

**CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO PARCHAL**

**CONTRATO Nº. 21/2021**

Ao primeiro dia do mês de março de dois mil e vinte e um nesta cidade de Lagoa (Algarve), Edifício dos Paços do Concelho, perante mim, Maria Margarida Mourinho Santos Dias, coordenadora técnica, servindo de oficial público, compareceram os seguintes outorgantes:-----

**PRIMEIRO OUTORGANTE: -----**

**MUNICÍPIO DE LAGOA**, autarquia local com personalidade jurídica e autonomia administrativa e financeira, pessoa coletiva de direito público 506 804 240, que aqui figura como Primeiro Outorgante, representada neste ato pelo seu Presidente, LUIS ANTÓNIO ALVES ENCARNAÇÃO, com domicílio profissional no edifício dos Paços do Concelho, sito na Rua Ernesto Cabrita, em Lagoa e poderes para o ato que lhe são conferidos pelo disposto na alínea a) do número um e alínea f) do número dois, do artigo trigésimo quinto, da Lei número setenta e cinco, barra, dois mil e treze, de doze de setembro. -----

**SEGUNDO OUTORGANTE:-----**

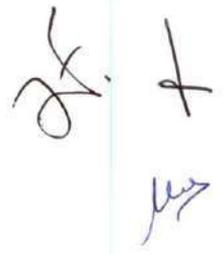
**JOSE MANUEL D'OLIVEIRA AGUIAR FRAZÃO**, titular do Cartão de Cidadão n.º 00397778 1ZY4 e com o número de Identificação Fiscal 122 578 830, na qualidade de proprietário do prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o artigo n.º 31, secção T da freguesia de freguesia de Estômbar e Parchal, com a área total de 62 060 m<sup>2</sup> (sessenta e dois mil e sessenta metros quadrados), localizado em Quinta do Parchal, freguesia de Estômbar e Parchal, concelho de Lagoa.-----

E por eles foi dito, considerando que:-----

1. A Câmara Municipal de Lagoa, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, deliberou, em reunião ordinária pública realizada em 30 de julho, de 2019, 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 30 de julho, de 2019, 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 do prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o artigo n.º 31, secção T, com a área total de 62060 m<sup>2</sup> (sessenta e dois mil e sessenta metros quadrados) e do prédio urbano com o artigo 3197, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o registo n.º 2971, localizado na Quinta do Parchal, na freguesia de Estômbar e Parchal, concelho de Lagoa, conforme documentos que se juntam em anexo (Anexo II), e planta de localização (Anexo III);-----
4. A competitividade entre territórios, resultado da sua integração em rede, constitui um desafio que se coloca às autarquias locais na promoção do dinamismo do seu território, por via da fixação de população, da qualificação urbana e da salvaguarda dos recursos e especificidades locais;-----
5. O segundo outorgante pretende desenvolver, no prédio melhor identificado no anexo II, uma operação urbanística que simultaneamente visa valorizar o local do ponto de vista urbanístico e qualifica-lo do ponto de vista cultural, com a criação de um centro monográfico local e um museu do brinquedo, ambiental e paisagístico, a enquadrar no plano a elaborar;-----
7. Entende a Câmara Municipal de Lagoa que o interesse público impõe que as operações urbanísticas a realizar devem ser precedidas da elaboração e aprovação de instrumento de gestão territorial que, em pormenor detalhe a ocupação promovendo a articulação com a envolvente e uma rigorosa inserção urbanística, ambiental e paisagística das futuras ocupações;-----
8. 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, um Plano de Pormenor que concretize a estratégia de desenvolvimento territorial e materialize a política de ordenamento do território e urbanismo, estabelecendo a estrutura urbana e os critérios e regras relativos ao regime de uso;-----
9. Atendendo à necessidade de se proceder à alteração da qualificação do solo no local, esta encontra-se condicionada ao cumprimento de todos os critérios de transformação do território 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 8 anos), sob pena de caducidade do mesmo;-----
10. A Câmara Municipal de Lagoa pretende, assim, elaborar o Plano de Pormenor da Quinta do Parchal (PPQP), que desenvolva e concretize as seguintes opções estratégicas, tal como concretizado nos termos de referência:
- a) potenciar a atratividade e importância demográfica do aglomerado do Parchal, contribuindo para o reforço do policentrismo e para o reforço da base económica local;-----



- b) valorizar o território, através da qualificação cultural, com a criação de dois equipamentos culturais, e da requalificação ambiental e paisagística da frente ribeirinha, contribuindo para o incremento da atratividade e competitividade do território;-----
- c) aproveitar sinergias decorrentes de um remate qualificado da malha urbana adjacente.-----

**11.** O investimento na ocupação urbana do prédio identificado, de que o segundo outorgante é proprietário, deverá desenvolver e concretizar as opções e orientações estratégicas mencionadas no ponto anterior.-----  
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 que 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 da Quinta do Parchal (PPQP), de acordo com o definido nos Termos de Referência anexos ao presente contrato (Anexo I).-----
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração do PPQP 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 PPQP, 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 os segundo e/ou terceiro outorgantes pelos encargos por ele assumidos para a elaboração do PPQP, salvo o disposto na cláusula décima primeira.-----

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*

**Cláusula Terceira**  
**(Obrigações do Segundo)**

1. O segundo outorgante compromete-se a elaborar os projetos/estudos necessários que concretizem a elaboração do PPQP 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 PPQP e que não pertencem ao quadro de pessoal do Município de Lagoa.-----

**Cláusula Quarta**  
**(Prazo e Metodologia)**

O PPQP será elaborado no prazo de 390 (trezentos e noventa dias) dias seguidos distribuídos pelas seguintes fases:-----

- a) Deliberação de início e respetiva publicação em Diário da República: 30 dias;-----
- b) Consulta pública preventiva e elaboração de relatório de ponderação: 20 dias;-----
- c) Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem: 30 dias;-----
- d) Homologação da cartografia: 90 dias;-----
- e) Elaboração e concertação interna da proposta de plano: 150 dias;-----
- f) Concertação externa (incluindo conferência procedimental): 60 dias;-----
- g) Discussão pública da proposta: 30 dias;-----
- h) Elaboração da versão final: 60 dias;-----
- i) Aprovação e publicação do plano: 30 dias.-----

**Cláusula Quinta**  
**(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento Interno)**

1. A elaboração do PPQP será efetuada, sob coordenação do Município de Lagoa, por uma equipa técnica multidisciplinar que integrará técnicos com competências nas diversas áreas de especialidade, nomeadamente em arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia civil, geografia, urbanismo e 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 PPQP consta do anexo IV que é parte integrante do presente contrato.-----
3. A equipa técnica para a elaboração do PPQP será acompanhada internamente pela Divisão de Planeamento Estratégico, da Câmara Municipal de Lagoa, 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 PPQP e com o segundo outorgante.-----
4. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico acima designado.-----



**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 Lagoa, 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 na 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 PPQP apenas adquire eficácia nos termos do n.º 1 do artigo 191.º do RJIGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Lagoa, sob proposta da Câmara Municipal de Lagoa, e respetiva publicação em Diário da República.-----

**Cláusula Oitava**

**(Vigência do Contrato)**

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPQP 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**

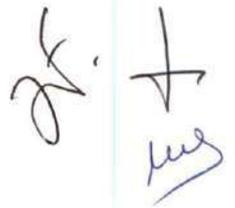
**(Resolução Unilateral do Contrato)**

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.-----

**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 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 terceiro árbitro, serão esse nomeado 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 Lagoa:-----  
Largo do Município 8401-851 Lagoa.-----  
[geral@cm-lagoa.pt](mailto:geral@cm-lagoa.pt)
  - b) Para o segundo outorgante:-----

Handwritten initials and signature in the top right corner.

**José Manuel D'Oliveira Aguiar Frazão**

Quinta do Parchal, 8400-655 Lagoa-Parchal-----

+351 966 389 694-----

[nelson\\_sil@msn.com](mailto:nelson_sil@msn.com)

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 documento de legitimidade / titularidade dos prédios;-----

Anexo III: Planta de Localização;-----

Anexo IV: Composição da equipa técnica.-----

#### **Cláusula Décima Sexta**

##### **(Propriedade dos Elementos)**

1. O segundo outorgante reconhece, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o Plano de Pormenor da Quinta do Parchal ou elaborados no seu âmbito, são pertença do Município de Lagoa, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.-----

2. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pelo Município de Lagoa no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Parchal deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.-----

#### **Cláusula Décima Sétima**

##### **(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 objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.-----

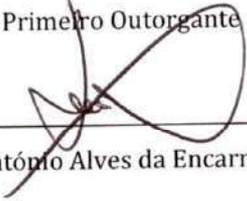
2. Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.-----

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.-----

Lagoa, 1 de março de 2021

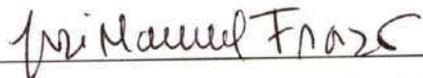
O Primeiro Outorgante



---

(Luís António Alves da Encarnação)

O Segundo Outorgante



---

(José Manuel D'Oliveira Aguiar Frazão)

O Oficial Público)



---

(Maria Margarida Mourinho Santos Dias)

CONTA: TABELA DE TAXAS E LICENÇAS-ARTº.1º. Nº.10.....26,50€

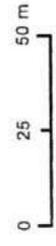
Guia de Receita Nº 151  
de 01/03/2021  
O Funcionário,



---



PP da Quinta do Parchal - Limite proposto  
(artigo 31, secção T, freguesia Parchal)



# Situação existente



□ PP da Quinta do Parchal - Limite proposto  
(artigo 31, secção T, freguesia Parchal)



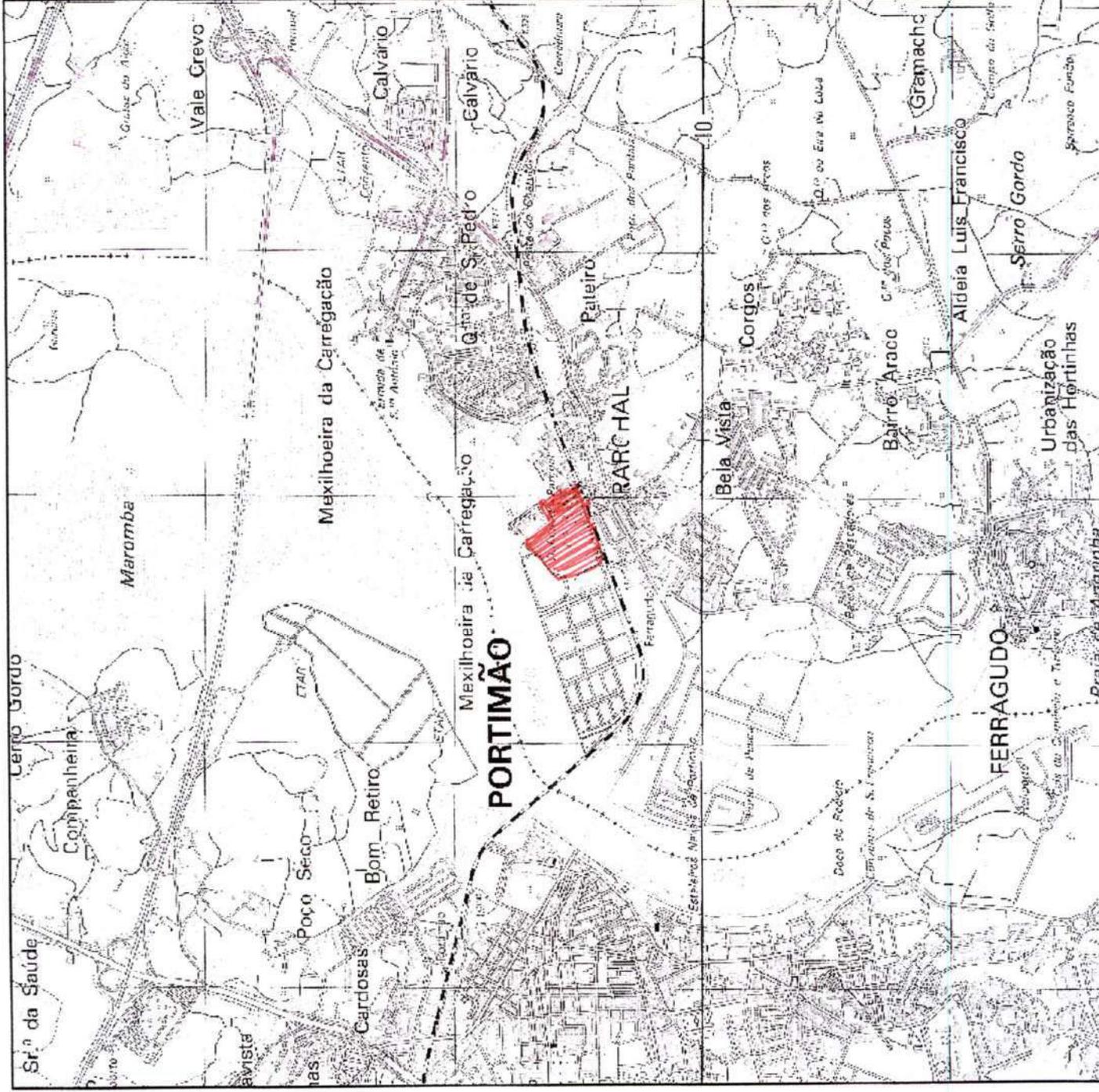
0 25 50 m

**Situação existente**

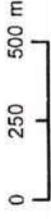


PP da Quinta do Parchal - Limite proposto  
(artigo 31, secção T, freguesia Parchal)

**Planta cadastral**



PP da Quinta do Parchal - Limite proposto  
(artigo 31, secção T, freguesia Parchal)



# Planta de localização



PP da Quinta do Parchal - Limite proposto  
(artigo 31, secção T, freguesia Parchal)



0 25 50 m

Situação existente