



1  
cve

# MUNICÍPIO DE LOURES

## CÂMARA MUNICIPAL

02/DPDAT/2023 -----CONTRATO PARA PLANEAMENTO -----

ENTRE: -----

**MUNICÍPIO DE LOURES**, pessoa coletiva de direito público número 501294996, com sede na Praça da Liberdade, 2674-501 Loures, aqui representado por **Ricardo Jorge Colaço Leão**, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Loures, com poderes para o ato nos termos legais, adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**; -----

E-----

**IMOCOMÉRCIO, SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.**, pessoa coletiva n.º 502648597, com sede na Avenida Almirante Gago Coutinho, 131, 1700-029 Lisboa, com o capital social de 275.974,66 Euros, cujos documentos se encontram depositados na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa – 2.ª Secção, neste ato representada por **José Manuel Caeiro Pulido e José Filipe Fernandes Chung**, com poderes para o efeito, conforme Certidão Permanente com o código de acesso [REDACTED], adiante designado por **IMOCOMÉRCIO** ou **SEGUNDA OUTORGANTE**. -----

Ambos também adiante conjuntamente designados por as Partes,-----

CONSIDERANDO QUE: -----

A. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, 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);-----

B. O PPBP foi publicado em DR na 2.ª série, através do Aviso n.º 4206/2008, conforme estabelecido pelo artigo 92.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) atualmente em vigor.-----

C. Por Deliberação da Câmara Municipal na 92.ª Reunião Ordinária de 14 de julho de 2021, e 15.ª Sessão Extraordinária em 20 de julho de 2021, foi aprovada a minuta de protocolo a

celebrar entre o Município e a Imocomércio – Sociedade Imobiliária, S.A. para início do processo de alteração ao PPBP nos termos e condições fixados naquele documento, que se encontra anexo aos Termos de Referência. -----

**D.** As partes, em 13 de setembro de 2021, outorgaram a escritura de venda dos lotes 462 a 471 pela empresa IMOCOMÉRCIO – Sociedade Imobiliária, S.A ao Município de Loures conforma as condições do protocolo de entendimento para a alteração ao Plano de Pormenor do Bairro da Petrogal; -----

**E.** A alteração ao PPBP permitirá concretizar os compromissos assumidos pelas partes com o Protocolo de Entendimento melhor identificado nos considerandos anteriores. -----

**F.** A alteração do PPBP, tem como objetivo melhorar as condições do enquadramento paisagístico do Bairro através da ligação das zonas de mata e de equipamentos de utilidade pública, existentes; -----

**G.** No PP em vigor a ligação entre estas duas áreas, encontra-se interrompida por uma banda de moradias. -----

**H.** O protocolo celebrado entre o Município e a empresa Imocomércio – Sociedade Imobiliária, S.A. estabelece: -----

**i.** O Município propôs-se adquirir os lotes 462 a 471, e a Imocomércio aceitou vender ao município os mesmos nos termos e condições acordadas no referido Protocolo de Entendimento; -----

**ii.** Iniciar processo de alteração ao PPBP tendo em vista eliminar os referidos lotes, mantendo esta área como continuidade de espaço verde; -----

**iii.** A transferência dos direitos de edificabilidade para parte da parcela E8 para programa específico da habitação jovem, habitação de custos controlados ou realojamento de populações, ou outro uso de equipamento que se julgue necessário. -----

**I.** A transferência dos direitos de edificabilidade dos lotes a extinguir para a parcela E8 irá



# MUNICÍPIO DE LOURES

## CÂMARA MUNICIPAL

enquadrar-se nos Programas de Habitação Específicos previstos no artigo 12º do PDM Loures. -

**J.** Acresce, a esta oportunidade do protocolo de entendimento, a possibilidade de captação da totalidade da parcela E8 para ocupação com programas de habitação específicos, que integram a estratégia local de habitação, nos termos preconizados pelos artigos 2º e 12º do RPDM Loures;-

**K.** A ação que se pretende levar a efeito, considera o índice de edificabilidade máximo de 0,70 previsto no RPDM Loures; -----

**L.** A execução do programa constitui também uma oportunidade de renovação urbana do tecido da Bobadela, numa área onde atualmente se encontra implantado um parque de estacionamento ao ar livre, através da construção de um novo quarteirão delimitado pelas ruas capitão Salgado Maia e Giestas, com frente para o campo de jogos. -----

**M.** Os Termos de Referência que figuram no Anexo 1 ao presente Contrato, e que dele fazem parte integrante, enquadram e definem a oportunidade de alteração ao PPBP bem como a base programática para o desenvolvimento da solução urbanística, nos termos e para os efeitos previstos no DL 80/2015 de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente nos artigos 76º e 86º a 94º e DL 232/2007 de 15 de Junho - Regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente; -----

**N.** As alterações ao Plano incidem somente sobre parcelas do domínio municipal e domínio público. -----

**O.** As partes acordam de boa fé e reciprocamente aceitam o presente contrato para planeamento nos termos e ao abrigo do artigo 47º, da Lei nº 31/2014, de 30 de maio e do artigo 79º do DL 80/2015 de 14 de maio na sua atual redação. -----

Do presente contrato fazem parte os considerandos atrás elencados, bem como as cláusulas seguintes: -----

-----CLÁUSULA PRIMEIRA-----

-----**(Objeto do Contrato)**-----

1. O presente Contrato tem por objeto regular as relações entre as partes tendo em vista a elaboração da proposta de alteração do Plano de Pormenor do Bairro da Petrogal nos termos da lei aplicável, bem como dos Termos de Referência para a citada proposta de alteração, que figuram no Anexo 1 ao presente Contrato, e que dele fazem parte integrante, bem como a realização de todas as ações, estudos e trabalhos necessários à sua aprovação. -----
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução das alterações ao PPBP regem-se pelo disposto no Decreto-lei nº 80/2015 de 4 de maio, na sua atual redação. -----

-----**CLÁUSULA SEGUNDA**-----

-----**(Obrigações do Primeiro Outorgante)**-----

1. O Município compromete-se a levar a cabo, de forma célere e nos prazos legalmente previstos, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade na elaboração das alterações ao PP. -----
2. Compete ao Município enquanto responsável nos termos da lei, pela elaboração e aprovação do PP dirigir o respetivo procedimento e acompanhar diligentemente os trabalhos de elaboração dos estudos de alteração ao PP, através dos seus serviços, e obter os pareceres que forem exigidos por lei e terá o acompanhamento institucional da CCDR LVT, ao abrigo do disposto nos artigos 86º e 87º do RJIGT; -----
3. O Município compromete-se a envidar os seus melhores esforços no sentido de esclarecer, tanto junto dos seus serviços, como junto das entidades exteriores ao Município, todas as dúvidas da Segunda Outorgante relativamente a questões que possam surgir no âmbito da elaboração das alterações PPBP. -----
4. O Município compromete-se a considerar todas as sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pela IMOCOMÉRCIO ao longo do procedimento de elaboração das alterações ao PPBP, bem como a comunicar à empresa o agendamento, início e conclusão das diversas fases



3 *me*

# MUNICÍPIO DE LOURES

## CÂMARA MUNICIPAL

que compõem o mesmo procedimento, designadamente, elaboração da proposta final do PP, conferência procedimental, concertação, discussão pública, submissão à Assembleia Municipal de Loures e publicação. -----

### -----CLÁUSULA TERCEIRA-----

#### -----**(Obrigações do Segundo Outorgante)**-----

1. É da exclusiva responsabilidade da Segunda Outorgante a integral elaboração e entrega à Primeira Outorgante de todos os documentos e demais elementos necessários à aprovação e publicação do PP. -----

2. *O Segundo Outorgante* obriga-se a: -----

- a) Assegurar os encargos financeiros inerentes à elaboração das alterações ao PP; -----
- b) Informar imediatamente a Primeira Outorgante de qualquer facto ou situação de força maior suscetível de provocar atrasos, relativamente aos prazos fixados no presente contrato; -----
- c) 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. -----
- d) Aceitar o acompanhamento, direção e controlo do processo pelo Departamento de Planeamento Urbano. -----
- e) Proporcionar à Primeira Outorgante a informação e o acesso à documentação que a habilitem a conhecer e a avaliar o desenvolvimento dos trabalhos e cumprimento das orientações definidas; -----

### -----CLÁUSULA QUARTA-----

#### -----**(Equipa Técnica do Plano)**-----

1. A Segunda Outorgante deve comunicar ao Município, previamente ao início dos trabalhos de elaboração da proposta de Alteração ao PPBP a identidade e currículos dos técnicos que constituem a equipa encarregada da elaboração do projeto, bem como a identificação do

respetivo coordenador. -----

2. A equipa técnica encarregada da elaboração da proposta de alteração do Plano deve ser contratada pela Segunda Outorgante, segundo o seu critério e sob sua responsabilidade, e deve cumprir os requisitos e habilitações legalmente previstos para as equipas técnicas de elaboração de planos municipais de ordenamento do território.-----

3. A Equipa Multidisciplinar deve nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessite ao Departamento de Planeamento Urbano, atuando sempre sob a sua responsabilidade e direção; -----

4. As instruções referidas no número anterior devem consistir em instruções claras, precisas e conformes às normas em vigor e ser transmitidas por escrito, pela Primeira Outorgante à Equipa Técnica.-----

5. A obrigação de cumprir as instruções e orientações definidas pela Primeira Outorgante, não consubstanciam, em caso algum, a existência de uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga entre a Primeira Outorgante e a Equipa Técnica. -----

#### -----CLÁUSULA QUINTA-----

----- (Prazos) -----

1. A Segunda Outorgante compromete-se a diligenciar, em articulação com a Primeira Outorgante, no sentido de o procedimento de Alteração ao PP estar concluído e em condições de ser submetido a aprovação no prazo máximo de dois anos, a iniciar no dia seguinte ao da assinatura do presente contrato (ou a contar da data da aprovação da equipa técnica pela Primeira Outorgante.-----

2. No caso de atraso no cumprimento do prazo referido no número anterior, por razões imputáveis à Segunda Outorgante, esta informará a Primeira Outorgante, e poderá solicitar a reformulação da calendarização dos trabalhos, a entregar pela Equipa Técnica, com a devida fundamentação. -----



4  
ave

# MUNICÍPIO DE LOURES

## CÂMARA MUNICIPAL

3. Em cada uma das fases do processo de elaboração do plano, a Equipa Técnica entregará 1 (um) exemplar completo, em suporte digital editável 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 (DPDM) da Primeira Outorgante.-

4. A equipa técnica deverá ainda entregar 1 (um) exemplar completo em suporte papel e em suporte digital (ficheiros originais editáveis), do trabalho validado nos termos do número anterior, para procedimentos inerentes às deliberações camarárias sem prejuízo do número de exemplares que venha a ser exigível para efeitos de consulta às entidades externas, conferência de serviços, conhecimento e aprovação por parte da Assembleia Municipal. -----

5. A equipa técnica cede ao Município de Loures 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 da Primeira Outorgante, que promoverá a realização de reuniões periódicas sempre que tal seja considerado necessário ou sempre que o Diretor da Equipa Técnica o solicite. -----

2. A Primeira Outorgante envidará todos os esforços que estiverem ao seu alcance no sentido de obter, de forma célere, os pareceres e demais diligências a efetuar pelas entidades públicas ou privadas com legitimidade bastante para se pronunciarem no âmbito do procedimento de elaboração da proposta de alteração ao PPBP nos termos dos artigos 86º e 87º do RJIGT.-----

3. Nos termos do previsto artigo 86º do RJIGT, será ainda realizada conferência procedimental.

4. A Primeira Outorgante compromete-se a adotar todas as diligências necessárias no sentido de submeter a proposta de Plano à aprovação pela Assembleia Municipal de Loures; -----

5. A Primeira Outorgante obriga-se a manter o Segundo Outorgante 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**-----

-----**(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 Município de Loures, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do PP.-----

2. O Município de Loures reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do PP, nomeadamente na determinação das opções e 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 PP, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades. -----

-----**CLÁUSULA OITAVA**-----

-----**(Reserva de não aprovação do Plano)**-----

A Primeira Outorgante reserva-se o direito de não aprovar a proposta de Alteração ao Plano, no pleno exercício dos seus poderes públicos de planeamento urbano. -----

-----**CLÁUSULA NONA**-----

-----**(Vigência)**-----

1. O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e manter-se-á até à publicação





5  
cve

# MUNICÍPIO DE LOURES

## CÂMARA MUNICIPAL

das alterações ao PP, nos termos legais. -----

2. Em caso de incumprimento definitivo por causa imputável a um dos Outorgantes, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato. -----

3. Para efeitos do número anterior, o Outorgante não faltoso deve enviar uma notificação escrita ao Outorgante 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 Outorgante 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 Outorgante não faltoso. -----

### -----CLÁUSULA DÉCIMA-----

#### -----**(Alterações Legislativas e/ou Regulamentares)**-----

1. Qualquer um dos Outorgantes 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 Outorgantes 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 Outorgantes no caso de os mesmos não conseguirem, entre eles, consensualmente, encontrar neste prazo uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos no presente contrato e termos de referência que constituem parte integrante. -----

-----CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA-----

-----**(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 das Partes. -----

-----CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA-----

-----**(Notificações)**-----

Todas as notificações e comunicações a realizar nos termos do presente contrato, são feitas por escrito e enviadas por correio registado ou correio eletrónico, para os endereços dos Outorgantes abaixo indicados ou para outro endereço que qualquer dos Outorgantes venha, por escrito, a indicar. Para os efeitos desta Cláusula, o atual endereço das Partes é o seguinte: -----

Para o Município de Loures:-----

Email: [geral@cm-loures.pt](mailto:geral@cm-loures.pt) ou [dpu@cm-loures.pt](mailto:dpu@cm-loures.pt) -----

Para o Segundo Outorgante:-----

Para a IMOCOMÉRCIO-----

Email @hci.pt -----

-----CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA-----

-----**(Resolução de Conflitos)**-----

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 do Círculo de Lisboa, no caso de os Outorgantes não conseguirem, entre eles, consensualmente, ultrapassar o diferendo. -----

Fazem parte do presente contrato os seguintes elementos: -----

**Anexo 1 – Termos de Referência.** -----

Celebrado em duplicado, a três de maio de dois mil e vinte e três, ficando um exemplar para cada um dos Outorgantes. -----



**MUNICÍPIO DE LOURES**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**O Primeiro Outorgante**

**Pelo MUNICÍPIO DE LOURES**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ricardo José'.

**O Segundo Outorgante**

**Pela IMOCOMÉRCIO**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Imocomércio'.

---

---