

# **ANEXO 3**

## **CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

### **(minuta)**



**CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO  
DO PLANO DE PORMENOR DO RIBEIRO MEIRINHO**

***MUNICÍPIO DE SILVES  
EUGÉNIO ANTÓNIO & ANTÓNIO EUGÉNIO, LDA.***

## CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO RIBEIRO MEIRINHO

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 Ribeiro Meirinho, doravante PPRM, representada para o efeito pela Presidente da Câmara Municipal de Silves, Rosa Cristina Gonçalves da Palma;

e

*Eugénio António & António Eugénio Lda.*, como segundo outorgante, com número de identificação fiscal 502168048, com sede em Rua Quinta das Flores, n.º 12, 8375-130 São Bartolomeu de Messines, representada para o efeito por António Eugénio de Sousa Guerreiro, titular do cartão de cidadão número 01271843 2 ZZ7 com número de identificação fiscal n.º135945666, residente em Rua Quinta das Flores, n.º 16, 8375-130 São Bartolomeu de Messines, que outorga, na qualidade de procurador com poderes para o efeito, em representação de Margarida Maria dos Santos Rocheta Guerreiro, gerente da empresa *Eugénio António & António Eugénio Lda.*, titular do cartão de cidadão número 00371482 9 ZY9, com número de identificação fiscal 135945674, residente em Rua Quinta das Flores, n.º 16, 8375-130 São Bartolomeu de Messines, na qualidade de proprietária dos prédios rústicos descritos na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 75, secção HL, com a área total de 53.236m<sup>2</sup> (cinquenta e três mil, duzentos e trinta e seis metros quadrados) e artigo n.º 63, secção HL, com a área total de 74.280m<sup>2</sup> (setenta e quatro mil, duzentos e oitenta metros quadrados), localizados no sítio de Ribeiro Meirinho, na freguesia de S. Bartolomeu de Messines, 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 \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de 2018, 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 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;

2. Deliberou também, em reunião realizada no dia \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de 2018, 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 rústicos:

a) descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 75, secção HL, com a área total de 53.236m<sup>2</sup> (cinquenta e três mil, duzentos e trinta e seis metros quadrados), da freguesia de São Bartolomeu de Messines, concelho de Silves,

b) descrito na Conservatória do Registo Predial de Silves sob o artigo n.º 63, secção HL, com a área total de 74.280m<sup>2</sup> (setenta e quatro mil, duzentos e oitenta metros quadrados), da freguesia de São Bartolomeu de Messines, concelho de Silves,

conforme documentos que se juntam em anexo (anexo II), com uma área total de 127.516 m<sup>2</sup> (cento e vinte e sete mil, quinhentos e dezasseis metros quadrados), conforme planta de localização anexa (anexo III);

4. 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, particularmente quando se tratam de iniciativas em território do interior do concelho de Silves;

5. O segundo outorgante pretende 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 “Algarpark”, uma área de acolhimento empresarial, a enquadrar no plano a elaborar, da qual o segundo outorgante é promotor;

6. 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;

7. 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;

8. 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 15 anos), sob pena da caducidade da classificação do solo como urbano;

9. A Câmara Municipal de Silves pretende, assim, elaborar o Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho (PPRM), 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 de atividades económicas;
- b) Aproveitar a oportunidade do contexto económico de retoma, designadamente do seu reflexo na atratividade e dinamismo da área empresarial existente;
- c) Promover um aproveitamento do potencial locativo do território, rentabilizando e otimizando o investimento efetuado.

10. O investimento na ocupação urbana dos prédios supra identificados, de que o segundo outorgante é proprietário, 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 Ribeiro Meirinho (PPRM), de acordo com o definido nos Termos de Referência anexos ao presente contrato (anexo I).
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração do PPRM 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 PPRM, 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 o segundo outorgante pelos encargos por ele assumidos para a elaboração do PPRM, salvo o disposto na cláusula décima primeira.

### **Cláusula Terceira**

#### **(Obrigações do Segundo Outorgante)**

1. O segundo outorgante compromete-se a elaborar os projetos/estudos necessários que concretizem a elaboração do PPRM e a discuti-los com o primeiro outorgante.
  
2. O segundo outorgante compromete-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 PPRM e que não pertencem ao quadro de pessoal do Município de Silves.

### **Cláusula Quarta**

#### **(Prazo e Metodologia)**

O PPRM será elaborado no prazo de 330 (trezentos e trinta) dias uteis distribuídos pelas seguintes fases:

- a) Deliberação de início e respetiva publicação em Diário da Republica: 30 dias;
- b) Consulta pública preventiva e elaboração de relatório de ponderação: 35 dias;
- c) Elaboração e concertação interna da proposta de plano: 115 dias;
- d) Concertação externa (incluindo conferência procedimental): 50 dias;
- e) Discussão pública da proposta: 40 dias;
- f) Elaboração da versão final: 30 dias;
- g) Aprovação e publicação do plano: 30 dias.

### **Cláusula Quinta**

#### **(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento Interno)**

1. A elaboração do PPRM 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 PPRM consta do anexo IV que é parte integrante do presente contrato.

3. A equipa técnica para a elaboração do PPRM 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 PPRM e com o segundo outorgante.

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 expectativas do segundo outorgante.

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 PPRM 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 PPRM 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 pelo segundo outorgante, no âmbito do presente contrato, bem como por razões de interesse público subjacente ao presente 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 pelo segundo outorgante 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 3 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designado por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo árbitro, serão esses dois 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](mailto:gabinete.presidente@cm-silves.pt)

b) Para o segundo outorgante:

Eugénio António & António Eugénio, Lda.

Rua Quinta das Flores, n.º 12

8375-130 São Bartolomeu de Messines

[geral@eugenio.pt](mailto:geral@eugenio.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.

Anexo V: Procuração de representação para António Eugénio de Sousa Guerreiro.

#### **Cláusula Décima Sexta**

##### **(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 objecto 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 dois exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das Partes.

Silves, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018

Pelo **MUNICÍPIO DE SILVES**

\_\_\_\_\_  
Rosa Cristina Gonçalves da Palma

Pela **Eugénio António & António Eugénio, Lda.**

\_\_\_\_\_  
António Eugénio de Sousa Guerreiro



# **Anexo I**

## **Termos de Referência**



# Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho

(elaboração)



## Termos de Referência

Silves, 25 de junho de 2018

versão 1

## ÍNDICE

	Pág.
1. CONTEXTUALIZAÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	4
3. QUADRO LEGAL	6
4. O PPRM NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	7
5. REFERENCIAL ESTRATÉGICO PARA O DESENVOLVIMENTO	13
6. DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO	15
7. DA OPÇÃO POR UM PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS REGISTAIS	17
8. OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA	25
9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ELABORAÇÃO DO PLANO	28
10. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO	30
11. EQUIPA TÉCNICA	31
12. FONTES	32

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
2.1. Área de intervenção do PPRM	4
4.1. Planta de Ordenamento do PDM de Silves	10
4.2. Grau de ocupação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho	11
4.3. Condicionantes	13
7.1. Procedimento da reclassificação de solo rústico	18
7.2. Faseamento da execução material	24

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
6.1. Grau de execução do Alvará 01/2010	16
7.1. Verificação das condições para a “reclassificação” do solo	22
8.1. Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPRM	27
9.1. Conteúdo material do PPRM	28
9.2. Conteúdo documental do PPRM	29
10.1. Faseamento dos trabalhos	30
10.2. Calendário dos trabalhos	31
11.1. Composição da equipa técnica externa	31

## 1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A dinamização da base económica, por via da atração e fixação de investimento, constitui um dos pilares de atuação das autarquias locais na prossecução do desenvolvimento sustentável, e com respeito pela salvaguarda dos recursos e especificidades locais.

Com esse sentido, as autarquias devem “promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”, designadamente “planejar e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização” (artigo 8.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo<sup>1</sup> - LBPPSOTU).

É neste quadro de competências que o Município de Silves, face à iniciativa particular (vd. anexo 1) de promover a ampliação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho, na freguesia de S.B. de Messines, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Silves, afirma a oportunidade de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais – o Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho (PPRM).

Assume-se, deste modo, o plano de pormenor como o instrumento que “desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral” (n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT).

Para o efeito, concretizam-se os respetivos Termos de Referência, como base programática da elaboração, integrando o enquadramento legal, processual e estratégico, concretizando a área de intervenção e ainda a sua compatibilidade e conformidade com os demais instrumentos de gestão territorial (IGT). Define-se, igualmente, nos Termos de Referência, a oportunidade, objetivos e programa base a concretizar com a elaboração do PPRM, focando a análise na fundamentação da opção de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais, no contexto da reclassificação de solo rústico para urbano. Definem-se ainda os conteúdos materiais e documentais a elaborar, assim como o faseamento e calendarização do procedimento de elaboração e a equipa técnica responsável.

---

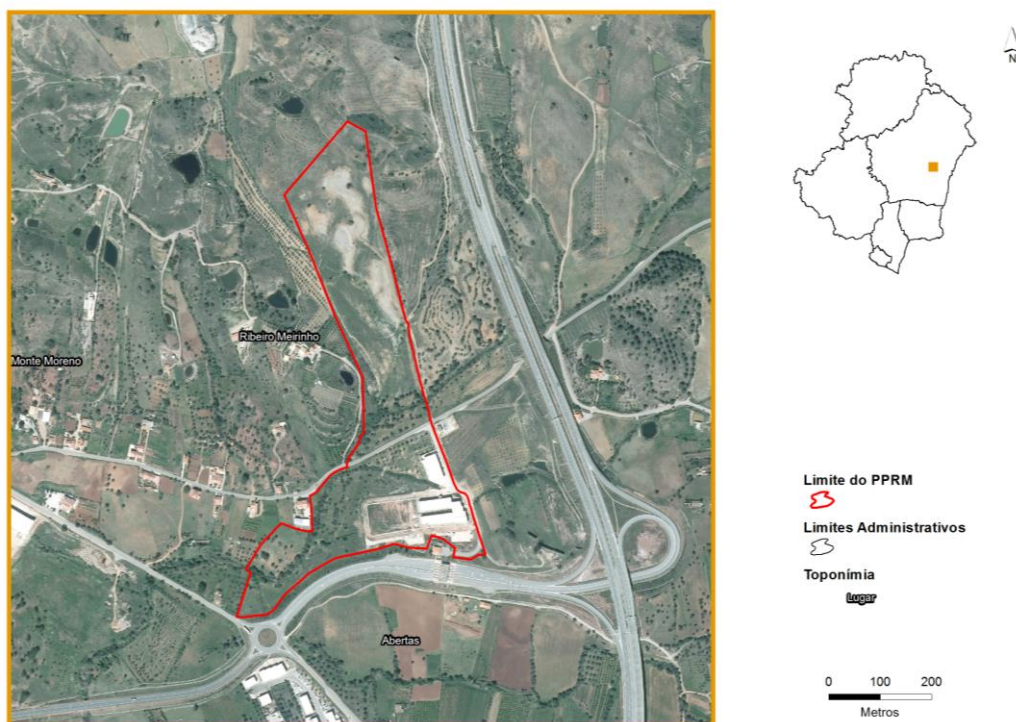
<sup>1</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>, os Termos de Referência deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do PPRM, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia<sup>2</sup>.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área sobre a qual recairá a elaboração do PPRM<sup>3</sup> localiza-se no lugar de Ribeiro Meirinho, freguesia de São Bartolomeu de Messines, junto ao nó de acesso da A2, integrando a área urbana consolidada e em consolidação do espaço industrial de Ribeiro Meirinho (“Algarpark”) e a respetiva expansão (vd. fig. 2.1).

**Fig. 2.1**  
Área de Intervenção do PPRM



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2017), Ortofotomapa (CMS/DGT, 2015).

<sup>1</sup> Nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT (DL 80/2015, de 14 de maio).

<sup>2</sup> De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.

<sup>3</sup> De referir que a delimitação, em rigor, será efetuada aquando da elaboração do plano de pormenor.