



1ª Alteração do Plano de Pormenor de Lejana

Contrato para Planeamento

Faro

junho 2022

INDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - (OBJETO DO CONTRATO).....	7
CLÁUSULA SEGUNDA - (ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO)	7
CLÁUSULA TERCEIRA - (ELABORAÇÃO DAS PEÇAS DO PLANO E DEMAIS ESTUDOS)	8
CLÁUSULA QUARTA- (CONTEÚDO DO PLANO).....	8
CLÁUSULA QUINTA – (OBRIGAÇÕES DA PRIMEIRA CONTRATANTE)	8
CLÁUSULA SEXTA - (OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA CONTRATANTE)	9
CLÁUSULA SÉTIMA - (EQUIPA TÉCNICA DO PLANO)	10
CLÁUSULA OITAVA - (ACOMPANHAMENTO)	11
CLÁUSULA NONA - (PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS).....	12
CLÁUSULA DÉCIMA - (RESERVA DE EXERCÍCIO DE PODERES PÚBLICOS).....	12
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - (PRAZOS DE ELABORAÇÃO)	12
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- (PROCEDIMENTO)	13
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - (PROPRIEDADE).....	13
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - (ENCARGOS)	13
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - (VIGÊNCIA DO CONTRATO)	14
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - (BOA-FÉ).....	14
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - (RESOLUÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO).....	14
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - (INCUMPRIMENTO DO OBJETO DO CONTRATO).....	14
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - (RESOLUÇÃO DE CONFLITOS).....	14
CLÁUSULA VIGÉSIMA - (NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES)	15
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - (ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS).....	16
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - (ANEXOS).....	16

**CONTRATO PARA PLANEAMENTO PARA A 1ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA
LEJANA**

Entre:

Município de Faro, NIPC 506 579 425 com sede no Largo da Sé, 8004-001 Faro, aqui representada pelo Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal Dr. Rogério Bacalhau Coelho, na qualidade de entidade competente para a elaboração do Plano, doravante designada por **“Primeira Contratante”** ou **“Município de Faro”**,

E

GROWING BUBBLE, Lda, NIPC 516 368 168, com sede em Avenida Marçal Pacheco, Hospital de Loulé, concelho de Loulé, freguesia de S. Clemente, 8100-503 Loulé, aqui representada pelos Senhor Filipe José Nascimento Vieira, com o Cartão de Cidadão nº 06227327 2 ZY1, emitido pelos Serviços de Identificação Civil de Lisboa e com o NIF 132986400, residente em Rua Antero de Quental, nº 2 – 7ªA, 8000-210 Faro, doravante designada por **“Segunda Contratante”**,

Doravante conjuntamente designadas por **“Partes”**,

Considerando que:

- A. Por deliberação da Assembleia Municipal de Faro, em sessão ordinária de 07.10.2020, foi aprovado o Plano de Pormenor da Lejana, e publicado através do Edital n.º 1234/2020 no Diário da República n.º 234/2020, Série II, de 02.12.2020 (doravante designado por **“Plano de Pormenor”**);
- B. A Segunda Contratante, ao abrigo do direito de participação previsto no artigo 6.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação em vigor (doravante designado por **“RJIGT”**), propôs a celebração de um contrato para planeamento destinado a um procedimento de dinâmica para o Plano de Pormenor, sob a forma de alteração, com o objetivo de introduzir alterações na área titulada pelo alvará de loteamento n.º 9/81, em nome da sociedade Construções Urbalgar, Lda.;
- C. A proposta consiste na substituição dos atuais lotes A, B e D por dois novos lotes que se pretende que se destinem aos usos de “serviços / habitação relacionados com serviços de saúde / habitação residencial / equipamento de saúde”, bem como na alteração da rede viária e arranjos exteriores, propondo um novo acesso viário a partir da Av. Calouste Gulbenkian para acesso ao lote de maiores dimensões.

- D. O Município de Faro reconhece que a intenção da Segunda Contratante de integrar serviços de saúde na área do Plano de Pormenor, ainda que de natureza privada, permitirá aumentar a capacidade de resposta às necessidades de saúde da população residente e da população sazonal da região do Algarve, e enquadra-se nos conceitos atuais da cidade plurifuncional e é aceitável do ponto de vista técnico;
- E. O Município de Faro considera, ainda, adequado aproveitar a alteração do Plano de Pormenor, para a subcategoria dos espaços habitacionais consolidados 3, clarificando os limites desta subcategoria, as operações urbanísticas admissíveis e as áreas destinadas a cedência para espaços verdes e outros;
- F. A CMF, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, deliberou em reunião ordinária pública realizada em [●], dar início à primeira Alteração do Plano de Pormenor da Lejana, e aprovar os respetivos Termos de Referência (que constituem o **Anexo I** ao presente Contrato, doravante designados por “**Termos de Referência**”), nos termos do disposto no artigo 76º, conjugado com os artigos 118.º e 119.º do RJIGT;
- G. A CMF é o órgão competente para a alteração do Plano de Pormenor, sendo a Assembleia Municipal de Faro a entidade competente para a sua aprovação;
- H. A Segunda Contratante é promitente compradora, devidamente autorizada pela proprietária e promitente vendedora dos lotes A, B e D do Loteamento 9/81, com alteração de maio de 2014, com a área do loteamento de 26.896,10 m² e dos lotes A, B e D, respetivamente de 1.159,00m², 1.040,00 m² e 576 m², que se inserem na área de intervenção do Plano de Pormenor, encontrando-se descritos na Conservatória do Registo Predial, conforme se descreve de seguida: **Lote A** - situado em Lejana de Baixo, confrontando a norte sul e nascente com Logradouro Público, poente, com arruamento, com a área de 1.159 m², inscrito na matriz predial urbana da respetiva freguesia sob o número 9999, e que corresponde à anexação dos atuais lotes A, B e C, com as descrições prediais número 1861, 1862 e 1863, respetivamente; **Lote B** – situado em Lejana de Baixo, confrontando a norte com arruamento, sul com logradouro público, nascente arruamento, poente com logradouro Público, com a área de 1.040 m², inscrito na matriz predial urbana da respetiva freguesia sob o número 10000, e que corresponde à anexação dos atuais lotes D, E e F, com as descrições prediais número 1864, 1865 e 1866, respetivamente e **Lote D** – situado em Lejana de Baixo, confrontando a norte, com lote BB, sul e nascente com Logradouro Público, poente, com arruamento, com a área de 576 m², inscrito na matriz predial urbana da respetiva freguesia com o número 10002, que corresponde à anexação dos atuais lotes K e L, com as descrições prediais número 1871 e 1872, respetivamente;

- I. Atenta a área de intervenção do plano – que abrange uma superfície de cerca de 43ha – a área total dos **Lotes** a serem adaptados, representa cerca de 10,3% da área total de intervenção do loteamento e 0,65% do Plano de Pormenor;
- J. A Segunda Contratante tem interesse em desenvolver, nos Lotes A, B e D , uma operação urbanística que corresponde às preocupações urbanísticas, sociais e ambientais do Município de Faro, designadamente, assegurando o seu adequado desenvolvimento através de soluções urbanísticas que tenham em conta a valorização e a requalificação do território como garantia de qualidade do urbanismo proposto, prevendo a execução das mesmas no prazo de 10 anos, correspondendo ao prazo expectável de execução do um PMOT;
- K. É entendimento do Município de Faro que o interesse público impõe que as operações urbanísticas nos Lotes atrás identificados devem ser precedidas da elaboração e aprovação de uma alteração do Plano de Pormenor que defina o seu desenho urbano, promovendo a articulação com a envolvente e mais rigorosa inserção urbanística e ambiental das futuras ocupações;
- L. O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito, tem como objetivo fundamental um prévio enquadramento planificatório que concretize a política de ordenamento do território e de urbanismo prosseguida pelo Município, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território;
- M. O Município de Faro pretende assim a elaboração da Alteração do Plano de Pormenor que desenvolva e concretize os objetivos identificados nos Termos de Referência aprovados por deliberação da CMF de Faro, os quais figuram em anexo ao presente contrato como o seu **Anexo I**, dele fazendo parte integrante, designadamente os seguintes:
 - i) Reorganizar e articular a estrutura urbana da Lejana;
 - ii) Valorizar as entradas da cidade de Faro, promovendo a qualificação / concretização dos principais eixos viários e restantes infraestruturas urbanísticas;
 - iii) Valorizar / otimizar o espaço público e as áreas de utilização coletiva;
 - iv) Propiciar o desenvolvimento de usos compatíveis com o uso habitacional, designadamente, os usos comercial / terciário e turístico.
 - v) Reorganização do desenho urbano, na área abrangida pelo loteamento titulado pelo alvará nº 9/81, para implementação de edificações destinadas a serviços de saúde ou residencial, em articulação com a estrutura viária existente;

- vi) Otimização da solução preconizada para os espaços habitacionais consolidados 3, ao nível da ocupação edificada e das áreas de cedência, em articulação com a solução envolvente.
- N. Os investimentos na ocupação dos terrenos da segunda Contratante deverão desenvolver e concretizar as opções e orientações mencionadas no Considerando anterior;
- O. Ante o princípio da contratualização consagrado na alínea h) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014), o RJGT, em concretização do princípio da concertação de interesses públicos e privados envolvidos na ocupação do território e da contratualização e, reconhecendo no domínio do ordenamento do território a faculdade que decorre da autonomia pública contratual, procedeu, no seu artigo 79.º, ao enquadramento normativo dos designados contratos para planeamento, clarificando os princípios fundamentais a que se encontram sujeitos por força da irrenunciabilidade e indisponibilidade dos poderes públicos de planeamento, da transparência e da publicidade, tendo em conta os limites decorrentes das regras gerais relativas à contratação pública;
- P. A Alteração do Plano de Pormenor tem em conta as orientações dos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis, designadamente do Plano de Diretor Municipal de Faro e do Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve;
- Q. As Partes no presente Contrato reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados;
- R. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e depende, nos termos da lei, da CMF, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor;
- S. Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei no que respeita ao procedimento de elaboração, de aprovação e de alteração, designadamente os direitos de informação e participação de todos os interessados, incluindo a faculdade que lhes é conferida por lei de, a qualquer momento, formularem sugestões e pedidos de esclarecimento ao longo do procedimento de elaboração dos instrumentos de gestão territorial (vide artigos 5.º, 6.º, 88.º e 89.º do RJGT) e ao exercício de competências por parte da CMF e de outros órgãos e/ou entidades públicas;
- T. A celebração do presente Contrato foi aprovada pela deliberação da CMF referida no Considerando F) anterior, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor em conformidade com o disposto nos artigos 81.º e seguintes do RJGT, 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 dispositivos legais acima referidos.

As Partes acordam de boa fé e reciprocamente aceitam o presente Contrato para Planeamento (doravante abreviadamente designado por “**Contrato**”), ao abrigo do disposto nos artigos 79.º e 80.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação e correspondente publicação sido efetuadas, em conformidade com o disposto no artigo 81.º do mesmo diploma.

CLÁUSULA PRIMEIRA - (OBJETO DO CONTRATO)

1. O presente Contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as Partes, tendo em vista a elaboração da 1ª Alteração do Plano de Pormenor, a qual terá em consideração os Considerandos *supra* enunciados e obedecerá aos Termos de Referência, em perfeita e estrita obediência ao disposto nos artigos 79.º e seguintes do RJIGT e demais legislação aplicável.
2. A concretização da colaboração entre as Partes para efeitos da Alteração do Plano de Pormenor será efetuada através da apresentação, por parte da Segunda Contratante, de uma proposta técnica de Alteração do Plano de Pormenor, composta por todos os documentos e elementos que integram o conteúdo material de um plano de pormenor, bem como dos demais elementos que se encontrem previstos neste Contrato.
3. O conteúdo e os procedimentos de alteração e execução do Plano regem-se pelo disposto no RJIGT.

CLÁUSULA SEGUNDA - (ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO)

1. A área de intervenção territorial da Alteração do Plano de Pormenor corresponde à área delimitada na planta que integra os Termos de Referência anexos ao presente contrato, identificada como **Anexo I**, que dele faz parte integrante.
2. A base de incidência territorial do Plano, tem uma superfície de cerca de 43ha a qual abrange o(s) prédio(s) propriedade da segunda Contratante, sendo delimitada a sul pela Av. Calouste Gulbenkian, a poente pela Estrada da Senhora da Saúde, a norte pela urbanização titulada pelo Alvará n.º 1/04 e a nascente pela EN2/Estrada do Alportel.

CLÁUSULA TERCEIRA - (ELABORAÇÃO DAS PEÇAS DO PLANO E DEMAIS ESTUDOS)

1. O Município de Faro estabelece como parâmetros urbanísticos de referência para a elaboração da Alteração do Plano de Pormenor, os que constam dos Termos de Referência da Alteração do Plano de Pormenor, que integram o **Anexo I**, em conformidade com o estabelecido nos Considerandos.
2. A Segunda Contratante obriga-se a elaborar a proposta de Alteração do Plano de Pormenor composta pelos elementos que integraram o seu conteúdo material de suporte ao Plano de Pormenor, de acordo com os Termos de Referência e com as orientações expressas do Município de Faro, nos termos das Cláusulas seguintes.

CLÁUSULA QUARTA- (CONTEÚDO DO PLANO)

1. A Segunda Contratante obriga-se a executar todos os trabalhos, estudos e projetos de suporte à elaboração da Alteração do Plano de Pormenor, nos termos da Cláusula Primeira, devendo desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários à elaboração da Alteração do Plano de Pormenor em articulação com os serviços técnicos do Município de Faro, respeitando os objetivos estratégicos do Município de Faro e o disposto nos diversos planos, programas e projetos existentes e/ou em preparação com incidência na Área de Intervenção.
2. Para além dos elementos necessários para assegurar os conteúdos documental e material consagrados no disposto nos artigos 102.º e 105.º do RJIGT, deverão ser integrados e definidos ainda todos os elementos necessários a um completo entendimento do modelo proposto e à sua operacionalização, cabendo à Segunda Contratante realizar os levantamentos, estudos, relatórios ou outros elementos que sejam legalmente exigidos ou impostos por entidades terceiras, no âmbito do procedimento de Alteração do Plano de Pormenor, ou se reputem necessários à elaboração, aprovação ou concretização da Alteração do Plano de Pormenor.

CLÁUSULA QUINTA – (OBRIGAÇÕES DA PRIMEIRA CONTRATANTE)

1. A Primeira Contratante compromete-se a:
 - a) Desencadear, nos termos previstos no presente Contrato e na lei, o competente procedimento de Alteração do Plano Pormenor, desenvolvendo os seus melhores esforços para que tal ocorra dentro dos prazos legalmente previstos;

- b) Tomar em consideração e avaliar os projetos apresentados pela Segunda Contratante, procurando integrar na Alteração do Plano de Pormenor as soluções que se mostrem necessárias para garantir a sua execução;
 - c) Promover todos os meios para se encontrar a melhor solução urbanística que o Plano deverá contemplar, no sentido de se dar resposta às pretensões das partes;
 - d) Aprovar o projeto de Alteração do Plano de Pormenor em cumprimento com o disposto nos Termos de Referência e no presente Contrato e de acordo com os procedimentos legalmente estabelecidos, devendo, designadamente, ter em total consideração os atos e pareceres emitidos pelas entidades que, nos termos da lei, devam obrigatoriamente pronunciar-se sobre o projeto de Alteração do Plano de Pormenor, incluindo a CCDR, e as entidades com responsabilidades ambientais específicas consultadas nos termos da lei.
 - e) Submeter a proposta de Alteração do Plano de Pormenor e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal e a garantir a sua publicação no prazo legal estabelecido pelo RJIGT.
2. O disposto no número anterior não prejudica, nem se sobrepõe, ao eventual acompanhamento da elaboração da Alteração do Plano de Pormenor que a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve possa vir a realizar a solicitação do Município de Faro, nos termos do artigo 86.º do RJIGT.

CLÁUSULA SEXTA - (OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA CONTRATANTE)

A Segunda Contratante obriga-se a:

- a) Desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários à elaboração da Alteração do Plano de Pormenor, em articulação com os serviços técnicos do Município de Faro, respeitando os objetivos estratégicos do Município de Faro e o disposto nos diversos planos, programas e projetos existentes e/ou em preparação com incidência na Área de Intervenção,
- b) Executar todos os trabalhos, estudos e projetos, que constituem o objeto deste Contrato, nos termos da Cláusula primeira (objeto);
- c) Elaborar as peças escritas ou desenhadas, bem como estudos ou relatórios, que venham a ser necessários no decurso do procedimento de elaboração da Alteração do Plano de Pormenor, quer se trate de peças novas ou de alteração ou retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou preparação seja exigida pelas normas legais ou regulamentares aplicáveis, por entidades públicas com competências no

âmbito do procedimento de alteração do Plano de Pormenor, ou sejam consideradas pelas Partes (de comum acordo) como justificadamente necessárias à luz dos objetivos a prosseguir com a Alteração do Plano de Pormenor;

- d) Indicar e submeter à aprovação do Município de Faro, a composição da equipa técnica multidisciplinar, responsável pela elaboração da Alteração do Plano de Pormenor, nos termos da Cláusula seguinte;
- e) Reconhecer que os serviços técnicos do Município de Faro têm poderes de acompanhamento, direção, fiscalização e controlo de todo o processo de elaboração do projeto de Alteração do Plano de Pormenor;
- f) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato;
- g) Praticar todos os atos e celebrar todos os contratos que se demonstrem necessários à execução dos Trabalhos previstos no presente Contrato;
- h) Diligenciar pela conclusão dos Trabalhos previstos no presente Contrato, dentro dos prazos fixados;
- i) Disponibilizar ao Município de Faro todos os documentos e informações que lhe habilitem a conhecer e avaliar o desenvolvimento dos trabalhos e o cumprimento das orientações definidas;
- j) Ceder ao Município de Faro todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes a quaisquer peças escritas ou desenhadas que integrem a proposta de Alteração do Plano de Pormenor, devendo entregar toda a informação que serviu de base à referida proposta, bem como todos os documentos originais e ficheiros informáticos;
- k) Informar o Município de Faro sobre qualquer facto ou situação de força maior suscetível de provocar atrasos, relativamente aos prazos fixados no presente Contrato;
- l) Entregar ao Município de Faro dois exemplares impressos, bem como em suporte digital, dos elementos necessários a cada uma das fases do processo de elaboração da Alteração do Plano de Pormenor, de acordo com o conteúdo documental e material, conforme estabelecido nos artigos 99.º e 100.º, ambos do RJGT e de acordo com os Termos de Referência.

CLÁUSULA SÉTIMA - (EQUIPA TÉCNICA DO PLANO)

1. Para cumprimento do objeto do presente Contrato, a Segunda Contratante compromete-se a contratar uma equipa técnica multidisciplinar (doravante designada por “**Equipa**

- Técnica**”), responsável pela elaboração dos elementos que integram a proposta de Alteração do Plano de Pormenor, constituída de acordo com o disposto nos Termos de Referência do Plano, bem como no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14.11, na sua atual redação.
2. A contratação da Equipa Técnica, carece de prévia aprovação do Município de Faro, devendo para o efeito ser apresentada pela Segunda Contratante, no prazo de cinco dias a contar da data da assinatura do presente Contrato, uma proposta de composição da Equipa Técnica, da qual conste as respetivas habilitações profissionais, literárias e experiência profissional de cada um dos seus elementos, bem como a indicação do respetivo coordenador.
 3. O Município de Faro designa um técnico dos seus serviços para ser o seu interlocutor com a Equipa Técnica e com a Segunda Contratante.
 4. A Equipa Técnica deve, nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessitem aos serviços técnicos do Município de Faro, atuando sempre sob a sua responsabilidade e supervisão.
 5. O disposto na presente Cláusula não consubstancia, em caso algum, uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga, entre o Município de Faro e a Equipa Técnica, a qual manterá sempre a sua autonomia técnica.

CLÁUSULA OITAVA - (ACOMPANHAMENTO)

1. A elaboração da proposta de Alteração do Plano de Pormenor pela Segunda Contratante, fica sujeita a um acompanhamento técnico por parte do Município de Faro, com o(s) técnico(s) que o Município de Faro venha a nomear para o efeito, os quais asseguram uma correta articulação entre todas as partes envolvidas.
2. Sempre que o Município de Faro pretenda reunir com a Equipa Técnica deverá solicitar à Segunda Contratante a marcação de uma reunião de trabalho, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, devendo ser elaborada e assinada uma ata de todas as reuniões de trabalho conjuntas entre a Equipa Técnica e a equipa nomeada pelo Município de Faro.
3. O Município de Faro obriga-se a comunicar à Segunda Contratante todos os pareceres, informações ou comunicações de quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação da Alteração do Plano de Pormenor.

CLÁUSULA NONA - (PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS)

1. Ao Município de Faro assiste o direito de solicitar à Segunda Contratante, por escrito, a prestação de esclarecimentos sobre a realização dos Trabalhos, devendo ser prestada a resposta, também por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias.
2. O Município de Faro deve responder dentro do prazo de 15 (quinze) dias a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido pela Segunda Contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA - (RESERVA DE EXERCÍCIO DE PODERES PÚBLICOS)

1. Os termos do presente Contrato em nada afetam o reconhecimento por parte da Segunda Contratante de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Município de Faro, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material da Alteração do Plano de Pormenor.
2. O Município de Faro reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.
3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação da Alteração do Plano de Pormenor, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - (PRAZOS DE ELABORAÇÃO)

1. O prazo para a elaboração da Alteração do Plano de Pormenor pela Segunda Contratante é de, no máximo, 90 dias a contar da data da assinatura do presente Contrato, de acordo com os Termos de Referência em anexo.
2. Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação do procedimento de Alteração do Plano de Pormenor, em conformidade com o disposto no RJIGT e demais legislação aplicável, bem como todos os demais prazos administrativos a que seja necessário dar cumprimento (e/ou que seja necessário observar) para efeitos da elaboração e aprovação da Alteração do Plano de Pormenor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - (PROCEDIMENTO)

1. O Município de Faro compromete-se a adotar todas as diligências necessárias no sentido de a Alteração do Plano de Pormenor ser proposta para aprovação pela Assembleia Municipal.
2. Se, da análise do projeto de Alteração do Plano de Pormenor, o Município de Faro entender que o mesmo não reúne as condições para ser aprovado, deve dar conhecimento desse facto, por escrito e de forma devidamente fundamentada, à Segunda Contratante no prazo de trinta 30 (trinta) dias após a receção do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - (PROPRIEDADE)

1. A Segunda Contratante obriga-se a transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues, sem reservas, para o Município, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento, mediante comunicação dessa intenção à Segunda Contratante e procurando chegar a acordo sobre os termos da alteração pretendida.
2. A Segunda Contratante obriga-se, ainda, a exigir que cláusula do mesmo teor seja aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação da proposta de solução urbanística e respetivos elementos de suporte.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - (ENCARGOS)

1. A Segunda Contratante suportará todos os encargos inerentes à realização dos trabalhos referentes à Alteração do Plano de Pormenor, designadamente os relativos ao pagamento dos honorários da Equipa Técnica, sendo esta diretamente contratada pela Segunda Contratante, e à elaboração dos elementos de suporte à proposta de Alteração do Plano de Pormenor;
2. Do presente Contrato não decorrem quaisquer ónus ou encargos para o Município de Faro, para além dos inerentes às normais tarefas de acompanhamento e coordenação institucional do procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - (VIGÊNCIA DO CONTRATO)

O presente Contrato entrará em vigor na data da sua assinatura e vigorará até à publicação da Alteração do Plano de Pormenor no Diário da República, sem prejuízo das obrigações relativas à execução da Alteração do Plano de Pormenor e as que, nos termos do presente Contrato, devam perdurar para além da sua cessação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - (BOA-FÉ)

As Partes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - (RESOLUÇÃO UNILATERAL DO CONTRATO)

O presente Contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pela Primeira Contratante com base na violação das obrigações assumidas pela Segunda Contratante, no âmbito do presente Contrato, bem como por razões de interesse público subjacente ao presente objeto deste Contrato, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - (INCUMPRIMENTO DO OBJETO DO CONTRATO)

1. Em caso de incumprimento definitivo do Contrato pela Primeira Contratante, por razões de fundado interesse público, haverá lugar a um direito de indemnização na medida proporcional aos encargos suportados pela Segunda Contratante com a elaboração do projeto de Alteração do Plano de Pormenor.
2. Entende-se por incumprimento definitivo aquele que não venha a ser sanado pelo Município de Faro no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação da Segunda Contratante para o efeito.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - (RESOLUÇÃO DE CONFLITOS)

1. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente contrato, as partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data em que qualquer uma das contratantes envie à outra uma notificação para esse efeito.

2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.
3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designado por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo árbitro, serão esses dois nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo Sul.
4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de 6 (seis) meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.
5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - (NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES)

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

O Município de Faro

A/c Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Faro

Largo da Sé

8004-001 Faro

Fax: 289 802 326

e-mail: geral@cm-faro.pt

Segunda Contratante

GROWING BUBBLE, Lda

A/c: Exmo. Senhor Filipe Vieira

Avenida Marçal Pacheco (Hospital de Loulé)

8100-503 Loulé

e-mail: susana.anacleto@urbigenesis.pt

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - (ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS)

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - (ANEXOS)

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

- i) **Anexo I** – Deliberação camarária que determina a 1ª Alteração do Plano de Pormenor da Lejana e aprova os seus Termos de Referência e a planta com o limite da área de intervenção;
- ii) **Anexo II** – Deliberações de Camara que aprovaram o procedimento de formação do presente contrato e seu teor;

Feito em [•], aos [•] dias do mês de [•] de 2022, em [•] exemplares com valor de original, ficando um deles em poder do Primeiro Contratante e o outro em poder do Segundo Contratante.

A PRIMEIRA CONTRATANTE,

[•]

A SEGUNDA CONTRATANTE,

[•]