

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

(Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) da Quinta do Carmo)

Considerandos:

1. Sociedade Agrícola Quinta do Carmo, SA apresentou ao Município de Estremoz uma proposta de intervenção no local denominado "Herdade das Carvalhas", da qual é proprietário – Anexo I do presente contrato e que dele faz parte integrante - tendo em vista a elaboração de um Plano de Intervenção em Espaço Rústico, doravante designado PIER, ao abrigo do disposto no artigo 22.º, n.º 3, do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Estremoz.
2. O Município de Estremoz no exercício das suas competências em matéria de ordenamento do território e urbanismo, pretende dar continuidade à citada pretensão, através da elaboração de um Plano de Pormenor, na modalidade de PIER, no supra identificado local, com o objetivo de regulamentar, com a fixação de normas e parâmetros de edificabilidade, e ampliação das construções existentes.
3. As referidas edificações serão destinadas a agro-indústria e criação de novos empreendimentos turísticos, contribuindo-se, deste modo, para a valorização dos espaços abrangidos na descrita intervenção, bem como, para o ordenamento de áreas envolventes, fomentando-se, conseqüentemente, um desenvolvimento rural ajustado à diversidade do território municipal e às perspetivas de evolução da exploração aí instalada.
4. Em face do ante exposto, as partes consideram adequado a celebração de um Contrato de Planeamento, ao abrigo do disposto nos termos do artigo 79º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio, em conjugação com o artigo 22.º, n.º 6, do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Estremoz.



Assim é celebrado o **CONTRACTO DE PLANEAMENTO** entre:

O **Município de Estremoz**, pessoa coletiva n.º 506 556 590, com sede no Rossio Marquês do Pombal, em Estremoz, aqui representado pelo Dr. Francisco João Ameixa Ramos, casado, com residência profissional no Rossio Marquês de Pombal 7100-513 Estremoz, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, como primeiro outorgante;

E

SOCIEDADE AGRÍCOLA QUINTA DO CARMO, S.A., pessoa coletiva n.º 502687550 com sede na Quinta do Carmo – Herdade das Carvalhas, Glória 7100-040 em Estremoz, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Estremoz – corresponde à anterior matrícula n.º339/19920127, com o capital social de 3.659.360,00 euros, representada pelo Presidente – Dr. Renato Berardo, titular do Cartão de cidadão n.º 12291675 e NIF- 203608470, domicílio - Palácio da Bacalhôa, Estrada Nacional 10, 2925-901 Azeitão; designada como segunda outorgante.

E

INSTITUTO DE TURISMO DE PORTUGAL, I.P., pessoa coletiva n.º 508 666 236, com sede na Rua Ivone Silva, Lote 6, 1050-124 Lisboa, aqui representado pelo Dr. Luís Inácio Garcia Pestana Araújo, na qualidade de Presidente do Conselho Diretivo, como terceiro outorgante;

Que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto regular a relação entre as partes outorgantes com vista à elaboração do Plano de Pormenor que adotará a modalidade específica de PIER da “Quinta do Carmo”, a qual obedecerá aos Termos de Referência que constituem o Anexo III, o qual faz parte integrante do presente contrato *(e que venham a ser aprovados em definitivo por deliberação da Câmara Municipal de Estremoz)*.



Cláusula 3.^a
(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a:

- a) Deliberar a elaboração do PIER da "Quinta do Carmo" no menor prazo possível, a contar da assinatura do presente contrato e a promover e a executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento atinente à aprovação do Plano;
- b) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Outorgante, bem como a promover todas as diligências que se afigurem necessárias para que, naquilo que dele dependa e que advenha da ponderação que efetue, contemple os objetivos e os princípios plasmados nos Termos de Referência consagrados no Anexo III, que faz parte integrante do presente contrato;
- c) Dar conhecimento à Segunda Outorgante de todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do PIER da "Quinta do Carmo", bem como a responder, no prazo de 10 (dez) dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido por aquela;
- d) Promover as diligências necessárias com vista a propor a aprovação do PIER à Assembleia Municipal de Estremoz, dentro do prazo fixado nos Termos de Referência supra mencionados.

2. Nos casos em que não exista norma expressa relativa ao prazo a cumprir num dos trâmites procedimentais de elaboração e aprovação do PIER, aplicar-se-á o prazo de 10 (dez) dias fixado no Código do Procedimento Administrativo.

Cláusula 4.^a
(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A Segunda Outorgante obriga-se a:

- a) Observar, no que dela depender, os Termos de Referência, que venham a ser aprovados pela Câmara Municipal de Estremoz, para a elaboração do PIER;
- b) Assumir os encargos financeiros inerentes à elaboração e execução do PIER;

- c) Indicar a composição da equipa técnica, responsável para a elaboração do PIER, para submeter à aprovação do Primeiro Outorgante;
- d) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato, dentro dos prazos fixados na cláusula que antecede.
- e) Fornecer todos os elementos relevantes, com a maior celeridade, para que o PIER venha a ser concluído, designadamente, com vista à concretização dos objetivos e princípios de desenvolvimento previstos na Cláusula 3.^a, bem como todos os elementos que lhe sejam solicitados pelo Primeiro Outorgante.
- f) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues ao Primeiro Outorgante, sem reservas, para o Município de Estremoz, que delas pode livremente dispor, introduzindo, nomeadamente, as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.
- g) Exigir que a cláusula do mesmo teor da prevista na alínea f) seja aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como objeto a incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte.

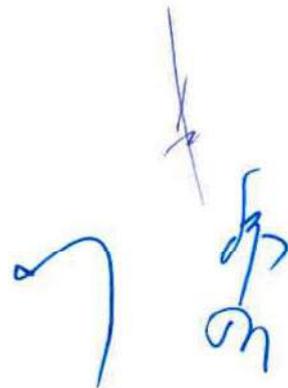
2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela Segunda Outorgante, nos termos da alínea e) do n.º 1 da presente Cláusula serão entregues em 5 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato Autocad 2000 / LT 2000 Drawing (*.dwg) e/ou SHP e PDF, georreferenciadas, no sistema de referência ERTS89 - TM06.

3. Para além do número de exemplares referido no número anterior, a Segunda Outorgante deverá fornecer o número de exemplares da Proposta de Plano e necessários à tramitação do Plano.

Cláusula 5.^a

(Obrigações do Terceiro Outorgante)

1. A terceira Outorgante obriga-se a:



a) Integrar uma das partes do presente de contrato de planeamento nos termos do artigo 22.º, n.º 6, do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Estremoz;

b) Intervir, na elaboração do presente instrumento de gestão territorial, nomeadamente no PIER da Quinta do Carmo, de acordo com o preconizado no artigo 21.º, n.º 2, alínea a) do Decreto - Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua atual redação.

Cláusula 6.ª

(Integração na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Estremoz)

1. De acordo com a 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Estremoz, publicado no Aviso n.º 10541/2015, de 16 de setembro e subsequente correção material publicada no Aviso n.º 974/2016, de 28 de janeiro, a área de intervenção do PIER insere-se nas categorias de espaço florestal, espaço agrícola de produção e espaço de uso múltiplo silvo-pastoril.

2. A proposta apresentada pela Segunda Outorgante decorre dos termos estatuídos no regime de uso do solo referido no número anterior, estando a elaboração do PIER submetida ao mesmo.

3. Nos termos do Art.º 22.º, n.º6, do Regulamento do PDM de Estremoz (1.ª revisão), o contrato determina os termos de execução entre o município, os promotores dos NDT e o Instituto de Turismo de Portugal. O contrato estabelece, entre outros, os seguintes aspetos:

a) *As ações de edificação e urbanização serão executadas pela Segunda Outorgante, com exceção das ações de licenciamento que competirá ao Primeiro Outorgante, sendo o seu prazo de execução global de 15 (quinze) anos e investimento total estimado de 120.000.000 (cento e vinte milhões) de euros, e contemplará a seguinte programação temporal:*

PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DA EXECUÇÃO DAS INICIATIVAS E INVESTIMENTOS REFERENTES ÀS ACÇÕES DE EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO												
Nº	DESCRIÇÃO DE ACÇÕES	PRAZO DE EXECUÇÃO (ANOS)										
1	Elaboração do PIER	1										
2	Elaboração de projetos de infraestruturas		0,5									
3	Execução da barragem da Mesquita			1,5								
4	Concretização das obras de urbanização previstas no PIER				3							
5	Elaboração de projectos de edificação (arquitetura)			1								
6	Elaboração de projectos de edificação (especialidades)				0,5							
7	Execução de edificações									10		
8	Requalificação paisagística										12,5	

- b) O NDT será instalado através de operações urbanísticas, sendo para o efeito a área de implantação considerada uma unidade de execução, de acordo com o preconizado no n.º4 do art.º 22.º do Regulamento da Primeira Revisão do PDM de Estremoz em conjugação com RJIGT, dado o investimento ser de total protagonismo privado, suportado integralmente pelo Segundo outorgante (porém, poderá vir a ser co-financiada), não se aplicam os mecanismos de perequação de benefícios e encargos;
- c) Conforme descrito na alínea b) anterior e por não se atingir os termos legais de 20% de área de impermeabilização, não se verifica um excedente de edificação relativamente à edificabilidade média estabelecida no PDM para a categoria de solo rural onde se insere o NDT-PP/PIER, pelo que não há lugar a compensação, acresce ainda a ocupação ser de carácter sazonal e não permanente;
- d) Relativamente ao quadro de sanções por caducidade do contracto aplica-se o seu cumprimento nos termos da edificabilidade entretanto não realizada, ou seja, dará origem à perda da capacidade edificatória não executada no planeamento definido em plano de pormenor "PIER".

Cláusula 7.ª

(Reserva de exercício de poderes públicos)

1. O presente contrato não afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem à Câmara Municipal de Estremoz, 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, o Primeiro Outorgante reserva-se o direito de, fundamentadamente, nomeadamente em função da participação de demais entidades públicas e privadas no procedimento de elaboração do Plano, não aprovar o Plano de Pormenor objeto do presente contrato para planeamento.

Cláusula 8.^a
(Condição)

O disposto no presente contrato e no Anexos que o integram, não substitui o PIER, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado.

Cláusula 9.^a
(Alterações e Aditamentos)

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados pelas partes intervenientes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Cláusula 10.^a
(Notificações e Comunicações)

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma das partes no âmbito do presente contrato deverão ser enviadas pelos seguintes meios:

a) Por via postal, através de carta registada ou de carta registada com aviso de receção;

b) Por correio eletrónico.

2. As comunicações recebidas por correio eletrónico, após as 17 horas do local de receção ou em dia não útil nesse mesmo local, consideram-se efetuadas no dia útil seguinte.

Cláusula 11.^a
(Resolução de Conflitos)

1. Para a resolução de qualquer eventual conflito relativo à interpretação ou execução do presente contrato, os outorgantes procurarão chegar a acordo durante o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data em que qualquer uma das partes envie à outra uma notificação para esse efeito, nos termos da cláusula 10.º.
2. Na ausência de acordo, as partes comprometem-se a submeter o diferendo a Tribunal Arbitral que será constituído e funcionará ao abrigo do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

Cláusula 12.^a
(Período de vigência do contrato)

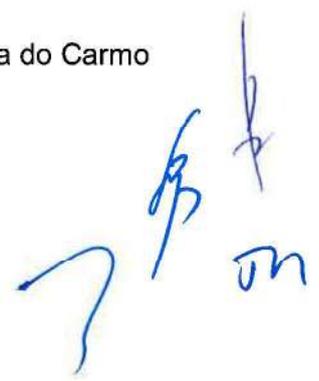
1. O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do Plano de Pormenor, nos termos do artigo 191.º, n.º 4, alínea f) do Decreto – Lei n.º 80/2015, diploma que aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. Em caso de incumprimento por causa imputável a uma das Partes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato.
3. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente contrato, se o quadro legal em vigor for alterado com repercussões nas obrigações a que as Partes se vincularam.

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

Anexo I – Requerimento

Anexo II – Planta de Localização

Anexo III - Termos de Referência para a elaboração do PIER da Quinta do Carmo



O presente contrato foi celebrado em Estremoz, no dia ____ de _____ de 2021, em três exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das partes.

Pelo Primeiro Outorgante



Pela Segunda Outorgante



Pela Terceira Outorgante

