



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

CONTRATO PARA PLANEAMENTO ELABORAÇÃO DO “PLANO DE PORMENOR DE
CAMPILHAS

ENTRE

MUNICÍPIO DE SANTIAGO DO CACÉM, pessoa coletiva de âmbito territorial e de direito público, com o número de identificação fiscal 502 130 040, com sede na Praça do Município, em Santiago do Cacém, representada pelo seu Presidente da Câmara Municipal, Álvaro dos Santos Beijinha, em representação do Município de Santiago do Cacém, ao abrigo da alínea a) do número 1 do artigo 35º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

E

COLONY INVESTMENTS, LDA., com sede na Rua Bento de Jesus Caraça, 1C, 2825-109 Porto Brandão, Almada, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 515489638, com o capital social de 5.000,00 Euros neste ato representada pelo seu mandatário senhor Marcellino Hoensbroeck, titular do passaporte n.º C4YLWX5C3 na qualidade de gerente, com poderes para o ato nos termos legais, adiante designado por **COLONY** ou **SEGUNDA OUTORGANTE**;

Todas também adiante designadas por **Partes**.

CONSIDERANDO QUE,

- a) A **Colony** apresentou ao **Município de Santiago do Cacém**, uma proposta de elaboração de um **Plano de Pormenor** previsto no artigo 101.º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

- b) Esta proposta mereceu o acolhimento da primeira outorgante que reconhece que a elaboração do PPC constitui um significativo contributo da iniciativa privada para a prossecução estratégica de desenvolvimento do Município enquanto projeto âncora com efeitos multiplicadores na economia local e regional, concorrendo para a diversificação da base económica.
- c) A área de intervenção do PPC, localiza-se na área de **Campilhas**, freguesia do Cercal do Alentejo, no município de Santiago do Cacém, abrangendo uma área total de cerca de 930 hectares, a que correspondem:

Designação do Prédio	Descrição Conservatória do Registo Predial de Santiago do Cacém	Matriz		Áreas (ha)	Área de Construção Existente (m ²)
		Rústica	Urbana		
Corgo	472	32G	--	161,20	---
	62	31G	--		
Delhalva	154	4 e 7L e 24J	786	211,30	988,00
Fontainhas	2525	1C	711 e 787	340,00	---
Casa nova	120	28G	---	0,530	772,89
Freixo	1258	29G	707	197,90	
TOTAL				910,93	1760,89

As áreas dos prédios identificados no quadro antecedente, encontram-se delimitadas nos **Termos de Referência**, cujas respetivas certidões matriciais e prediais se juntam como **Anexo 3**, ao presente contrato, e que dele fazem parte integrante.



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

- d) É de manifesto interesse de ambas as partes que a elaboração do PPC deva ter como objetivo ultrapassar condicionalismos à melhor operacionalização das atividades presentes na área de intervenção do Plano, assegurando assim a persecução efetiva de um aproveitamento/desenvolvimento sustentável.
- e) A **Segunda Outorgante** se encontra interessada em potenciar o desenvolvimento turístico e ambiental da respetiva área de intervenção, em concertação com o **Município** e tendo em consideração o interesse público subjacente à execução de um modelo de ordenamento atualizado.
- f) A **Segunda Outorgante** tem interesse em criar as condições necessárias para a viabilidade económica da exploração económica numa vertente ambiental sustentável conjugada com a exploração turística de elevada qualidade, assegurando o desenvolvimento e ordenamento territorial numa prospetiva integrada e a realização de investimentos no reforço da capacidade da Barragem, através:
- i) da criação de um modelo de desenvolvimento turístico integrado com exploração agrícola sustentável;
 - ii) de criação de massa crítica para a criação de um modelo de gestão agrícola centralizada, numa ótica de parceria alargada entre os proprietários;
 - iii) do estabelecimento de regras relativas à construção de novas edificações e reconstrução, alteração ou demolição das existentes;
 - iv) da definição da implantação de novas infraestruturas e das condições de alteração das existentes;
 - v) da determinação das condições para a instalação de atividades complementares, bem como das operações de proteção, valorização e requalificação da paisagem;
 - vi) do reforço da capacidade da Barragem de Campilhas, numa ótica de combate às alterações climáticas e garantia da autossuficiência na gestão dos recursos hídricos.



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

- g) O Município de Santiago do Cacém pretende assim, elaborar para a zona delimitada no Anexo 1 e 2 ao presente contrato, e que dele faz parte integrante, um Plano de Pormenor que enquadre o Projeto e regule a respetiva área de intervenção, regularizando o enquadramento urbanístico das edificações nela existentes, assentando em princípios de preservação da natureza e das qualidades ambientais existentes.

Vem a proponente, com base no disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e do n.º 2 do artigo 79.º e nº 1, do artigo 81º do RJIGT, propor à Câmara Municipal de Santiago do Cacém a **celebração de um Contrato para Planeamento com vista à elaboração do PPC**, com o seguinte conteúdo:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

1. O presente Contrato tem por objeto regulamentar as relações entre a Primeira Outorgante e a Segunda Outorgante (adiante conjuntamente designadas por "Outorgantes"), no que concerne à elaboração do PPC, localizado na freguesia de Cercal do Alentejo, conforme demarcado na Planta da Área de Intervenção do programa, que constitui anexo ao presente contrato, como **Anexo 1**.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do PPC reger-se-ão pelo disposto no RJIGT, sendo as obrigações da Segunda Outorgante em sede de execução do mesmo fixadas no contrato de urbanização, nos termos do n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT.
3. A elaboração do PPC, tem por base o estabelecido nos **Termos de Referência (Anexo 5)** definidos para o procedimento em causa.



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

CLÁUSULA SEGUNDA

(Obrigações da Primeira Outorgante)

1. Compete à **Primeira Outorgante** a gestão da tramitação dos procedimentos inerentes à elaboração do PPC, em conformidade com a legislação vigente aplicável.
2. Em conformidade com o disposto no número anterior, a **Primeira Outorgante** compromete-se:
 - a) promover e executar de forma célere todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento tendentes à aprovação do PPC;
 - b) tomar em consideração e avaliar as propostas apresentadas pela Segunda outorgante e promover as diligências necessárias para que o plano seja aprovado nos termos dos objetivos definidos, nomeadamente participando e articulando com as entidades da administração sempre que for necessário;
 - c) acompanhar a elaboração do PPC e disponibilizar toda a informação existente necessária para a sua execução, bem como garantir a articulação institucional com outras entidades de forma a garantir e a facilitar quer a disponibilização de informação, quer a concertação de ações e medidas quer ainda a sua aprovação;
 - d) comunicar e dar a conhecer à Segunda outorgante o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso da elaboração do PPC bem como todas as participações recebidas ao abrigo do direito da participação dos interessados;
 - e) adotar todas as diligências necessárias no sentido de propor a aprovação do PPC à Assembleia Municipal de Santiago do Cacém no prazo indicativo de setecentos e sessenta dias, contados a partir da deliberação que determina a elaboração do plano.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A **Segunda Outorgante** obriga-se a colaborar com a **Primeira Outorgante**, na elaboração do PPC, cumprindo instruções ou recomendações desta e assumindo-as como diretivas suas, para si e para os técnicos por si escolhidos ou contratados e



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

disponibilizando, com celeridade e diligência, quaisquer elementos solicitados, cumprindo os prazos legais aplicáveis à prática de atos por particulares no procedimento administrativo e colaborando em boa-fé com a Primeira Outorgante.

2. Caberá à **Segunda Outorgante** suportar todas as despesas inerentes à elaboração do PPC, designadamente as referentes aos estudos, relatórios, pareceres, cartografia ou projetos necessários à sua elaboração.

CLÁUSULA QUARTA

(Prazo e metodologia)

O PPC será elaborado no prazo de 760 (setecentos e sessenta) dias seguidos distribuídos pelas seguintes etapas:

- a) Deliberação de início e respetiva publicação em Diário da República;
- b) Consulta pública preventiva e elaboração de relatório de Ponderação;
- c) Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem;
- d) Homologação da cartografia;
- e) Elaboração da proposta de plano;
- f) Concertação/ conferência procedimental;
- g) Consulta pública;
- h) Elaboração da versão final;
- i) Aprovação e publicação do plano.

CLÁUSULA QUINTA

(Coordenação, Equipa Técnica Responsável e Acompanhamento Interno do Plano de Pormenor)

1. A elaboração do PPC, será efetuada sob a coordenação da Primeira Outorgante e por uma equipa técnica multidisciplinar, nos termos previstos no Decreto-Lei nº 292/95 de 14 de novembro, na redação em vigor.



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

2. A equipa técnica que elaborará o PPC será acompanhada internamente da Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Santiago do Cacém, 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 PPC e com o segundo outorgante.
3. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico acima designado.

CLÁUSULA SEXTA

(Reserva de Exercícios 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 Santiago do Cacém, 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 PPC apenas adquire eficácia nos termos do nº1 do artigo 191º do RJIGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, sob proposta da Câmara Municipal de Santiago do Cacém e respetiva publicação em Diário da República.



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

CLÁUSULA OITAVA
(Vigência do Contrato)

O período de vigência deste Contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPC no Diário da República, nos termos do artigo 191º 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
(Alteração no Plano Municipal de Ordenamento do Território e Condicionantes ao Uso do Solo)

A solução de ordenamento e urbanística a desenvolver pelo PPC, na medida em que implique uma alteração à classificação e à qualificação do solo, aos parâmetros de edificabilidade definidos no Plano Diretor Municipal de Santiago do Cacém, ou às condicionantes legais em vigor na área de intervenção, nos termos legalmente previstos, é admitida na medida do que for estritamente necessário para a prossecução dos objetivos e modelo territorial definidos nos Termos de Referência do Plano.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
(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.



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

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



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

- 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)

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por protocolo ou por meio de carta registada com aviso de receção (ou por email seguido de carta registada) a enviar para os seguintes endereços:

Para a Primeira Outorgante:

Câmara Municipal de Santiago do Cacém

Praça do Município, em Santiago do Cacém,

7540-136 SANTIAGO DO CACÉM

geral@cm-santiagocacem.pt

Para a Segunda Outorgante

DomusRehabita

A/c Arq. Catarina Antunes

Rua Vitor Córdon, 1A

1200-482 LISBOA

catarina.antunes@domusrehabita.com



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA **(Anexos)**

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do Contrato os seguintes

Anexos:

Anexo 1: Planta de localização

Anexo 2: Área de intervenção do plano

Anexo 3: Descrição predial e matricial dos prédios

Anexo 4: Certidão permanente do Segundo Outorgante

Anexo 5: Termos de Referência do plano de pormenor

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA **(Propriedade dos Elementos)**

1. O segundo outorgante reconhece, sem reservas e sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos escritos e desenhados que constituem ou integram o PPC ou elaborados por si ou por terceiros subcontratados no seu âmbito são pertença do Município de Santiago do Cacém, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos, que delas podem livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entendam convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.
2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela segunda outorgante ou por terceiros por esta contratados, serão entregues em 3 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato DGN, SHP, PDF elaboradas no sistema de georreferência PT – TM06/ETRS89.
3. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pelo Município de Santiago do Cacém no âmbito da elaboração do PPC deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.



Município de Santiago do Cacém
Câmara Municipal

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

(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.

Elemento complementar ao presente contrato para planeamento:

Contrato de promessa de compra e venda com eficácia real celebrado em 18/06/2019, entre os proprietários dos prédios incluídos na área de intervenção do PP Campilhas e o promotor do plano (ora segundo outorgante).

Este Contrato vai ser feito em dois exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das Partes.

Santiago do Cacém, aos **sete** dias do mês de **setembro de 2021**, em dois exemplares com valor de original, ficando um deles em poder do Primeiro Outorgante e outro em poder do Segundo Outorgante.

O PRIMEIRO OUTORGANTE

A SEGUNDA OUTORGANTE