

CONTRATO PARA PLANEAMENTO
ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE
REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO

-----PRIMEIRO: **MUNICÍPIO DE CASCAIS**, titular do cartão de identificação de pessoa coletiva número 505187531, com sede na Praça 5 de Outubro, número nove, em Cascais, representado neste ato pelo Presidente da Câmara Municipal, **CARLOS MANUEL LAVRADOR DE JESUS CARREIRAS**, casado, natural da freguesia Santos-o-Velho, concelho de Lisboa, titular do cartão de cidadão número 06010262 4 ZX6, válido até 30 de maio de 2029, residente em Cascais, nos termos do número 1 do artigo 57.º da Lei número 169/99, de 18 de setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei número 5-A/2002, de 11 de janeiro e com os poderes resultantes do disposto nas alíneas a) e b) do número 1 e da alínea f) do número 2 do artigo 35.º da Lei número 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado por Primeiro Outorgante. -----

-----SEGUNDO: **BCCAML PORTUGAL II, S.A.**, com sede na Rua Joaquim António de Aguiar, n.º 66, 6º, 1070-153 Lisboa, matriculada sob o número comum de matrícula e pessoa coletiva 514399988, com o capital social de € 50.000,00, representado neste ato pelos seus Administradores, **FRANCISCO VAN ZELLER DE MOSER**, casado, natural da freguesia de Alvalade, concelho de Lisboa, titular do cartão de cidadão n.º 06508906 5 ZY6, válido até 3 de janeiro de 2029, e **DAVID PEREIRA ESTEVES**, casado, natural da freguesia de S. Cristovão e S. Lourenço, concelho de Lisboa, titular do cartão de cidadão n.º 11467200 8 ZY5, válido até 3 de novembro de 2027, ambos com domicílio profissional na morada acima mencionada, com poderes para este ato, qualidade e poderes que provaram com a certidão permanente obtida via Internet, com o código de acesso 6805-2638-3210, subscrita em 2 de novembro de 2018 e válida até 2 de novembro de 2022, cuja fotocópia do documento se

arquiva, na Pasta do Oficial Público, adiante designado por Segundo Outorgante. -----

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

- A. Os municípios têm competência para elaborar e aprovar planos municipais de ordenamento do território, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), para prossecução das suas atribuições em matéria de ordenamento do território e de urbanismo; -----
- B. O Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão (doravante, “Plano de Pormenor” ou “Plano”) foi publicado na 2.ª Série do Diário da República, n.º 86, através do Aviso n.º 9043/2009, de 5 de maio de 2009 e ainda não se encontra executado; -----
- C. A área de intervenção do Plano de Pormenor, com 17,40 ha, abrange parte do prédio, propriedade da BCCAML II, denominado Quinta do Barão, com uma área de 15,266 hectares, composto por 800m² de área coberta e 151860m² de área descoberta, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o número 3831, da freguesia de Carcavelos, e inscrito, na área de intervenção do plano de pormenor, na matriz predial rústica sob o artigo 232 da Secção 79, e na matriz predial urbana sob o artigo 203 da freguesia de Carcavelos e Parede; -----
- D. Para além do prédio referido supra, na área de intervenção do Plano existem outros prédios, propriedade do Município de Cascais, e outros terrenos omissos na Conservatória do Registo Predial (com 8434 m²), conforme explicitado no Relatório do Plano; -----
- E. Decorreram cerca de 10 anos sobre a publicação do Plano de Pormenor e cerca de 20 anos desde que se iniciou a elaboração do mesmo, sem que se tenha iniciado a respetiva execução;-----

- F. Uma das causas que concorreram para a falta de execução das propostas do Plano encontra-se certamente na situação financeira difícil do antigo proprietário do prédio descrito no Considerando C, Raul Ferreira e Filho, Lda, que culminou na respetiva insolvência;-----
- G. Atualmente encontram-se ultrapassadas as circunstâncias relativas ao promotor, tendo sido manifestada, pelo atual proprietário, a intenção de iniciar a execução do Plano;---
- H. A oportunidade da alteração resulta da vontade conjunta do atual proprietário da Quinta do Barão e do Município de Cascais, que pretendem adequar os usos e disciplina de ocupação do solo a padrões de desenvolvimento sustentáveis, dotando a área de intervenção de condições para responder, de forma eficaz, às solicitações decorrentes do desenvolvimento ocorrido nos últimos 10 anos nesta zona do Município;-----
- I. Igualmente os interesses públicos subjacentes às propostas do Plano, designadamente no que respeita às tipologias de usos previstas para as áreas a ceder, carecem de atualização, em especial em face das dinâmicas surgidas nos últimos anos no Município de Cascais, com a instalação do campus da Nova SBE, em Carcavelos, próximo da área de intervenção do Plano;-----
- J. A necessidade de alterar o Plano de Pormenor encontra fundamento, ainda, na “evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes” e, em simultâneo, revela-se necessária em resultado da “entrada em vigor de novas leis ou regulamentos”, salientando-se, desde já, o próprio RJIGT e o PDM de Cascais revisto;-----
- K. O procedimento administrativo adequado é o procedimento de alteração do Plano nos termos das disposições aplicáveis do RJIGT, com os objetivos e fins previstos nos respetivos Termos de Referência aprovados por deliberação da Câmara Municipal de

Cascais de 20 de outubro de 2020, e que constituem o Anexo I ao presente Contrato, dele fazendo parte integrante;-----

- L. O objetivo estratégico geral a prosseguir com a alteração do Plano de Pormenor é o da atualização da proposta de ordenamento, com implicações no Regulamento do Plano, na planta de implantação e demais peças escritas ou desenhadas cuja alteração se venha a revelar necessária, considerando a evolução entretanto verificada e as necessidades agora sentidas;-----
- M. O interesse público da intervenção que se pretende realizar justifica que a Câmara Municipal de Cascais promova o procedimento de contratação para planeamento com a BCCAML, verificando-se que se encontra assegurada a prossecução dos objetivos estratégicos e específicos previstos nos Termos de Referência;-----
- N. Em conformidade com o disposto no artigo 76.º, n.º 3, do RJIGT, a competência, bem como a oportunidade, para a elaboração, alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território pertencem à câmara municipal que, posteriormente, apresenta a proposta de plano para aprovação pela assembleia municipal respetiva;-----
- O. Os artigos 79.º a 81.º do RJIGT disciplinam a figura dos contratos para planeamento para a prossecução das atribuições municipais em matéria de planeamento urbanístico, através da participação e da colaboração dos interessados, concretizando o princípio da contratualização previsto no artigo 3.º, alínea h), da Lei n.º 31/2014, de 30 maio (que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo);-----
- P. A figura jurídica do contrato para planeamento permite a utilização do contrato para efeitos da apresentação de uma proposta para a elaboração de plano de urbanização ou de pormenor, sua alteração ou revisão, e respetiva execução;-----
- Q. Tudo visto e ponderado, as partes interessadas entendem como adequado, face às

pretensões de ambas, celebrar um contrato para planeamento que tenha por objeto a alteração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão, nos termos e de acordo com o procedimento previsto nos artigos 75.º e seguintes do RJIGT; -----

R. A Câmara Municipal de Cascais conserva os poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo e aprovação da alteração do Plano, sendo de salientar que o contrato a celebrar não substitui o Plano na definição do regime do uso do solo, apenas adquirindo eficácia para tal efeito na medida da sua incorporação no Plano; -----

S. As Outorgantes reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos objetivos acima mencionados; -----

T. A prossecução deste objetivo aconselha a celebração de um contrato entre o MUNICÍPIO e a BCCAML que estabeleça um quadro claro de cooperação, quer no tocante à alteração do instrumento de planeamento territorial numa ótica de correto ordenamento do território e promoção da qualidade ambiental que constituam o suporte legal à viabilização das alterações pretendidas, quer no que respeita ao relacionamento entre a BCCAML e o MUNICÍPIO, em ordem a que os trabalhos de elaboração e aprovação da alteração ao Plano de Pormenor se processem num clima de mútua confiança e recíproca colaboração; -----

U. A Câmara Municipal de Cascais, para prossecução das suas atribuições em matéria de ordenamento do território e no exercício das suas competências de planeamento, deliberou em 20 de outubro de 2020 o início do procedimento de alteração do Plano, a aprovação dos respetivos Termos de Referência, a aprovação da proposta de contrato e sua sujeição a participação dos interessados; -----

V. E reconhecendo as Partes o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados; -----

-----É reciprocamente aceite e celebrado, nos termos e para efeitos dos artigos 79.º a 81.º do RJGT, o presente contrato para planeamento de acordo com a deliberação camarária de 20 de outubro de 2020, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:-----

----- **CLAUSULA PRIMEIRA** -----

----- **(Objeto)** -----

1. O presente contrato tem por objeto regular a relação entre as partes Outorgantes tendo em vista a alteração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão, a qual obedecerá aos Termos de Referência que constituem o Anexo I ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.-----
2. O presente contrato estabelece uma relação jurídica administrativa através da qual o Município pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da Segunda Outorgante. -----
3. O conteúdo e o procedimento de alteração do Plano de Pormenor regem-se pelo disposto no RJGT.-----

----- **CLAUSULA SEGUNDA** -----

----- **(Objetivos de Alteração)** -----

-----Os objetivos da alteração são os que constam dos respetivos Termos de Referência, que constam como Anexo ao presente Contrato.-----

----- **CLAUSULA TERCEIRA** -----

----- **(Obrigações da Primeira Outorgante)** -----

1. O MUNICÍPIO compromete-se a: -----
 - a) Cumprir o prazo para a conclusão do procedimento de alteração do Plano e a

promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade, conforme definido no RJGT;-----

- b) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Outorgante, designadamente, os objetivos constantes dos Termos de Referência e a promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que dele dependa e que resulte da ponderação de interesses que se venha a fazer, o Plano de Pormenor contemple as intervenções e os projetos constantes do presente Contrato; -----
- c) Afetar à alteração do Plano de Pormenor uma equipa técnica interna que, em concertação com a Segunda Outorgante, possa dar todos os impulsos técnicos, administrativos e jurídicos para uma conclusão rápida e adequada do procedimento de planeamento, designadamente no que se refere à relação com as entidades administrativas exteriores ao Município e sua intervenção no procedimento; -----
- d) Comunicar e dar a conhecer à Segunda Outorgante o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de alteração do Plano de Pormenor, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados;-----
- e) Adotar todas as diligências necessárias no sentido de sujeitar a aprovação do Plano de Pormenor à Assembleia Municipal de Cascais no prazo máximo de 2 (dois) meses, contado a partir da deliberação da Câmara Municipal de Cascais que aprovar a proposta final de alteração do Plano. -----

----- **CLAUSULA QUARTA** -----

----- **(Obrigações da Segunda Outorgante)** -----

- 1. A Segunda Outorgante obriga-se a:-----
 - a) Observar, no que dela depender, os Termos de Referência para a alteração do Plano de Pormenor; -----

- b) Fornecer todos os elementos relevantes que enquadrem e descrevam as intervenções e os projetos constantes da proposta de intervenção apresentada e todos aqueles que lhe venham a ser solicitados pela Primeira Outorgante para a elaboração e conclusão da alteração ao Plano de Pormenor;-----
 - c) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas respeitantes às soluções de planeamento da alteração do Plano, sem reservas, para a Primeira Outorgante, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;-----
 - d) Exigir que a transferência de propriedade a que se alude na alínea anterior seja expressamente aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte; -----
 - e) Assegurar todos os encargos financeiros inerentes ou relativos ao objeto do presente contrato; -----
 - f) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato; -----
 - g) Incorporar uma avaliação de sustentabilidade na alteração do Plano de Pormenor e procurar, conciliando a sustentabilidade económica do projeto e o desafio de se tratar de uma área com valores patrimoniais, desenvolver propostas que permitam alcançar uma certificação mínima de nível A para o conjunto do Plano, de acordo com os critérios fixados no programa de certificação de sustentabilidade LiderA, ou equivalente. -----
2. Para efeitos da alínea b) do número anterior, os elementos relevantes consistem nas peças escritas e desenhadas que venham a ser solicitadas pelo MUNICÍPIO no decurso

do procedimento de alteração do Plano de Pormenor, quer se tratem de peças novas ou de alteração ou de retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou retificação seja indispensável ou adequada ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ou se torne necessária a sua apresentação por exigência de qualquer entidade pública. -----

----- **CLAUSULA QUINTA** -----

----- **(Boa-fé)** -----

-----As partes 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 prestar reciprocamente toda a colaboração que se revele necessária à boa, regular e célere execução do mesmo. -----

----- **CLAUSULA SEXTA** -----

----- **(Alteração nos Planos Municipais de Ordenamento do Território e** -----

----- **Condicionantes ao Uso do Solo)** -----

-----A solução de ordenamento e urbanística a desenvolver com a alteração ao Plano de Pormenor, na medida em que implique uma alteração à qualificação do solo, aos parâmetros de edificabilidade definidos no Plano Diretor Municipal de Cascais, ou às condicionantes legais em vigor na área de intervenção, é admitida na medida do que for estritamente necessário para a prossecução dos objetivos definidos nos Termos de Referência do Plano. ---

----- **CLAUSULA SÉTIMA** -----

----- **(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)**-----

1. O presente contrato em nada afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem à Primeira Outorgante enquanto entidade com competência para a determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor, sem prejuízo da consideração e da ponderação dos interesses e legítimas expetativas da Segunda

Outorgante. -----

2. No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, o MUNICÍPIO reserva-se o direito de, fundamentadamente, não aprovar o Plano de Pormenor objeto do presente contrato para planeamento. -----

----- **CLAUSULA OITAVA** -----

----- **(Condições)** -----

-----O disposto no presente contrato não substitui o Plano de Pormenor na definição do regime de uso do solo, apenas adquirindo eficácia para tal efeito na medida em que vier a ser nele incorporado.-----

----- **CLAUSULA NONA** -----

----- **(Vigência do Contrato)** -----

1. O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do Plano de Pormenor, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.-----
2. Em caso de incumprimento, não sanável, por causa imputável a um dos Outorgantes, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato. -----
3. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente Contrato se o quadro legal em vigor for alterado com incidência nas prestações a que as Outorgantes se vincularam. ----

----- **CLAUSULA DÉCIMA** -----

----- **(Alterações e Aditamentos)** -----

-----Quaisquer alterações ou aditamentos ao presente contrato só serão válidos desde que convençionados por escrito, com menção expressa das cláusulas alteradas, aditadas ou suprimidas.-----

----- **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** -----

----- **(Notificações e Comunicações)** -----

-----Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma pares das

relativas ao presente contrato devem ser enviadas pelos seguintes meios:-----

a) Por correio eletrónico, preferentemente, e para os seguintes endereços: -----

Município de Cascais - dort@cm-cascais.pt -----

BCCAML PORTUGAL II, SA - pms@explorerinvestments.com e

ppn@explorerinvestments.com, ou; -----

b) Por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de
receção, para os seguintes endereços: -----

MUNICÍPIO DE CASCAIS – Praça 5 de Outubro, 2754-501 Cascais.-----

BCCAML PORTUGAL II, SA - Rua Joaquim António de Aguiar, n.º 66, 6.º , 1070
051 Lisboa.-----

-----**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA**-----

-----**(Regime Subsidiário)**-----

-----Os casos omissos do presente contrato são regidos pelo regime previsto no Código
dos Contratos Públicos.-----

-----**CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA**-----

-----**(Resolução de Conflitos e Foro)**-----

1. Em caso de litígio quanto a questões respeitantes à interpretação, execução ou
integração do presente contrato, as Outorgantes diligenciarão no sentido de obter uma
solução concertada devendo a mesma ser alcançada no prazo de 30 (trinta) dias úteis a
contar da solicitação feita, por qualquer uma delas, para o início do processo.-----
2. Todos os litígios emergentes do presente Contrato ou com ele relacionados,
nomeadamente relativos à respetiva interpretação, validade, eficácia, execução,
cumprimento ou incumprimento, ou cessação, que não possam ser amigavelmente
resolvidos entre as Outorgantes no prazo referido no número anterior, serão submetidos
ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Sintra. -----

-----CLAUSULA DÉCIMA QUARTA-----

-----**(Anexos)**-----

-----O presente Contrato é constituído pelo seguinte anexo que dele faz parte integrante:-----

-----Anexo I – Termos de Referência. -----

-----E, para constar se lavrou este Contrato que vai ser assinado por todos os intervenientes, e por mim, Maria Ivone Francisco Texugo Ferreira Marques, na qualidade de Oficial Público, nomeada pelo despacho do Presidente da Câmara Municipal, n.º 3/2013, de 3 de janeiro.

Digitally signed by
CARLOS MANUEL
LAVRADOR DE JESUS
CARREIRAS
Date: 2021.03.08
18:01:18 Z

Assinado por: **FRANCISCO VAN ZELLER DE MOSER**
Num. de Identificação: BI065089065
Data: 2021.03.02 10:52:12+00'00'



Assinado por: **David Pereira Esteves**
Num. de Identificação: BI11467200
Data: 2021.03.02 18:49:45+00'00'



Digitally signed by
MARIA IVONE
FRANCISCO
TEXUGO FERREIRA
MARQUES
Date: 2021.03.08
18:02:04 Z