

CONTRATO PARA PLANEAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO OUTEIRO PELADO

Entre:

Município de Leiria, NIPC 505181266, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, com o endereço de correio eletrónico *cmleiria@cm-leiria.pt*, neste ato representada pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Leiria, Dr. Gonçalo Lopes, adiante designado como Primeiro Outorgante;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NIPC XXXXXXXXX, com sede no XXXXXXXXX, concelho de Leiria, com o endereço de correio eletrónico XXXXXXXXX, neste ato representada pelo seu Gerente, XXXXXXXXX, adiante designada como Segunda Outorgante;

Considerando que:

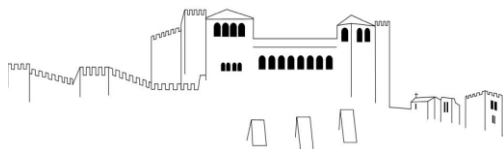
I - O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT);

II - A segunda outorgante é dona de um conjunto de prédios urbanos, com uma área global de aproximadamente 34.000 m², situados na freguesia de Regueira de Pontes, concelho de Leiria;

III - Pretende, a segunda outorgante, promover nos mesmos uma operação urbanística com fins iminentemente turísticos, mas também com uma vertente de serviços, numa ótica de ocupação urbana de alta qualidade e no respeito pelos valores paisagísticos existentes;

IV - A concretização desta operação deve ser feita, no entender da primeira outorgante, de forma articulada com as necessidades de planeamento do território, pelo que considerou ser indispensável a elaboração para a mesma de um *plano de pormenor com efeitos registais*;

V - O Município declarou ser este empreendimento de grande importância estratégica



para o desenvolvimento turístico global do concelho;

VI - É de manifesto interesse de ambas as partes que ocorra uma devida articulação e integração entre a pretensão da segunda outorgante e o ordenamento do território, que assume fundamental interesse público;

É mutuamente aceite e reciprocamente celebrado o presente contrato para planeamento ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

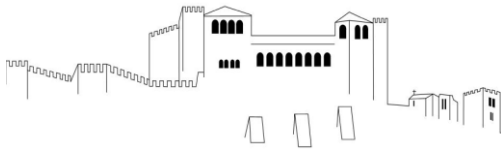
Cláusula Primeira (Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as Partes Outorgantes, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado com efeitos registais, que se guie pelos termos de referência aprovados na reunião da Câmara Municipal de Leiria realizada em 17/08/2021, que vão em anexo ao presente contrato e que dele fazem parte integrante como Anexo I.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Cláusula Segunda (Âmbito Territorial)

1. A área do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado integra aproximadamente 34.000 m², devidamente identificados na Planta que segue junta a este contrato como anexo II e que dele faz parte integrante.
2. A situação jurídica dos prédios abrangidos encontra-se descrita no Anexo III ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

Cláusula Terceira



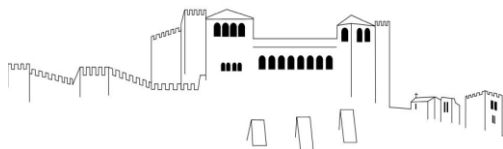
(Integração no Plano Diretor Municipal)

1. Os terrenos objeto do presente contrato são abrangidos, no Plano Diretor Municipal, pelas categorias de uso do solo de Espaços Florestais, subcategorias de Espaços Florestais de Conservação e Espaços Agrícolas e, ainda, pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Lis.
2. O Plano de Pormenor do Outeiro Pelado respeitará as condicionantes existentes na área e devidamente identificadas no Plano Diretor Municipal.
3. O Plano de Pormenor do Outeiro Pelado alterará o Plano Diretor Municipal de Leiria no que for estritamente necessário para a execução do disposto no número anterior, nos termos legalmente previstos.

Cláusula Quarta (Objetivos do Plano de Pormenor)

1. A elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado visa:
 - a) Contribuir para a dinâmica turística municipal e regional;
 - b) Valorizar os recursos naturais e paisagísticos do território;
 - c) Estabelecer um programa orientado para a sustentabilidade;
 - d) Garantir um excelente desempenho energético e ambiental.
2. Pretende-se que o Plano de Pormenor do Outeiro Pelado contribua para a reclassificação do solo rústico para urbano, de modo a que seja possível enquadrar a unidade hoteleira e promovê-la, conforme deliberação tomada na reunião da Câmara Municipal de Leiria ocorrida em 17/08/2021.
3. Para melhor enquadramento das pretensões a integrar e regular no Plano de Pormenor do Outeiro Pelado objeto do presente contrato, a Segunda Outorgante elaborou uma proposta que as partes assumem ser o ponto de partida para os trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor e que segue junto a este contrato como Anexo IV, dele fazendo parte integrante.

Cláusula Quinta



(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a desenvolver, diretamente, através dos seus serviços ou contratando com terceiros, todos os estudos, relatórios e trâmites procedimentais da sua responsabilidade, a fim de possibilitar a elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, de forma célere e nos prazos legalmente previstos.
2. O Primeiro Outorgante compromete-se a envidar todos os esforços necessários para que o Plano Pormenor contemple a proposta apresentada pela Segunda Outorgante, integrando a solução urbanística constante do Anexo IV ao presente contrato.
3. O Primeiro Outorgante compromete-se ainda a submeter a proposta de Plano de Pormenor do Outeiro Pelado e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal e garantir a sua publicação.
4. O Primeiro Outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar a Segunda Outorgante pelos encargos por ela assumidos.

Cláusula Sexta

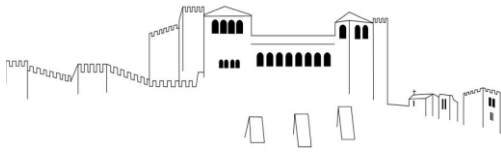
(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A Segunda Outorgante obriga-se a fornecer todos os elementos relevantes para a elaboração de estudos e relatórios que lhe sejam solicitados pelo Primeiro Outorgante, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado.
2. A Segunda Outorgante obriga-se a pagar os encargos com a elaboração do Plano Pormenor do Outeiro Pelado, incluindo a contratação de equipas técnicas para a preparação de estudos e relatórios.

Cláusula Sétima

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

1. A parceria que o presente contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Primeiro Outorgante, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante.



2. O Primeiro Outorgante reserva-se na possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, nomeadamente na determinação das opções 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 do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

Cláusula Oitava (Condição de Eficácia)

O disposto no presente Contrato, designadamente o conteúdo da proposta elaborada pela Segunda Outorgante, não substitui o Plano de Pormenor do Outeiro Pelado, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporada, o qual, por sua vez, terá que ser aprovado e publicado.

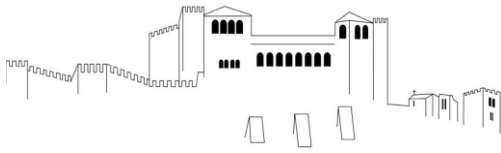
Cláusula Nona (Declaração)

As Partes Outorgantes declaram reconhecer o especial interesse que assume a elaboração do Plano de Pormenor objeto do presente contrato.

Cláusula Décima (Interesse público)

O Primeiro Outorgante reconhece que este projeto se reveste de manifesto interesse público, na medida em que constitui um significativo contributo da iniciativa privada para a prossecução de um dos objetivos fundamentais da política urbanística por si prosseguida para a área em apreço, ao nível do desenvolvimento sustentável do turismo no concelho e sua valorização.

Cláusula Décima Primeira



(Período de vigência do contrato)

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do Plano de Pormenor em Diário da República, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Cláusula Décima Segunda (Cessão da posição contratual)

1. É permitida a cessão da posição contratual.
2. Em caso de cessão da posição contratual a terceiros, o Segundo Outorgante obriga-se a transmitir para o cessionário todas as obrigações por si assumidas no presente contrato.
3. A cessão da posição contratual a terceiros tem de ser comunicada ao Primeiro Outorgante.

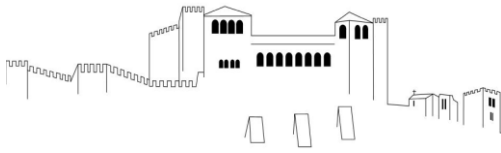
Cláusula Décima Terceira (Notificações e Comunicações)

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 mensagem de correio eletrónico, a enviar para os endereços constantes do cabeçalho deste contrato.

Cláusula Décima Quarta (Alterações e Aditamentos)

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinados por ambas as Partes Outorgantes, com expressa indicação das cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Cláusula Décima Quinta



(Boa-fé)

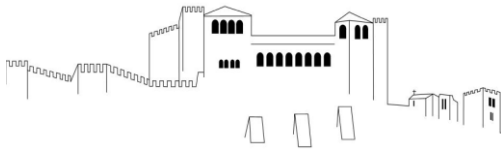
Ambos os Outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas.

**Cláusula Décima Sexta
(Cessação do Contrato)**

1. O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeiro Outorgante, com base na violação das obrigações assumidas pela Segunda Outorgante, no âmbito do presente contrato.
2. A Segunda Outorgante pode ainda fazer cessar o presente contrato mediante comunicação ao Primeiro Outorgante, enviada com a antecedência mínima de 15 dias, caso as alterações impostas no decurso da elaboração do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado pelo Primeiro Outorgante, por sua iniciativa, ou em resultado de pareceres das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, alterem a proposta apresentada, afetando o conceito do projeto tal como plasmado nos termos de referência.

**Cláusula Décima Sétima
(Resolução de conflitos)**

1. Qualquer pretensão, controvérsia ou litígio que surja relacionado com o presente contrato, respetiva validade, interpretação, execução ou cessação será dirimido por via arbitral, em Coimbra, de acordo com as regras processuais previstas no Código de Processo dos Tribunais Administrativos e, supletivamente, pelo Regulamento Arbitral da CNUDCI (Comissão das Nações Unidas para o Direito do Comércio Internacional), constituindo tribunal, nos termos dos artigos 180.º e seguintes do mesmo Código.
2. O início do processo arbitral é marcado por notificação prevista no artigo 3.º do Regulamento em que se delimita o objeto da arbitragem e se propõe o nome do árbitro único, sendo que, supletivamente, a notificação inclui desde logo o nome



do árbitro indicado pela notificante, caso não haja acordo quanto ao árbitro único, se constituir o tribunal com três árbitros, considerando-se aceite o árbitro único, se no prazo de 10 dias não for indicado o segundo árbitro indicado pela outra parte.

3. Na falta de acordo dos árbitros quanto à nomeação do terceiro árbitro no prazo de 20 dias, pode qualquer das partes requerer ao Tribunal Central Administrativo do Centro que indique o árbitro que presidirá.

ANEXOS

I. Termos de Referência

II. Delimitação da área territorial do Plano de Pormenor do Outeiro Pelado

III. Certidão de Registo dos prédios abrangidos

IV. Proposta