

MINUTA de CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Plano de Pormenor Pombais e Freixinho

Contrato para planeamento entre:

MUNICÍPIO DE ODIVELAS, pessoa coletiva n.º 504293125, com sede em Paços do Concelho, Quinta da Memória, Odivelas, representado neste ato pelo Dr. Hugo Manuel dos Santos Martins, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o acto, adiante designada por “Primeiro Outorgante”;

e

SKYLINE - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA, UNIPESSOAL, LD.ª, com número de Identificação Fiscal e de Pessoa Coletiva 507185676 e sede na Rua de Buenos Aires, n.º 39, Lisboa, representada neste ato pelo seu Gerente Hugo Duarte Vidal Mendes, com poderes para o acto, adiante designada “Segunda Outorgante”.

Considerando que:

1. O **Primeiro Outorgante** aprovou, na 3.ª Reunião de Câmara Ordinária, realizada em 13.dezembro.2017, a delimitação do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho (Anexo I do presente Contrato, que dele faz parte integrante) e respectivos Termos de Referência (Anexo II do presente Contrato, que dele faz parte integrante).
2. O **Primeiro Outorgante**, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, pretende intervir na área delimitada para a UOPG 11-02, através da elaboração de um Plano de Pormenor, no sentido de qualificar um espaço urbano que se apresenta atualmente como uma área expectante da maior relevância para permitir uma requalificação urbanística.
3. A área de intervenção do PP dos Pombais e Freixinho (doravante designada por Área de Intervenção) corresponde à Sub-UOPG 11-02 da UOPG 11 – Zona dos Pombais e Silvado, conforme estudo antecedente desenvolvido e respetivo esquema diretor.
4. A Área de Intervenção do Plano de Pormenor dos Pombais e integra uma área aproximada de 2,10/ha e encontra-se devidamente identificada nas plantas que constituem os Termos de Referência, consagrados no Anexo II, abrangendo para além dos prédios urbanos, os seguintes prédios rústicos:
 - a) 14L - Currais Velhos e Freixinhas – 2.000 metros - Freguesia de Odivelas;
 - b) 16L - Freixinho e Franxas – 3.040 metros - Freguesia de Odivelas;
 - c) 17L - Pombais – 5.200 metros - Freguesia de Odivelas.

5. Conforme consta do ponto 2 dos referidos Termos de Referência; *“O território da Sub-UOPG 11-02 localiza-se junto ao eixo da Avenida D. Diniz e apresenta duas realidades diversas. Por um lado o espaço a norte daquele arruamento, que corresponde à área de solo urbanizado consolidado, que se relaciona diretamente com o núcleo antigo dos Pombais e, por outro lado, a zona a sul do mesmo, que corresponde ao solo urbanizável, para o qual deverão ser desenvolvidas operações de valorização paisagística da ribeira do Freixinho, de criação de uma nova frente urbana que beneficie este novo espaço da cidade, bem como a requalificação do troço da Avenida D. Diniz e da Rua Aires de Ornelas.”* Assim, em cumprimento dos objectivos definidos, serão, no âmbito do Plano de Pormenor, definidas duas zonas distintas:
 - a) Zona I – correspondendo ao solo urbanizado consolidado;
 - b) Zona II – correspondendo ao solo urbanizável propriedade da **Segunda Outorgante**.
6. A **Segunda Outorgante** é a legítima proprietária das parcelas 16 e 17, secção L, correspondentes à totalidade da área a sul do Plano, a única área com a classificação e qualificação de categoria de Solo Urbano – Urbanizável – Central – Nível 1 do PDMO, perfazendo sensivelmente metade da área total do Plano de Pormenor.
7. A **Segunda Outorgante** é uma sociedade comercial vocacionada para a promoção de actividades urbanísticas, tendo, no âmbito da sua atividade social, adquirido os referidos imóveis.
8. A **Segunda Outorgante** tem interesse em executar nos seus terrenos, atualmente em estado de abandono, uma operação urbanística, melhor especificada na Cláusula Sétima, pontos 2 e 3, do presente contrato, que corresponde às preocupações de reconversão e requalificação urbanística do Município, em harmonia com o disposto neste contrato e nos Termos de Referência que integram o seu Anexo II, e de que o **Primeiro Outorgante** declara expressamente ter conhecimento.
9. É reconhecida a urgência e importância de uma intervenção na área proposta para o plano que determine a implementação de medidas adequadas ao reordenamento urbano, bem como à revitalização social e económica.
10. Há convergência de interesse público e privado na concretização dos objetivos preconizados nos Termos de Referência da elaboração do futuro instrumento de gestão territorial.
11. Concretizando o princípio da contratualização ao abrigo do disposto nos termos do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14.mai, e em face do ante exposto, as partes consideram adequada a celebração de um Contrato de Planeamento, nos termos do princípio da concertação de interesses públicos e privados envolvidos na ocupação do território, e reconhecendo no domínio do ordenamento do território 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.

E, ainda, reconhecendo as Partes no presente Contrato o interesse e as vantagens mútuas na colaboração entre elas, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados, as Partes acordam nos termos dos Considerandos anteriores e das Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA **(Objeto do Contrato)**

1. O presente contrato tem por objeto regular a relação entre as partes outorgantes com vista à elaboração do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho, a qual obedecerá aos Termos de Referência que constituem o Anexo II, o qual faz parte integrante do presente contrato (e que venham a ser aprovados em definitivo por deliberação da Câmara Municipal de Odivelas).
2. A tramitação subjacente ao procedimento de elaboração e execução do Plano de Pormenor obedece ao disposto no Decreto Lei n.º 80/2015, de 14.mai, diploma que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CLÁUSULA SEGUNDA **(Âmbito territorial)**

A área de intervenção do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho (doravante designada por Área de Intervenção) integra uma área aproximada de 2,10ha e encontra-se devidamente identificada nas plantas que constituem os Termos de Referência, consagrados no Anexo II, abrangendo os seguintes prédios:

- a) 14L - Currais Velhos e Freixinhas – 2.000 metros - Freguesia de Odivelas;
- b) 16L - Freixinho e Franxas – 3.040 metros - Freguesia de Odivelas;
- c) 17L - Pombais – 5.200 metros - Freguesia de Odivelas.

CLÁUSULA TERCEIRA **(Obrigações da Primeira Outorgante)**

1. O **Primeiro Outorgante** compromete-se a:
 - a) Promover a elaboração do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento atinente à aprovação do Plano;
 - b) Tomar em consideração e avaliar todos os documentos apresentados pela **Segunda Outorgante**, procurando uma harmonização entre estes e as regras a consagrar no Plano de Pormenor Pombais e Freixinho;

- c) Envidar todos os esforços necessários para que o Plano de Pormenor Pombais e Freixinho integre a solução urbanística que a **Segunda Outorgante** apresenta nos termos da Cláusulas Sétima do presente Contrato;
 - d) Dar conhecimento à **Segunda Outorgante** de todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de elaboração e aprovação do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho, bem como a responder no prazo de 10 (dez) dias a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido por aquela;
 - e) Disponibilizar à **Segunda Outorgante** todos os elementos e estudos existentes para a zona e que tenham influência e relevância para a execução do Plano;
 - f) Promover as diligências, adequadas no âmbito da Avaliação Ambiental, e proceder à consulta das entidades, que em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas se tenham de pronunciar.
 - g) Promover as diligências com vista a propor a aprovação do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho à Assembleia Municipal de Odivelas, dentro do prazo fixado nos Termos de Referência supramencionados, e promover em seguida, no prazo de 30 (trinta) dias, após aprovação, a sua publicação em Diário da República.
2. Para a garantia do disposto nos números anteriores, o **Primeiro e Segunda Outorgantes** comprometem-se a colaborar e concertar conjuntamente a elaboração de todas as peças escritas e desenhadas que contribuam para a concretização do futuro Plano de Pormenor Pombais e Freixinho.
 3. Nos casos em que não exista norma expressa relativa ao prazo a cumprir num dos trâmites procedimentais de elaboração e aprovação do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho, aplicar-se-á o prazo de 10 (dez) dias fixado no Código do Procedimento Administrativo.

CLÁUSULA QUARTA **(Obrigações da Segunda Outorgante)**

1. A **Segunda Outorgante** compromete-se a:
 - a) Observar os Termos de Referência aprovados para a elaboração do Plano Pormenor;
 - b) Elaborar, no prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis a contar da data da assinatura do presente contrato, o Plano de Pormenor, assim como todas as peças escritas e desenhadas que concretizem os estudos que o integram;
 - c) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato;
 - d) Fornecer, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar de requerimento da **Primeira Outorgante**, todos os elementos relevantes, para que o Plano de Pormenor venha a ser concluído;

- e) Fornecer o **Primeiro Outorgante** todos os elementos e estudos que venham a ser desenvolvidos para concretização do projeto pretendido e caracterizado na Cláusula Sétima do presente contrato, que melhor enquadramento as soluções a plasmar no Plano;
- f) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues ao **Primeiro Outorgante**, sem reservas, para o Município de Odivelas, que delas pode livremente dispor, introduzindo, nomeadamente, as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
- g) Exigir que as cláusulas do mesmo teor das previstas nas alíneas e) e f) sejam aceites por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como objeto a incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte;
- h) Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela **Segunda Outorgante**, nos termos da alínea e) do n.º 1 da presente Cláusula serão entregues em 2 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas devidamente georreferenciadas em ETRS89 em formato AutoCad 2000 / ARCGIS / Shapefile (*.dwg).

CLÁUSULA QUINTA

(Integração nos Instrumentos de Gestão Territorial)

A solução urbanística a desenvolver com o presente Plano de Pormenor dos Pombais e Freixinho não implica alterações na qualificação do solo constante do Plano Diretor Municipal de Odivelas em vigor, e também não determina uma redelimitação das servidões e restrições de utilidade pública vigentes.

CLÁUSULA SEXTA

(Elaboração das Peças do Plano e demais Estudos)

É da responsabilidade do **Primeiro Outorgante** a elaboração da proposta de aprovação do Plano, a submeter a deliberação da Câmara Municipal, com base na proposta técnica do Plano apresentada pela **Segunda Outorgante**, de acordo com os Termos de Referência Aprovados, sem prejuízo no disposto na cláusula quarta, do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

Solução Urbanística

Como referido anteriormente nos considerados, a área do Plano subdivide-se em duas zonas, sendo os objetivos orientadores para cada uma delas, para além dos referidos nos Termos de Referência, os seguintes:

1. A Zona 1, correspondente a solo urbanizado consolidado, tem como objetivo a reabilitação urbana e a definição de regras urbanísticas para a transformação do solo e do edificado existente;
2. A Zona 2, corresponde ao solo urbanizável propriedade da **Segunda Outorgante**, tem como objetivos a criação de uma frente urbana que requalifique a frente da Avenida D. Diniz, para onde a **Segunda Outorgante** pretende desenvolver um projeto imobiliário, observando estritamente o Regulamento do PDM e os Termos de Referência, com as seguintes características:
 - a) Uma unidade comercial, num só piso e com área e cêrcea adequada ao seu uso;
 - b) Uma unidade comercial de restauração, em dois pisos e com área e cêrcea adequada ao seu uso;
 - c) Uma unidade de habitação coletiva, de oito pisos, com comércio ao nível do rés-do-chão;
3. Do ponto de vista urbanístico, haverá uma integração na malha urbana envolvente com remate da frente urbana da Avenida D. Diniz, alvo também de requalificação. A área adjacente à Ribeira do Freixinho será requalificada e naturalizada, com a implantação de um percurso ciclável, devendo a Avenida D. Diniz ser dotada de passeios com um dimensão propícia à colocação de esplanadas, estacionamento e arborização, conforme proposta no Anexo III,

CLÁUSULA OITAVA

Transmissão dos direitos de propriedade da Segunda Outorgante

A **Segunda Outorgante** obriga-se a comunicar ao **Primeiro Outorgante** a transmissão dos direitos de propriedade, independentemente da forma porque deva ocorrer a transmissão, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA

(Exercício de Poderes Públicos)

1. O presente Contrato não afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, o **Primeiro Outorgante**, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano Pormenor dos Pombais e Freixinho, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da **Segunda Outorgante** plasmadas no presente Contrato.
2. Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

CLÁUSULA DÉCIMA (Condição)

O disposto no presente Contrato não substitui o Plano de Pormenor Pombais e Freixinho, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado, tendo para o efeito, que ser definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal de Odivelas e publicado nos termos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Notificações e Comunicações)

Todas as notificações ou outras comunicações, a efetuar no âmbito do presente Contrato, deverão ser efetuadas por escrito, para os seguintes endereços:

Primeiro Outorgante: Câmara Municipal de Odivelas / Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico, Avenida Amália Rodrigues, N.º 20-A, Urbanização da Ribeirada, 2675-624 Odivelas

Segunda Outorgante: Rua de Buenos Aires, n.º 39, Lisboa

Salvo, se entretanto, o destinatário tiver indicado ao remetente, por escrito, uma endereço diverso para esse fim.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (Alterações e Aditamentos)

Todos os aditamentos e alterações ao presente Contrato só serão válidos se realizados por escrito, datados e assinados pelas Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, alteradas ou suprimidas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (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 QUARTA (Resolução Unilateral do Contrato)

1. Em caso de incumprimento por causa imputável a uma das Partes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato.
2. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente contrato, se o quadro legal em vigor for alterado com repercussões nas obrigações a que as Partes se vincularam.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

(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, contados da data em que qualquer uma das Partes 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 e Fiscais.
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 terceiro árbitro, será esse terceiro árbitro nomeado pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo de Lisboa.
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 DÉCIMA SEXTA

(Vigência do Contrato)

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do Plano de Pormenor, nos termos do artigo 191.º, n.º 4, alínea f) do Decreto-Lei n.º 80/2015, diploma que aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Feito em [●], aos [●] dias do mês de [●] de 2018, em [●] exemplares com valor de original, ficando cada um das Partes com um exemplar.

ANEXOS

Anexo I – Deliberação da Câmara Municipal de Odivelas com a aprovação, na 3.ª Reunião Ordinária, realizada em 13.dezembro.2017, da delimitação do Plano de Pormenor Pombais e Freixinho.

Anexo II - Termos de Referência aprovados.

Anexo III - Proposta.

O PRIMEIRO OUTORGANTE,
O Presidente da Câmara Municipal de Odivelas

(Hugo Manuel dos Santos Martins)

A SEGUNDA OUTORGANTE,
O Gerente da SKYLINE - PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA UNIPESSOAL LD.ª

(Hugo Duarte Vidal Mendes)