

MINUTA CONTRATO PARA PLANEAMENTO

ENTRE:

MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL, pessoa coletiva n.º....., com sede na....., neste ato representado por....., na qualidade de....., com poderes para o ato nos termos legais, adiante designado por Primeiro Contraente;

E

COMPANHIA AGRÍCOLA DA BARROSINHA, S.A., sociedade comercial anónima, pessoa coletiva n.º....., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de sob o mesmo número, com o capital social de €....., na qualidade de proprietária dos prédios que integram a denominada Herdade da Barrosinha, em anexo melhor identificados (Anexo I), neste ato representada por....., na qualidade de, com poderes para o ato, adiante designada por Segundo Contraente ou CAB.

CONSIDERANDO QUE:

- A.** A COMPANHIA AGRÍCOLA DA BARROSINHA, S.A. é a proprietária da totalidade da área integrada no Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, aprovado pela Assembleia Municipal de Alcácer do Sal, em 26 de fevereiro de 2011, publicado sob o Aviso n.º 9537/2011, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 80, de 26 de abril, objeto de retificação, pela Declaração de retificação n.º 825/2011, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 91, de 11 de maio.
- B.** A recente entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal (revisto), aprovado pela Assembleia Municipal de Alcácer do Sal, em 26 de setembro de 2017, publicado sob o Aviso n.º 13020/2017, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 209, de 30 de outubro, objeto de retificação, pela Declaração de retificação n.º 838/2017, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 234, de 6 de dezembro, veio redefinir a estratégia de desenvolvimento territorial do concelho.

- C.** A implementação do modelo turístico do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, veio demonstrar a necessidade de adequar a capacidade turística do concelho a um modelo mais flexível.
- D.** A Câmara Municipal de Alcácer do Sal manifestou a sua intenção de alterar o Plano de Urbanização da Barrosinha, reduzindo o número de camas turísticas previstas neste plano, sendo tal redução compatível com a estratégia de recuperação e desenvolvimento da Herdade da Barrosinha implementada pela CAB.
- E.** O Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha prevê 8.054 camas turísticas, divididas em vários empreendimentos turísticos, a implementar numa área da propriedade com cerca de 1.450 hectares.
- F.** Da avaliação efetuada pelas partes foi possível confirmar que existe no plano de urbanização uma expectativa de ocupação turística que excede o número de camas previstas no modelo que se considera adequado implementar.
- G.** Assim, a presente alteração visa a redução equilibrada do número de camas turísticas previstas no referido instrumento para um valor máximo de cerca de 3.500 camas e a adequação do Plano de Urbanização à nova classificação e qualificação dos solos preconizada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.
- H.** O presente Contrato foi aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, na reunião de [•] de [•] de 2020, a qual se junta como anexo a este Contrato e que dele constitui parte integrante, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor, em conformidade com o disposto no artigo 79.º e n.º 2 do artigo 88.º, ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, adiante designado por RJIGT.

Os Contraentes acordam nos termos do presente Contrato, constantes do Considerandos anteriores e Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a elaboração do projeto de alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (adiante designado por PUHB) para a Área de Intervenção, identificada na planta anexa (Anexo II), bem como a realização de todas as ações, estudos e trabalhos necessários à sua aprovação, nos termos da lei aplicável, da deliberação da Câmara Municipal de Alcácer do Sal de

[•] de [•] de 2020, que inclui os termos de referência para o projeto de alteração do PUHB anexa a este Contrato (Anexo III) e que dele faz parte integrante.

CLÁUSULA SEGUNDA

OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO CONTRAENTE

1. Compete ao Primeiro Contraente, enquanto legal responsável pela alteração e aprovação do PUHB, dirigir o respetivo procedimento e acompanhar diligentemente os trabalhos de elaboração dos estudos e projeto de alteração do PUHB, através dos seus serviços técnicos, e obter os pareceres que forem exigidos por lei, sem prejuízo do acompanhamento facultativo pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR Alentejo), conforme previsto no artigo 86.º do RJIGT.
2. Para os efeitos previstos no número anterior, o Primeiro Contraente designará uma equipa para acompanhar o procedimento e um interlocutor, que assegurará ao Segundo Contraente o esclarecimento de dúvidas e orientações, no quadro das suas competências e atribuições em matéria de planeamento, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a solicitação apresentada pela equipa técnica, a constituir nos termos da Cláusula Quarta, bem como o cumprimento dos prazos procedimentais previstos no RJIGT, como condição necessária para o cumprimento do prazo de elaboração fixado na Cláusula Quinta.

CLÁUSULA TERCEIRA

OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO CONTRAENTE

O Segundo Contraente, na qualidade de colaborador nos trabalhos de elaboração dos estudos e projeto de alteração do PUHB, obriga-se a:

- a) Desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários para a elaboração da proposta de alteração do PUHB, em articulação com os serviços técnicos do Primeiro Contraente, nomeadamente, nos termos do previsto:
 - i. No Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
 - ii. No Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
 - iii. No Plano sectorial da Rede Natura 2000;
 - iv. No Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;
 - v. No Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal;
 - vi. Na deliberação da Câmara Municipal de Alcácer do Sal que determinou a elaboração do projeto de alteração do PUHB e aprovou os correspondentes Termos de Referência;

- vii. Nos demais programas, projetos, planos e legislação aplicáveis, bem como orientações expressas pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal, através dos seus serviços técnicos competentes, nos termos previstos no n.º 2 da Cláusula Segunda.
- b) Assegurar os encargos financeiros inerentes à elaboração técnica e à preparação dos elementos jurídicos para a tramitação do projeto de alteração do PUHB, salvaguardando que se trate de um valor adequado e proporcionado aos trabalhos a realizar e objetivos pretendidos;
 - c) Informar imediatamente o Primeiro Contraente de qualquer facto ou situação de força maior suscetível de provocar atrasos, relativamente aos prazos fixados no n.º 1 da Cláusula Quinta;
 - d) Praticar os atos e celebrar os contratos que se venham a mostrar necessários à execução dos trabalhos previstos na Cláusula Primeira, bem como a desenvolver, de forma célere, as diligências necessárias para garantir a sua conclusão nos prazos fixados;
 - e) Aceitar o acompanhamento, direção e controlo do processo pelos serviços técnicos do Primeiro Contraente;
 - f) Proporcionar ao Primeiro Contraente a informação e o acesso à documentação que habilitem a conhecer e avaliar o desenvolvimento dos trabalhos e cumprimento das orientações definidas;
 - g) Entregar ao Primeiro Contraente, o número de exemplares e nos suportes (papel / digital) necessários a cada uma das fases do processo de elaboração do Plano, de acordo com o conteúdo documental e material, conforme estabelecido nos artigos 99.º e 100.º, ambos do RJIGT.

CLÁUSULA QUARTA

EQUIPA TÉCNICA

1. O Segundo Contraente desde já indica a composição da equipa técnica multidisciplinar para a elaboração do projeto de Alteração do PUHB e o interlocutor com o Primeiro Contraente, os quais foram definidos em articulação com os serviços técnicos do Primeiro Contraente, e consta do Anexo IV a este Contrato e que dele faz parte integrante.
2. A equipa técnica multidisciplinar, aprovada nos termos do número anterior, deve nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessite aos serviços técnicos do Primeiro Contraente, atuando sempre sob a sua responsabilidade e direção.
3. As orientações e instruções referidas no número anterior devem consistir em

instruções claras, precisas e conformes às normas em vigor e ser transmitidas, por escrito, pelo Primeiro Contraente, à equipa técnica, nos prazos fixados no n.º 2 da Cláusula Segunda.

4. A obrigação de cumprir as instruções e orientações definidas pelo Primeiro Contraente, consagrada na presente Cláusula, não consubstancia, em caso algum, a existência de uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga, entre o Primeiro Contraente e a equipa técnica.

CLÁUSULA QUINTA

PRAZO DE ELABORAÇÃO

1. O Segundo Contraente compromete-se a diligenciar, em articulação com o Primeiro Contraente, no sentido do projeto de alteração do PUHB estar concluído e em condições de ser submetido a aprovação no prazo máximo de 9 meses a contar da data referida no número 4 desta Cláusula, obedecendo a sua elaboração ao seguinte faseamento:
 - a) Participação Preventiva;
 - b) Proposta de alteração do Plano
 - c) Acompanhamento/ Conferência de Serviços/Concertação;
 - d) Discussão Pública;
 - e) Ponderação e elaboração de resposta fundamentada à eventual participação pública;
 - f) Elaboração da versão final da proposta de Plano;
 - g) Aprovação (Reunião de Câmara e Assembleia Municipal);
 - h) Publicação em Diário da República.
2. No caso de atraso no cumprimento dos prazos referidos no número anterior, por razões imputáveis ao Segundo Contraente, este informará o Primeiro Contraente e poderá solicitar a reformulação do cronograma de trabalhos, entregue pela equipa técnica, com a devida fundamentação.
3. A alteração dos prazos previstos para a conclusão das diferentes fases, referidas no número um da presente Cláusula, será sempre aceite pelo Primeiro Contraente, desde que tal alteração decorra de demora, para além dos prazos legais, na apreciação pelas entidades competentes dos documentos/elementos que lhes sejam submetidos pela Segunda Contraente ou pela equipa técnica.
4. Os trabalhos conducentes à elaboração do projeto de alteração do PUHB iniciam-se com a assinatura do presente Contrato.

5. Em cada uma das fases do processo de elaboração do plano, a equipa técnica entregará 1 (um) exemplar completo, em suporte papel e em suporte digital editável (CD/DVD com ficheiros originais editáveis e pdf), para efeitos de análise prévia. Após as respetivas apreciações e, se for o caso, introduzidas as alterações, correções ou melhorias que lhe forem recomendadas, a equipa técnica fornecerá novo exemplar completo, em número e suportes iguais ao referido atrás, para validação dos serviços técnicos do Primeiro Contraente.
6. A equipa técnica deverá ainda entregar o número de exemplares completos do trabalho validado nos termos do número anterior, que sejam necessários para os procedimentos inerentes às deliberações camarárias e para efeitos de consulta às entidades externas, conferência de serviços, conhecimento e aprovação por parte da Assembleia Municipal.
7. A equipa técnica cede à Câmara Municipal de Alcácer do Sal todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes ao trabalho realizado, a título de trabalho realizado por encomenda, devendo proceder à entrega de toda a informação de base e dos documentos originais com eles relacionados.

CLÁUSULA SEXTA

ACOMPANHAMENTO E PROCEDIMENTO

1. O acompanhamento, direção e controlo do desenvolvimento dos trabalhos são da responsabilidade do Primeiro Contraente, através de equipa designada para o efeito, que promoverá a realização de reuniões periódicas sempre que tal seja considerado necessário ou sempre que a equipa técnica o solicite.
2. O Primeiro Contraente envidará todos os esforços que estiverem ao seu alcance 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 do projeto de alteração do PUHB, nos termos dos do RJIGT, promovendo a sua audição nos prazos legalmente fixados para o efeito.
3. Para efeitos de acompanhamento será ainda realizada conferência de serviços, nos termos do previsto nos números 3 a 5 do artigo 86.º do RJIGT.
4. O Primeiro Contraente compromete-se a adotar todas as diligências necessárias no sentido de submeter a proposta de alteração do Plano à aprovação pela Assembleia Municipal de Alcácer do Sal, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.
5. O Primeiro Contraente obriga-se a manter o Segundo Contraente

permanentemente informado no que concerne ao andamento dos trabalhos de acompanhamento, promovendo a participação e intervenção destes sempre que se repute necessária aos objetivos subjacentes a este Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

CONTRATUALIZAÇÃO NO ÂMBITO DO PLANO

O projeto de alteração do PUHB deve ser acompanhado de contrato de execução, identificando os investimentos a efetuar, a responsabilidade dos mesmos, tomando por base os Termos de Referência (Anexo III), e a sua programação, ficando desde já estabelecido que o Segundo Contraente assumirá a responsabilidade pela execução dos investimentos inerentes ao Plano, bem como investimentos referentes à infraestruturação, nomeadamente no que diz respeito ao reforço das acessibilidades, saneamento ou outros que se justifiquem em razão do projeto e do Plano e que vierem a ser definidos e acordados entre as Partes no contrato de execução, com exceção dos custos e investimentos que venham a ser assumidos pelo Primeiro Outorgante ou por outra entidade.

CLÁUSULA OITAVA

RESERVA DE NÃO APROVAÇÃO DO PLANO

O Primeiro Contraente reserva-se o direito de não aprovar a proposta de alteração do Plano, no pleno exercício dos seus poderes públicos de planeamento urbano, sem que tal confira qualquer direito de indemnização à segunda.

CLÁUSULA NONA

ADAPTAÇÃO AOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A solução urbanística a desenvolver para o projeto de alteração do PUHB implica a adaptação da classificação do solo na sua área de intervenção à classificação operada pela revisão do PDM de Alcácer do Sal, pelo que o Primeiro Contraente obriga-se a envidar todos os esforços necessários para promover os procedimentos que decorram do cumprimento dos respetivos regimes legais aplicáveis, junto das entidades competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA

VIGÊNCIA

1. O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se até à publicação da alteração do PUHB, nos termos legais, ou à deliberação de não aprovação nos termos previstos na cláusula oitava.

2. Em caso de incumprimento definitivo por causa imputável a um dos Contraentes, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato.
3. Considera-se incumprimento definitivo o procedimento encontrar-se parado por mais de 30 dias por causa imputável a um dos Contraentes, e se depois de notificado nos termos do numero seguinte, não cumprir a obrigação em falta.
4. Para efeitos do número anterior, o Contraente não faltoso deve enviar uma notificação escrita ao Contraente 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 Contraente 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 Contraente não faltoso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E/OU REGULAMENTARES

1. Qualquer dos Contraentes 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 Contraentes 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 Contraentes 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

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 Contraentes, após a aprovação pelos órgãos competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

NOTIFICAÇÕES

1. 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 Contraentes abaixo indicados ou para outro endereço que qualquer dos Contraentes venha, por escrito, a indicar.
2. Para os efeitos desta Cláusula, o atual endereço das Partes é o seguinte:

Para o Primeiro Contraente:

.....

Para o Segundo Contraente:

.....

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

FORO

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 Beja, no caso de os Contraentes não conseguirem, entre eles, consensualmente, ultrapassar o diferendo.

O presente foi celebrado em duplicado, ficando um exemplar na posse do Primeiro Contraente, outro na posse do Segundo Contraente.

Alcácer do Sal, [•] de [•] de 2020

O Primeiro Contraente

O Segundo Contraente

Anexo I

Lista dos prédios com identificação das matrizes e descrições prediais dos prédios que integram a Herdade da Barrosinha

ANEXO II – Planta Área de Intervenção do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha

ANEXO III – Deliberação da Reunião da Câmara Municipal de Alcácer do Sal de [•]
de [•] de 2020
(que inclui os Termos de Referência)

ANEXO IV- Equipa Técnica