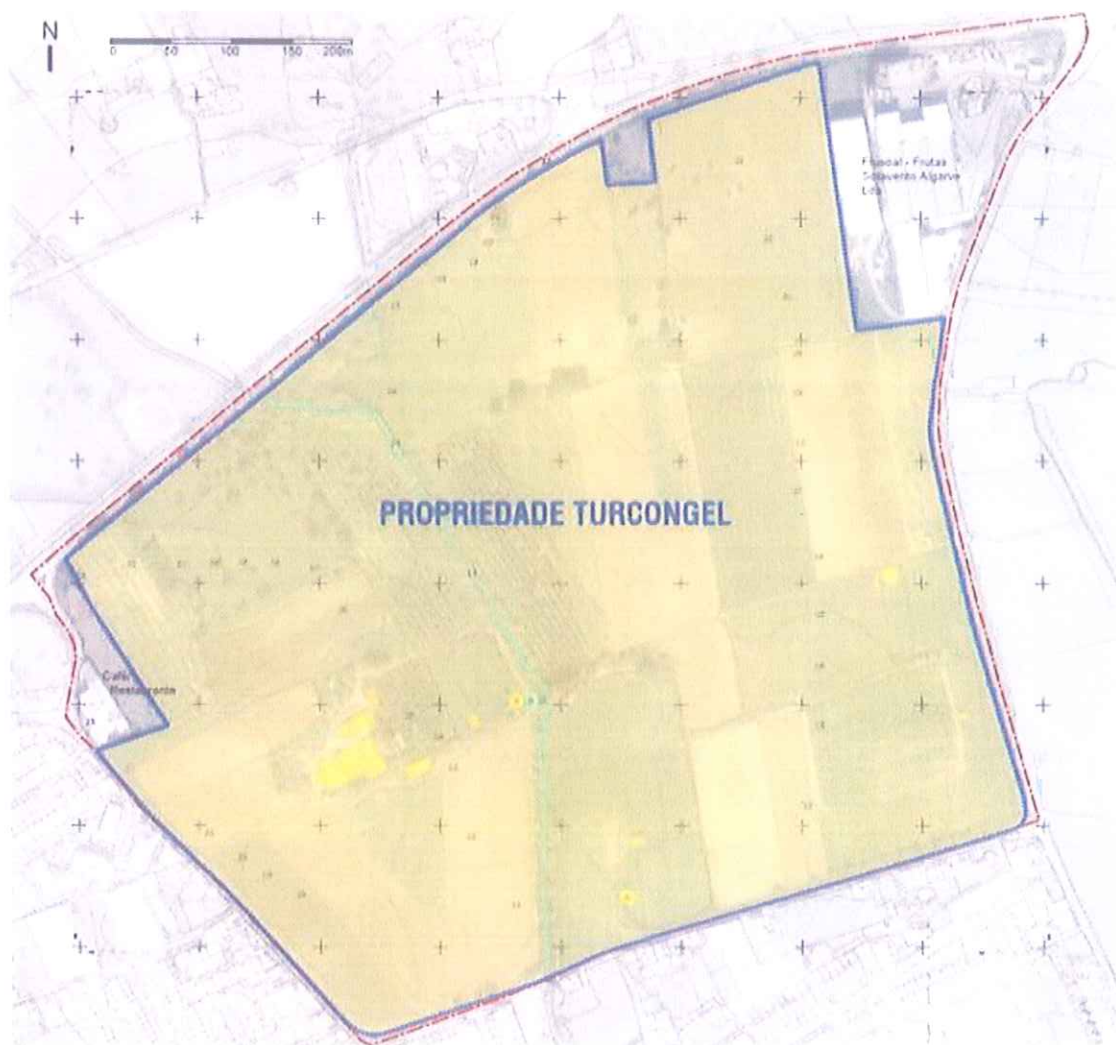


Figura 1 – Representação da propriedade da Turcongel na área da Quinta da Fidalga



VILAREAL STº ANTONIO

ANEXO II

