

EF  
4

## CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Entre:

Primeiro: **MUNICÍPIO DE OLHÃO**, pessoa coletiva número 506321894, com sede em Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão, neste ato representado por António Miguel Ventura Pina, com domicílio profissional em Largo Sebastião Martins Mestre, Olhão, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Olhão, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12.09, de ora em diante designado por "**Município**".

E

Segunda: **BETTER DENTAL CARE, INC.** com capital social de duzentos mil dólares, matriculada no Departamento do Estado da Florida, Estados Unidos da América sob o número P1700041792 - que tem como sucursal em Portugal a empresa "BETTER DENTAL CARE, INC – SUCURSAL EM PORTUGAL" com o NIUPC 980 731 305 e com sede no Monte Tamissa, Hortas, Vila Real de Santo António - sociedade mãe que se obriga pela assinatura do seu sócio-gerente Elvis Mons, casado, de nacionalidade norte-americana, portador do passaporte n.º 587794902 emitido a 18.09.2018, pelo Departamento de Estado dos Estados Unidos da América, válido até 17.09.2028, contribuinte n.º 307 580 482, residente em 12600 SW37TH TER, Miami FL 33175, Estados Unidos da América, de ora em diante designada por "**Segunda Contratante**".

O Município e a Segunda Contratante serão conjuntamente designados por "**Contratantes**" ou "**Partes**".

Considerando que:

- A. O Município dispõe de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento territorial e do ordenamento do território e urbanismo, nos termos das alíneas m)

EH  
R

e n) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 66/2020, de 4 de novembro.

- B. A Câmara Municipal de Olhão, no exercício dos seus legítimos poderes, deliberou, em reunião ordinária pública realizada no dia 23 de Março de 2022, iniciar o processo de elaboração do **PLANO DE PORMENOR CENTRO DE INVESTIGAÇÃO DE OLHÃO** (de ora em diante designado por "**Plano de Pormenor**"), tendo já aprovado os respetivos Termos de Referência (aqui juntos como **Anexo I** e de ora em diante designados por "**Termos de Referência**"), nos termos do disposto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tal como aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (doravante designado por "**RJIGT**");
- C. O princípio da contratualização, constante na alínea h) do artigo 3.º Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e concretizado no artigo 79.º do RJIGT, consagra o enquadramento normativo da figura do contrato para planeamento, visando concertar os interesses públicos e privados, sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais;
- D. A Segunda Contratante é promitente compradora do prédio misto sito em de Brancanes, Olhão, com a área total de 6545 m<sup>2</sup>, área coberta 85,22 m<sup>2</sup>, matriz predial urbana n.º 39, secção A e área descoberta de 6459,78 m<sup>2</sup>, matriz predial urbana n.º 2623, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o registo n.º 3109/20080612, freguesia e concelho de Olhão, conforme documentos que se juntam em anexo (**Anexo II**), de ora em diante designado por "**Prédio**";
- E. A Segunda Contratante tem interesse em desenvolver no Prédio operações urbanísticas que correspondam, entre outras, às preocupações urbanísticas e ambientais do Município, e, designadamente, as preocupações previstas nos Termos de Referência;
- F. No sentido de enquadrar a sua pretensão urbanística, a Segunda Contratante apresentou junto do Município uma manifestação de interesse na elaboração de Contrato para Planeamento para a zona onde se encontra localizado o Prédio.

- G. É entendimento da Câmara Municipal de Olhão que o interesse público impõe que as operações urbanísticas no Prédio deve ser precedidas da elaboração e aprovação de um plano de pormenor que determine o desenho urbano promovendo a articulação com a envolvente e uma mais rigorosa inserção urbanística e ambiental das futuras ocupações;
- H. O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito, tem como objetivo fundamental um prévio enquadramento planificatório que concretize as propostas de ocupação para a aquela área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral;
- I. A Câmara Municipal de Olhão pretende elaborar um plano de pormenor que desenvolva e concretize os objetivos previstos nos Termos de Referência;
- J. A elaboração do Plano de Pormenor tem em conta as orientações dos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis, designadamente do Plano de Diretor Municipal e de Olhão e do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve.
- K. As Partes reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, por forma a prosseguir os objetivos previstos nos Considerandos anteriores, através da elaboração de um plano de pormenor;
- L. As Partes reconhecem que a colaboração estabelecida no presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos da lei, dos órgãos do Município de Olhão, designadamente, da Câmara Municipal de Olhão e da Assembleia Municipal, os quais têm competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor, sem prejuízo dos interesses e legítimas expetativas da Segunda Contratante.
- M. Do disposto no Considerando anterior resulta que em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação dos instrumentos de gestão territorial, em conformidade com o disposto na lei, designadamente, a

participação de todos os interessados e o exercício de competências por parte de outras entidades públicas.

N. A celebração do presente Contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Olhão de 23 de Março de 2022, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor em conformidade com o disposto nos artigos 81.º e ss. do RJIGT, encontrando-se o seu conteúdo dependente, no que respeita a atribuições e competências da Assembleia Municipal e da Administração Central, da aprovação pelos órgãos competentes e do cumprimento dos demais requisitos legais e regulamentares aplicáveis, conforme decorre do disposto nos normativos mencionados.

É mutuamente aceite e reciprocamente acordado o Contrato para Planeamento, doravante designado por “**Contrato**”, constante dos considerandos anteriores e das cláusulas e anexos seguintes.

**CLÁUSULA 1.ª**

**(OBJETO)**

1. O presente Contrato visa regular a relação das Partes e definir os seus direitos e obrigações recíprocas, tendo em vista a elaboração do **PLANO DE PORMENOR CENTRO DE INVESTIGAÇÃO DE OLHÃO** o qual obedecerá aos Termos de Referência definidos na deliberação da Câmara Municipal de Olhão de 23 de Março de 2022, nos termos do disposto nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT e nos artigos 21.º e seguintes do RJRU e demais legislação aplicável, se aplicáveis.
2. A concretização da colaboração entre as Partes para efeitos da elaboração do Plano de Pormenor será efetuada através da apresentação, por parte da Segunda Contratante, de uma proposta técnica daquele plano e dos demais elementos referidos neste Contrato.

## CLÁUSULA 2.ª

### (ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR)

1. A área de intervenção territorial do Plano de Pormenor apresenta uma área de 60 000 m<sup>2</sup>, encontrando-se delimitada mais detalhadamente na planta que constitui **Anexo III** ao presente Contrato e que dele faz parte integrante (de ora em diante designada por “**Área de Intervenção**”).
2. A Área de Intervenção abrange o Prédio mencionados no Considerando D, o qual se encontram devidamente identificado nos documentos que constituem **Anexo II** ao presente Contrato.

## CLÁUSULA 3.ª

### (OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO)

1. O Município compromete-se a dirigir, controlar e acompanhar os desenvolvimentos dos trabalhos técnicos de elaboração do Plano de Pormenor, a realizar pela equipa técnica indicada pela Segunda Contratante e aprovada pelo Município nos termos da Cláusula 5.ª (doravante abreviadamente designada por “**Equipa Técnica**”), de acordo com os Termos de Referência por si definidos e aprovados.
2. O Município, na qualidade de legal responsável pela elaboração e aprovação do Plano de Pormenor, compromete-se, designadamente, a:
  - a) Executar de forma célere as diligências procedimentais que, nos termos da lei ou do Contrato, sejam da sua responsabilidade;
  - b) Prestar à Segunda Contratante todo o apoio e colaboração que se demonstre necessária à realização dos trabalhos de preparação da proposta do Plano de Pormenor;
  - c) Obter todos os pareceres que sejam exigidos por lei;
  - d) Aferir da sujeição do plano a avaliação ambiental, nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, devendo informar a Segunda Contratante de tal decisão, podendo, caso assim o entenda, promover a consulta prevista no n.º 3 do mencionado artigo;

- e) Caso seja aplicável, solicitar o parecer e elaborar o relatório ambiental a que se refere o n.º 3 artigo 78.º do RJIGT, o n.º 3 do artigo 5.º e o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, suportando todos os custos daí decorrentes;
  - f) Promover a realização das reuniões legalmente impostas;
  - g) Consultar as entidades que tenham de ser chamadas a pronunciar-se, nomeadamente, as que possam ter interesse nos efeitos ambientais resultantes da aplicação do Plano de Pormenor;
  - h) Submeter a proposta do Plano de Pormenor e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal e garantir a sua publicação;
  - i) Publicitar o presente Contrato e a deliberação que determina a aprovação do Plano de Pormenor;
  - j) Assegurar a necessária articulação entre a elaboração do Plano de Pormenor e os demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis à Área de Intervenção;
  - k) Cumprir todos os prazos procedimentais previstos no RJIGT;
  - l) Tomar em consideração e avaliar todas as sugestões, propostas e pedidos de esclarecimento apresentados pela Segunda Contratante e pela Equipa Técnica;
  - m) Garantir a total cooperação dos seus serviços e dos seus órgãos e demonstrar total disponibilidade para, em tempo útil, prestar e/ou disponibilizar à Segunda Contratante ou à Equipa Técnica, todos os esclarecimentos, documentos, cópias, certidões, e informações que sejam relevantes para efeitos do cumprimento do presente Contrato.
3. O disposto no número anterior não prejudica, nem se sobrepõe, ao eventual acompanhamento da elaboração do plano que a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve possa vir a realizar a solicitação do Município, nos termos do artigo 86.º do RJIGT.
4. O Município obriga-se a comunicar à Segunda Contratante todos os elementos relevantes sobre o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, designadamente, todos os pareceres, informações ou comunicações feitas por

quaisquer entidades que intervenham no procedimento, e a informar sobre o início e a conclusão das diversas fases que compõem o procedimento.

5. O Município obriga-se a responder a qualquer pedido de informação, esclarecimento ou orientação que lhe seja dirigido pela Segunda Contratante, no quadro das suas competências e atribuições em matéria de planeamento, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.
6. Sempre que o Município pretenda reunir-se com a Equipa Técnica, deverá solicitar à Segunda Contratante a marcação de uma reunião de trabalho, com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias, devendo ser elaborada e assinada uma ata de todas as reuniões de trabalho conjuntas entre a Equipa Técnica e o Município.

#### CLÁUSULA 4.ª

##### (OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA CONTRATANTE)

A Segunda Contratante, na qualidade de colaboradora na elaboração dos trabalhos, obriga-se a:

- a) Desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários à elaboração do Plano de Pormenor, em articulação com os serviços técnicos do Município, respeitando os objetivos estratégicos do Município e o disposto nos diversos planos, programas e projetos existentes e/ou em preparação com incidência na área de intervenção, nomeadamente:
  - i. Na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que aprova a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, com as alterações conferidas pelo Decreto-Lei n.º 52/2021, de 15 de junho;
  - ii. No Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março;
  - iii. No Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;

- iv. No Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 05 de setembro;
  - v. No Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;
  - vi. No Plano Diretor Municipal de Olhão, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros 50/95, de 31 de Maio, na sua redação atual;
  - vii. No Plano Estratégico Nacional do Turismo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 24/2013, de 16 de abril;
  - viii. No Plano de Ação para o Desenvolvimento do Turismo de Portugal;
  - ix. No Plano Sectorial Rede Natural 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
  - x. No Plano de Gestão de Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
  - xi. No Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura-Vila Real de Santo António, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, na redação conferida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro;
  - xii. No Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 78/2009, de 2 de setembro;
  - xiii. Na deliberação da Câmara Municipal de Olhão que determinou a elaboração do Plano de Pormenor e aprovou os correspondentes Termos de Referência;
  - xiv. Nos demais programas, projetos, planos e legislação aplicáveis, bem como orientações expressas pela Câmara Municipal de Olhão, através dos seus serviços técnicos competentes.
- b) Elaborar e apresentar ao Município uma proposta de plano de pormenor, a qual deverá cumprir os Termos de Referência constantes do Anexo I;

- c) Indicar e submeter à aprovação do Município, a composição da Equipa Técnica multidisciplinar, responsável pela elaboração do Plano de Pormenor, nos termos da Cláusula 5.ª;
- d) Reconhecer o acompanhamento, direção e controlo do processo pelos serviços técnicos do Município;
- e) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato;
- f) Praticar todos os atos e celebrar todos os contratos que se demonstrem necessários à execução dos trabalhos previstos no presente Contrato;
- g) Diligenciar pela conclusão dos trabalhos previstos no presente Contrato, dentro dos prazos fixados na Cláusula 6.ª;
- h) Disponibilizar ao Município todos os documentos e informações que lhe habilitem a conhecer e avaliar o desenvolvimento dos trabalhos e o cumprimento das orientações definidas;
- i) Ceder ao Município todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes a quaisquer peças escritas ou desenhadas que integrem a proposta de plano de pormenor, devendo entregar toda a informação que serviu de base à referida proposta, bem como todos os documentos originais e ficheiros informáticos;
- j) Informar o Município sobre qualquer facto ou situação de força maior suscetível de provocar atrasos, relativamente aos prazos fixados na Cláusula 7.ª;
- k) Entregar ao Município, o número de exemplares e nos suportes (papel / digital) necessários a cada uma das fases do processo de elaboração do Plano de Pormenor, de acordo com o conteúdo documental e material, conforme estabelecido nos artigos 102.º e 107.º, ambos do RJIGT.

#### **CLÁUSULA 5.ª**

##### **(EQUIPA TÉCNICA)**

1. A Segunda Contratante submeterá à aprovação do Município, no prazo de 30 (trinta) dias após a data da assinatura do presente Contrato, a composição da Equipa Técnica multidisciplinar que irá elaborar a proposta técnica e jurídica do Plano de Pormenor, em articulação com os serviços técnicos do Município.

EFF

2. A Equipa Técnica deve ser constituída, pelo menos, por um arquiteto, um engenheiro civil ou um engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em direito.
3. A coordenação da Equipa Técnica deve ficar a cargo de um técnico que disponha de formação curricular e de prática profissional ao nível do planeamento e do ordenamento do território.
4. A Câmara Municipal designa um técnico dos seus serviços para ser o seu interlocutor com a Equipa Técnica e com a Segunda Contratante.
5. A Equipa Técnica deve, nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessitem aos serviços técnicos do Município, atuando sempre sob a sua responsabilidade e supervisão.
6. Os serviços técnicos do Município devem prestar orientações e instruções claras, precisas e conformes às normas em vigor, devendo as mesmas ser transmitidas por escrito pelo Município à Equipa Técnica, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da solicitação apresentada pela Equipa Técnica.
7. O disposto na presente Cláusula não consubstancia, em caso algum, uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga, entre o Município e a Equipa Técnica, a qual manterá sempre a sua autonomia técnica.

#### CLÁUSULA 6.ª

##### (FASEAMENTO DOS TRABALHOS)

Os trabalhos de elaboração da proposta de plano de pormenor a realizar pela Segunda Contratante através da sua Equipa Técnica, obedecerão ao seguinte faseamento:

Fase	Atividade	Duração
1ª	<b>Caraterização/diagnóstico (inclui a elaboração da cartografia base)</b>  i. Identificação da situação atual da Área de Intervenção, através de visitas ao local, inquéritos, recolha de informação bibliográfica, e outras.  ii. Elaboração do diagnóstico, identificação dos objetivos estratégicos e ações a desenvolver na área de intervenção do plano.	5 meses
2ª	<b>Estudo Prévio</b>  i. Apresentação de propostas de esquema de ocupação (mínimo de	1 mês

EF  
/

	<p>duas) com recurso a peças gráficas e escritas, e que contenham descrição das potencialidades e insuficiências de cada uma das propostas.</p> <p>ii. Discussão técnica das soluções do plano apresentadas pela Equipa Técnica com os técnicos do Município responsáveis pelo acompanhamento do plano e demais especialistas.</p> <p>iii. Elaboração de relatório da proposta adotada, justificando a solução, indicando o respetivo programa, e incluindo uma pré-proposta de estruturação das ações de perequação compensatória.</p> <p>iv. Apoio à realização de sessão pública de apresentação do estudo prévio - caso venha a ser considerado oportuno pela Câmara Municipal de Olhão - a ocorrer em Olhão, em local a designar oportunamente, incluindo ficheiro de apresentação digital.</p> <p>v. Apoio à elaboração de relatório de apreciação e ponderação da sessão pública, se ocorrida.</p>	
3ª	<b>Avaliação Ambiental (se vier a ser exigida pelo Município)</b>	4 meses
4ª	<p><b>Proposta de Plano de Pormenor (PP)</b></p> <p>i. Elaboração dos elementos de suporte à proposta do Plano de Pormenor, com exceção dos elementos cuja elaboração cumpre ao Município nos termos da Cláusula 4.ª.</p> <p>ii. Apoio na instrução do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor para efeitos de emissão de parecer por parte da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e demais entidades representativas dos interesses a ponderar, no âmbito do acompanhamento do plano e da conferência procedimental a que referem os artigos 86.º e 87.º RJIGT.</p>	3 meses
5ª	<p><b>Revisão da proposta de PP para discussão pública</b></p> <p>i. Retificação dos elementos atrás mencionados com base nos pareceres emitidos pelas entidades oficiais consultadas e as resultantes da conferência procedimental e período de concertação, quando aplicável.</p> <p>ii. Apoio na instrução do conteúdo documental da proposta do Plano de Pormenor para efeitos da sua aprovação pela Câmara Municipal de Olhão.</p>	1 mês
6ª	<b>Elaboração da versão final do Plano</b>	1 mês

### Cláusula 7.ª

#### (PRAZO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR)

1. A Segunda Contratante diligenciará, em articulação com o Município, para que a proposta de Plano de Pormenor esteja concluída e em condições de ser submetido à aprovação da Assembleia Municipal, no prazo máximo de 18 meses a contar da celebração do contrato de elaboração da proposta de plano de pormenor entre a

EH  
4

Segunda Contratante e a Equipa Técnica, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. A elaboração da proposta de plano de pormenor deverá obedecer ao seguinte faseamento previsto na clausula anterior
3. Os prazos previstos para cada uma das fases iniciam-se apenas quando estiverem reunidas as condições necessárias à execução da respetiva fase, designadamente, quando a Equipa Técnica estiver provida de todos os elementos, informações e orientações devidas pelo Município e tiverem sido concluídas todas as diligências prévias necessárias a cargo do Município ou de outras entidades externas.
4. Os prazos previstos na clausula 6.ª não integram, nem neles se contabilizam os prazos inerentes aos procedimentos de aquisição de serviços relacionados com a elaboração do Plano de Pormenor, designadamente a aquisição de serviços de elaboração de cartografia base, os prazos necessários à aquisição de serviços externos necessários à concretização da proposta, nem os relativos à tramitação administrativa prevista no RJIGT, nos quais se incluem, entre os outros, os prazos referentes à preparação das deliberações da Câmara Municipal de Olhão ou de outros órgãos do Município, à publicitação das decisões tomadas, à participação e discussão pública e à emissão de pareceres pelas entidades que vierem a ser consultadas.
5. No caso de atraso no cumprimento dos prazos referidos na Cláusula 6.ª, por razões imputáveis à Segunda Contratante, esta informará o Município, dando nota das razões de tais atrasos, podendo solicitar a reformulação do cronograma de trabalhos a realizar pela Equipa Técnica.
6. A alteração dos prazos previstos para a conclusão das diferentes fases, referidas na Cláusula 6.ª, será sempre aceite pelo Município, desde que tal alteração decorra de facto não imputável à Segunda Contraente, designadamente, demora, para além dos prazos legais, na apreciação pelas entidades competentes dos documentos/elementos que lhes sejam submetidos pela Segunda Contratante ou pela Equipa Técnica, ou, sendo-lhe imputável, tal seja devidamente justificado por estas.

ekf  
A

**CLÁUSULA 8.ª**

**(MEIOS, MODO E FORMATOS DE APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS PELA SEGUNDA  
CONTRATANTE)**

1. Em cada uma das fases do processo de elaboração do plano, a Equipa Técnica entregará 3 (três) exemplares completos em suporte papel e 1 (um) em suporte digital editável, para efeitos de apreciação pela Câmara Municipal de Olhão. Para efeitos de apreciação por outras entidades, a Equipa Técnica entregará tantos exemplares do conteúdo material e documental do Plano de Pormenor quantos os necessários às consultas e às várias fases de aprovação.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, os documentos apresentados em formato digital devem ser entregues em suporte CD/DVD-ROM, sendo que as peças desenhadas devem constar nos formatos "DXF" ou "DWG", "Shp" e "TIF" georeferenciada e as peças escritas nos formatos "Word for Windows", "PDF" ou outros que sejam considerados mais adequados, devendo ainda constar uma versão de todas as peças escritas e desenhadas em formato "PDF".
3. Toda a informação alfanumérica associada à cartografia, deverá ser estruturada num sistema de gestão de base de dados relacional, com vista à sua futura integração no Sistema de Informação Geográfica Municipal.
4. No final de cada uma das fases do processo de elaboração do plano e para as sessões públicas que vierem a ocorrer, a Equipa Técnica elaborará uma apresentação do trabalho desenvolvido e da proposta do plano, em formato digital e/ou noutros formatos que venham a ser considerados mais adequados.

**CLÁUSULA 9.ª**

**(ACOMPANHAMENTO E PROCEDIMENTO)**

1. O acompanhamento, direção e controlo do desenvolvimento dos trabalhos são da responsabilidade do Município, que promoverá a realização de reuniões periódicas sempre que tal seja considerado necessário ou sempre que o Diretor da Equipa Técnica o solicite.
2. O Município envidará todos os esforços no sentido de obter, de forma célere, os pareceres e demais diligências de acompanhamento por parte das entidades

públicas ou privadas com legitimidade bastante para se pronunciarem no âmbito do procedimento de elaboração da proposta de Plano de Pormenor.

3. O Município compromete-se a adotar todas as diligências necessárias no sentido de submeter a proposta de Plano de Pormenor à aprovação pela Assembleia Municipal de Olhão, no prazo de noventa dias úteis.
4. O Município obriga-se a manter a Segunda Contratante permanentemente informada no que concerne ao andamento dos trabalhos de acompanhamento, promovendo a participação e intervenção desta sempre que se repete necessária aos objetivos subjacentes a este Contrato.
5. Se, em virtude da análise ao projeto do Plano de Pormenor, o Município concluir, fundamentadamente, que não estão reunidas as condições necessárias à sua aprovação, deverá, de imediato, dar conhecimento desse facto à Segunda Contratante, por escrito e devidamente fundamentado, para que a esta possa efetuar as alterações necessárias na proposta, conducentes à sua aprovação.
6. A situação prevista no número anterior não consubstanciará um incumprimento dos prazos acordados no âmbito da Cláusula 6.ª, por parte da Segunda Contratante.

#### **CLÁUSULA 10.ª**

##### **(RESERVA DE NÃO APROVAÇÃO DO PLANO)**

O Município reserva-se o direito de não aprovar o Plano de Pormenor, no pleno exercício dos seus poderes públicos de planeamento urbano, nos termos previsto na lei e em observância do disposto no presente Contrato, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Contratante.

#### **CLÁUSULA 11.ª**

##### **(ENCARGOS)**

1. A Segunda Contratante suportará todos os encargos inerentes à realização dos Trabalhos identificados na Cláusula 6.ª, designadamente os relativos à sua Equipa

Técnica, os quais, nesta data, não se espera venham a exceder o montante total de EUR 100. 000€ (cem mil euros).

2. Ao Município competirá suportar os encargos inerentes às normais tarefas de acompanhamento e coordenação institucional no que concerne à elaboração do Plano de Pormenor, e, bem assim, os custos da avaliação ambiental estratégica (AAE) do Plano de Pormenor, se aplicável.

#### **CLÁUSULA 12.ª**

##### **(PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA)**

1. As Partes acordam que o projeto do Plano de Pormenor estabelecerá os mecanismos de perequação compensatória adequados a assegurar a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias, observando o estipulado na lei e nos regulamentos aplicáveis.
2. Os montantes despendidos pela Segunda Contratante com a elaboração do projeto do Plano de Pormenor serão havidos como prestação antecipada por conta das participações de que aqueles venham a ser devedores ou credores em sede de perequação compensatória do Plano de Pormenor, sendo descontados ou pagos na liquidação de tais participações.

#### **CLÁUSULA 13.ª**

##### **(ALTERAÇÕES NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL)**

O Município obriga-se a envidar todos os esforços necessários para promover, junto das entidades competentes, os procedimentos que decorram do cumprimento dos respetivos regimes legais aplicáveis à solução urbanística prevista na elaboração do Plano de Pormenor.

#### **CLÁUSULA 14.ª**

##### **(VIGÊNCIA)**

1. O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se até à publicação do Plano de Pormenor, nos termos legais.

EP 4

2. Em caso de incumprimento definitivo por causa imputável a um dos Contratantes, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato.
3. Para efeitos do número anterior, o Contratante não faltoso deve enviar uma notificação escrita ao Contratante faltoso conferindo-lhe um prazo não inferior a 30 (trinta) dias para que o mesmo cumpra a obrigação em falta, considerando-se o incumprimento como definitivo e, como tal, suscetível de conferir ao Contratante não faltoso a faculdade de cessar e pôr termo aos efeitos do presente Contrato, caso a obrigação em causa não seja cumprida até ao final do prazo que tenha sido conferido pelo Contratante não faltoso.
4. A Segunda Contratante poderá ainda resolver o presente Contrato, de imediato e sem necessidade de invocar motivo justificativo, nos seguintes casos:
  - a) Caso o Plano de Pormenor não venha a ser aprovado pela Câmara Municipal de Olhão e, posteriormente, pela Assembleia Municipal de Olhão, ou não o seja nos termos das peças, desenhos e propostas apresentadas pela Segunda Contratante à Câmara Municipal de Olhão, nos termos do presente Contrato e em conformidade com os termos de referência;
  - b) Caso, no decurso da vigência deste Contrato, ocorra algum facto ou evento que torne pouco provável (de acordo com o juízo, devidamente fundamentado e circunstanciado da Segunda Contratante) a aprovação do Plano de Pormenor pela Câmara Municipal de Olhão ou pela Assembleia Municipal de Olhão, nos termos previstos neste Contrato;
  - c) Caso os encargos ultrapassem – ou a Segunda Contratante estime, de forma devidamente fundamentada e sustentada, que possam vir a ultrapassar – em mais do que 15 % o valor referido no n.º 1 da Cláusula 11.ª.
5. Nos casos previstos na alínea a) do número anterior, será devida pelo Município uma compensação no valor correspondente à totalidade dos custos incorridos pela Segunda Contratante, em virtude do presente Contrato, até à data da sua resolução.
6. Nos casos previstos na alínea b) e c) do número anterior, será devida pelo Município uma compensação no valor de 50 % (cinquenta por cento) dos custos totais incorridos pela Segunda Contratante, em virtude do presente Contrato, até à data da sua resolução, desde que devidamente comprovados.

ESP 4

7. A compensação prevista nos números anteriores deverá ser paga pelo Município à Segunda Contratante no prazo de 30 (trinta) dias após a comunicação da resolução e respetiva solicitação da compensação devida.

#### **CLÁUSULA 15.ª**

##### **(RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR RAZÕES DE INTERESSE PÚBLICO)**

Em caso de incumprimento e/ou resolução do Contrato por parte do Município, por razões de fundado interesse público, a Segunda Contratante terá direito a uma indemnização correspondente a todos os custos e encargos suportados por si na elaboração do Plano de Pormenor.

#### **CLÁUSULA 16.ª**

##### **(ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E/OU REGULAMENTARES)**

1. Qualquer uma das Partes tem a faculdade de fazer cessar as obrigações constantes do presente Contrato se o quadro legal e/ou regulamentar em vigor for materialmente alterado, desde que tais alterações incidam sobre as obrigações objeto do Contrato e tenham um impacto material na execução das mesmas e/ou tornem impossível o cumprimento das obrigações e prestações de parte a parte previstas no mesmo.
2. Caso o disposto no número anterior se venha a verificar, os Contratantes procurarão, de boa fé, adaptar e conciliar as obrigações previstas neste Contrato ao disposto no novo normativo legal e/ou regulamentar que estiver em vigor, no sentido de procurar definir uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos Considerandos do presente Contrato, dispondo de um prazo de 180 dias para o efeito, contado a partir da data da entrada em vigor das referidas alterações, podendo então o Contrato ser cessado por qualquer dos Contratantes no caso de os mesmos não conseguirem, entre eles, consensualmente, encontrar neste prazo uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos mencionados Considerandos.

EKO /

**CLÁUSULA 17.ª**

**(ALTERAÇÃO AO CONTRATO)**

Qualquer alteração ao presente Contrato carece de acordo entre as partes e deve ser reduzido a escrito e assinado pelos representantes legais dos Contratantes.

**CLÁUSULA 18.ª**

**(CONDIÇÃO)**

O Plano de Pormenor apenas adquire eficácia após a sua aprovação pela Assembleia Municipal de Olhão, sob proposta da Câmara Municipal de Olhão, e respetiva publicação no Diário da República, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º e do artigo 92.º, ambos do RJIGT.

**CLÁUSULA 19.ª**

**(NOTIFICAÇÕES)**

Todas as notificações e comunicações a realizar nos termos do presente contrato, são feitas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção ou correio eletrónico, para os endereços dos Contratantes abaixo indicados ou para outro endereço que qualquer dos Contratantes venha, por escrito, a indicar. Para os efeitos desta Cláusula, o atual endereço das Partes é o seguinte:

Para o Município:

Município de Olhão - A/C Presidente da Câmara Municipal de Olhão

Morada: Largo Sebastião Martins - 8700-349 Olhão

Email: [geral@cm-olhao.pt](mailto:geral@cm-olhao.pt)

Para a Segunda Contratante:

BETTER DENTAL CARE, INC – SUCURSAL EM PORTUGAL A/C

Monte Tamissa, Hortas, 8900 -\_117 Vila Real de Santo António

Email: [ptfpires@gmail.com](mailto:ptfpires@gmail.com)

#### CLÁUSULA 20.ª

##### (LITÍGIOS)

Qualquer questão emergente do presente Contrato, que faça surgir a necessidade de precisar, completar, interpretar ou atualizar o teor do mesmo, será dirimida com recurso ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, no caso de os Contratantes não conseguirem, entre eles, consensualmente, ultrapassar o diferendo.

#### CLÁUSULA 21.ª

##### (ANEXOS)

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

**Anexo I:** Termos de Referência aprovados por deliberação da Câmara Municipal de Olhão de 23 de Março de 2022;

**Anexo II:** Contrato promessa de compra e venda e descrição predial e matricial do Prédio;

**Anexo III:** Planta de Localização.

**Anexo IV:** Proposta e Deliberação Camarária de 23 de Março de 2022.

O presente foi celebrado em duplicado, ficando um exemplar na posse do Município, outro na posse da Segunda Contratante.

Olhão, 6 de Outubro de 2022

O Município

Pelo Município de Olhão

A Segunda Contratante

Pela BETTER DENTAL CARE, INC

APB

---

# Anexo I

edl 4

---

TERMOS DE REFERÊNCIA DO  
**PLANO DE PORMENOR**  
**CENTRO DE INVESTIGAÇÃO DE OLHÃO**

Março 2022

# ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>3</b>
1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
<b>2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE, PRINCIPAIS CARATERÍSTICAS E PROBLEMÁTICAS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÁREA DE INTERVENÇÃO.....</b>	<b>6</b>
3.1 IDENTIFICAÇÃO.....	6
3.2 CLASSIFICAÇÃO E USOS DO SOLO NO PDM DE OLHÃO.....	6
<b>4. Planos, programas e projetos com incidência na área.....</b>	<b>8</b>
4.1 ESTRATÉGIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL.....	8
4.2 PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO.....	9
4.3 PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DO TURISMO.....	11
4.4 PLANO DE AÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO DE PORTUGAL.....	12
4.5 PLANO SECTORIAL REDE NATURA 2000.....	14
4.6 PLANO DE GESTÃO DE REGIÃO HIDROGRÁFICA RIBEIRAS DO ALGARVE RH8 (2016-2021)...	15
4.7 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE.....	16
<b>5. OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS.....</b>	<b>17</b>
<b>6. Outras disposições.....</b>	<b>19</b>
<b>7. Anexos.....</b>	<b>23</b>

elb /

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento consiste nos termos de referência e na definição da oportunidade que consubstanciam a intenção da Câmara Municipal de Olhão de elaborar o **PLANO DE PORMENOR CENTRO DE INVESTIGAÇÃO DE OLHÃO (PPCIO)**.

A definição dos termos de referência e a consequente elaboração do plano enquadram-se no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT) e no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo) que se refere ao dever de promoção do ordenamento do território por parte das autarquias.

### 1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo dispõe no artigo 43º que *“os planos territoriais de âmbito municipal estabelecem, nos termos da Constituição e da lei, de acordo com as directrizes estratégicas de âmbito regional, e com opções próprias de desenvolvimento estratégico local, o regime de uso do solo e a respectiva execução. Estabelece, ainda, no artigo 48º, que os planos territoriais de âmbito municipal são elaborados pela câmara municipal e aprovados pela assembleia municipal.*

O RJIGT estipula os procedimentos referentes à dinâmica dos planos municipais de ordenamento do território, sendo determinada a sua elaboração por deliberação, a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da Câmara Municipal. Neste enquadramento, compete ainda à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos de urbanização e dos planos de pormenor.

É no âmbito do enquadramento legal supramencionado que é elaborado o presente documento, a submeter à apreciação da Câmara Municipal, identificando os termos de referência e a respetiva oportunidade da elaboração do PPCIO.

Pretende-se identificar a oportunidade que está na base da elaboração do plano e a sua área de intervenção, e ponderar nos diversos âmbitos os planos, programas e projetos com incidência na mesma, apoiando a decisão a tomar em Reunião de Câmara. São, ainda, definidos os objetivos que se pretendem atingir com o mesmo e determinado um período de tempo para que os interessados possam formular sugestões ou apresentar informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do plano de pormenor.

## **2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE, PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E PROBLEMÁTICAS**

O Dental Medical Technology and Innovation Center (CIO) constitui um centro de investigação e desenvolvimento ligado à medicina dentária, facial e estética. O objetivo é criar um equipamento focado para a investigação dentro desta área e um centro onde se possam ainda desenvolver tratamentos inovadores, assim como desenvolver técnicas cirúrgicas inovadoras. Para esse fim pretende-se estabelecer acordos com Universidades de forma que os seus investigadores possam desenvolver os seus projetos de investigação, com carácter experimental nas futuras instalações do CIO. As técnicas inovadoras de implantes, o desenvolvimento de novas técnicas, produtos e materiais, assim como também o desenvolvimento de novas tecnologias de telemedicina, serão os seus elementos diferenciadores. O CIO constituirá uma plataforma de partilha de conhecimentos pelo que vai promover a estadia de referências internacionais do setor.

A atração de investimentos estratégicos com impacto na diversificação da base económica, constitui um tema que se reveste de grande importância para a Câmara Municipal de Olhão. No caso em concreto pretende-se localizar um centro de investigação e inovação de medicina dentária e estética na cidade de Olhão. A elevada qualificação do equipamento obriga a que o território onde se vai localizar, assim como a sua envolvente, esteja devidamente ordenado e qualificado.

O local onde se pretende construir o CIO, não obstante estar à entrada da cidade e com boas acessibilidades ao exterior, insere-se numa área que constitui o limite do perímetro urbano da cidade. A sua envolvente está desorganizada pelo que o acesso ao miolo está bastante condicionado. Neste quadro, pretende-se que o PP para além de dimensionar e viabilizar a construção do CIO, deve assegurar a organização e a qualificação da malha urbana da envolvente à área do Plano.

Por estes motivos, para além do PP CIO ter como função principal a localização deste importante equipamento, visa ainda a requalificação da envolvente e a reestruturação da malha urbana desta parte da cidade.

É importante ainda sublinhar que o PROT Algarve, no seu ponto 3.5.1.11, estabelece como desafio a concretização de soluções que dê resposta a necessidade de requalificação das áreas periféricas da cidade de Olhão. É precisamente o que se pretende.

O PP CIO encerra uma área com 6ha, na sua maioria, por áreas urbanas consolidadas e dois equipamentos de referência para a cidade: O estádio José Arcanjo e as Piscinas Municipais. É ainda composta por uma pequena parte, onde se pretende localizar o CIO (0.64ha), que constitui uma área urbanizável.

O CIO pelo seu carácter diferenciador requer uma inserção numa zona requalificada, mas também, que seja fácil aceder. Neste quadro, o PP CIO pode efetivamente ter um papel bastante importante, na estruturação do território e na promoção da qualidade de vida das populações.

Deste modo, considera-se prioritária a elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, de hierarquia inferior ao PDM, que garanta uma intervenção mais consentânea com os objetivos pretendidos para uma área que está muito próxima da Ria Formosa, e que constitua um importante impulsionador das dinâmicas de requalificação, de programação e qualificação do território. Não se pode ainda esquecer que a elevada diferenciação das funções deste equipamento, vai posicionar Olhão num contexto internacional ligado à investigação e ao desenvolvimento na área da medicina dentária e estética.

Conclui-se assim considerando que dados os objetivos do Plano, aqui expressos, o mesmo garante uma intervenção integrada de planeamento e que, simultaneamente, integra os objetivos gerais do PDM de Olhão e do PROT - Algarve.

### **3. ÁREA DE INTERVENÇÃO**

#### *3.1 IDENTIFICAÇÃO*

A área de intervenção do PP CIO encerra uma vasta área, com aproximadamente 6 ha localizada no limite poente da cidade de Olhão. Inclui um conjunto de áreas urbanas consolidadas, equipamentos e uma área urbanizável.

#### *3.2 CLASSIFICAÇÃO E USOS DO SOLO NO PDM DE OLHÃO*

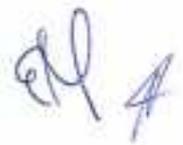
Sem prejuízo de uma caracterização mais completa da área de intervenção do PP CIO, a realizar na fase de caracterização/diagnóstico do procedimento de elaboração do plano, passa-se a identificar algumas das características urbanísticas da área de intervenção e respetiva problemática.

A área de intervenção do PP CIO contempla diferentes tipos de zonamento de acordo com o PDM. Integra, assim, território incluído em Espaços Urbanos Estruturantes I (cidade de Olhão) e Espaços Urbanizáveis de Expansão I (cidade de Olhão).

De acordo com o PDM de Olhão a disciplina de ocupação do solo para cada uma das áreas referidas é a seguinte:

#### **Espaço Urbano Estruturante I**

Os espaços urbanos estruturantes são constituídos por malhas urbanas existentes com ocupação edificada consistente, dispendo de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos e serviços que garantem um papel polarizador no território. Estes espaços destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo



integrar outras funções, como atividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional. Nos termos do n.º 2 do artigo 49.º do RPDM de Olhão, estas áreas correspondem à zona poente da cidade de Olhão.

#### **Espaços urbanizáveis de Expansão I**

Os espaços urbanizáveis têm como objetivo a expansão dos aglomerados urbanos, a estruturação e consolidação dos espaços de edificação dispersa e a criação de espaços industriais, turísticos e comerciais. Nos termos do artigo 59.º do RPDM de Olhão, os espaços urbanizáveis de expansão têm como objetivo ordenar a expansão dos espaços urbanos estruturantes, criando áreas residenciais dotadas das necessárias infraestruturas e equipamentos coletivos, rentabilizando os investimentos das infraestruturas e equipamentos construídos ou a construir.

310 4

## 4. PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA

Nos termos do n.º 4 do artigo 76.º do RJIGT, proceder-se-á à identificação e ponderação nos diversos âmbitos dos planos, programas e projetos com incidência na área de intervenção do PP CIO, considerando os que já existem e os que se encontram em preparação, de forma a assegurar as necessárias compatibilizações:

### 4.1 ESTRATÉGIA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

A RCM nº 109/2007 aprovou a Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) e o respetivo Plano de Implementação. Este instrumento de orientação estratégica, para o horizonte de 2015, visava nortear o processo de desenvolvimento do País, numa perspetiva de sustentabilidade em articulação coerente com os demais instrumentos, planos e programas de ação em vigor ou em preparação.

O designio integrador e mobilizador adotado pela ENDS é o de retomar uma trajetória de crescimento sustentado que torne Portugal num dos países mais competitivos e atrativos da União Europeia, num quadro de elevado nível de desenvolvimento económico, social e ambiental e de responsabilidade social.

Assim, a ENDS afirma sete objetivos de ação:

- 1- Preparar Portugal para a «Sociedade do Conhecimento»;
- 2- Crescimento Sustentado, Competitividade à Escala Global e Eficiência Energética;
- 3- Melhor Ambiente e Valorização do Património;
- 4- Mais Equidade, Igualdade de Oportunidades e Coesão Social;
- 5- Melhor Conectividade Internacional do País e Valorização Equilibrada do Território;
- 6- Um Papel Ativo de Portugal na Construção Europeia e na Cooperação Internacional;
- 7- Uma Administração Pública mais Eficiente e Modernizada;

Os seus instrumentos-chave são os seguintes: O QREN - Quadro de Referência Estratégico Nacional (2007/13) e os Programas Operacionais associados, que

enquadrarão a utilização dos Fundos Estruturais e do Fundo de Coesão da União Europeia, em conjugação com o Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER) e os fundos públicos e privados nacionais; constituem os principais instrumentos de financiamento de atuações de carácter estratégico, com um planeamento plurianual; o PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território - que define as grandes orientações para a organização do território e a proteção do Ambiente, sendo pois complementar do PNACE; o PNAC - Programa Nacional para as Alterações Climáticas — que integra as diferentes políticas e medidas sectoriais de combate às alterações climáticas, e visa o cumprimento das metas de emissão de gases com efeito de estufa, assumidas no âmbito do Protocolo de Quioto.

#### *4.2 PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO*

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é um instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização de todo o território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos instrumentos de gestão territorial e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia

A primeira revisão do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) foi recentemente aprovada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, sendo um instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados Membros para a organização do território da União Europeia.

Este instrumento de planeamento procedeu ao diagnóstico das várias regiões e respetivas estratégias territoriais que, no caso do Algarve, serão transpostos para a revisão do PROT Algarve, e definiu orientações de âmbito municipal, traduzindo no

programa de ação um conjunto de medidas prioritárias para cada tipo de IGT, nomeadamente para os planos de âmbito municipal.

O desenvolvimento e ordenamento do território pressupõe a cooperação ativa entre o estado e as autarquias locais, o Planeamento de nível municipal, da responsabilidade das autarquias locais tem como objetivo definir o regime de uso do solo e a respetiva programação, através de opções próprias de desenvolvimento enquadradas pelas diretrizes de âmbito nacional e regional.

O PNPOT afirma a necessidade de dotar os principais centros urbanos dos respetivos PU e incentiva a adoção de Planos de Urbanização e de Pormenor e Unidades de Execução, em função da respetiva adequabilidade e para os diversos tipos de espaço urbano, libertando os PDM de conteúdos urbanísticos excessivos e tornando mais qualificada, eficiente e adaptativa a gestão urbanística.

Segundo a revisão do PNPOT, em função das realidades territoriais, a abordagem de planeamento e gestão deve considerar as áreas de urbanização concentrada, centrais e periféricas, as áreas de urbanização descontínua e fragmentada (incluindo situações de incompletude e abandono) e áreas de edificação dispersa a estruturar, independentemente da sua génese legal ou ilegal, encontrando os instrumentos e as escalas mais adequadas para a definição de soluções de desenho urbano, urbanização e funcionalidade. Considerando o contributo dos espaços urbanos para os compromissos de descarbonização e eficiência da utilização de recursos e para os objetivos de qualidade de vida o PNPOT afirma como cruciais no âmbito do desenho urbano e da urbanização a promoção de modelos de proximidade funcional e de mobilidade sustentável e de desincentivo da artificialização do solo, através da reabilitação e regeneração e da reutilização do construído e da adoção de soluções de base natural e criação de espaços verdes. Considerando a importância das sinergias dos espaços urbanos e rurais, nas suas diversas funções e atividades para as abordagens da sustentabilidade, nomeadamente economia circular, mobilidade sustentável e adaptação climática e para a qualidade de vida da população, nomeadamente recreação e lazer, alimentação saudável e acesso a serviços de interesse geral, o PNPOT aponta para o interesse dos instrumentos de planeamento PU e PP considerarem áreas de intervenção que promovam essas sinergias, sem prejuízo da manutenção da devida classificação em solo urbano e rústico.

5/10

#### 4.3 PLANO ESTRATÉGICO NACIONAL DO TURISMO

O Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) é um plano estratégico de âmbito nacional orientador da atividade do Turismo de Portugal, IP e de um crescimento sustentável do turismo como atividade económica de excelência e de grande importância para Portugal.

Para além do tradicional sol, mar e golfe, o Algarve deve apostar em mais produtos para atenuar a sazonalidade e completar a oferta. Destacam-se assim as seguintes linhas de atuação:

- ao nível do produto sol e mar, verifica-se a necessidade de desenvolver as acessibilidades na média estação e para novos mercados no verão, enriquecer a experiência, promover a requalificação das zonas urbanas e colocar o produto no mercado;
- no golfe, verifica-se a necessidade de promover a requalificação das zonas envolventes, desenvolver conteúdos e sua disponibilização em canais e colocar o produto no mercado;
- no turismo residencial, verifica-se a necessidade de lançar mecanismos e instrumentos específicos para a consolidação da estrutura financeira das empresas, de reforçar a promoção e comercialização do Algarve como destino de turismo residencial e de disponibilizar na Internet informação sistematizada e orientada para o cliente e de apoio à colocação do produto no mercado;
- no turismo de natureza, verifica-se a necessidade de desenvolver conteúdos e sua disponibilização em canais, criar diversidade de experiências de passeios a pé, de bicicleta ou a cavalo, criar conteúdos e sua disponibilização em canais, especializar o serviço/experiência, e desenvolver boas práticas de sustentabilidade em toda a cadeia de valor do produto observação de aves;
- no turismo náutico, verifica-se a necessidade de sensibilizar os serviços de estrangeiros e fronteiras e capitánias para continuar e incrementar a aposta na normalização e agilização dos procedimentos, promover a oferta das marinas e portos de recreio em função dos postos de amarração disponíveis, sensibilizar os

EN 4

- municípios para a qualidade e boas condições de acesso às praias, divulgar os eventos internacionais e promover a oferta de *surfing*;
- no turismo de negócios, verifica-se a necessidade de desenvolver infraestruturas até 3 mil pessoas e equipamentos complementares, desenvolver serviços especializados e prospetar e colocar o produto no mercado;
  - no turismo de saúde, designadamente a nível do turismo médico, verifica-se a necessidade de desenvolver e reforçar a estruturação de ofertas de serviços médicos integrados nos serviços turísticos e promover a sua colocação no mercado;
  - nas vertentes do bem-estar (spa e talassoterapia), verifica-se a necessidade de desenvolver conteúdos para disponibilização em canais e densificar a diversidade de experiências colocadas à disposição dos clientes; nos circuitos turísticos religiosos e culturais, verifica-se a necessidade de colocar os recursos georreferenciados em valor, desenvolver conteúdos e informação para o cliente, e incentivar e diversificar as experiências;
  - no âmbito da gastronomia e vinhos, verifica-se a necessidade de densificar atividades, desenvolver conteúdos e experiências, nomeadamente com a integração de produtos locais na operação das unidades turísticas, e integrar a oferta em plataformas de promoção e comercialização.

#### 4.4 PLANO DE AÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO DE PORTUGAL

Este plano reflete aquilo que os agentes do tecido empresarial do turismo, do desenvolvimento regional, do sistema científico e tecnológico nacional e da promoção turística de todo o território nacional consideraram prioritário ser apoiado pelos fundos comunitários para o turismo do país. É um referencial estratégico que estabelece os objetivos e as prioridades de investimento para o turismo do país e das regiões, especificamente para o Portugal 2020. Tem como iniciativa corporizada um plano de ação para o desenvolvimento do turismo em Portugal para o período de programação comunitária 2014-2020, e inclui várias perspetivas setoriais, integrando as diferentes especificidades e estratégias regionais.

Em relação à região do Algarve, apresenta os seguintes objetivos: Dar sentido estratégico e coerência aos projetos a apoiar no Portugal 2020, assegurando um alinhamento estratégico entre estratégia e financiamento, contrariando a dispersão ou a atomização de projetos e iniciativas; Fomentar uma articulação entre promotores e projetos, promovendo, nomeadamente uma melhor articulação entre os setores público e privado; Criar as condições para o reconhecimento de uma estratégia de eficiência coletiva no Portugal 2020 – destina-se, assim, à constituição do cluster estratégico do turismo no Portugal 2020; Promover uma maior seletividade e uma melhor afetação dos fundos comunitários para o turismo no âmbito do Portugal 2020; Proporcionar aos promotores de projetos (públicos e privados) e às autoridades de gestão dos programas operacionais um quadro referencial sobre as prioridades consideradas prioritárias em matéria de cofinanciamento comunitário para o turismo.

Para a região do Algarve é igualmente apresentada uma análise SWOT, definindo os pontos fortes/objetivos e pontos fracos/ameaças, referindo ainda que se trata de uma região turística competitiva, reconhecida pela qualidade da sua oferta e com um crescimento sustentado.

Este Plano de Ação identifica os seguintes referenciais estratégicos regionais:

- Competitividade acentuada pelo desenvolvimento de uma cultura de parcerias, que possibilite uma eficiente gestão de recursos, resultando num aumento da atratividade e melhoria do desempenho;
- Valorização dos recursos da região, de forma a criar valor e reconhecimento nacional e internacional enquanto destino turístico de qualidade;
- Incremento da atividade turística na região, sendo indutor de progresso social e económico, gerando externalidades positiva que suportem o crescimento sustentado da região.

EH

#### 4.5 PLANO SECTORIAL REDE NATURA 2000

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, veio aprovar o Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) relativo ao território continental. O PSRN2000 constitui um instrumento de âmbito nacional, que vincula as entidades públicas (central e local), estabelecendo princípios e regras a definir em instrumentos de gestão territorial vinculativos para particulares.

A Rede Natura 2000 é uma rede ecológica para o espaço Comunitário resultante da aplicação das Directivas nº 79/409/CEE (Directiva Aves) e nº 92/43/CEE (Directiva Habitats), e tem por objetivo *"contribuir para assegurar a biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens no território europeu dos Estados-membros em que o Tratado é aplicável"* (Anexo I, nºs 1 e 2).

Esta rede é formada por:

- Zonas de Proteção Especial (ZPE) estabelecidas ao abrigo da Directiva Aves, que se destinam essencialmente a garantir a conservação das espécies de aves, e seus habitats, listadas no seu anexo I, e das espécies de aves migratórias não referidas no anexo I e cuja ocorrência seja regular; e
- Zonas Especiais de Conservação (ZEC) - e para os fins deste Plano, os Sítios da Lista Nacional e os Sítios de Importância Comunitária - criadas ao abrigo da Directiva Habitats, com o objetivo expresso de *"contribuir para assegurar a Biodiversidade, através da conservação dos habitats naturais (anexo I) e dos habitats de espécies da flora e da fauna selvagens (anexo II), considerados ameaçados no espaço da União Europeia"*.

A Rede Natura 2000 é composta por áreas de importância comunitária para a conservação de determinados habitats e espécies, nas quais as atividades humanas deverão ser compatíveis com a preservação destes valores, visando uma gestão sustentável do ponto de vista ecológico, económico e social.

Este plano foi elaborado a uma macroescala (1:100.000) para o território continental identificando uma lista de Sítios, estabelecidos com base nos critérios da Directiva Habitats e as áreas classificadas como Zonas de Proteção Especial (ZPE), criadas ao abrigo da Directiva Aves. O plano identifica a lista nacional de Sítios, estabelecidos com base nos critérios da Directiva Habitats, as áreas classificadas como ZPE, criadas ao abrigo da Directiva Aves, e ainda áreas em vias de classificação.

A área de intervenção do PP CIO compreende uma área residual inserida na Rede Natura 2000 que corresponde a espaços urbanos já edificados.

#### *4.6 PLANO DE GESTÃO DE REGIÃO HIDROGRÁFICA RIBEIRAS DO ALGARVE RH8 (2016-2021)*

O Plano de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH) visa o planeamento, a gestão, a proteção e a valorização ambiental, social e económica das águas ao nível da região hidrográfica a que respeita, dando cumprimento à Diretiva Quadro da Água, à Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro) e à Portaria n.º 1284/2009, de 19 de outubro.

Os PGRH são elaborados por ciclos de planeamento, sendo revistos e atualizados de seis em seis anos. O primeiro ciclo de planeamento refere-se ao período entre 2009-2015, com a elaboração dos primeiros PGRH para cada região hidrográfica, em vigor até ao fim de 2015.

De acordo com o artigo 23.º da Lei da Água, cabe ao Estado instituir um sistema de planeamento e gestão integrados das águas adaptado às características próprias das bacias e das regiões hidrográficas.

Nesse sentido, o planeamento das águas assenta num conjunto de objetivos cuja concretização depende do desenvolvimento e implementação de diversos instrumentos (cf. artigo 24.º da Lei da Água).

ELX

Nesse âmbito, os planos de gestão de região hidrográfica posicionam-se a um nível intermédio, entre as diretrizes inscritas no Plano Nacional da Água (PNA) e eventuais aspetos complementares, de âmbito sub-regional ou temático/sectorial, formulados (ou a formular) em sede de Planos Específicos de Gestão das Águas (PEGA), nos quais se incluem medidas de proteção e valorização dos recursos hídricos.

#### *4.7 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE*

O PROT Algarve foi aprovado pelo decreto Regulamentar nº. 11/91, de 21 de março. Foi revisto e aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº. 102/2007, de 3 de agosto (retificada pela Declaração de Retificação nº. 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução de Conselho de ministros nº. 188/2007, de 28 de dezembro).

O PROT constitui-se como um instrumento de referência para o desenvolvimento do Algarve, e prossegue as linhas programáticas e os objetivos estratégicos definidos pelo PNPT para esta Região, nomeadamente:

- Qualificar e diversificar o cluster turismo/lazer;
- Robustecer e qualificar a economia e promover atividades intensivas em conhecimento;
- Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo;
- Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

Os objetivos e linhas de intervenção deste plano regional consubstanciam um conjunto importante de orientações de âmbito regional e, especificamente, a implementação de Planos para os espaços urbanos consolidados, designadamente:

“qualificação urbana do edificado e admitindo-se a reafetação de usos dentro dos mesmos padrões de densidade e de ocupação, com valorização do espaço público, eventual modernização de infraestruturas e melhoramentos na circulação e estacionamento”.

EVH

## 5. OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS

A elaboração do PP CIO deverá ser enquadrada de acordo com os objetivos estratégicos da Câmara Municipal de Olhão e com os princípios de ordenamento municipal e de desenvolvimento estratégico que se pretende para o território onde se insere.

O modelo de ocupação pretendido para a área tem como objetivo a criação de um centro de investigação e inovação na área da medicina dentária, estética e facial. É, para isso, necessário valorizar toda a envolvente territorial e garantir o remate da malha urbana existente e melhorar as acessibilidades desta área. Neste quadro justifica-se a qualificação dos espaços intersticiais e a melhoria dos acessos ao exterior da área do Plano. Sublinha-se ainda a importância do remate de algumas malhas existentes, que provocam uma má imagem a esta parte da cidade, e apostar na qualificação paisagística da mesma.

O PP CIO terá assim, os seguintes objetivos:

- a) Promover a localização de um centro de investigação na área da medicina dentária, facial e estética;
- b) Requalificação da paisagem e assegurar o remate das malhas urbanas existentes;
- c) Definição da conceção geral da organização urbana, estrutura arquitetónica e redes de infraestruturas gerais e estruturantes;
- d) Definição de novos espaços de circulação e acessibilidade, assim como a promoção da requalificação dos espaços existentes;
- e) Requalificação das áreas envolventes aos equipamentos e infraestruturas existentes;
- f) Construção de áreas afetas a espaços verdes.

Em termos de planeamento municipal a solução que se pretende concretizar é perfeitamente com os usos e intensidades de usos previstos no PDM.

Em síntese, considera-se que esta nova opção de planeamento apresentará conveniência para o desenvolvimento coerente e sustentável desta área do território municipal, estabelecendo interligações entre as funções urbanas existentes entre a área



de intervenção e a sua envolvente, assim como constituirá um polo de dinamização económica relevante para a cidade de Olhão e para toda a região do Algarve.

A proposta do plano em apreço deverá ter em consideração algumas das opções de planeamento regional constantes do PROT Algarve, já referidas e os objetivos estratégicos do município.

## 6. OUTRAS DISPOSIÇÕES

### a) Avaliação Ambiental do PP CIO

Nos termos do disposto no art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, estão sujeitos a avaliação ambiental:

“a) Planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão de águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação dos projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua redação atual;”

b) Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;

c) Planos e programas que não estando em nenhuma das situações anteriormente descritas, constituam enquadramento para uma futura qualificação como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.”

d) Nos termos, e de acordo com o disposto no n.º 1 do art.º 13.º do supra referido Decreto-Lei n.º 232/2007, “Os projetos sujeitos a avaliação de impacte ambiental nos termos do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro, enquadrados, de forma detalhada, em plano ou programa, devem, sempre que possível, ser objeto de avaliação simultaneamente com a avaliação ambiental do respetivo plano ou programa”.

O Decreto-Lei n.º 69/2000 já não se encontra em vigor, sendo que o atual regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (AIA) encontra-se instituído pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020 de 10 de dezembro, de acordo com o qual, serão obrigatoriamente

sujeitos a AIA as “Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de estabelecimento de comércio ou conjunto comercial e de parques de estacionamento (...) que ocupem área  $\geq$  10 ha ou construção superior a 500 fogos”, isto sem prejuízo da decisão da autoridade de AIA que recaia sobre aqueles que sejam considerados “como suscetíveis de provocar impacto significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza”, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 1.º do referido regime.

Assim, dada a localização da área de intervenção do plano e envolvente, em perímetro urbano e sem qualquer tipo de condicionantes previstos na legislação anteriormente referida e atendendo que à dimensão da sua área de intervenção, o mesmo não carece de procedimento de avaliação ambiental estratégica, sendo que a sua dispensa deve ser requerida à entidade competente, no caso, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve. (verificar com o jurista da CM Olhão).

#### **b) PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO**

Prevê-se um prazo de 18 (dezoito) meses, para a elaboração da proposta técnica do plano. O prazo respeita o seguinte faseamento, e a contagem se inicia a partir da celebração de contrato com a equipa que ficará encarregue de elaborar o plano:

Fase	Atividade	Duração
1ª	Caraterização/diagnóstico (inclui a elaboração da cartografia base)	5 meses
2ª	Estudo Prévio	1 mês
3ª	Avaliação Ambiental (se vier a ser exigida pelo Município)	4 meses
4ª	Proposta de Plano de Pormenor (PP)	4 meses
5ª	Revisão da proposta de PP para discussão pública	2 mês
6ª	Elaboração da versão final do Plano	2 mês

Acrescem a estes prazos os inerentes ao procedimento concursal de aquisição de serviços para a elaboração do plano, incluindo a cartografia base, bem como à tramitação administrativa, em conformidade com o disposto no RJGT, incluindo aqui, entre outros, aqueles referentes à preparação das deliberações de câmara, publicitação das decisões

tomadas, participação e discussão pública, e os necessários à emissão de pareceres pelas entidades que vierem a ser consultadas.

Acrescem também, ainda, os prazos necessários à aquisição de serviços externos necessários à concretização da proposta, pelo que, atenta a experiência adquirida neste âmbito, estima-se que o plano se encontre concluído no **prazo de 18 meses**.

### **c) ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO**

Os elementos que constituem o plano correspondem ao seu conteúdo material e documental que compreende todos os estudos e relatórios sectoriais realizados, as propostas apresentadas em cada fase, incluindo a versão final do plano, e ainda, os documentos que forem alterados, corrigidos ou melhorados.

O conteúdo material e documental do PP CIO será constituído pelos elementos identificados nos artigos 99º e 100º, respetivamente, da versão atual do RJIGT e, ainda, por outros elementos que venham a ser entendidos como necessários a uma melhor gestão e implementação do plano.

Todas as peças gráficas deverão estar conforme as regras constantes no Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de agosto, ou outro que lhe seja subsequente, e georreferenciadas sob o sistema PT-TM06/ETRS89, ou outro devidamente identificado e compatível com o sistema de informação geográfica da Câmara Municipal de Olhão.

### **d) CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

De acordo com o previsto no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na redação que lhe foi dada pelo Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, o plano será obrigatoriamente elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar constituída, pelo menos por: um arquiteto; um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil; um arquiteto paisagista; um técnico urbanista e um licenciado em direito.

A coordenação deverá ficar a cargo de técnico que disponha de formação curricular e de prática profissional ao nível do planeamento e do ordenamento do território, e à equipa acima definida deverão acrescer técnicos com formação adequada

no que concerne à avaliação ambiental e avaliação de impacto ambiental, podendo este processo ser conduzido por equipa externa a afetar.

#### **e) ELEMENTOS A ENTREGAR E CONDIÇÕES A OBSERVAR**

No final de cada fase do plano serão entregues pela equipa técnica 3 (três) processos, em suporte físico (papel) e 1 exemplar em suporte digital, para apreciação pela Câmara Municipal de Olhão. Para efeitos de apreciação por outras entidades serão entregues pela equipa técnica tantos exemplares do conteúdo material e documental do plano quantos os necessários às consultas e às várias fases de aprovação.

No final de cada uma das fases da elaboração do plano e para as sessões públicas que vierem a ocorrer, a equipa elaborará uma apresentação do trabalho desenvolvido e da proposta do plano, em formato digital e/ou outros que venham a ser considerados mais adequados.

Todos os documentos entregues deverão ser apresentados em formato digital, em suporte CD/DVD-ROM, e peças desenhadas devem ser entregues nos formatos "DXF", "DWG", "Shp", "Tiff" em conformidade com disposto no Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de agosto. As peças escritas deverão empregar os conceitos técnicos aprovados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro ou outro subsequente e serão entregues nos formatos "Word for Windows", pdf ou outros que sejam considerados mais adequados, sendo que deverá ainda constar uma versão de todas as peças escritas e desenhadas em formato "PDF".

Toda a informação alfanumérica associada à cartografia, deverá vir estruturada num sistema de gestão de base de dados relacional, com vista à sua futura integração no Sistema de Informação Geográfica Municipal.

Olhão, Março de 2022

Handwritten initials or signature in blue ink.

## 7. ANEXOS



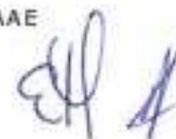
Fig. 1 Delimitação da área do Plano - 6 ha

ekp #

**PLANO DE PORMENOR CENTRO DE INVESTIGAÇÃO DE OLHÃO**  
**JUSTIFICAÇÃO PARA A NÃO SUJEIÇÃO DO PLANO A AVALIAÇÃO**  
**AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

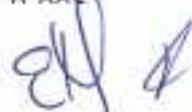
CÂMARA MUNICIPAL DE OLHÃO – março 2022





## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	4
3. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
4. FUNDAMENTAÇÃO.....	5
5. CONCLUSÃO.....	8



## 1. INTRODUÇÃO

Refere a alínea b) do n.º2 do Artigo 107.º do RJIGT - Conteúdo documental – que o plano de pormenor é acompanhado por um Relatório Ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.

Este Relatório Ambiental corresponde, ao Relatório elaborado no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), na medida em que se trata de um Plano (e não de um Projeto), tendo como objetivos promover a adoção de opções que contribuam eficazmente para o desenvolvimento sustentável.

De acordo com Rosário Partidário " *A Avaliação Ambiental Estratégica é um instrumento de avaliação de impactes de natureza estratégica cujo objetivo é facilitar a integração ambiental e a avaliação de oportunidades e riscos de estratégias de ação no quadro de um desenvolvimento sustentável*" (in Guia de Boas Práticas para a Avaliação Ambiental Estratégica, Agência Portuguesa do Ambiente, 2007).

A AAE dos Planos Municipais de Ordenamento do Território é um instrumento de avaliação de impactes a nível estratégico, que tem como objetivo principal, agregar uma série de valores ambientais no procedimento de tomada de decisão sobre planos, durante a sua elaboração e antes da sua aprovação. Assegura uma visão estratégica e uma perspetiva alargada em relação às questões ambientais através da integração global das considerações biofísicas, económicas, sociais e políticas relevantes que possam estar em causa, num quadro de sustentabilidade.

Este procedimento é obrigatório em Portugal desde a publicação do Decreto-Lei n.º 232/2007, em 15 de Junho, que assim transpõe para o direito interno os requisitos legais europeus estabelecidos pela Diretiva n.º 2001/42/CE, de 25 de Junho.

O presente documento procura responder às exigências legais de fundamentar a decisão da Câmara Municipal de Olhão em dispensar o procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor Centro de Investigação de Olhão.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Pormenor localiza-se na freguesia e concelho de Olhão, abrangendo uma superfície de cerca de 6ha, correspondendo a uma área consolidada da cidade. É delimitado a norte por pela EN125; a sul pela rua da Feira; a nascente pelo Estádio José Arcanjo e a poente pela avenida 5 de outubro.



*Figura 1 -Delimitação da área de intervenção do PP (aproximadamente 6ha)*

## 3. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, transpondo para a ordem jurídica interna as Diretivas n.os 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, e 2003/35/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de maio.

A regulamentação da avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial, que igualmente recaem no âmbito de aplicação da Diretiva n.º 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, deve ter lugar no âmbito do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, diploma que desenvolve as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo previstas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 52/2021, de 15 de junho e define o regime de elaboração, aprovação, execução

e avaliação dos programas e planos territorial. Desse modo melhor se logrará incorporar os procedimentos de avaliação ambiental nos procedimentos de elaboração, acompanhamento, participação e aprovação destes planos, prosseguindo, assim, objetivos de simplificação procedimental e de maior eficiência da ação administrativa.

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, estabelece o regime de avaliação ambiental de determinados planos e programas no ambiente, nos quais se incluem os da área do ordenamento urbano e rural, onde estão enquadrados os planos municipais de ordenamento do território, incluindo-se os planos de pormenor.

Nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do citado diploma legal, compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental.

No âmbito de aplicação do artigo 3.º apenas se devem sujeitar a avaliação ambiental os planos que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

O Decreto-Lei 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, estabelece o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental (AIA) dos projetos públicos e privados suscetíveis de produzirem efeitos significativos no ambiente, transpondo a Diretiva n.º 2011/92/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de dezembro, relativa à avaliação dos efeitos de determinados projetos públicos e privados no ambiente.

Os projetos sujeitos a AIA (n.º 3 do artigo 1.º) estão listados no anexo I , II e III do citado diploma legal.

#### **4. FUNDAMENTAÇÃO**

##### **4.1. EVENTUAIS EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE DECORRENTES DA APLICAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR**

A estratégia de desenvolvimento assenta na estruturação e beneficiação do tecido existente tratando-se, essencialmente, do enquadramento urbanístico de uma situação já construída com loteamentos dispersos e sem integração aparente. Pretende-se dar coerência formal ao espaço urbano, rematando a malha urbana nesse local.

A área territorial abrangida pela execução pelo Plano de Pormenor Centro de Investigação de Olhão não suscita nem pela sua dimensão, nem pelas alterações ao uso e condições de ocupação quaisquer impactes que mereçam significado.

EJP

Não existe qualquer património classificado na área em estudo.

O Plano não prevê nem enquadra a possibilidade de aprovação e concretização de projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação.

A área de intervenção do Plano não incide nem produz quaisquer efeitos sobre Sítios da Lista Nacional, Sítios de Interesse Comunitário, Zona Especial de Conservação ou Zona Especial de Proteção, não estando sujeita a uma avaliação de incidências ambientais, nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei 140/99, de 24 de abril, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei 49/2005, de 24 de fevereiro.

Assim, a Câmara Municipal da Olhão entende que o processo de execução do Plano de Pormenor Centro de Investigação de Olhão não implica iniciativas suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente sendo o seu objetivo central o de dar coerência formal ao espaço urbano, estruturando e beneficiando o tecido existente.

#### 4.2. CRITÉRIOS DE DETERMINAÇÃO DA PROBABILIDADE DE EFEITOS SIGNIFICATIVOS NO AMBIENTE (anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho)

Quanto à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente foram analisados os seguintes critérios:

CRITÉRIO <sup>1</sup>	ANÁLISE RELATIVA AO PP
<b>1- Características do plano</b>	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	A área abrangida pelo Plano abrange uma superfície aproximada de 6ha.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	O Plano incide numa zona da cidade já consolidada, não influenciando de forma significativa outros planos ou programas. Toda a área do Plano corresponde a uma zona urbana consolidada, definida como tal no RJUE, pelo que não há necessidade de se acautelar uma

<sup>1</sup> De acordo com o anexo ao DL n.º232/2007 de 15 de Junho de 2007 a que se refere o n.º6 do artigo 3.º

	avaliação ambiental numa área já edificada.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	O processo conducente à sustentabilidade que integra a área do plano de pormenor tem como objetivo dar coerência formal ao espaço urbano, estruturando e beneficiando o tecido existente.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	Do processo de implementação do Plano de Pormenor não se esperam quaisquer impactes ou problemas ambientais assinaláveis.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente;	Não aplicável

CRITÉRIO	ANÁLISE RELATIVA AO PP
<b>2- Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada</b>	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não aplicável
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não aplicável
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não aplicável

<p>f) O valor da vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:</p> <p>i) Características naturais específicas ou património cultural;</p> <p>ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;</p> <p>iii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; utilização intensiva do solo.</p>	<p>Quer na área de intervenção do plano quer na envolvente não existe elementos patrimoniais relevantes.</p> <p>Não aplicável</p> <p>Não se prevê qualquer alteração aos parâmetros urbanísticos presentes.</p>
<p>g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.</p>	<p>Não aplicável</p>

## 5. CONCLUSÃO

Considerando que o Plano de Pormenor Centro de Investigação de Olhão incide exclusivamente em zona urbana consolidada, com as características definidas no artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com as edificações praticamente todas concluídas, os alinhamentos e redes viárias estruturados, necessitando apenas de alguns remates, de qualificar o espaço público;

Tendo em conta que não se pretende uma alteração dos usos, mas apenas a conformação da realidade com os Instrumentos de Gestão do Território, e a criação de algumas infraestruturas que permitam a interligação e uma melhor interação dos vários loteamentos individuais, bem como a redefinição de algumas zonas verdes e de equipamentos, inseridas na área do Plano;

**Conclui-se**, pelo enquadramento e análise apresentada, **que o Plano de Pormenor** não é suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente, **está isento de avaliação ambiental**, nos termos do n.º 2 e do n.º 6 do artigo 3.º e respetivo anexo do Lei n.º 232/2007, de 15 de junho de 2007, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.

al

---

## Anexo II



Isabel Frederico



## CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Entre:-----

**MARIA ISABEL GUERREIRO FREDERICO**, NIF 129 959 855, divorciada, natural da freguesia e concelho de Olhão, residente em Horta Francisco Marinhas, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, e-----

**PRINCIPELINA RODRIGUES NETO FREDERICO**, casada sob o regime da comunhão de adquiridos António Aurélio Guerreiro Frederico o mesmo que António Aurélio Guerreiro Frederico, natural da freguesia de Pechão, concelho de Olhão, residente em Horta Francisco Marinhas, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, que outorga na qualidade de **procuradora** e em representação de seu marido **António Aurélio Guerreiro Frederico** o mesmo que **António Aurélio Guerreiro Frederico**, natural da freguesia de Vila Nova de cacela, concelho de Vila Real de Santo António, doravante designados por **Promitentes Vendedoras ou Segundas**.-----

E-----

**LUÍS SEROMENHO GOMES, UNIPessoal, LDA.**, com sede na Urbanização Villas de Cacela, Lote 28, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial de Vila Real de Santo António, sob o número único de matrícula e identificação fiscal 514 604 050, sociedade que se obriga pela assinatura do sócio e gerente **LUÍS FILIPE SEROMENHO GOMES**, portador do Cartão de Cidadão número 10070173 6ZV1, com validade até 20/11/2027, emitido pela República Portuguesa, neste ato representada por **JOEL FERREIRA DA CRUZ**, Advogado, portador da Cédula Profissional n.º 53207F, com escritório na Rua Catarina Eufémia, n.º 14, 8900-255 Vila Real de Santo António, a quem a sociedade transmitiu, por procuração, os necessários poderes para a outorga do presente contrato, doravante designada por **Promitente Compradora ou Segunda**.-

É celebrado e reciprocamente aceite o presente **Contrato Promessa de Compra e Venda**, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:-----



TORRECU  


1ª

(Objecto)

A Primeira, na qualidade de proprietária e legítima possuidora, promete vender aos Segundos, que prometem comprar, o prédio misto sito Horta Francisco Marinhos, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, com a área total de 5645 m<sup>2</sup>, área coberta 85,22 m<sup>2</sup>, matriz predial urbana n.º 39, secção A e área descoberta de 6459,78 m<sup>2</sup>, matriz predial urbana n.º 2623, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o registo n.º 3109/20080612, freguesia e concelho de Olhão.-----

2.ª

(Condições de Venda)

A Promitente Vendedora compromete-se a vender à Promitente Compradora o prédio identificado na cláusula anterior, objeto da presente promessa de compra e venda, nas seguintes condições:-----

- a. Devidamente registado e inscrito nas matrizes prediais urbanas, em favor da Promitente Vendedora;-----
- b. Livre de quaisquer ónus, hipotecas, encargos ou responsabilidades.-----

3ª

(Destino do Imóvel)

1. As partes reconhecem que o interesse da Promitente Compradora no imóvel identificado na cláusula 1.ª depende da possibilidade de construção e exploração no mesmo de um complexo ligado a cuidados de saúde.-----
2. Para aferir desta possibilidade, a Segunda irá apresentar junto do Município de Olhão um Pedido de Informação Prévia de modo a assegurar-se que pode dar ao imóvel o destino descrito no ponto anterior.-----
3. Caso a resposta do Município de Olhão ao referido Pedido de Informação Prévia inviabilize as intenções da Segunda, as partes acordam em não

Isabel Frederico  
ERX T. 2011

concretizar o contrato prometido e, sem imputação de incumprimentos ou responsabilidades a qualquer das partes, revogar os efeitos do presente contrato promessa, nomeadamente:-----

- a. A Primeira devolverá à Segunda o valor pago a título de sinal, bastando para o efeito que a Segunda notifique a Primeira de que a resposta do Município de Olhão inviabiliza as suas intenções.-----
- b. Recebia a notificação nos termos da alínea anterior, a Primeira procederá à devolução, por transferência bancária para o IBAN que a Segunda indicar, do valor recebido a título de sinal, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da receção da notificação.-----
- c. A Segunda fica desobrigada de cumprir qualquer outra obrigação decorrente do presente contrato, nomeadamente pagar o remanescente do preço e celebrar a escritura pública.-----

4ª

**(Preço e forma de pagamento)**

1. O preço da venda prometida do imóvel é de EUR. 700 000,00 (setecentos mil euros).-----
2. O pagamento será feito do seguinte modo:-----
  - a) É considerada como sinal e princípio de pagamento a quantia de EUR. 20.000,00 (vinte mil euros), paga com a assinatura do presente contrato, através de cheque bancário emitido à ordem de Principalina Rodrigues Neto Frederico e de que aquela dá a respetiva quitação.-----
  - b) É considerado como reforço de sinal e continuação de pagamento a quantia de EUR. 80 000,00 (oitenta mil euros) paga com a receção da resposta do Município de Olhão ao Pedido de Informação Prévia, se esta viabilizar as pretensões da Segunda.-----
  - c) O remanescente do preço, no valor de EUR. 600.00,00 (seiscentos mil euros), será pago no ato da escritura pública de compra e venda, através de cheque bancário.-----



5.ª

(Escritura)

1. As partes acordam que, caso a resposta ao Pedido de Informação prévia emitida pelo Município de Olhão confirme as pretensões da Segunda, a escritura pública de compra e venda será celebrada, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da receção da referida resposta.-----
2. A escritura pública de compra e venda, cuja responsabilidade pelo agendamento será da Segunda, poderá ser celebrada em qualquer Cartório Notarial ou Conservatória do Registo Predial do Algarve, devendo a Segunda notificar a Primeira, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, do local, data e hora da mesma.-----
3. Com a assinatura do presente contrato promessa as Primeiras entregam à Segunda toda a documentação referente ao imóvel, necessária à instrução da escritura pública de compra e venda.-----

6ª

(Despesas)

Todas as despesas com a celebração da escritura pública de compra e venda e encargos relativos à transmissão do imóvel, nomeadamente, Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) e Imposto do Selo (IS), registos e emolumentos relacionados com o objeto deste contrato, serão da responsabilidade exclusiva da Promitente Compradora.-----

7.ª

(Alterações)

1. O presente contrato regula a relação existente entre as partes, sendo que qualquer alteração ao mesmo só será válida se feita através de aditamento assinado por todos os outorgantes, com menção expressa das cláusulas aditadas e/ou modificadas.
2. As Promitentes Vendedoras autorizam, desde já, a Promitente Compradora a ceder a sua posição contratual a outra entidade, desde que o faça por escrito, assumindo essa entidade todas as obrigações do presente contrato.

ELP  
Frederico

8.º

(Comunicações ou notificações)

Todas as comunicações e/ou notificações a efetuar entre os contratantes por força do presente contrato são eficazes nos termos do artigo 224.º do Código Civil, quando feitas nas moradas acima indicadas ou outras que entretanto tenham sido comunicadas.-----

3

9.º

(Incumprimentos)

1. Em caso de incumprimento do presente contrato por causa imputável à Primeira, os Segundos têm direito à restituição do sinal em dobro, exceto se optarem pela execução específica do contrato, ou se as partes vierem a acordar solução diferente, por escrito, nos termos da cláusula 6.ª.-----
2. Em caso de incumprimento do presente contrato por causa imputável aos Segundos, a Primeira poderá fazer suas as importâncias entretanto recebidas daqueles a título de sinal, e considerar o presente contrato automaticamente resolvido nos termos do artigo 442.º do Código Civil.-----
3. A resposta do Município de Olhão ao Pedido de Informação Prévia feito pela Segunda que inviabilize as intenções e interesses desta – descritas na cláusula 4.ª – não é considerada incumprimento de qualquer das partes e desonera as mesmas do cumprimento do contrato prometido, exigindo-se à Primeira a devolução à Segunda do sinal, em singelo.-----

10.º

(Jurisdição e foro)

Qualquer conflito emergente do presente Contrato será regulado pela Lei Portuguesa, acordando as partes que será competente o foro da Comarca de Faro, com expressa renúncia a qualquer outro.-----

S. MIGUEL GONÇALVES ROD

As partes declaram, para todos os efeitos legais e, nomeadamente, para os consignados no artigo 410º do Código Civil, que prescindem do reconhecimento presencial das assinaturas e consideram o presente contrato promessa de compra e venda perfeitamente válido e eficaz, comprometendo-se a jamais impugnar a respetiva validade formal e substancial.-----

O presente contrato, feito em duplicado, valendo ambos os exemplares como originais e sendo um para cada uma das Partes, foi lido em voz alta, e, por corresponder à livre e esclarecida vontade destas, vai pelas mesmas assinado.-----

Vila Real de Santo António, 1 de fevereiro de 2022.-----

AS PROMITENTES VENDEDORAS

A PROMITENTE COMPRADORA

Maria Isabel Guerreiro Frederico  
Isabel Frederico

Paula Lima Rodrigues de Almeida



notário luís valente

### TERMO DE AUTENTICAÇÃO

No dia um de Fevereiro de dois mil e vinte e dois, no Cartório Notarial, sito na Praceta Doutor Clementino de Brito Pinto, n.º 6 D, rés-do-chão esquerdo, em Faro, a cargo do Notário Luís Miguel Gonçalves Rodrigues Valente, perante mim, Patrícia Isabel Freitas de Carvalho de Sousa Bentes, colaboradora autorizada pelo referido Notário, nos termos do Artº 8º, n.º 1, DL 26/2004 do Estatuto do Notariado, publicado em 05/11/2021, no sítio da Ordem dos Notários, número de inscrição 124/14, compareceu como outorgante: \_\_\_\_\_

\_\_\_ a) **MARIA ISABEL GUERREIRO FREDERICO**, NIF 129 959 855, divorciada, natural da freguesia e concelho de Olhão, residente em Horta Francisco Marinhas, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, e, \_\_\_\_\_

\_\_\_ b) **PRINCIPELINA RODRIGUES NETO FREDERICO**, casada sob o regime da comunhão de adquiridos António Aurélio Guerreiro Frederico o mesmo que António Aurélio Guerreiro Frederico, natural da freguesia de Pechão, concelho de Olhão, residente em Horta Francisco Marinhas, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, que outorga na qualidade de **procuradora** e em representação de seu marido **António Aurélio Guerreiro Frederico** o mesmo que **António Aurélio Guerreiro Frederico**, natural da freguesia de Vila Nova de cacela, concelho de Vila Real de Santo António, consigo residente. \_\_\_\_\_

\_\_\_ **Verifiquei:** \_\_\_\_\_

\_\_\_ a) - **A identidade dos outorgante** pela exibição dos seus cartões de cidadão números 05376292 4 ZX6 válido até 07/01/2030 e 07624430 0 ZX8 válido até 06/10/2030, emitidos pela República Portuguesa. \_\_\_\_\_

\_\_\_ b) - **A qualidade e os poderes para o acto** da outorgante identificada em b) por uma procuração outorgada em 21/11/2017 no Cartório Notarial de Olhão, a cargo do Notário António Jorge Miquelino da Silva, que me foi exibida e que restitui à apresentante. \_\_\_\_\_

\_\_\_ **Adverti as signatárias das consequências legais da não exibição da licença de habitabilidade**, nos termos do artigo 410º do Código Civil. \_\_\_\_\_

\_\_\_ **Declararam:** \_\_\_\_\_

\_\_\_ **Que o negócio que titula esta escritura não foi objecto de intervenção de mediador imobiliário.** \_\_\_\_\_



notário luís valente

*lv*



\_\_\_ Que para fins de autenticação me apresentaram o presente **CONTRATO PROMESSA**, em anexo, as quais disseram ter lido e assinado e que a mesma exprime a vontade da outorgante identificada em a) e do representado da outorgante identificada em b). \_\_\_\_\_

\_\_\_ Este termo foi lido às outorgantes e às mesmas explicado o seu conteúdo. \_\_\_\_\_

As outorgantes,

Isabel Frederico

Patricia Isabel Freitas de Carvalho de Sousa Bentes  
A Colaboradora autorizada

(Patricia Isabel Freitas de Carvalho de Sousa Bentes)

Registo nº. PA00311/2022  
Foi emitido Recibo



notário luís valente

Handwritten initials 'lv' and a signature.

### TERMO DE AUTENTICAÇÃO

\_\_\_ No dia um de Fevereiro de dois mil e vinte e dois, no Cartório Notarial, sito na Praceta Doutor Clementino de Brito Pinto, n.º 6 D, rés-do-chão esquerdo, em Faro, a cargo do Notário Luís Miguel Gonçalves Rodrigues Valente, perante mim, Patrícia Isabel Freitas de Carvalho de Sousa Bentes, colaboradora autorizada pelo referido Notário, nos termos do Artº 8º, n.º 1, DL 26/2004 do Estatuto do Notariado, publicado em 05/11/2021, no sítio da Ordem dos Notários, número de inscrição 124/14, compareceu como outorgante: \_\_\_\_\_

\_\_\_ JOEL DAVID FERREIRA DA CRUZ, que também usa profissionalmente JOEL FERREIRA DA CRUZ, solteiro, maior, natural da freguesia de Monte Gordo, concelho de Vila Real de Santo António, Advogado com domicílio profissional na Rua Catarina Eufémia, n.º 14, em Vila Real de Santo António, que outorga na qualidade de **procuradora** e em representação da sociedade comercial por quotas denominada "**LUÍS SEROMENHO GOMES, UNIPessoal LDA**", NIPC 514 604 050, com sede na Urbanização Villas de Cacela, Lote 28, freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Real de Santo António sob o mesmo número de pessoa coletiva com o capital social de mil euros. \_\_\_\_\_

\_\_\_ **Verifiquei:** \_\_\_\_\_

\_\_\_ a) – **A identidade do outorgante** pela exibição do seu cartão de cidadão número 12955898 2 ZX0 válido até 04/04/2029, emitido pela República Portuguesa. \_\_\_\_\_

\_\_\_ b) – **A qualidade e os poderes para o acto** do outorgante por uma procuração autenticada perante a Advogada Ângela Martins Lança, titular da cédula profissional número 19667L, que me foi exibida e que restitui ao apresentante, tendo feito a consulta do respectivo registo central de beneficiário efectivo. \_\_\_\_\_

\_\_\_ **Adverti** o signatário das consequências legais da não exibição da licença de habitabilidade, nos termos do artigo 410º do Código Civil. \_\_\_\_\_

\_\_\_ **Declarou:** \_\_\_\_\_

\_\_\_ Que o negócio que titula esta escritura não foi objecto de intervenção de mediador imobiliário. \_\_\_\_\_



notário luís valente

24/3

\_\_\_ Que para fins de autenticação me apresentou o presente **CONTRATO PROMESSA**, em anexo, a qual disse ter lido e assinado e que a mesma exprime a vontade da sociedade sua representada. \_\_\_\_\_

\_\_\_ Este termo foi lido ao outorgante e ao mesmo explicado o seu conteúdo. \_\_\_\_\_

O outorgante,



A Colaboradora autorizada,

\_\_\_\_\_  
(Patrícia Isabel Freitas de Carvalho de Sousa Bentes)

Registo nº. PA00314/2022

Foi emitido Recibo

ANABELA LANÇA  
ADVOGADA  
Cédula Prof. 51307 L  
Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.*

**TERMO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL E ADITAMENTO A  
CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**PARTES**

- A. MARIA ISABEL GUERREIRO FREDERICO**, divorciada, residente em Horta Francisco Marinhas, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, contribuinte fiscal n.º 129 959 855, portadora do cartão de cidadão n.º 07624430 0ZX8 válido até 06.10.2030 e **PRINCEPILINA RODRIGUES NETO FREDERICO**, casada sob o regime da comunhão de adquiridos com António Aurélio Guerreiro Frederico, o mesmo que António Aurélio Guerreiro Frederico, residente em Horta Francisco Marinhas, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, contribuinte fiscal n.º 111 684 650, portadora do Cartão de Cidadão n.º 05376292 4ZX6, válido até 07.01.2030 que outorga na qualidade de procuradora e em representação do seu marido, **ANTÓNIO AURÉLIO GUERREIRO FREDERICO**, o mesmo que **ANTÓNIO AURÉLIO GUERREIRO FREDERICO**, natural da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, doravante designadas por **Promitentes Vendedoras ou Primeiras**;
- B. LUÍS SOROMENHO GOMES, UNIPessoal, LDA.**, com sede na Urbanização Villas de Cacela, Lote 28, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial de Vila Real de Santo António, sob o número único de matrícula e identificação fiscal 514 604 050, sociedade que se obriga pela assinatura do sócio e gerente **LUÍS FILIPE SOROMENHO GOMES**, portador do Cartão de Cidadão número 10070173 6ZV1, com validade até 20/11/2027, emitido pela República Portuguesa, neste ato representada por **JOEL FERREIRA DA CRUZ**, Advogado, portador da Cédula Profissional n.º 53207F, com escritório



na Rua Catarina Eufémia, n.º 14, 8900-255 Vila Real de Santo António, a quem a sociedade transmitiu, por procuração, os necessários poderes para a outorga do presente contrato, doravante designada por **Cedente ou Segunda**.

C. **BETTER DENTAL CARE, INC.** com capital social de duzentos mil dólares, matriculada no Departamento do Estado da Flórida, Estados Unidos da América sob o número P1700041792, que tem como sucursal em Portugal a empresa "BETTER DENTAL CARE, INC – SUCURSAL EM PORTUGAL - NIUPC 980 731 305 com sede no Monte Tamissa, Hortas, Vila Real de Santo António, sociedade que se obriga pela assinatura do seu sócio-gerente Elvis Mons, casado, de nacionalidade norte-americana, portador do passaporte n.º 587794902 emitido a 18.09.2018, pelo Departamento de Estado dos Estados Unidos da América, válido até 17.09.2028, contribuinte n.º 307 580 482, residente em 12600 SW37TH TER, Miami FL 33175, Estados Unidos da América neste ato representada por **LUIS FILIPE SOROMENHO GOMES**, contribuinte fiscal n.º 192 463 012 portador do cartão de cidadão n.º 10070173 6ZV1, a quem a sociedade transmitiu, por procuração, os necessários poderes para a representar, doravante designada por **Cessionária ou Terceira**

(adiante designadas, em conjunto, por "**Partes**", sendo cada uma designada por "**Parte**")

#### CONSIDERANDO QUE:

I. No dia 1 de fevereiro de 2022, as Primeiras e a Segunda celebraram Contrato Promessa de Compra e Venda do prédio misto sito em Horta Francisco de Marinhãs, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, com a área total de 6545 m<sup>2</sup>, área coberta 85,22 m<sup>2</sup>, matriz predial urbana n.º 39, secção A e área descoberta de 6459,78m<sup>2</sup>, matriz predial urbana n.º 2623, descrito na Conservatória do Resto Predial de

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Olhão sob o n.º 3109/20080612, freguesia e concelho de Olhão (adiante abreviadamente designado por "**Contrato**").

- II. O Contrato não sofreu quaisquer alterações e/ou aditamentos desde a data da respetiva celebração;
- III. A Cláusula 7.ª do Contrato determina que "(...) *qualquer alteração ao mesmo só será válida se for feita através de aditamento assinado por todos os outorgantes com menção expressa às cláusulas aditadas e/ou alteradas*" prevendo, ainda, que "*As Promitentes Vendedoras autorizam, desde já, a Promitente Compradora a ceder a sua posição contratual a outra entidade, desde que o faça por escrito, assumindo essa entidade todas as obrigações do presente contrato.*"

É livremente e de boa fé celebrado o presente **TERMO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL E ADITAMENTO A CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, que se regerá pelos Considerandos anteriores e pelas Cláusulas seguintes:

## CLÁUSULAS

### 1. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

- 1.1 Nos termos e para os efeitos dos artigos 424.º e seguintes do Código Civil e Cláusula 7.ª do Contrato, a Segunda cede à Terceira a posição de detém no Contrato, todos os direitos e obrigações dele decorrentes e a ele inerentes ou acessórios.
- 1.2 As Primeiras, na qualidade de promitentes vendedoras aceitam a cessão a que se refere o número anterior e comprometem-se a cumprir fielmente o Contrato.

2. **PAGAMENTO**

2.1 Com a assinatura do presente Termo de Cessão de Posição Contratual e Aditamento a Contrato Promessa de Compra e Venda, a Terceira paga às Primeiras a quantia de EUR. 20 000,00 (vinte mil euros), por transferência bancária para o IBAN PT50 0010 0000 2388 8740 0017 3 pagamento de que aquelas dão quitação, a título de reforço de sinal e continuação de pagamento.

2.2 As Partes expressamente aceitam que o próximo reforço de sinal e continuação de pagamento, no valor de EUR. 60 000,00 (sessenta mil euros) será feito com a celebração entre a Terceira e o Município de Olhão de um Contrato de Para Planeamento, contrato que substituirá a resposta ao Pedido de Informação Prévia, previsto na alínea b) do n.º 2 da Cláusula 4.ª do Contrato.

3. **ÁREA TOTAL DO PREDIO**

O prédio misto sito em Horta Francisco de Marinhãs, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, objeto do Contrato, tem uma área total de 6545 m2 e não de 5654 m2 como se descreveu no Contrato, pelo que, pelo presente, se corrige o descrito na cláusula 1.ª do Contrato quanto à área total do prédio.

4. **DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL**

As Partes acordam que que as Primeiras poderão permanecer no imóvel, pelo menos, durante 60 (sessenta) dias após a celebração da escritura pública de compra e venda, de modo a encontrarem uma nova habitação.

Frederico  
ELO #

## 5. NOTIFICAÇÕES

- 5.1 Todas as notificações entre as Partes relacionadas com o presente Contrato serão efetuadas por escrito, em português, assinadas pelo(s) representante(s) relevante(s) e poderão ser entregues: (i) pessoalmente, caso em que a notificação se considerará recebida no ato da entrega e com a assinatura do respetivo recibo de receção; ou (ii) por correio registado, caso em que a notificação se considerará recebida no quatro dia útil após a data de expedição para as moradas constantes no presente contrato, salvo se a receção for reconhecida pelo destinatário em momento anterior.
- 5.2 Caso algum dos endereços *supra* seja alterado, tal mudança deverá ser notificada à outra Parte com antecedência razoável e nos termos indicados na presente Cláusula.

## 6. TERMO INICIAL

Este Termo de Cessão de Posição Contratual e Aditamento a Contrato Promessa de Compra e Venda é eficaz a partir da data da sua assinatura pelas Partes, ou seja, 23 de março de 2022.

*do I*

**7. LEI APLICÁVEL E JURISDIÇÃO**

- 7.1 O presente Termo de Cessão de Posição Contratual e Aditamento a Contrato Promessa será regido e interpretado de acordo com a lei portuguesa.
- 7.2 Qualquer disputa, controvérsia ou reclamação resultante ou conexa com o presente Contrato será resolvida pelos tribunais competentes da Comarca de Faro.

Em fé do que, as Partes assinam e rubricam o presente Termo de Cessão de Posição Contratual e Aditamento a Contrato Promessa em 3 (três) originais, um para cada uma das Partes, no dia e local descritos abaixo.

Vila Real de Santo António, 23 de março de 2022.

**AS PROMITENTES VENDEDORAS**

Maria Isabel Guerreiro Frederico  
(Maria Isabel Guerreiro  
Frederico)

Pricipelina Rodrigues Neto  
(Pricipelina Rodrigues Neto  
Frederico)

**A CEDENTE**

Joel Ferreira da Cruz  
(Joel Ferreira da Cruz)

**A CESSIONÁRIA**

Luís Filipe Soromenho Gomes  
(Luís Filipe Soromenho Gomes)

Handwritten notes and signatures at the top right of the page.

Anabela Lança  
Advogada  
Av. António Augusto Aguiar, nº 25, 2º Esq., 1050-012 Lisboa  
Cédula Profissional nº 51307L  
Telf. nº : 21 316 34 50 Fax nº : 21 316 34 59  
Email: anabela.lanca-51307L@adv.aa.pt

**TERMO DE AUTENTICAÇÃO**

(elaborado ao abrigo do disposto no art.38º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria n.º 657-B/2006, de 29 de Junho)

---No dia 23 de Março, em Vila Real de Santo António, na Rua Catarina Eufémia, nº 14, perante mim, Anabela Lança, Advogada, com domicílio profissional na Av. António Augusto Aguiar, nº 25 - 2º Esq., 1050-012 Lisboa, titular da cédula profissional n.º 51307L, compareceu como outorgante:

---a) **MARIA ISABEL GUERREIRO FREDERICO**, NIF 129 959 858, divorciada, natural da freguesia e concelho de olhão, residente em Horta Francisco Marinhas, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 980-A, Olhão, e-----

---b) **PRINCEPILINA RODRIGUES NETO FREDERICO**, casada sob o regime da comunhão de adquiridos com António Aurélio Guerreiro Frederico o mesmo que António Aurélio Guerreiro Frederico, natural da freguesia de Pechão, concelho de Olhão, residente em Horta Francisco Marinhas, Estrada Nacional 125, Caixa Postal 890-A, Olhão, que outorga na qualidade de procuradora e em representação de seu marido **António Aurélio Guerreiro Frederico** o mesmo que António Aurélio Guerreiro Frederico, natural da freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, consigo residente.-----

---Verifiquei:-----

---a) - **A identidade** dos outorgantes pela exibição dos seus cartões de cidadão números 05376292 4ZX6, válido até 07-01-2030 e 07624430 0ZX8, válido até 06-10-2030, emitidos pela Republica Portuguesa.-----

---b)- **A qualidade** e os poderes para o acto da outorgante identificada em b) por

**ANABELA LANÇA**  
ADVOGADA  
Cédula Prof. 51307 L  
Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA

uma procuração outorgada em 21-11-2017 no Cartório Notarial de Oihão, a cargo do Notário António Jorge Miquelino da Silva, que me foi exibida e que restitui à apresentante.-----

---- Declararam :-----

----Que para fins de autenticação me apresentaram o presente **TERMO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL E ADITAMENTO A CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, em anexo, as quais disseram ter lido e assinado e que o mesmo exprime a vontade da outorgante identificada em a) e do representado da outorgante identificada em b).-----

---- Este termo, composto por 2 páginas, foi lido às outorgantes e às mesmas explicado o seu conteúdo.-----

**As Outorgantes,**

Isabel Frederico

(MARIA ISABEL GUERREIRO FREDERICO)

Princepelina Rodrigues Neto Frederico

(PRINCEPELINA RODRIGUES NETO FREDERICO)

---Registado "on-line" na Ordem dos Advogados a 23 de Março de 2022 sob o n.º 51307L/63

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos> usando o código 38952167-468004

**ANABELA LANÇA**  
ADVOGADA

Cédula Prof 51307 L  
Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA



## ORDEM DOS ADVOGADOS

ELF #

### REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

**Dr.(a) Anabela Lança**

CÉDULA PROFISSIONAL: 51307L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Autenticação de documentos particulares

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Maria Isabel Guerreiro Frederico

Cartão de Cidadão n.º. 076244300ZX8

Principilina Rodrigues Neto Frederico

Cartão de Cidadão n.º. 053762924ZX6

OBSERVAÇÕES

TERMO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL E ADITAMENTO A CONTRATO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXECUTADO A: 2022-03-23 15:45

REGISTADO A: 2022-03-23 15:51

COM O Nº: 51307L/63

Podrá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>  
usando o código 38952167-468004

**ANABELA LANÇA**

ADVOGADA

Cédula Prof. 51307 L

Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA

Anabela Lança  
Advogada  
Av. António Augusto Aguiar, nº 25, 2º Esq., 1050-012 Lisboa  
Cédula Profissional nº 51307L  
Telf. nº : 21 316 34 50 Fax nº : 21 316 34 59  
Email: anabela.lanca-51307L@adv.oa.pt



## TERMO DE AUTENTICAÇÃO

(elaborado ao abrigo do disposto no art.38º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria n.º 657-B/2006, de 29 de Junho)

—No dia 23 de Março, em Vila Real de Santo António, na Rua Catarina Eufémia, nº 14, perante mim, Anabela Lança, Advogada, com domicílio profissional na Av. António Augusto Aguiar, nº 25 2º Esq., 1050-012 Lisboa, titular da cédula profissional n.º 51307L, compareceu como outorgante:

-----a) **JOEL DAVID FERREIRA DA CRUZ**, que também usa profissionalmente **JOEL FERREIRA DA CRUZ**, solteiro, maior, natural da freguesia de Monte Gordo, concelho de Vila Real de Santo António, Advogado com domicílio profissional na Rua Catarina Eufémia, nº 14, em Vila Real de Santo António, que outorga na qualidade de procurador e em representação da sociedade comercial denominada “ **LUIS SOROMENHO GOMES, UNIPESSOAL LDA**”, NIPC 514 604 050, com sede na Urbanização Villas de Cacela, Lote 28, freguesia de Vila Nova de Cacela, concelho de Vila Real de Santo António, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Real de Santo António sob o mesmo numero de pessoa colectiva com o capital social de mil euros.-----

-----Verifiquei:-----

-----a) – A **Identidade** do outorgante pela exibição do seu cartão de cidadão número 12955898 2 ZX0, emitido pela Republica Portuguesa.-----

-----b)- A **qualidade** e os poderes para o acto do outorgante por uma procuração autenticada perante a Advogada Ângela Martins Lança, titular da cédula profissional numero 19667L, que me foi exibida e que restitui ao apresentante tendo feito a consulta do respectivo registo central do beneficiário efectivo.-----

**ANABELA LANÇA**  
ADVOGADA

Cédula Prof. 51307 L  
Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA

ELA

--- Declarou :-----

----Que para fins de autenticação me apresentou o presente **TERMO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL e ADITAMENTO A CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, em anexo, o qual disse ter lido e assinado e que o mesmo exprime a vontade da representada do outorgante.-----

--- Este termo, composto por 2 páginas, foi lido ao outorgante e ao mesmo explicado o seu conteúdo.-----

O Outorgante,



---Registado "on-line" na Ordem dos Advogados a 23 de Março de 2022, sob o n.º 51307L/64

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos> usando o código 38952324-368716

**ANABELA LANÇA**  
ADVOGADA  
Cédula Prof 51307 L  
Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA



## ORDEM DOS ADVOGADOS

### REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

**Dr.(a) Anabela Lança**

CÉDULA PROFISSIONAL: 51307L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Autenticação de documentos particulares

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Joel David Ferreira da Cruz

Cartão de Cidadão n.º. 129558982ZX0

OBSERVAÇÕES

TERMO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL e ADITAMENTO A CONTRATO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXECUTADO A: 2022-03-23 15:57

REGISTADO A: 2022-03-23 16:00

COM O N.º: 51307L/64

Podrá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>  
usando o código 38952324-368716

**ANABELA LANÇA**

ADVOGADA

Cédula Prof 51307 L

Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.

1050-012 LISBOA

Anabela Lança

Advogada

Av. António Augusto Aguiar, nº 25, 2º Esq., 1050-012 Lisboa

Cédula Profissional nº 51307L

Tel. nº : 21 316 34 50 Fax nº : 21 316 34 59

Email: anabela.lanca-51307L@adv.ao.pt

### TERMO DE AUTENTICAÇÃO

(elaborado ao abrigo do disposto no art.36º do Decreto-Lei n.º 76-A/2008, de 29 de Março e da Portaria n.º 657-B/2006, de 29 de Junho)

---No dia 23 de Março, em Vila Real de Santo António, na Rua Catarina Eufémia, nº 14, perante mim, Anabela Lança, Advogada, com domicílio profissional na Av. António Augusto Aguiar, nº 25 2º Esq., 1050-012 Lisboa, titular da cédula profissional n.º 51307L, compareceu como outorgante:

----a) **LUIS FILIPE SOROMENHO GOMES**, divorciado, contribuinte 192 463 012, residente na Urbanização Villas de Cacela, Lote 28, freguesia de Vila Nova de Cacela, natural da freguesia de Monte Gordo, concelho de Vila Real de Santo António, que outorga na qualidade de procurador e em representação da sociedade comercial denominada "**BETTER DENTAL CARE, INC. – SUCURSAL EM PORTUGAL**" NIPC 980 731 305, com sede no Monte Tamissa, Hortas, em Vila Real de Santo António, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Real de Santo António sob o mesmo numero de pessoa colectiva.-----

----Verifiquei:-----

----a) – **A identidade** do outorgante pela exibição do seu cartão de cidadão número 10070173 6ZV1, válido até 20-11-2027, emitido pela Republica Portuguesa.-----

---b)- **A qualidade** e os poderes para o acto do outorgante por uma procuração autenticada perante a Advogada Ângela Martins Lança, titular da cédula profissional numero 19667L, que me foi exibida e que restitui ao apresentante tendo feito a consulta do respectivo registo central do beneficiário efectivo.-----

---- Declarou :-----

**ANABELA LANÇA**  
ADVOGADA  
Cédula Prof. 51307 L  
Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA

----Que para fins de autenticação me apresentou o presente **CONTRATO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL E ADITAMENTO A CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, em anexo, o qual disse ter lido e assinado e que o mesmo exprime a vontade da representada do outorgante.-----

--- Este termo, composto por 2 páginas, foi lido ao outorgante e ao mesmo explicado o seu conteúdo.-----

O Outorgante,

---Registado "on-line" na Ordem dos Advogados a 23 de Março de 2022, sob o n.º 51307L/65

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos> usando o código 38952485-765084

**ANABELA LANÇA**  
ADVOGADA  
Cédula Prof. 51307 L  
Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA



## ORDEM DOS ADVOGADOS

### REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

**Dr.(a) Anabela Lança**

CÉDULA PROFISSIONAL: 51307L

**IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO**

Autenticação de documentos particulares

**IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS**

Luís Filipe Soromenho Gomes

Cartão de Cidadão n.º 100701736ZVI

**OBSERVAÇÕES**

CONTRATO DE CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL E ADITAMENTO A  
CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXECUTADO A: 2022-03-23 16:04

REGISTADO A: 2022-03-23 16:06

COM O N.º: 51307L/65

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>  
usando o código 38952485-765084

**ANABELA LANÇA**  
ADVOGADA  
Cédula Prof. 51307 L  
Av. António Augusto de Aguiar, 25-2º Esq.  
1050-012 LISBOA

8/4

---

## Anexo III





Área de Intervenção  
 Área de Proteção

*[Handwritten signature]*

**PLANO DE PORMENOR DO CENTRO DE TECNOLOGIA E INOVAÇÃO MÉDICA ODONTOLÓGICA (PROCTIMO)**

Plano Cadstral da Situação Existente

Topográfica - Escala 1		Características e Siglas	
Geográfica		PTE_Base_urbanolap	
Projeto / Projeto Nome	IMB L 013 (A.B. - Urban)	1:1.000	
Auto		0 - 10 - 20 m	
Proj. 2007			
Auto 2007			
Proj. 2008			
Auto 2008			
Proj. 2009			
Auto 2009			
Proj. 2010			
Auto 2010			
Proj. 2011			
Auto 2011			
Proj. 2012			
Auto 2012			
Proj. 2013			
Auto 2013			
Proj. 2014			
Auto 2014			
Proj. 2015			
Auto 2015			
Proj. 2016			
Auto 2016			
Proj. 2017			
Auto 2017			
Proj. 2018			
Auto 2018			
Proj. 2019			
Auto 2019			
Proj. 2020			
Auto 2020			
Proj. 2021			
Auto 2021			
Proj. 2022			
Auto 2022			
Proj. 2023			
Auto 2023			
Proj. 2024			
Auto 2024			
Proj. 2025			
Auto 2025			
Proj. 2026			
Auto 2026			
Proj. 2027			
Auto 2027			
Proj. 2028			
Auto 2028			
Proj. 2029			
Auto 2029			
Proj. 2030			
Auto 2030			
Proj. 2031			
Auto 2031			
Proj. 2032			
Auto 2032			
Proj. 2033			
Auto 2033			
Proj. 2034			
Auto 2034			
Proj. 2035			
Auto 2035			
Proj. 2036			
Auto 2036			
Proj. 2037			
Auto 2037			
Proj. 2038			
Auto 2038			
Proj. 2039			
Auto 2039			
Proj. 2040			
Auto 2040			
Proj. 2041			
Auto 2041			
Proj. 2042			
Auto 2042			
Proj. 2043			
Auto 2043			
Proj. 2044			
Auto 2044			
Proj. 2045			
Auto 2045			
Proj. 2046			
Auto 2046			
Proj. 2047			
Auto 2047			
Proj. 2048			
Auto 2048			
Proj. 2049			
Auto 2049			
Proj. 2050			
Auto 2050			
Proj. 2051			
Auto 2051			
Proj. 2052			
Auto 2052			
Proj. 2053			
Auto 2053			
Proj. 2054			
Auto 2054			
Proj. 2055			
Auto 2055			
Proj. 2056			
Auto 2056			
Proj. 2057			
Auto 2057			
Proj. 2058			
Auto 2058			
Proj. 2059			
Auto 2059			
Proj. 2060			
Auto 2060			
Proj. 2061			
Auto 2061			
Proj. 2062			
Auto 2062			
Proj. 2063			
Auto 2063			
Proj. 2064			
Auto 2064			
Proj. 2065			
Auto 2065			
Proj. 2066			
Auto 2066			
Proj. 2067			
Auto 2067			
Proj. 2068			
Auto 2068			
Proj. 2069			
Auto 2069			
Proj. 2070			
Auto 2070			
Proj. 2071			
Auto 2071			
Proj. 2072			
Auto 2072			
Proj. 2073			
Auto 2073			
Proj. 2074			
Auto 2074			
Proj. 2075			
Auto 2075			
Proj. 2076			
Auto 2076			
Proj. 2077			
Auto 2077			
Proj. 2078			
Auto 2078			
Proj. 2079			
Auto 2079			
Proj. 2080			
Auto 2080			
Proj. 2081			
Auto 2081			
Proj. 2082			
Auto 2082			
Proj. 2083			
Auto 2083			
Proj. 2084			
Auto 2084			
Proj. 2085			
Auto 2085			
Proj. 2086			
Auto 2086			
Proj. 2087			
Auto 2087			
Proj. 2088			
Auto 2088			
Proj. 2089			
Auto 2089			
Proj. 2090			
Auto 2090			
Proj. 2091			
Auto 2091			
Proj. 2092			
Auto 2092			
Proj. 2093			
Auto 2093			
Proj. 2094			
Auto 2094			
Proj. 2095			
Auto 2095			
Proj. 2096			
Auto 2096			
Proj. 2097			
Auto 2097			
Proj. 2098			
Auto 2098			
Proj. 2099			
Auto 2099			
Proj. 2100			
Auto 2100			

213

---

## Anexo IV

## PROPOSTA N.º 85/2022

### Procedimento de Formação de Contrato para Planeamento Para Elaboração do Plano de Pormenor Centro de Investigação de Olhão

Considerando que é pretensão do Município de Olhão promover a criação de estratégias de promoção do desenvolvimento económico-social do Concelho, de melhoria da qualidade de vida e bem-estar da população e de reforço da coesão territorial, pretendendo-se igualmente estimular a competitividade, atraindo investimentos, criando riqueza e postos de trabalho, dando respostas à economia local e apoiando o empreendedorismo.

Observando que a empresa *BETTER DENTAL CARE, INC.*, matriculada no Departamento do Estado da Florida, Estados Unidos da América sob o número P1700041792 - que tem como sucursal em Portugal a empresa "BETTER DENTAL CARE, INC - SUCURSAL EM PORTUGAL", pessoa coletiva n.º 980 731 305 e com sede no Monte Tamissa, Hortas, Vila Real de Santo António, na qualidade de promitente compradora do prédio misto sito em de Brancanes, Olhão, com a área total de 6545 m<sup>2</sup>, área coberta 85,22 m<sup>2</sup>, matriz predial urbana n.º 39, secção A e área descoberta de 6459,78 m<sup>2</sup>, matriz predial urbana n.º 2623, descrito na Conservatória do Registo Predial de Olhão sob o registo n.º 3109/20080612, freguesia e concelho de Olhão, apresentou junto da Câmara Municipal de Olhão uma proposta de contratualização para a elaboração de um Plano de Pormenor para uma área de intervenção de 60.000,00 m<sup>2</sup> (6 ha) em Olhão.

Reconhecendo que a operação proposta permitirá a constituição de um centro de investigação e desenvolvimento ligado à medicina dentária, facial e estética, com o objetivo de criar um equipamento focado para a investigação dentro desta área e um centro onde se possam ainda desenvolver tratamentos inovadores, assim como desenvolver técnicas cirúrgicas inovadoras, contribuindo



município de Olhão

para esse fim o estabelecimento de acordos com Universidades de forma que os seus investigadores possam desenvolver os seus projetos de investigação, com carácter experimental nas futuras instalações do centro de investigação, sem esquecer que este centro constituirá uma plataforma de partilha de conhecimentos pelo que vai promover a estadia de referências internacionais do setor.

Atendendo ainda que o Município reconhece que a intervenção proposta pela entidade contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento concelhio, pela atração de investimentos estratégicos com impacto na diversificação da base económica e assume um papel importante para a organização e a qualificação da malha urbana da envolvente à área do Plano.

E recordando que o Município dispõe de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento territorial e do ordenamento do território e urbanismo, nos termos das alíneas m) e n) do n.º 2 do art.º 23 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e que o princípio da contratualização, constante na alínea h) do art.º 5 da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e concretizado no art.º 79 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra o enquadramento normativo da figura do contrato para planeamento, visando concertar os interesses públicos e privados, sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Olhão delibere, ao abrigo do disposto no art.º 81 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio:

1. Aprovar a Proposta de Contrato para Planeamento (Anexo I) e os respetivos Termos de Referência (Anexo II) para elaboração do Plano de Pormenor Centro de Investigação de Olhão, e seus anexos, com os fundamentos referidos no corpo da presente proposta.

2. Submeter a Proposta de Contrato para Planeamento e Termos de Referência, bem como a presente deliberação de aprovação, a discussão pública, nos termos do n.º 1 do art.º 89 do RJIGT, pelo período de 10 dias.



município de Olhão

3. Aprovar a deliberação que recair sobre a presente proposta, em minuta, nos termos do disposto no n.º 3 e para os efeitos do preceituado no n.º 4 do art.º 57 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.

---

Olhão, 18 de Março de 2022

O Presidente da Câmara Municipal

---

(António Miguel Ventura Pina)



MUNICÍPIO DE OLHÃO

CÓDIGO POSTAL 8700-952

**DELIBERAÇÃO**

**PROPOSTA NÚMERO OITENTA E CINCO BARRA DOIS MIL E VINTE E DOIS – PROCEDIMENTO DE FORMAÇÃO DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE FORMENOR CENTRO DE INVESTIGAÇÃO DE OLHÃO** - Presente uma proposta subscrita pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, referente ao assunto em título, cuja cópia se encontra em anexo à minuta da presente ata. Deliberado, por unanimidade dos votos, aprovar os diversos pontos da presente proposta.-----