

## CONTRATO DE PLANEAMENTO

Entre:

**Município das Caldas da Rainha**, pessoa coletiva de direito público n.º 501222634, com sede na Praça 25 de Abril, 2500-110 Caldas da Rainha, neste ato representado pelo Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal, Vítor Manuel Calisto Marques, adiante designado por **Município ou Primeiro Outorgante**;

e

**PINTERPOD LIMITED**, sociedade de direito irlandês, pessoa coletiva estrangeira inscrita no Registo Nacional de Pessoas Coletivas sob o n.º 980757150, com sede em 110 Amiens Street Dublin 1, Irlanda, aqui representada por Hilary Haydon e Damien Ryan, na qualidade de Diretores, com poderes bastantes para o ato, adiante designada como **Segunda Outorgante**.

Considerando que:

- A. Os municípios têm competência para elaborar e aprovar planos municipais de ordenamento do território, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as mais recentes alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 16/2024, de 19 de janeiro (“RJIGT”);
- B. No exercício da referida competência, e nos termos dos artigos 6.º e 79.º do RJIGT, podem as Câmaras Municipais celebrar contratos que tenham por objeto a elaboração de um plano, a sua alteração ou revisão, bem como a sua execução no quadro da concertação dos interesses público e privado em presença;
- C. As câmaras municipais podem, assim, obrigar-se através da celebração de contratos para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.;
- D. A Segunda Outorgante é, desde 2022, proprietária de 239 (duzentos e trinta e nove) prédios sitos na Foz do Arelho e inseridos na área de intervenção do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho (PPEA), aprovado em 19 de abril de 2011 e publicado sob o Aviso n.º 11974/2011, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 106, de 1 de junho de 2011;

- E. Os prédios da Segunda Outorgante abrangem uma área muito significativa da totalidade área de intervenção do Plano de Pormenor em apreço;
- F. A Segunda Outorgante pretende promover a execução do programa do Plano de Pormenor em vigor, que até hoje não se encontra concretizado, sem que, no entanto, deixe de reconhecer a necessidade de se promover a sua adaptação à realidade presente, quer no que respeita à evolução entretanto registada em termos de procura turística, quer quanto às alterações legislativas que foram sendo aprovadas em matéria de ordenamento do território e ambiente, e que, naturalmente, não poderão deixar de ser consideradas;
- G. Neste enquadramento, afigura-se fundamental proceder à revisão e reponderação de alguns dos parâmetros previstos no Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho (PPEA) de forma a intensificar a requalificação urbana desejada, o que determina, por efeito consequente, a necessidade de proceder a uma revisão ao aludido Plano de Pormenor;
- H. Por outro lado, atentas as dinâmicas de desenvolvimento sustentável que o Município pretende implementar e os pressupostos que resultam da Estratégia para o Turismo 2027, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2017, de 27 de setembro, devem ser fixados novos objetivos, conforme proposta de Termos de Referência que constam do Anexo I ao presente Contrato, ainda que se mantenham inalterados outros que com os mesmos sejam compatíveis e coerentes;
- I. A tudo isto acresce, ainda, a necessidade de considerar uma delimitação da área do Plano de Pormenor, no sentido de excluir a área da Pedreira da Tojeira existente e em atividade, e, bem assim, de prever uma alteração do mecanismo de perequação à situação cadastral atual;
- J. As Partes reconhecem a conveniência de, face às pretensões enunciadas, celebrar um Contrato para Planeamento que tenha por objeto a revisão do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho (PPEA).
- K. A celebração do Contrato para Planeamento não afeta o exercício dos poderes públicos do Município, relativamente ao procedimento, conteúdo material e documental, aprovação e execução do plano, nem dispensa a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo, nomeadamente o disposto nos instrumentos de gestão territorial com os quais o Plano de Pormenor deva ser compatível ou conforme.

As Partes acordam nos termos do presente Contrato de Planeamento, constantes dos Considerandos anteriores e Cláusulas seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

#### **(Objecto do contrato)**

1. O presente contrato tem por objecto regular as relações entre as Partes Outorgantes com vista à revisão do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho (“Plano de Pormenor”).
2. A revisão ao Plano de Pormenor deve obedecer aos Termos de Referência constantes do **Anexo I** ao presente Contrato, que constitui parte integrante do mesmo.
3. 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.
4. O disposto no presente contrato não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais, por parte dos órgãos municipais, relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do Plano de Pormenor.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

#### **(Procedimento)**

1. O procedimento de elaboração, acompanhamento, aprovação e publicação da revisão do Plano de Pormenor observará o prescrito no RJIGT e demais legislação aplicável.
2. O Município será responsável pela elaboração e direção da revisão a efetuar ao Plano de Pormenor.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município poderá, se assim o entender, cometer à Segunda Outorgante a elaboração de estudos complementares para apoiar a elaboração da revisão ao Plano de Pormenor, que se mostrem exigíveis por lei e necessários à sua aprovação, o que esta assegurará a expensas suas.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### **(Diretrizes e objetivos)**

1. As diretrizes que orientam a revisão do Plano de Pormenor são as constantes da proposta de Termos de Referência, incluídos no **Anexo I** ao presente contrato.
2. Os objetivos a prosseguir com a revisão do Plano de Pormenor são os constantes da proposta de Termos de Referência, incluídos no **Anexo I** ao presente contrato.

#### CLÁUSULA QUARTA

##### (Alteração da área de intervenção do Plano de Pormenor)

1. A área de intervenção do Plano de Pormenor será objeto de nova delimitação, por forma a excluir a área da Pedreira da Tojeira, situada no limite sudeste da área originalmente delimitada pelo referido Plano.
2. A área a delimitar no âmbito da revisão do Plano de Pormenor é a que consta da planta anexa, que constitui o **Anexo II** ao presente contrato e que dele faz parte integrante, correspondendo a uma área global de 264,5 hectares.

#### CLÁUSULA QUINTA

##### (Encargos)

A Segunda Outorgante suportará todos os encargos referentes a quaisquer estudos ou trabalhos complementares necessários à revisão do Plano de Pormenor.

#### CLÁUSULA SEXTA

##### (Prazo)

A revisão do Plano de Pormenor deverá estar concluída no prazo de 20 meses após a assinatura do presente contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA

##### (Obrigações do Município)

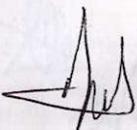
1. O Município compromete-se a promover, após eventual entrega por parte da Segunda Outorgante dos estudos e trabalhos complementares que sejam necessários, de forma célere e nos prazos legalmente previstos, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade no âmbito do procedimento de instrução, aprovação e publicação do Plano de Pormenor.
2. O Município, através da Câmara Municipal das Caldas da Rainha, obriga-se a comunicar à Segunda Outorgante todos os pareceres, informações ou comunicações elaborados ou transmitidos por quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, bem como a responder, dentro do prazo de dez dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido pela Segunda Outorgante referente ao procedimento de revisão do Plano de Pormenor.
3. O Município, com vista à elaboração, aprovação e publicação em Diário da República do Plano de Pormenor revisto, obriga-se ainda a:

- a) Assegurar a necessária articulação entre a elaboração da revisão do Plano de Pormenor e os eventuais trabalhos de revisão do Plano Diretor Municipal das Caldas da Rainha atualmente em curso;
- b) Desenvolver todos os esforços no sentido da articulação entre a elaboração da revisão do Plano de Pormenor e a elaboração de outros instrumentos de gestão territorial cuja área de incidência seja coincidente com o mesmo;
- c) Assegurar os contactos, no âmbito da inerente responsabilidade, com as demais entidades da Administração Pública;
- d) Cumprir todas as medidas e procedimentos legalmente exigíveis, ou que sejam consideradas como as mais adequadas, para a elaboração, aprovação e publicação no Diário da República do Plano de Pormenor;
- e) Apresentar as propostas de Plano de Pormenor à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional territorialmente competente no prazo máximo de [60] dias e para efeito do disposto na norma do n.º 3 do artigo 86.º do RJGT, após a conclusão da versão da revisão do Plano de Pormenor;
- f) Levar a proposta de revisão do Plano de Pormenor, objeto do presente contrato, à Assembleia Municipal, com vista à sua aprovação, no prazo máximo de 90 dias, após o parecer emitido pela CCDRLVT, nos termos da alínea anterior, caso o mesmo seja favorável e estejam cumpridas todas as normas legais obrigatórias.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

##### **(Obrigações da Segunda Outorgante)**

1. A Segunda Outorgante obriga-se a executar todos os trabalhos, estudos complementares que sejam pedidos pelo Município e que se mostrem necessários para a revisão ao Plano de Pormenor, nos termos da legislação aplicável.
2. Para o cumprimento do objeto do presente contrato, a Segunda Outorgante terá o apoio de uma equipa técnica especializada, sendo os custos suportados exclusivamente a expensas da Segunda Outorgante como custo da sua atividade, não constituindo qualquer prestação de serviço à Câmara Municipal das Caldas da Rainha, seja a que título for.
3. Para efeito da integração da equipa técnica referida no número anterior em ordem à elaboração dos trabalhos, estudos e projetos que se revelem necessários à aprovação final da revisão do Plano de Pormenor pelas diversas entidades competentes, a Segunda Outorgante poderá contratar as empresas e/ou técnicos que entenda adequados.



## **CLÁUSULA NONA**

### **(Direitos de Autor)**

Todas as Partes no presente contrato reconhecem que a titularidade dos Direitos de Autor, no que diz respeito à proposta de plano de pormenor é pertença do Município, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA**

### **(Repartição dos benefícios e encargos)**

As Partes Contratantes reconhecem a necessidade de, em função dos significativos investimentos privados que se preveem necessários para a execução das intervenções previstas na revisão do Plano de Pormenor, assegurar a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, o que poderá ser concretizado através dos mecanismos previstos da proposta de Termos de Referência, incluídos no **Anexo I** ao presente contrato, ou outros que se afigurem mais adequados.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

### **(Alterações e Aditamentos ao Contrato)**

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinado por todas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas e após aprovação pela Câmara Municipal.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

### **(Boa-Fé)**

As Partes Contratantes, 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 TERCEIRA**

### **(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

trinta dias contados da data em que qualquer uma das Partes 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 180.º e seguintes do Código de Processo dos Tribunais Administrativos.
3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de dez dias contado da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por três 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 do Sul.
4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal Arbitral, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de três meses após a constituição do tribunal, salvo motivo ponderoso e fundamentado.
5. O objecto 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 QUARTA**

##### **(Vigência do Contrato)**

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação da revisão do Plano de Pormenor no Diário da República, nos termos gerais da lei.

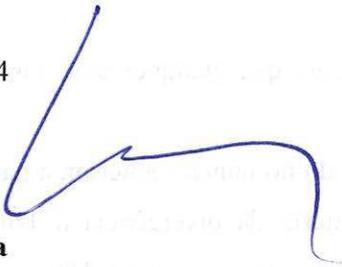
##### **Anexos ao Contrato**

Constituem Anexos ao presente contrato e dele ficam a fazer parte integrante, para todos os efeitos, os seguintes documentos:

**Anexo I** – Proposta de Termos de Referência.

**Anexo II** – Planta da delimitação da nova área de intervenção do Plano de Pormenor.

Caldas da Rainha, 06 de agosto de 2024



Pelo Município das Caldas da Rainha

Por PINTERPOD LIMITED

