



CONTRATO DE PLANEAMENTO

ENTRE:

O **Município de Aljezur**, pessoa colectiva de direito público n.º 505932512, com sede em Rua Capitão Salgueiro Maia, 8670 – 005, Aljezur, adiante designado por **MUNICÍPIO**, neste acto representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. José Manuel Velhinho Amarelinho,

E

Inácio Estácio dos Santos, casado, residente na Rua de Angola, n.º 1 – 2.º D, 7800 – 468, Beja, titular do CC n.º 05389399-9-ZZ6, emitido em 07/01/2010, em Beja, contribuinte n.º 139 080 180, adiante designado por **“SEGUNDO OUTORGANTE”**.

Considerando que,

- A) A Câmara Municipal de Aljezur deliberou, em reunião realizada em 10 de Dezembro de 2009, aprovar os Termos de Referência dos futuros quatro Planos de Pormenor para o Vale da Telha, designados por “*PP Um – Plano de Pormenor da Zona Sul de Vale da Telha*”, “*PP Dois – Plano de Pormenor da Zona Central de Vale da Telha*”, “*PP Três – Plano de Pormenor da Zona Norte de Vale da Telha*” e “*PP Quatro – Plano de Pormenor da Zona Nascente de Vale da Telha*” (doravante “PP”), constituindo os aludidos Termos de Referência o Anexo I ao presente contrato, dele fazendo parte integrante, nos termos do disposto no artigo 74.º do RJIGT;
- B) O Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, aprovado pela RCM n.º 11-B/2011, de 4 de Fevereiro, prevê que a área de Vale da Telha seja objecto de planos municipais de ordenamento do território, cujos objectivos devem respeitar o disposto no n.º 2 do artigo 42.º do respectivo Regulamento;

- C) É de manifesto interesse público potenciar a reconversão urbanística do Vale da Telha, através da elaboração de Planos de Pormenor tendo presente o disposto no Memorando de Entendimento estabelecido em 28 de Março de 2008, entre o Município de Aljezur e o Ministério do Ambiente do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (MAOTDR), hoje Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território (MAMAOT);
- D) O Município de Aljezur não dispõe nos seus quadros, de uma equipa técnica para afectar exclusivamente a um processo de elaboração de Planos de Pormenor e, num quadro de dificuldades orçamentais, não dispõe igualmente de recursos financeiros que possa afectar aos citados Planos;
- E) O **SEGUNDO OUTORGANTE** é proprietário e legítimo possuidor de diversos terrenos na zona de Vale da Telha, cuja área total corresponde a cerca de 54 % da área de intervenção dos PP, sempre tendo manifestado interesse e disponibilidade para colaborar activamente com a Câmara Municipal de Aljezur na requalificação de Vale da Telha, pelo que, inclusivamente, entregou à Câmara Municipal de Aljezur o “*Estudo Preliminar de Master Plan para Empreendimento Turístico Integrado Vale da Telha – Aljezur – 1ª Fase*”, elaborado por equipa técnica por si contratada;
- F) O **SEGUNDO OUTORGANTE** tem intenção de promover, nos terrenos que lhe pertencem e em execução dos PP, um conjunto de investimentos de natureza estruturante, com múltiplas valências, nomeadamente, turística, habitacional, comércio e serviços, desportiva, recreativa e de lazer, que, a concretizarem-se, muito contribuirão para a requalificação urbanística e ambiental de Vale da Telha;
- G) A Câmara Municipal de Aljezur pretende assim elaborar para a zona delimitada na planta que se junta como Anexo III quatro Planos de Pormenor que, em conformidade com os objectivos do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, desenvolvam e concretizem as opções estratégicas do **MUNICÍPIO**, em consonância com os Termos de Referência a que alude o Considerando A);



É CELEBRADO O PRESENTE CONTRATO, QUE SE REGERÁ PELAS CLÁUSULAS SEGUINTEs, AS QUAIS SEM RESERVAS DECLARAM ACEITAR E INTEGRALMENTE CUMPRIR.

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objecto do contrato)

1. O presente contrato tem por objecto regular as relações entre as Partes Contratantes com vista à elaboração e aprovação dos PP.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração, aprovação e execução dos quatro PP, regem-se pelo disposto no RJIGT.
3. O disposto no presente contrato não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais, por parte dos órgãos do **MUNICÍPIO**, relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução dos PP.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Elaboração dos Projectos de PP)

1. O **MUNICÍPIO** comete ao **SEGUNDO OUTORGANTE** os trabalhos referentes aos projectos de PP, para a área definida no Anexo III ao presente contrato, que deverão ser elaborados segundo os Termos de Referência aprovados por deliberação de 10 de Dezembro de 2009 da Câmara Municipal de Aljezur, ponderando a possibilidade de instalação de actividades económicas compatíveis com os valores e potencialidades locais, nomeadamente equipamentos de saúde, turísticos, restauração, animação desportiva e cultural, bem como a adequação das condições de edificabilidade e dos parâmetros urbanísticos previstos à implementação de mecanismos justos de reordenamento fundiário e de correcta aplicação de perequação compensatória.
2. O **MUNICÍPIO** igualmente comete ao **SEGUNDO OUTORGANTE** a elaboração dos restantes estudos complementares aos PP, que se mostrem exigíveis por lei e necessários à sua aprovação.
3. O processo de elaboração dos PP, após a sua conclusão e aprovação pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista à obtenção da aprovação pela Assembleia Municipal e consequente

publicação em Diário da República, decorrerá nos termos das disposições legais contidas no RJIGT, na sua redacção actual, e demais legislação complementar aplicável ao mesmo.

CLÁUSULA TERCEIRA **(Obrigações do Município)**

1. O **MUNICÍPIO** compromete-se a promover, após a entrega por parte do **SEGUNDO OUTORGANTE** dos projectos de PP, de forma célere e nos prazos legalmente previstos, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade no âmbito do procedimento de instrução, aprovação e publicação dos PP.
2. O **MUNICÍPIO**, através da Câmara Municipal de Aljezur, obriga-se a comunicar ao **SEGUNDO OUTORGANTE** todos os pareceres, informações ou comunicações feitos por quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação dos PP, bem como a responder, dentro do prazo de dez dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido pelo **SEGUNDO OUTORGANTE**.
3. O **MUNICÍPIO** compromete-se a entregar ao **SEGUNDO OUTORGANTE**, nos dez dias subsequentes à assinatura do presente contrato, os seguintes elementos:
 - a) Plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Aljezur e planta de síntese e de condicionantes do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina;
 - b) Elementos disponíveis sobre as redes de infra-estruturas;
 - c) Outros estudos ou planos, nomeadamente em matéria de acessibilidades, com incidência na área de intervenção do PP e relevantes para a feitura do mesmo;
 - d) Certidões cadastrais e/ou registos prediais de todos os lotes constituídos;
 - e) Ofício n°S05962-201112-ORD da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, a enviar cópia do parecer conforme informação n°101547-201112-INF-ORD de 2011-12-20, no âmbito da Avaliação Ambiental e Alcance da Informação a Incluir no Relatório Ambiental;
4. O **MUNICÍPIO**, com vista à elaboração, aprovação e publicação no Diário da República dos PP, obriga-se ainda a:
 - a) Assegurar a necessária articulação entre a elaboração dos referidos PP e os eventuais trabalhos de revisão ou alteração do Plano Director Municipal de Aljezur;



- b) Desenvolver todos os esforços no sentido da articulação entre a elaboração dos mencionados PP e a elaboração de outros instrumentos de gestão territorial cuja área de incidência abranja o Concelho de Aljezur, em especial a zona de Vale da Telha;
- 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 dos PP;
- e) Apresentar as propostas de PP à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRA) no prazo máximo de trinta dias e para efeito do artigo 75º-C do Decreto Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual, após a conclusão dos PP pelo **SEGUNDO OUTORGANTE**;
- f) Levar as propostas de PP, objecto do presente contrato, à Assembleia Municipal, com vista à sua aprovação, no prazo máximo de sessenta dias, após o parecer emitido pela CCDRA, nos termos da alínea anterior.

CLÁUSULA QUARTA

(Obrigações do Segundo Outorgante)

1. O **SEGUNDO OUTORGANTE** obriga-se a executar todos os trabalhos, estudos e projectos, nomeadamente peças escritas e desenhadas, que constituem o conteúdo material e documental dos PP, nos termos da legislação aplicável.
2. Para o cumprimento do objecto do presente contrato, o **SEGUNDO OUTORGANTE** terá o apoio de uma equipa técnica especializada, cuja identificação deverá ser atempadamente comunicada ao **MUNICÍPIO**.
3. Para efeito da integração da equipa técnica referida no número anterior em ordem à elaboração dos PP e/ou dos demais trabalhos, estudos e projectos que se revelem necessários à aprovação final dos PP pelas diversas entidades competentes, o **SEGUNDO OUTORGANTE** poderá contratar as empresas e/ou técnicos que entenda adequados.

4. A elaboração pelo **SEGUNDO OUTORGANTE** dos PP ficará sujeita a um acompanhamento técnico por parte do **MUNICÍPIO**, o qual assegurará uma correcta articulação entre todas as partes envolvidas.
5. Os custos incorridos pelo **SEGUNDO OUTORGANTE** com a actividade da equipa encarregada da elaboração dos PP, e com os trabalhos ou serviços referidos na presente cláusula, são suportados em exclusivo pelo **SEGUNDO OUTORGANTE**, como custo da sua actividade, não constituindo qualquer prestação de serviço à Câmara Municipal de Aljezur, seja a que título for.
6. O **SEGUNDO OUTORGANTE** constituirá uma equipa técnica encarregada da elaboração dos projectos de PP, nos termos da cláusula oitava.

CLÁUSULA QUINTA

(Direitos de Autor)

Todas as Partes no presente contrato reconhecem que a titularidade dos Direitos de Autor, no que diz respeito aos PP é pertença do **MUNICÍPIO**, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14º, Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos.

CLÁUSULA SEXTA

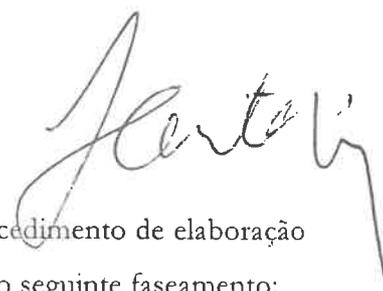
(Encargos Decorrentes da Elaboração do PP)

Todos os custos inerentes ou relativos ao objecto do presente contrato constituem encargo exclusivo do **SEGUNDO OUTORGANTE**, conforme estipulado no n.º 6 da cláusula quarta.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Procedimento de Elaboração e Aprovação do Plano de Pormenor)

1. Para a elaboração dos PP, e nos termos do disposto no número 1 do art.º 74.º do RJIGT, na sua redacção actual, as partes contratantes estabelecem o prazo de 18 meses, contado da data da assinatura deste contrato.
2. O **MUNICÍPIO** fixa como parâmetros urbanísticos de referência para a elaboração dos PP os que constam dos Termos de Referência que integra o Anexo I.



3. O **MUNICÍPIO** compromete-se a diligenciar de modo a que o procedimento de elaboração e aprovação dos PP, após a assinatura do presente contrato, observe o seguinte faseamento:
- i) Apreciação preliminar pelos serviços técnicos camarários dos projectos de PP e emissão do respectivo parecer sobre a adequação dos mesmos aos Termos de Referência constantes do Anexo I ao presente contrato;
 - ii) Envio das propostas de PP às entidades que constituirão a Comissão de Acompanhamento no âmbito do artigo 75º-C do RJIGT;
 - iii) Envio das propostas de PP à CCDRA para efeitos do disposto nos artigos 75º - C e 76º do RJIGT;
 - iv) Abertura de um período de 22 dias de discussão pública, nos termos do artigo 77.º, n.º 3 e 4.º, do RJIGT;
 - v) Ponderação das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, no âmbito do período de discussão pública e elaboração de resposta fundamentada nos termos previstos no n.º 5 do artigo 77.º do RJIGT;
 - vi) Ponderação e divulgação, designadamente através da comunicação social e da respectiva página da Internet, dos resultados da discussão pública;
 - vii) Elaboração e aprovação pela Câmara Municipal de Aljezur da versão final das propostas de PP para submissão a deliberação da Assembleia Municipal;
 - viii) Aprovação dos PP pela Assembleia Municipal;
 - ix) Publicação dos PP no Diário da República.

CLÁUSULA OITAVA

(Equipa Técnica do Plano)

1. O **SEGUNDO OUTORGANTE** deve indicar à Câmara Municipal de Aljezur, no prazo de 10 dias a contar da celebração do presente contrato, a identidade e *curriculum* dos técnicos que constituem a equipa encarregada da elaboração dos projectos de PP, bem como a identificação do respectivo coordenador.
2. A equipa técnica encarregada da elaboração dos PP será contratada pelo **SEGUNDO OUTORGANTE**, segundo o seu critério e sob sua responsabilidade, obrigando-se o **SEGUNDO OUTORGANTE** a proceder à substituição dos elementos que a Câmara Municipal de Aljezur entenda não apresentarem *curriculum* adequado, bem como a reforçar a

equipa com técnicos de especialidades consideradas indispensáveis à elaboração dos projectos de PP.

3. A equipa técnica referida no número anterior deve possuir a composição legalmente prevista.
4. Os trabalhos de elaboração dos projectos de PP serão acompanhados pelos técnicos da Câmara Municipal de Aljezur, devendo esta designar o respectivo coordenador que funcionará como interlocutor único junto da equipa técnica encarregada da elaboração dos PP.
5. As informações de que a equipa técnica necessite para a elaboração dos projectos de PP são solicitadas directamente à Câmara Municipal de Aljezur, através do interlocutor único referido no número anterior, ouvido o **SEGUNDO OUTORGANTE**.
6. As respostas às informações e indicações referidas no número anterior devem consistir em instruções claras, precisas e conformes às normas em vigor e ser transmitidas, por escrito, pela Câmara Municipal de Aljezur à equipa técnica.
7. Nos contratos que celebrar com os técnicos que integram a equipa encarregada da elaboração dos projectos de PP, o **SEGUNDO OUTORGANTE** compromete-se a incluir cláusula que estabeleça que a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues à Câmara Municipal de Aljezur é transferida, sem reservas, para o **MUNICÍPIO**, que deles pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento, sem prejuízo do dever de fundamentação e de informação ao **SEGUNDO OUTORGANTE**.
8. O **SEGUNDO OUTORGANTE** obriga-se ainda a exigir que uma cláusula do mesmo teor seja aceite por quaisquer subcontratados da equipa técnica ou por qualquer dos técnicos que a integram, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação das propostas técnicas dos PP.

CLÁUSULA NONA

(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.

CLÁUSULA DÉCIMA

(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 PRIMEIRA

(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 SEGUNDA

(Vigência do Contrato)

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PP no Diário da República, nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

Anexos ao Contrato

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

Anexo I – Cópia da deliberação da Câmara Municipal de Aljezur de 10 de Dezembro de 2009, que determina o início do procedimento de elaboração dos PP, e aprova os respectivos Termos de Referência, bem como os PP's.

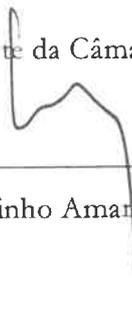
Anexo II – Memorando de Entendimento

Anexo III -Planta da área de intervenção dos PP's.

Aljezur, 16 de Janeiro de 2012

Pelo **MUNICÍPIO**,

O Presidente da Câmara,



(Dr. José Velhinho Amarelinho)

O **SEGUNDO OUTORGANTE**,



(Inácio Estácio dos Santos)

Imposto do selo pago através de documento de cobrança de modelo oficial,
nos termos do art. 43º do Código do Imposto do Selo.

Valor _____ €

Data: ____ / ____ / ____