



CÂMARA MUNICIPAL DE GRÂNDOLA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA UNOP 4 DE TRÓIA

ANEXO 1

**PROPOSTA DE MINUTA DE CONTRATO PARA
PLANEAMENTO**

JUNHO 2024

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA UNOP 4 DE TRÓIA

ENTRE:

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA, pessoa coletiva de direito público n.º 506 823 318, com sede na Rua Dr. José Pereira Barradas, 7570-281 Grândola, representado, neste ato, pelo Presidente da Câmara Municipal de Grândola, António de Jesus Figueira Mendes, adiante designado por Primeiro Outorgante ou Município;

E

S.I.I. – Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A., com sede no Lugar do Espido, Via Norte, 4470-177 Maia, freguesia da Cidade da Maia, concelho da Maia, com o capital social de € 902.000,00 matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Maia sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 500 237 212, neste ato representada pelo seu administrador Pedro Manuel Martins Bruno e Ivone Maria Pinho Teixeira da Silva Teixeira, doravante designada por Segunda Outorgante;

Considerando que:

A. O **Plano de Pormenor da UNOP 4 de Tróia** (doravante PP ou Plano) foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Grândola de 30 de Abril de 2011 e publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 135, de 13 de Julho de 2012 pelo Aviso n.º9618/2012, de 13 de Julho, e alterado por adaptação através da deliberação da Câmara Municipal de Grândola de 10 de Março de 2016, conforme Declaração n.º 112/2016, de 10 de agosto de 2016, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 153;

- B. A **S.I.I. - Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A.** é proprietária de diversos prédios urbanos e rústicos que integram a totalidade da área de intervenção do PP;
- C. Determina o artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que os planos municipais de ordenamento do território são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes.
- D. Decorridos mais de 11 anos sobre a elaboração e aprovação do PP evidente se torna que foram alteradas as condições, designadamente ambientais, que estiveram subjacentes à feitura daquele instrumento de gestão territorial, pelo que haverá que adequar o PP à realidade atualmente existente e às dinâmicas territoriais de ocupação uso e transformação do solo entretanto ocorridas, sob pena de, não o fazendo, ser posta em causa a prossecução dos objetivos daquele Plano;
- E. Em razão do contexto descrito no Considerando antecedente foi entendido que:
- i) No presente quadro de alterações climáticas, com a diminuição de precipitação e o aumento da temperatura média e das taxas de evaporação, com custos acrescidos de gestão e manutenção, a construção dos planos de água previstos no PP teria impactes ambientais negativos muito significativos, nomeadamente pela possibilidade crescente de estes planos de água constituírem reservatórios de vetores (mosquitos) de doenças, presentes ou emergentes, para além da perda direta de 5,2 ha de território e das correspondentes espécies e habitats originalmente aí identificadas, pelo que se justifica reponderar aquela opção do PP;

- ii) As infraestruturas da rede geral de abastecimento de água de Tróia e da rede de rega nunca tiveram em consideração a existência dos planos de água previstos no PP e foram desenhadas e dimensionadas independentemente destes e, conseqüentemente, tais planos de água não têm qualquer influência nem relevância para o funcionamento daquelas redes, pelo que é de duvidosa utilidade prática a manutenção daqueles planos de água no PP;
- iii) A rede viária prevista no PP, que, à data, integrou os trilhos existentes e a topografia disponível do terreno, deveria ser reponderada, quer com base em topografia atualizada e à escala mais apropriada (1:500), quer atendendo a uma localização das unidades de alojamento mais ajustada às condicionantes ambientais, o que tudo poderá implicar uma rede viária com menor extensão e inerente redução direta dos impactes ambientais associados;
- iv) Os impactes ambientais decorrentes da construção e exploração/utilização do Centro Científico e Ambiental no Prédio 5, na margem N da embocadura da Caldeira, bem como as incidências da correspondente via de acesso, com cerca de 1,15 km de extensão, aconselham a que seja revista a previsão constante do PP;
- v) Os impactes negativos sobre habitats e flora, associados ao pisoteio e nitrificação (por excrementos) dos solos, decorrentes da atividade hípica na área de intervenção do PP, aconselham a que seja ponderada a eliminação daquela atividade, bem como a possibilidade de renaturalização de vários trajetos pedonais nomeadamente.

F. Deste modo, com o objetivo de compatibilizar o PP com as modificações ocorridas na sua área de intervenção, a S.I.I. - Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A., solicitou a abertura de um procedimento de alteração do Plano,

com vista à adequação dos usos previstos para a área do Plano à evolução das condições entretanto verificadas;

G. A referida sociedade manifestou, ainda, à Câmara Municipal de Grândola, a intenção de realizar os trabalhos técnicos necessários à elaboração da proposta de alteração do PP, tendo para o efeito apresentado uma proposta de Contrato para planeamento nesse sentido, ao abrigo do disposto no artigo 81.º do RJIGT;

H. O Município de Grândola e a S.I.I. - Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A., entendem como adequado celebrar um Contrato para planeamento, que terá por objeto a elaboração da proposta técnica de alteração do referido Plano de Pormenor e a sua submissão ao Município para tramitação do correspondente procedimento administrativo e tendo em vista a sua aprovação;

I. A S.I.I. - Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A. compromete-se a suportar os encargos decorrentes dos trabalhos necessários à elaboração da proposta técnica de alteração do PP;

J. O presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos da lei, da Câmara Municipal de Grândola e da respetiva Assembleia Municipal, entidades com competência para a concreta determinação do conteúdo material do plano em causa, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante;

K. Do reconhecimento afirmado no Considerando antecedente, resulta que em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, no que respeita ao procedimento de alteração do PP, em conformidade com o disposto na lei, designadamente, a participação de todos os

interessados e o exercício das competências das entidades públicas representativas dos interesses a ponderar no âmbito da revisão do Plano;

L. A celebração do presente Contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Grândola, na reunião de [•] de [•] de 2023, e foi precedida de discussão pública e da ponderação dos respetivos resultados.

Ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e do n.º 2 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, é celebrado entre Município de Grândola e a S.I.I. - Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A., doravante também designados por “Partes”, o presente Contrato para planeamento, o qual tem por pressupostos os Considerandos *supra* e se rege pelas disposições legais aplicáveis e pelas Cláusulas seguintes:

**Cláusula Primeira
(Objeto)**

1. O presente Contrato tem por objeto regular a relação entre os Outorgantes no âmbito do procedimento de alteração do Plano de Pormenor da UNOP 4 de Tróia ("PP" ou "Plano").
2. Através do presente Contrato é estabelecida uma relação jurídica administrativa no âmbito da qual o Primeiro Outorgante prossegue as suas atribuições de interesse público de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da Segunda Outorgante, em estrita observância dos “Termos de Referência” para a alteração ao PP ("Termos de Referência"), aprovados pela Câmara Municipal de Grândola e que constam do **Anexo I** ao presente Contrato.

3. O disposto no presente Contrato não prejudica o exercício, pelo Município e por outras entidades públicas, das competências que lhes são atribuídas por lei, no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Cláusula Segunda

(Termos de referência e objetivos da alteração do PP)

1. A alteração do PP terá como documento orientador os “Termos de Referência” constantes do **Anexo I**, que assumem os efeitos jurídicos constantes dos n.ºs 2 e 3 do artigo 76.º do RJIGT.
2. A alteração do PP mantém os objetivos estratégicos iniciais do Plano, que constam do artigo 4.º do seu Regulamento.

Cláusula Terceira (Avaliação ambiental estratégica)

Atendendo aos critérios constantes do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, e ao disposto no artigo 120.º do RJIGT, a alteração do PP não está sujeita ao procedimento de avaliação ambiental estratégica,

Cláusula Quarta

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

O Primeiro Outorgante obriga-se a:

- a) Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento tendente à elaboração e aprovação da alteração do Plano, conforme estabelecido no RJIGT;
- b) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Outorgante, bem como promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que dele dependa e que resulte da ponderação de interesses que venha a ser efetuada, o Plano contemple aquelas propostas;

- c) Afetar à alteração do PP uma equipa técnica interna que, em concertação com a Segunda Outorgante, possa dar todos os impulsos técnicos, administrativos e jurídicos para uma conclusão rápida e adequada do procedimento de elaboração e aprovação da alteração do Plano, designadamente no que se refere à relação com as entidades exteriores ao Município e à sua intervenção no procedimento;
 - d) Acompanhar, dirigir e controlar o desenvolvimento dos trabalhos de elaboração da alteração do Plano, promovendo a realização de reuniões periódicas sempre que sejam consideradas necessárias;
 - e) Comunicar e dar a conhecer à Segunda Outorgante o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de elaboração do Plano, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados;
 - f) Promover a resposta, sempre que se justifique, aos documentos referidos na alínea anterior, com o apoio da Segunda Outorgante;
 - g) Propor a aprovação da alteração do Plano à Assembleia Municipal de Grândola, mediante proposta apresentada pela respetiva Câmara Municipal, no prazo de 180 dias a contar da data da assinatura do presente Contrato, sem prejuízo da necessidade de ajustamento deste prazo em função da tramitação do respetivo procedimento administrativo;
 - h) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a execução do presente Contrato.
2. Na hipótese de não se prever expressamente prazo específico para algum dos trâmites do procedimento de elaboração e aprovação da proposta de alteração do PP, devem as Partes estabelecer por acordo um prazo razoável para o efeito.

3. O Primeiro Outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar a Segunda Outorgante pelos encargos por esta assumidos para a alteração do PP.

Cláusula Quinta
(Obrigações da Segunda Outorgante)

1 A Segunda Outorgante obriga-se a:

- a) Observar, no que dela depender, os “Termos de Referência” para a elaboração da proposta de alteração do PP;
- b) Assumir o pagamento das despesas diretamente relacionadas com a elaboração da proposta técnica de alteração do PP, incluindo as inerentes à aquisição da cartografia homologada nos termos legais aplicáveis;
- c) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a execução do presente Contrato, em especial, desenvolver a proposta técnica do Plano,
- d) Fornecer as peças escritas e desenhadas que venham a ser solicitadas pelo Primeiro Outorgante no decurso do procedimento de alteração do PP, quer se trate de peças novas ou de alteração ou de retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou retificação seja indispensável ou adequada ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ou se torne necessária a sua apresentação por exigência de qualquer entidade pública;
- e) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues, sem reservas, para o Primeiro Outorgante, que delas pode livremente dispor, introduzindo, designadamente, as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
- f) Exigir que a transferência de propriedade a que se alude na alínea anterior seja expressamente aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer

serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte.

2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela Segunda Outorgante ou por terceiros por esta contratados, nos termos da alínea d) do n.º 1 da presente Cláusula, serão entregues em 3 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato DWG, DGN, SHP e PDF, elaboradas no sistema de georreferência PT - TM06/ETRS89.
3. Para além do número de exemplares referido no número anterior, a Segunda Outorgante deverá fornecer o número de exemplares da Proposta de Plano necessários à tramitação da alteração do PP.

Cláusula Sexta
(Equipa Técnica)

1. As Partes acordam que para a elaboração da proposta técnica da alteração do Plano será contratada pela Segunda Outorgante, nos termos do n.º 2 da cláusula seguinte, uma equipa técnica multidisciplinar.
2. A equipa técnica deve, nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessite ao Primeiro Outorgante, o qual, antes de as emitir, deve consultar a Segunda Outorgante.
3. As orientações e instruções referidas no número anterior devem consistir em instruções claras, e precisas e ser transmitidas, por escrito, pelo Primeiro Outorgante à equipa técnica.
4. A obrigação de cumprir as instruções e orientações definidas pelo Primeiro Outorgante, consagrada na presente cláusula, não consubstancia, em caso algum, a existência de uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga, entre o Primeiro Outorgante e a equipa técnica.

Cláusula Sétima

(Encargos)

1. A Segunda Outorgante obriga-se a assegurar o pagamento dos honorários e despesas decorrentes da prestação de serviços da equipa técnica que vai elaborar a proposta de alteração do Plano e com a cartografia necessária e respetiva homologação.
2. A equipa técnica é contratada diretamente pela Segunda Outorgante, sendo escolhida por esta, ouvido o Primeiro Outorgante.

Cláusula Oitava

(Reserva de exercício de poderes públicos)

1. O presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem, nos termos da lei, ao Município de Grândola, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante.
2. No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, o Município reserva-se o direito de, fundamentadamente, não aprovar a alteração do PP objeto do presente Contrato para Planeamento.
3. Sem prejuízo do disposto no número antecedente, se, da análise da proposta de alteração do plano de pormenor, o Primeiro Outorgante entender que o mesmo não reúne as condições para ser aprovado, disso deve dar conhecimento, por escrito e de forma devidamente fundamentada, à Segunda Outorgante, no prazo de um mês após a receção do mesmo.
4. O presente Contrato em nada condiciona o cumprimento das exigências legais no que diz respeito ao procedimento de alteração do Plano, ao exercício das competências legais das entidades exteriores ao Município que tenham de se

pronunciar, à concertação de todos os interesses públicos e privados envolvidos e à participação dos interessados.

Cláusula Nona

(Vigência)

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

Cláusula Décima

(Cessação do Contrato)

1. Qualquer das Partes pode fazer cessar o presente Contrato, devendo para o efeito notificar a outra Parte nos termos previstos na Cláusula 15.^a com a antecedência de 15 (quinze) dias, se o quadro legal ou regulamentar ou as condições de facto da área de intervenção do Plano ou da área adjacente forem materialmente alterados, desde que tais alterações tenham um impacto material na execução das obrigações constantes do presente Contrato, tornando impossível o cumprimento das mesmas.
2. O presente Contrato pode ainda ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeiro Outorgante com base na violação das obrigações assumidas pela Segunda Outorgante ao abrigo do mesmo.

Cláusula Décima Primeira

(Cessão da posição contratual)

Depende de consentimento do Primeiro Outorgante a cessão da posição contratual da Segunda Outorgante ou a transmissão a qualquer título dos direitos emergentes do presente Contrato para terceiros com os quais não se encontre em relação de grupo.

Cláusula Décima Segunda
(Alterações e aditamentos)

1. As alterações, supressões e aditamentos ao clausulado do presente Contrato só serão válidos se reduzidos a escrito e assinados pelas Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas alteradas, suprimidas ou aditadas.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior e do cumprimento das normas legais aplicáveis, os aspetos de concretização e desenvolvimento do disposto no presente Contrato poderão ser regulados em acordos de execução a serem outorgados pelas Partes, sem prejuízo da associação de outras entidades que, de comum acordo entre as Partes, estas reconheçam haver interesse em envolver.

Cláusula Décima Terceira
(Interpretação do Contrato e regime subsidiário)

Em caso de contradição ou divergência entre o estabelecido no clausulado do presente Contrato e o estipulado no seu Anexo, prevalece a letra e/ou o sentido que se recolha do primeiro.

Cláusula Décima Quarta
(Contagem de prazos)

Todos os prazos mencionados no Contrato são contados em dias de calendário, incluindo Sábados, Domingos e feriados nacionais, salvo se expressamente referido o contrário.

Cláusula Décima Quinta
(Notificações e comunicações)

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar pelas Partes no âmbito do presente Contrato deverão ser enviadas por um dos seguintes meios:

- a) Por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção;
 - b) Por correio eletrónico com comprovativo de receção.
2. As comunicações enviadas pelos meios referidos no número anterior consideram-se efetuadas:
- a) Na data indicada pelos serviços postais, quando efetuadas por carta registada;
 - b) Na data da assinatura do aviso, quando efetuadas por carta registada com aviso de receção;
 - c) Na data da respetiva receção, quando efetuadas através de correio eletrónico.
3. As comunicações a efetuar nos termos dos números anteriores deverão ser endereçadas para os seguintes endereços de correio eletrónico:
- a) Primeira Outorgante: Município de Grândola
- E-mail: pedro.pires@cm-grandola.pt
 - b) Segunda Outorgante: João Madeira
- E-mail: jpmadeira@scassets.pt
4. As moradas constantes do introito e os endereços eletrónicos aqui indicados constituem o domicílio convencionado das Partes para todos os efeitos legais, designadamente para realização de citações, notificações ou envio de outras comunicações, sendo que, no caso da Segunda Outorgante, as comunicações devem também ser remetidas para a seguinte morada: Escritórios Banda C, 7570-789 Carvalhal GDL Portugal.

Cláusula Décima Sexta

(Dados pessoais)

Caso as Partes troquem informação que contenha dados pessoais protegidos, e ressalvados os casos em que haja uma permissão legal, as Partes obrigam-se a cumprir escrupulosamente as imposições legais aplicáveis, especialmente no que

se refere a implementação de medidas de segurança e de restrições ao acesso, proibição de interconexão com dados de que disponham, manutenção da respectiva confidencialidade, garantia do direito de retificação, alteração e eliminação e imposição de deveres de sigilo profissional.

Cláusula Décima Sétima

(Resolução de conflitos)

1. Em caso de litígio quanto a questões respeitantes à interpretação, execução ou integração do presente Contrato, os Outorgantes diligenciarão no sentido de obter uma solução concertada devendo a mesma ser alcançada no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da solicitação feita, por qualquer uma das Partes.
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 dos Tribunais Administrativos.
3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de dez dias contado da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 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 do Sul.
4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal Arbitral, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de três meses após a constituição do tribunal, salvo motivo ponderoso 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 Oitava

(Disposições finais)

1. As relações entre as Partes são regidas pelo presente Contrato, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.
2. Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.

Cláusula Décima Nona

(Anexos)

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do presente Contrato o seguinte Anexo:

Anexo I - Cópia da deliberação da Câmara Municipal de Grândola que determinou o início do procedimento de alteração do Plano de Pormenor e aprovou os respetivos termos de referência e o procedimento de formação do presente Contrato.

Feito em Grândola, no dia [•] de [•] de [•], em dois exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das Partes

Pelo Primeiro Outorgante:

O Município de Grândola

O Presidente da Câmara Municipal
António de Jesus Figueira Mendes

Pela Segunda Outorgante:

S.I.I. - Soberana – Investimentos Imobiliários, S.A.
