



- MINUTA -
CONTRATO PARA PLANEAMENTO
PLANO DE PORMENOR DE CUBA NORTE

Considerando que,

A competitividade dos territórios deve assentar, cada vez mais, em processos de planeamento estruturados que procurem explorar as virtudes de cada local e minimizar os impactos que a transformação territorial compreende.

É necessário que os municípios abordem o planeamento de forma holística e que contribuam para a sua dinâmica. Para isso devem utilizar em pleno as suas competências em matéria de planeamento urbano.

A Câmara Municipal de Cuba aprovou um Plano de Urbanização par a Vila de Cuba, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 236, de 07 de dezembro de 2007, que estrutura a sua malha urbana e define a capacidade de expansão da sede de concelho.

Com a primeira fase do Parque Industrial consolidada, importa agora planear em detalhe, uma proposta de ocupação de uma área de expansão da Vila de Cuba, localizada na envolvente à Escola EBI/JI Fialho de Almeida, conferindo à Vila enquadramento urbano e uma ocupação multifuncional, considerando, para o efeito, usos mistos, designadamente habitação, comércio e serviços, na persecução do objetivo de consolidação da malha urbana.

Em conformidade com o disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (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 contrato para planeamento para a prossecução das atribuições municipais em matéria de planeamento urbanístico, através da participação e colaboração dos interessados, está previsto no RJGT nos seus artigos 79.º a 81º e materializa o princípio da contratualização previsto no artigo 3.º, alínea h), da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

As partes entendem como legítimo e adequado celebrar um contrato para planeamento, que tem por objeto a elaboração do Plano de Pormenor nos termos e de acordo com o procedimento previsto no artigo 101.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, de ao em diante designado por PLANO.

Neste sentido, o Município de Cuba, em articulação com a iniciativa privada, nos termos do previsto no nº2 do artigo 6º e em conjugação com o nº1 do artigo 81º do RJGT, propõe a elaboração do **Plano de Pormenor (PP) com efeitos registais** que permite estruturar a zona urbana a norte da Vila de Cuba, por via de contrato de planeamento.

A elaboração do **Plano de Pormenor de Cuba Norte (PPCN)**, afigura-se como oportuna, nos termos do nº2 do artigo 81º do RJGT, porque:

- a) Promove a criação de uma nova centralidade periférica na Vila de Cuba, procurando complementaridade com a zona das escolas e parque de feiras e exposições;
- b) Insere-se numa estratégia de valorização empresarial nos domínios da inovação e do retalho;
- c) Otimiza o uso definido no Plano de Urbanização (equipamentos), conferindo àquela zona usos concretos devidamente estruturados;
- d) Consolida a malha urbana da sede do concelho;



3/2021
[Handwritten signatures]

- e) Vai ao encontro do interesse manifestado pelo promotor com experiência na área de retalho, promovendo o mesmo a conceção e execução de programa para a área conjugado com os interesses do município de Cuba.

Propõe-se, assim, que:

1. Dar início à elaboração do **PPCN**, no prazo de 6 meses, com recurso a contrato para planeamento, conforme supra fundamentado e nos termos da alínea b) do artigo 75º do RJIGT, promovendo um período de consulta pública de 15 dias, para formulação de sugestões e para apresentação de informações, nos termos do nº2 do artigo 88º do RJIGT;
2. Contratualiza-se a elaboração do **PPCN**, aprovando a minuta de contrato para planeamento, delegando no Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cuba poderes para outorgar o referido contrato e sujeitando o mesmo a um período de consulta pública por um prazo de 15 dias, nos termos do previsto no nº3 do artigo 81º do RJIGT, conjugado com o disposto no artigo 32º, na alínea b) do artigo 3º e da alínea f) do nº2 do artigo 35º do anexo 1 da Lei nº75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.
3. Não qualificar a elaboração do **PPCN** para ser sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica, conforme fundamentação constante dos Termos de Referência do **PPCN**.

Primeira Outorgante, **Câmara Municipal de Cuba**, NIPC 500 832 935, com sede na Rua Serpa Pinto nº84 7940-172, Cuba, aqui representada pelo seu Presidente, Dr. João Manuel Casaca Português na qualidade de entidade competente para a elaboração do Plano.

Segunda Outorgante, **ALCAPREDIAL-investimentos e imobiliário, S.A.**, com sede no Lugar do Marujo, freguesia de Bugalhos, concelho de Alcanena, com capital social de onse milhões, trezentos e vinte e três mil trezentos e sessenta euros, matriculada na Conservatória do registo Comercial sob o número único de pessoa coletiva 503031259, representada pelos seus Administradores, Exmos. Srs. Vitor José Mendes Marques, casado, residente na Rua Florbela Espanca, lote 7, em Marinhais e Luís Manuel da Silva Correia, casado, com domicílio na Rua Quinta Mouras, 26, Lomar, em Braga, que, conjuntamente, dispõem de poderes para o ato,



4/20
[Handwritten signatures]

É reciprocamente aceite e celebrado o presente CONTRATO PARA PLANEAMENTO, ao abrigo do disposto nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

***Cláusula primeira
(Objeto e âmbito do contrato)***

1. O presente contrato tem por objeto regular a relação entre as partes outorgantes tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor (PLANO) que adotará a modalidade específica de Plano de Pormenor com efeitos registais e que venha a ser aprovado em definitivo por deliberação da Câmara Municipal de Cuba.
2. Através do presente contrato é estabelecida uma relação jurídica administrativa através da qual a Primeira Outorgante pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da Segunda Outorgante.
3. O conteúdo, a elaboração e a execução do Plano de Pormenor e da respetiva avaliação ambiental estratégica regem-se pelo disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e, quanto à avaliação ambiental, ainda pelo disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

***Cláusula segunda
(Objetivos da elaboração do Plano de Pormenor)***

1. A elaboração do PLANO, visa a prossecução dos seguintes objetivos programáticos;
 - a) Desenvolver e concretizar, em detalhe, uma proposta de ocupação da uma área de expansão da vila de Cuba, delimitada pela Câmara Municipal de Cuba, localizada na envolvente à escola EBI/JI Fialho de Almeida, conferindo à vila enquadramento urbano e uma ocupação multifuncional, considerando, para o efeito, usos mistos, designadamente habitação, comércio e serviços, na persecução do objetivo de consolidação da malha urbana;
 - b) Estabelecendo as regras sobre o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral, bem como a implantação das infraestruturas;



5/2007
[Handwritten signatures]

- c) Criar condições para a fixação de novos usos e novas oportunidades de investimento, importantes para o desenvolvimento da vila de Cuba e, conseqüentemente, para a fixação e atração de população residente.

Cláusula terceira
(Área de intervenção do Plano de Pormenor)

1. A área de intervenção do PLANO, é de cerca de 3,8 ha, devidamente identificada na Planta, que constitui o Anexo I ao presente contrato, e que dele faz parte integrante;
2. A situação de registo predial dos prédios abrangidos, pertencentes à freguesia de Cuba, encontra-se descrita no Anexo II ao presente contrato, e que dele faz parte integrante;

Cláusula quarta
(Obrigações da Primeira Outorgante)

A Primeira Outorgante compromete-se a:

- a) A deliberar a elaboração do PLANO no prazo de seis (6) meses, a contar da assinatura do presente contrato e a promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento tendente à aprovação do Plano;
- b) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Outorgante e promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que dela dependa e que resulte da ponderação de interesses que venha a fazer, o Plano contemple as intervenções e as intenções que venham a ser apresentadas pela Segunda Outorgante;
- c) Sem prejuízo do disposto na alínea b), afetar à elaboração do PLANO uma equipa técnica 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;
- 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 elaboração do Plano de Pormenor e da respetiva avaliação ambiental, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados;



6/2011
[Handwritten signatures]

- e) Adotar todas as diligências necessárias no sentido de propor a aprovação do PLANO à Assembleia Municipal de Cuba no prazo máximo de seis (6) meses, contado a partir da deliberação que determina a elaboração do Plano.

Cláusula quinta
(Obrigações da Segunda Outorgante)

A Segunda Outorgante obriga-se a:

- a) Observar, no que dela depender, os Termos de Referência *(que venham a ser aprovados por deliberação da Câmara Municipal de Cuba e de entre os Termos de referência identificados no Anexo 3 ao presente)* para a elaboração do projeto, objeto de enquadramento pelo PLANO;
- b) Fornecer todos os elementos relevantes que enquadrem e descrevam as intervenções e os projetos a apresentar no território e todos aqueles que lhe venham a ser solicitados pela Primeira Outorgante para a elaboração e conclusão do PLANO;
- c) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues à Primeira Outorgante sem reservas, para o Município de Cuba, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
- d) Exigir que cláusula do mesmo teor da prevista na alínea c) seja 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 os encargos financeiros resultantes da elaboração do PLANO;
- f) Assegurar a totalidade dos encargos financeiros inerentes quer à realização do Levantamento Topográfico necessário à elaboração do PLANO, quer à obtenção da homologação do mesmo Levantamento Topográfico pelas entidades competentes;
- g) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou que lhe sejam exigíveis e de que dependa a concretização do presente contrato.

Cláusula sexta
(Integração no Plano Diretor Municipal de Cuba)



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top right and two smaller ones below it.

De acordo com a Planta de Zonamento da 1ª Alteração do Plano de Urbanização da Vila de Cuba (PU), cuja aprovação foi publicada em DR/aviso nº 2970/2013, de 28.02.2013, a área de intervenção do Plano encontra-se inserida em:

- a) Espaço de Urbanização Programada – Espaços de Equipamentos Propostos.

Cláusula 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 Câmara Municipal de Cuba, que é a entidade com competência para a determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante.
2. No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, a Primeira Outorgante reserva-se o direito de, fundamentadamente, designadamente em função dos resultados da avaliação ambiental e da participação de demais entidades públicas e privadas no procedimento de elaboração do PLANO, suspender a elaboração do Plano de Pormenor objeto do presente contrato para planeamento.
3. Verificando-se o disposto no número dois que antecede, assiste à Segunda Outorgante o direito de ser indemnizada pela Primeira Outorgante pelos custos por si suportados com a elaboração do PLANO, incluindo os decorrentes do Levantamento Topográfico e sua homologação.

Cláusula oitava
(Condição)

O disposto no presente Contrato não substitui o PLANO, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado.

Cláusula 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 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.



8/2017
H. I.
P. M.

2. Em caso de incumprimento por causa imputável a uma das Outorgantes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato por resolução fundamentada, caso em que a parte cumpridora poderá exigir da contraparte uma indemnização, nos termos gerais do direito.
3. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente contrato se o quadro legal em vigor for alterado com incidência nas prestações a que as partes se vincularam.

***Cláusula décima
(Notificações e comunicações)***

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente Contrato devem ser efetuadas por escrito e remetidas por protocolo ou por carta registada a enviar para as sedes das outorgantes.

***Cláusula décima primeira
(Alterações e aditamentos)***

Todas as alterações ou aditamentos ao presente Contrato só são válidos se realizados por escrito, datados e assinados por ambas as Outorgantes, com expressa indicação das cláusulas alteradas, aditadas ou suprimidas.

***Cláusula décima segunda
(Resolução de conflitos)***

1. Para a resolução de qualquer conflito relativo à interpretação ou execução do presente contrato, as outorgantes procurarão chegar a acordo durante o prazo máximo de 30 dias, contados da data em que qualquer uma das partes envie à outra uma notificação para esse efeito.
2. Na ausência de acordo, as partes comprometem-se a submeter o diferendo a Tribunal Arbitral que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

O presente contrato é constituído pelos seguintes anexos, que dele fazem parte integrante



2023

Anexo I – Planta com delimitação da Área de Intervenção do PPCN;

Anexo II – Cadernetas Prediais dos artigos matriciais da freguesia de Cuba;

Anexo III – Termos de Referência.

Feito em Cuba, aos 29 dias do mês Junho, em 2 exemplares com valor de original, sendo entregue um exemplar a cada Outorgante.

A Primeira Outorgante

A Segunda Outorgante

ALCAPREDIAL
Investimentos e Imobiliário, S.A.
Contrib. N.º 503 031 259
Lugar do Marrujo - Bugalhos - Apartado 75
2384-909 ALCANENA