

MINUTA DE CONTRATO DE PLANEAMENTO
ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA ZONA CENTRAL DE RIO MAIOR

Entre:

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR (CMRM), autarquia local com o cartão de pessoa coletiva de direito público n.º e sede...., neste ato devidamente representada pelo Presidente da Câmara, Luís Filipe Santana Dias, com os necessários poderes, na qualidade de Câmara Municipal e adiante designada por “Primeiro Contratante” ou “CMRM”

E

LIDL & COMPANHIA, sociedade em nome coletivo de direito português, com sede na Rua Pé de Mouro, n.º 18, freguesia de São Pedro de Penaferrim, concelho de Sintra, com o capital social de € 498.800,00 (quatrocentos e noventa e oito mil e oitocentos euros), pessoa coletiva número 503.340.855, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Sintra, neste ato devidamente representado por Rui Pedro Marques Ferreira com o número de identificação fiscal 205.930.611 e, com o número de identificação fiscal, ambos com domicílio profissional na Rua Pé de Mouro, nº18, freguesia de São Pedro de Penaferrim, 2714-510, concelho de Sintra, na qualidade de procuradores e com poderes para o efeito, na qualidade de Promotor e adiante designada por “Segundo Contratante” ou “**PROMOTOR**”

Em conjunto, abreviada e conjuntamente designados por “**Partes**”

E CONSIDERANDO QUE:

- A)** A Câmara Municipal de Rio Maior, no âmbito da sua política e gestão e ordenamento do território e urbanismo, deliberou em reunião ... realizada em dar início à alteração de Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior.
- B)** A LIDL é legítima proprietária e única possuidora do Prédio Urbano, sito em Rio Maior, descrito na Conservatória do Registo Predial de Rio Maior sob o n.º 9261 da freguesia de Rio Maior e inscrito na Matriz Predial Urbana sob o art.º 3510 da referida freguesia (doravante abreviadamente designado por “**PRÉDIO**”), que se inclui na Zona Central de Rio Maior abrangida pelo presente Contrato de Planeamento.
- C)** A LIDL tem interesse em construir uma loja de produtos alimentares e de consumo, com a insígnia *LIDL* no referido **PRÉDIO**.
- D)** É intenção da Câmara Municipal de Rio Maior encetar o procedimento de alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, por reconhecer a relevância urbanística

do mesmo, com os seguintes termos e fundamentos:

- a. Para que concorra para o desenvolvimento económico da cidade e do concelho, fortalecendo a sua centralidade e urbanidade, assim como, para a melhoria da qualidade de vida da sua população;
- b. Para evitar perpetuar o uso industrial definido à data da elaboração do Plano de Pormenor, que se tem demonstrado incompatível com o meio urbano, predominantemente de uso habitacional e comercial, em especial face à proximidade de um equipamento relevante para a localidade;
- c. Pela oportunidade de criação de oferta de uma nova zona habitacional qualificada e localizada em zona nobre da cidade e a localização de um estabelecimento comercial que tem de ser, necessariamente, suportado por uma área de fácil acessibilidade à população. Apenas tal situação proporcionará mais claras vantagens aos usuários dos estabelecimentos. Neste quadro, a instalação de uma insígnia junto a um dos principais pontos de distribuição de trânsito da cidade, é premissa relevante para a prossecução dos legítimos interesses da população nesta matéria;
- d. A instalação desta unidade comercial no Concelho de Rio Maior, irá absorver os 26 postos de trabalho da loja existente da insígnia LIDL e criar mais 7 novos postos, totalizando 33 posto de trabalho;
- e. A rotunda que liga a Av. Dr. Mário Soares à Av. Mal. Humberto Delgado, constitui um dos principais pontos de distribuição do tráfego na cidade de Rio Maior, e a intervenção permitirá qualificar o enquadramento cénico da rotunda, e igualmente das 2 avenidas, fortemente penalizado pela presença de edifícios devolutos de anterior uso industrial;
- f. A instalação de um edifício com linhas arquitetónicas contemporâneas que se localiza no lado poente da rotunda, a construir após demolição de edifício devoluto, contribuirá certamente para a criação de uma imagem urbana daquela zona da cidade;
- g. De idêntica forma, a localização e implantação de nova área habitacional em local igualmente ocupado por edifício devoluto, concorre igualmente para a requalificação deste território;
- h. Por fim, a implantação de nova insígnia junto à rotunda que liga a Av. Dr. Mário Soares à Av. Mal. Humberto Delgado, permite criar um *hub* comercial nesta área

da cidade, com capacidade de criar economia de escala e novas dinâmicas sócio económicas.

- E)** As **PARTES** reconhecem que estes objetivos implicam a alteração da classificação do solo prevista no Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior na área objeto de intervenção.
- F)** A CMRM reconhece o interesse público na reconversão urbanística da Área de Intervenção e na dinamização social e económica do concelho, através da operação urbanística precedida do presente procedimento.
- G)** Em conformidade com o disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que altera o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a competência, bem como a determinação do momento e da 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.
- H)** A figura dos Contratos para Planeamento para a prossecução das atribuições municipais em matéria de planeamento urbanístico, através da participação e colaboração dos interessados, materializa o principio da contratualização entre interesses públicos e privados na concretização dos planos territoriais previsto na alínea h) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e plasmados nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT.
- I)** A figura jurídica do Contrato para Planeamento permite a sua utilização para efeitos da apresentação de uma proposta para a elaboração do presente procedimento de alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior e respetiva execução.
- J)** As **PARTES** entendem como adequado, face às pretensões de ambas, celebrar um contrato para planeamento, que terá por objeto a elaboração do procedimento de alteração, nos termos e de acordo com o procedimento no RJIGT.
- K)** As **PARTES** reconhecem que este Contrato não prejudica o exercício dos poderes públicos de planeamento, as garantias procedimentais de intervenção de outras entidades públicas ou de participação dos interessados, nem a observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- L)** As **PARTES** reconhecem o interesse e as vantagens mutuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos objetivos acima mencionados;

É celebrado entre as **PARTES**, de boa-fé e por mútuo acordo, o presente **Contrato de Planeamento**, abreviadamente designado por “**Contrato**”, que se rege pelos considerandos anteriores e pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto regular a relação entre as **PARTES** tendo em vista o procedimento de alteração ao Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior, adiante designado PPZCRM.
2. O presente contrato obedecerá ainda ao documento de Termos de Referencia, que constitui o **Anexo II** ao presente contrato e que do mesmo fica a fazer parte integrante.
3. Através do presente contrato é estabelecida uma relação jurídica administrativa através da qual a **Primeira Contratante** pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da **Segunda Contratante**.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Objectivos da elaboração do procedimento de alteração)

Os objetivos do presente Contrato e do Procedimento de Alteração ao Plano de Pormenor encontram-se definidos no capítulo 3 do Anexo II ao presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Área de Intervenção do procedimento de Alteração)

A área abrangida pelo procedimento de Alteração, e a sua incidência sobre a Planta Síntese do Plano de Pormenor totaliza uma superfície territorial de e encontra-se delimitada pelas plantas que constituem os **Anexos III, IV e V** ao presente Contrato e que dele ficam a fazer parte integrante.

CLÁUSULA QUARTA

(Obrigações da Primeira Contratante)

1. A **PRIMEIRA CONTRATANTE** obriga-se a:
 - a) Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento tendente à aprovação do procedimento de Alteração ao PPZCRM;

- b) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Contratante e promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que dela depender e que resulte da ponderação de interesses que venha a fazer, contemplar as intervenções e intenções apresentadas pela Segunda Contratante na Alteração ao Plano de Pormenor;
- c) Comunicar e dar a conhecer à Segunda Contratante o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de alteração do PPZCRM, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados;
- d) Pronunciar-se sobre qualquer proposta da **Segunda Contratante** no prazo de 15 dias uteis, salvo em situações devidamente justificadas, tais como, consultas a entidades externas, reuniões de participação de órgãos autárquicos e de entidades representativas dos interesses a ponderar;
- e) Submeter a proposta de Alteração do Plano de Pormenor e demais documentação complementar delineada à aprovação à Assembleia Municipal e garantir a sua subsequente publicação no Diário da República dentro do prazo legalmente estabelecido pelo RJGT.

CLÁUSULA QUINTA

(Obrigações da Segunda Contratante)

1. A **SEGUNDA CONTRATANTE** obriga-se a:
 - a) Observar os Termos de Referencia para a elaboração da alteração ao PPZCRM;
 - 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 Contratante para a elaboração e conclusão do processo;
 - c) Elaborar as peças escritas ou desenhadas, bem como estudos ou relatórios, que venham a ser necessários no decurso do procedimento de elaboração da Alteração do Plano de Pormenor;
 - d) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues à Primeira Contratante sem reservas, para a Camara Municipal de Rio Maior, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações

- que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento, sem prejuízo do estipulado no n.º 2 da Cláusula Nona;
- e) Exigir a 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 a transmissão de propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas à Câmara Municipal de Rio Maior, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
 - f) Assegurar os encargos financeiros resultantes da elaboração da proposta, em especial da contratação de equipas externas ao Município;
 - g) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato, nomeadamente as decorrentes da justa repartição dos benefícios e encargos.

CLÁUSULA SEXTA

(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento)

1. A equipa responsável pela elaboração do procedimento de Alteração será coordenada pelo Dr. Raul Lopes Simão, o qual será mandatado para representação da segunda contratante junto da CMRM, sobre qualquer matéria de foro técnico, nomeadamente no âmbito das comunicações com a autarquia;
2. A elaboração do procedimento será acompanhada por interlocutor(a) a Indicar pela Câmara Municipal de Rio Maior que, em concertação com a Segunda Contratante, dará todos os impulsos técnicos, administrativos e jurídicos para uma conclusão rápida e adequada do procedimento de planeamento;
3. A Câmara Municipal deverá pronunciar-se sobre qualquer proposta do promotor no prazo de 15 dias úteis, salvo em situações devidamente justificadas, tais como, consultas a entidades externas, reuniões de participação de órgãos autárquicos e de entidades representativas dos interesses a ponderar.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Prazos da Execução do Procedimento de Alteração)

1. Salvo o disposto no número seguinte, o procedimento de alteração deverá estar concluído num prazo de 11 meses, considerando-se o cronograma constante nos Termos de Referência, que constituem o **Anexo II** ao presente Contrato.

2. No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, a **PRIMEIRA CONTRATANTE** reserva-se o direito de, fundamentadamente e nomeadamente em função da participação de demais entidades públicas e privadas no procedimento de elaboração do Plano, suspender o procedimento de alteração, objeto do presente Contrato de Planeamento.

CLÁUSULA OITAVA

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

As **PARTES** reconhecem que o presente Contrato não afeta os poderes de planeamento que são públicos e competem à CMRM, enquanto entidade competente para a determinação do conteúdo material do Plano, reservando-se no direito de, fundamentadamente, não aprovar o projeto de Alteração do Plano de Pormenor objeto do presente contrato de Planemanto.

CLÁUSULA NONA

(Incumprimento do Contrato)

1. Em caso de incumprimento definitivo deste Contrato por motivo imputável a uma das Contratantes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato.
2. Em caso de incumprimento definitivo deste Contrato por motivo imputável à Primeira Contratante, a Segunda Contratante tem o direito a receber da Primeira Contratante, a título de compensação, o valor suportado por aquela com a realização de projectos e estudos, incluindo acessórias, no âmbito do presente contrato.
3. Em caso de incumprimento definitivo deste Contrato por motivo imputável à Primeira Contratante, não haverá lugar à transmissão de quaisquer direitos sobre as peças escritas ou desenhadas que hajam sido entregues pela Segunda Contratante à Primeira Contratante no âmbito do presente contrato, designadamente direitos de propriedade ou de uso, que permanecerão, para todos os efeitos, na esfera exclusiva do Segunda Contratante.
4. Em caso de resolução do presente Contrato cessam todas as obrigações das PARTES decorrentes do mesmo e dos Termos de Referência anexos, nomeadamente a realização do investimento direto previsto para a fase de obra por parte do **PROMOTOR**.
5. As **PARTES** desde já acordam que, para efeito deste Contrato, não se considerará como incumprimento a alteração do quadro legal em vigor com incidência nas prestações a que as partes se vinculam.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Notificações e Comunicações)

1. Todas as comunicações ou notificações a realizar no âmbito do presente Contrato deverão ser efetuadas por carta registada com aviso de receção para as seguintes moradas ou por correio eletrónico com recibo de entrega:

Primeira Contratante:

Câmara Municipal de Rio Maior

A/c.: Luís Filipe Santana Dias

Morada:

E-mail:

Segunda Contratante:

LIDL & COMPANHIA

A/c: Rui Ferreira

Morada: Rua Pé de Mouro, 18, Linhó, 2714-510 Sintra

E-mail:

2. As comunicações ou notificações quando feitas por carta registada com aviso de receção consideram-se realizadas no primeiro dia útil imediatamente seguinte à sua receção e quando realizadas por correio eletrónico consideram-se realizadas no dia seguinte ao do recebimento.

3. Cada Parte deve informar a outra Parte, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, qualquer alteração da sua morada ou correio eletrónico, por qualquer meio indicado no número 1 da presente cláusula.

4. Caso alguma das Partes não comunique à outra Parte uma eventual mudança de morada ou correio eletrónico, as notificações e comunicações serão consideradas válidas e eficazes se enviadas para as últimas moradas ou correio eletrónico conhecidos pela Parte não faltosa.

5. A recusa em receber uma notificação e/ ou comunicação será, para todos os efeitos, considerada uma notificação/ comunicação efetuada ao abrigo deste Contrato Promessa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Acordo e alterações)

1. As **PARTES** expressamente declaram que este Contrato traduz e constitui o único e integral acordo celebrado entre as mesmas, substituindo todos os contratos, negociações, discussões, correspondência, comunicações e entendimentos prévios entre as Partes, no que diz respeito ao objeto do mesmo.

2. Quaisquer alterações ao presente Contrato só serão consideradas válidas desde que convencionadas por documento escrito assinado por ambas, com menção expressa de cada uma

das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas, que será junto ao presente Contrato como aditamento.

3. Na eventualidade de qualquer cláusula ou disposição do Contrato ser declarada inválida ou ineficaz, todas as demais permanecerão válidas e eficazes em relação a cada uma das Partes, quando o fim prosseguido entre as Partes permita supor que elas o teriam querido, se tivessem previsto a invalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(VIGÊNCIA DO CONTRATO)

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação da alteração ao PPZCRM, nos termos do artigo 191.º do RJGT.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(Lei e foro competente)

1. O conteúdo, a elaboração e a execução do presente processo regula-se pela lei portuguesa, nomeadamente pelo disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e demais legislação complementar.

2. Em caso de desacordo ou litígio relativamente à interpretação, integração e execução do presente Contrato Promessa, as Partes diligenciarão no sentido de alcançar, por acordo, uma solução adequada e equitativa o qual deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que qualquer uma das partes envie à outra parte uma notificação para esse efeito .

3. No caso de não ser possível uma solução negociada e amigável nos termos previstos no número 2 anterior, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

(Anexos)

Os seguintes anexos fazem parte integrante do presente Contrato e serão rubricados por ambas as **PARTES**:

- **Anexo I:** Procuração a Rui Pedro Marques Ferreira, que outorga o contrato pela LIDL & Companhia.
- **Anexo II:** Termos de Referência.

- **Anexo III:** Localização da área de intervenção da Alteração ao PPSCRM sobre extrato da Carta Militar do Exército n.º 339 série-5.
- **Anexo IV:** Localização da área de intervenção da Alteração ao PPSCRM sobre fotografia aérea.
- **Anexo V:** Área a alterar na Planta de Síntese do PPSCRM.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

(Disposições Finais)

As **PARTES** mais declaram ter perfeito conhecimento do conteúdo e implicações do presente Contrato e seus anexos e mais se obrigam a atuar sempre no estrito respeito pelas regras da boa-fé negocial, no respeito pelos direitos da outra parte e no cumprimento das obrigações para si decorrentes, assumindo como seu dever, nomeadamente, reportar à outra parte, atempada e claramente, qualquer circunstância superveniente que possa afetar o integral e perfeito cumprimento das suas obrigações contratualmente previstas, ou decorrentes da lei aplicável, bem como ainda, a reportar qualquer situação justificável como de força maior, desde que com relevância para este Contrato.

Por corresponder à sua livre, consciente e esclarecida vontade, seguidamente o vão assinar as Partes o presente Contrato, feito em duplicado, ficando um exemplar com os respetivos anexos na posse de cada uma das Partes e constituído por oito páginas e cinco anexos.

Rio Maior, de de 202[X]

Pela **Primeira Contraente:**

Luis Filipe Santana Dias

Pela **Segunda Contraente:**

Rui Pedro Marques Ferreira