

MINUTA DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO
PLANO DE PORMENOR DA TERTIR - ALVERCA

ENTRE:

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA, pessoa coletiva n.º [...], com sede no [...], representado, neste ato, por [...], titular do cartão de cidadão [...], contribuinte fiscal n.º [...], na qualidade de [...] da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, [...], ao abrigo dos poderes conferidos pelo disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, adiante designado por **Município**,

E

MOTA ENGIL REAL ESTATE ALVERCA SOCIEDADE UNIPessoal, LDA., com sede na Rua do Rego Lameiro, n.º 38, freguesia de Campanhã, concelho do Porto, 4300-454 Porto, com o capital social de 500,00 Euros, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e pessoa colectiva 516.876.228, adiante designada por Segunda Outorgante,

Quando mencionados conjuntamente, as **Partes**.

CONSIDERANDO QUE:

- A.** A Segunda Outorgante é proprietária do prédio na Estrada Nacional 10, Alverca com o artigo Matricial 4826, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob o número 00628 da União de Freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, conjuntamente designados por “Imóveis”, denominado “TERTIR”, atualmente classificado no Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira em vigor como solo urbano/urbanizado e com a categoria de Espaço de multiusos.
- B.** A área em questão corresponde a uma área no corredor urbano ribeirinho, ocupada atualmente por estabelecimentos industriais devolutos e áreas degradadas que importa qualificar;
- C.** A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira (“CMVFX”) deliberou na sua reunião ordinária de 23 de janeiro de 2019, dar início ao processo da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira, publicado na 2.ª Série do Diário da República, n.º 86, através do Aviso n.º 2926/2019, de 21 de fevereiro de 2019, tendo o respetivo prazo de revisão sido prorrogado através do Aviso n.º 11143/2020 no Diário da República, 2.ª série, n.º 148, de 31 de julho de 2020 e, posteriormente, pelo Aviso n.º 15124/2022 no Diário da República, 2.ª série, n.º 147, de 1 de agosto de 2022, até 31 de dezembro de 2024;
- D.** Através da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira pretende o Município dar corpo à Visão Estratégica definida para o concelho que, entre outros, identifica a necessidade de promover a segregação de usos pouco compatíveis, nomeadamente no eixo

urbano Póvoa de Santa Iria / Castanheira do Ribatejo, de forma a potenciar intervenções que possam assumir um papel de referência para investimentos futuros, bem como promover novas polaridades com funções diversas associadas também ao uso habitacional e equipamentos

- E.** A Segunda Outorgante tem interesse em desenvolver um projeto em linha com os objetivos estratégicos definidos para esta área, com a criação de uma nova centralidade – praça, a consolidação do perímetro urbano, um novo parque urbano como conclusão de potencial corredor verde, o repensar do modelo de cidade para cidade verde, a criação de equipamentos exteriores e o redesenho da distribuição viária integrado com ciclovias e via pedonal;
- F.** Pretende-se a criação de um conceito de cidade completa que articula usos múltiplos: como habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva;
- G.** Em tal contexto, e no exercício do seu direito de participação previsto no artigo 6.º, n.º 2, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), a Segunda Outorgante requereu a abertura do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da TERTIR (“PP TERTIR”) e, em simultâneo, apresentou proposta de celebração de contrato para planeamento para tal efeito – cf. Anexo I, ora junto;
- H.** Compete à Câmara Municipal determinar a elaboração de planos municipais de ordenamento do território, nos termos do artigo 76.º, n.º 1, do RJIGT, bem como a opção de celebrar contratos para planeamento com os interessados, por via dos quais se obrigue a apresentar à Assembleia Municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, ao abrigo do artigo 79.º, n.º 2, do RJIGT;
- I.** A figura jurídica do contrato para planeamento permite a utilização do contrato para efeitos da apresentação de uma proposta para a elaboração de plano de urbanização ou de pormenor, sua alteração ou revisão, e respetiva execução;
- J.** A CMVFX entende ser de interesse municipal promover-se uma intervenção na área dos Imóveis, através da elaboração de um PP, tendo em vista o desenvolvimento do projeto urbanístico preconizado pela Segunda Outorgante, que vai ao encontro dos interesses públicos que o Município de Vila Franca de Xira pretende prosseguir na área de intervenção, desde logo transformar e qualificar espaços degradados com localização privilegiada, promovendo novos padrões de ocupação centrados na sustentabilidade e eficiência energética, bem como promovendo a mobilidade suave e a interação com transportes públicos, a qual permitirá reforçar a atratividade do Município e, do mesmo passo, contribuir para a coesão social desta zona mais periférica da cidade;
- K.** Há convergência dos interesses públicos e privados na concretização dos objetivos preconizados nos Termos de Referência para a elaboração do futuro instrumento de gestão territorial, ora juntos como Anexo II;
- L.** A celebração do presente Contrato foi aprovada pela deliberação da Câmara Municipal adotada na reunião de [...] e de [...], e foi precedida de discussão pública e da ponderação dos respetivos resultados;

É mutuamente aceite entre as Partes a celebração do presente Contrato para Planeamento (o “**Contrato**”), ao abrigo do disposto nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“**RJIGT**”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, o qual consiste nas seguintes Cláusulas:

1. Objeto

- 1.1** O presente Contrato tem por objeto a elaboração do Plano de Pormenor da TERTIR, em Alverca (“**PPT**”).
- 1.2** O presente contrato estabelece uma relação jurídica administrativa através da qual o Município pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da Segunda Outorgante.
- 1.3** O conteúdo e o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor regem-se pelo disposto no RJIGT.

2. Âmbito territorial

- 2.1** O âmbito territorial do PP totaliza cerca de 20.98 ha e a área e respetivos prédios encontram-se identificados em planta constante do Anexo II ao presente Contrato.

3. Objetivos da alteração do PDM e termos de referência

- 3.1** Os termos de referência essenciais para a elaboração da proposta de PP pelo Interessado foram aprovados pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira em [...] e constam do Anexo II ao presente Contrato.:

- a)**

- 3.2** Os objetivos da elaboração do PPT são os que constam dos respetivos Termos de Referência, que constituem o Anexo II ao presente Contrato.

4. Avaliação ambiental estratégica

- 4.1** Atendendo aos termos de referência referidos na Cláusula anterior e aos critérios constantes do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, o PP está sujeito ao procedimento de avaliação ambiental estratégica.

5. Disponibilização de elementos

- 5.1** O Município deve entregar aos Interessados por correio eletrónico, no prazo indicativo de 15 dias contados desde a data de celebração do presente Contrato, versão digital, em formato editável, de todos os documentos que integrem os arquivos municipais e que sejam necessários, úteis ou convenientes para a elaboração do PP, nomeadamente:

- a)** Mapas de ruído que acompanham o PDM;
 - b)** Elementos constantes da Planta de Condicionantes do PDM em formato vetorial;
 - c)** Elementos regulamentares aplicáveis à proposta de PP decorrentes do PDM e demais regulamentos municipais.
 - d)** Condicionantes a ter em conta para implementação de programas específicos habitacionais, nomeadamente regras e índices urbanísticos.

6. Designação e credenciação da equipa técnica

- 6.1** A identificação da equipa técnica encarregada da elaboração do projeto de PP, e do respetivo coordenador, constam do Anexo II.
- 6.2** A equipa técnica é contratada pela Segunda Outorgante, segundo o seu critério e sob sua responsabilidade, após consulta e aceitação do Município, devendo cumprir os requisitos e habilitações legalmente previstos no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, para as equipas técnicas de elaboração de planos municipais de ordenamento do território.
- 6.3** A Segunda Outorgante pode participar nas reuniões com entidades externas ao Município que incidam sobre o PP, sempre que chamados a isso, podendo acompanhar os membros da equipa técnica de elaboração do PP, quando a sua presença, em face do objeto da reunião em causa, se justifique.

7. Elaboração e entrega da proposta de PP

- 7.1** A equipa técnica deve elaborar a proposta de PP em observância dos termos de referência, nos termos da Cláusula 3. e do Anexo II ao presente Contrato, composta pelos elementos documentais elencados no artigo 107.º do RJIGT.
- 7.2** O procedimento de elaboração e aprovação do PP desenvolve-se de acordo com o faseamento constante no Anexo II, comprometendo-se a Câmara Municipal, no que respeita aos atos e procedimentos que sejam da sua exclusiva responsabilidade compromete-se a garantir o cumprimento dos mesmos junto dos seus serviços municipais e a promover de forma atempada, eficiente e célere todos os contactos com as demais entidades administrativas com intervenção no processo de elaboração e aprovação do Plano, com vista a assegurar o cumprimento dos prazos previstos nos termos de referência constantes do Anexo II.
- 7.3** Os prazos para as diversas fases são os que constam dos Termos de Referência aprovados e constantes do Anexo II e ficam suspensos no período em que a Segunda Outorgante e a sua equipa técnica aguardem, por mais de 10 dias, por respostas na sequência de pedidos de esclarecimento ou de orientações ao Município ou a entidades externas.

8. Obrigações gerais do Município

- 8.1** Os trabalhos de elaboração da proposta de PP devem ser acompanhados por técnicos do Município, sob a coordenação de um gestor do procedimento designado pelo Município e que deve ser o interlocutor preferencial junto da equipa técnica.
- 8.2** A Câmara Municipal compromete-se a cumprir os prazos estabelecidos nos procedimentos de que é responsável, que constam do Anexo II, sendo diligente na apreciação, marcação de reuniões e na decisão, por forma a garantir a otimização dos tempos e a viabilização da intervenção.
- 8.3** As respostas aos pedidos de informação e de instruções devem ser claras, precisas, conformes às normas legais e regulamentares em vigor e transmitidas, por escrito, à equipa técnica com a máxima celeridade.
- 8.4** O Município prestará o apoio administrativo e logístico que se manifeste útil ou conveniente à elaboração da proposta de PP.

- 8.5** O Município deve promover de forma célere e diligente, e nos prazos legalmente previstos, após receber a proposta de PP, todos os termos do procedimento de elaboração do PP da sua responsabilidade e previstos no RJGT, até à publicação do PP.
- 8.6** O Município deve comunicar aos Interessados todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração do PP, bem como informar os Interessados de todos os atos e diligências que sejam praticados no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação do PP ou que tenham impacto no seu conteúdo ou no procedimento da sua elaboração.
- 8.7** É da responsabilidade do Município a promoção de contactos com vista à disponibilização das áreas de terreno necessárias à concretização das infraestruturas viárias a desenvolver fora da área de intervenção, mas em zonas contíguas, sempre que as áreas em questão não sejam propriedade da Segunda Outorgante, mas de terceiros.
- 8.8** O Município, com vista à aprovação da proposta de PP e à respetiva publicação em *Diário da República*, obriga-se ainda e especificamente a:
- a)** Assegurar a necessária articulação entre a elaboração da proposta de PP e eventuais trabalhos de revisão ou alteração de outros instrumentos de gestão territorial, em especial com o procedimento de revisão do PDM que se encontra em curso;
 - b)** Assegurar os contactos, no âmbito das suas atribuições e competências, com as demais entidades da Administração Pública;
 - c)** Agir de acordo com todos os procedimentos legalmente aplicáveis tendo em vista a aprovação da proposta de PP e publicação da mesma em *Diário da República*.

9. Obrigações gerais do Segundo Outorgante

- 9.1** O Segundo Outorgante deve desencadear todos os procedimentos de que dependa a execução do presente Contrato e que devam ser de sua iniciativa ou responsabilidade, e envidar os seus melhores esforços para que o desenvolvimento dos trabalhos permita o cumprimento do prazo definido para a conclusão do procedimento de elaboração do PP.
- 9.2** O Segundo Outorgante deve executar os trabalhos necessários à elaboração das peças escritas e desenhadas que constituem o conteúdo documental da proposta de PP, bem como da avaliação ambiental estratégica.
- 9.3** A equipa técnica do plano deve, a solicitação do Município, participar ou fazer-se representar em pelo menos 3 sessões públicas de esclarecimento para apresentação do PP, ocorrendo uma durante a discussão pública, outra em Reunião de Câmara e a última no âmbito da deliberação sobre a proposta de PP na Assembleia Municipal.

10. Direitos de autor

- 10.1** Os direitos não patrimoniais de autor sobre as peças escritas e desenhadas que integrem a proposta de PP são do Município, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos, e não devem integrar quaisquer outras menções, símbolos, logotipos ou afins que não os do Município.
- 10.2** O Segundo Outorgante obriga-se a incluir nos contratos que celebrarem com os técnicos que integrem a equipa técnica uma cláusula que estabeleça que os direitos não patrimoniais de

autor sobre as peças escritas e desenhadas que integrem a proposta de PP são do Município, sem quaisquer reservas, que deles pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.

- 10.3** Com a conclusão dos trabalhos de elaboração da proposta de PP, o Segundo Outorgante obriga-se a entregar ao Município versões digitais, em formato editável e não editável, de todos os documentos que integram o PP.
- 10.4** O Município é responsável pelo carregamento do PP em plataformas eletrónicas da Administração Pública e pela tramitação nas mesmas dos procedimentos administrativos a que houver lugar.

11. Boa fé

- 11.1** As Partes, na qualidade em que intervêm, aceitam de boa fé 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.
- 11.2** Ambas as Partes declaram e reconhecem a urgência e o interesse público subjacentes ao Projeto, e comprometem-se a executar o presente Contrato em termos compatíveis com essa urgência e com esse interesse público.

12. Reserva de exercício de poderes públicos

- 12.1** O presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem ao Município, que é a entidade com competência para a determinação do conteúdo material do PP, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas dos Interessados e da necessidade de fundamentação clara, congruente e suficiente das decisões que tenham impacto nas relações com os Interessados.
- 12.2** No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, o Município reserva-se o direito de, sem prejuízo de uma fundamentação clara, congruente e suficiente, não aprovar a proposta de PP objeto do presente Contrato para Planeamento.

13. Contagem de prazos

- 13.1** Os prazos previstos no presente Contrato (Anexo II) contam-se nos termos do artigo 87.º do Código de Procedimento Administrativo.

14. Notificações

- 14.1** Todas as notificações e comunicações a realizar nos termos do presente Contrato, são feitas por escrito para os seguintes contactos:

a) Município:

Município de Vila Franca de Xira

A/C [...] da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

Morada: [...] Tel: [...]

E-mail: [...]

b) Segundo Outorgante:

[...]

A/C:

Morada:

Tel: [...]

E-mail:

15. Alteração do Contrato

15.1 Qualquer alteração ao presente Contrato carece de acordo entre as Partes, deve cumprir as formalidades pré-contratuais e contratuais previstas na lei e deve ser reduzido a escrito e assinado pelos seus representantes legais.

16. Vigência

16.1 O presente Contrato vigora até à entrada em vigor do PP.

17. Cessão da posição contratual

17.1 O Segundo Outorgante pode ceder a sua posição contratual, desde que façam constar as obrigações decorrentes do presente contrato do documento público que titula a compra e venda, sem o qual essa cedência não produzirá eficácia, devendo notificar a cessão ao Município, até ao prazo de 30 dias contados da transmissão.

18. Invalidade

18.1 A invalidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Contrato não afeta a validade e a eficácia das demais cláusulas, cujo integral cumprimento deve ser observado pelas Partes, desde que seja dado cumprimento ao disposto no número seguinte, de modo a ser repostos, se necessário, o equilíbrio económico-financeiro do Contrato.

18.2 Caso qualquer das cláusulas do presente Contrato venha a ser declarada inválida ou ineficaz, as Partes comprometem-se a substituir a cláusula por outra, válida e eficaz, que produza, na medida do possível, os efeitos jurídicos pretendidos com aquela.

18.3 No caso do presente Contrato vir a ser, total ou parcialmente, declarado nulo ou anulado, as Partes assumem reciprocamente o dever de celebrarem os contratos e assumirem os compromissos que se revelarem necessários à concretização, da forma mais célere e menos onerosa, das operações urbanísticas previstas no Plano.

19. Conciliação e arbitragem

19.1 Para a resolução de qualquer desacordo ou dissenso respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes comprometem-se a procurar obter um acordo justo e adequado em prazo célere.

19.2 Em caso de dissenso entre as Partes, ambas devem ativamente procurar um consenso no prazo de 30 dias contado da notificação promovida por qualquer das Partes que tenha em vista iniciar a realização de diligências de obtenção de consenso.

- 19.3** Caso não se revele possível alcançar um consenso no prazo de 30 dias, qualquer das Partes pode iniciar um processo de conciliação, o qual deve ser promovido junto de instituição universitária da área técnica em que se insira o objeto do dissenso.
- 19.4** Caso o processo de conciliação se frustre, para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes acordam que os mesmos devem ser submetidos aos Tribunais Administrativos competentes.

Feito em duplicado em Vila Franca de Xira, aos [data], ficando cada uma das Partes com um exemplar.

O MUNICÍPIO

A MOTA ENGIL REAL ESTATE ALVERCA SOCIEDADE UNIPessoal, LDA.
