

**Contrato para planeamento**  
**PLANO DE PORMENOR DE MITRENA NASCENTE (PPMN)**



Entre:

**MUNICÍPIO DE SETÚBAL**, pessoa coletiva de direito público n.º 501 294 104, com sede nos Paços do Concelho, Praça do Bocage, Setúbal, representada neste ato pela Presidente da respetiva Câmara Municipal, **Dr.ª MARIA DAS DORES MEIRA**, doravante designado apenas por **Primeiro Outorgante**, ou **Município**,

E

**Aubos DEIBA – Comercialização de Adubos, Lda.**, pessoa coletiva n.º 504 279 580, com sede em Parque Industrial da Mitrena, Lotes 42-45, freguesia do Sado, 2910-738 Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal com o mesmo número, com o capital social de € 3.000.000,00 representada por Raul Delso Hernández, na qualidade de Gerente, doravante designada por **Segunda Outorgante**,

**Sociedade Portuguesa do Ar Líquido “ARLÍQUIDO”, Lda.**, pessoa coletiva n.º 500 261 512, com sede na R. Dr. António Loureiro Borges, n.º 4, 2.º, Miraflares, 1499-009 ALGÉS, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais (Oeiras), com o capital social de € 13.250.000,00, representada por por Cristina Ballester e por Teresa Rasero, na qualidade de Gerentes, doravante designada **Terceira Outorgante**,

**AREVE - Sociedade Imobiliária e Turismo, Lda.**, pessoa coletiva n.º 502 015 519, com sede na Rua Bernardo Lima, 47 – 5º Esq., 1150-075 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número 68.860, com o capital social de € 3.990,38, representada pelo Sr. Moisés Broder, na qualidade de Gerente, doravante designada por **Quarta Outorgante**,

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO FUNDIGROUP**, NIF 720 006 511, representado e gerido pela **FUNDGER-SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**, NIPC 501 783 601, com sede na Avenida João XXI, 63, Edifício Sede da Caixa Geral de Depósitos, 1000-300 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o mesmo número, com o capital social de € 600.000,00 e esta representada pelo seu Administrador Eng. Luís de Carvalho Machado e pela Procuradora Dra. Maria Filipa Silva Pereira da Silva, doravante designado por **Quinta Outorgante**,

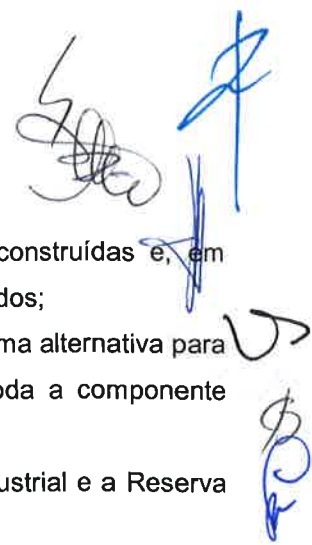
**The Navigator Company, SA.**, pessoa coletiva nº 503 025 798, com sede em Mitrena, Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Setúbal com o mesmo número, com o capital social de € 767 500 000,00, representada pelos Sr. Dr. José Fernando Morais Carreira de Araújo e Sr. Eng.º. João Paulo Araújo Oliveira, na qualidade de administradores, doravante designada por **Sexta Outorgante**,

**OITANTE, SA.**, pessoa coletiva nº 513 807 640, com sede na Av. José Malhoa, 22, 1099-012 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número 513 807 640 com o capital social de € 50.000,00 representada pelo Sr. Eng.º Manuel Santos e Sr. Dr. Rui Pires, na qualidade de Procuradores, doravante designada **Sétima Outorgante**.

Quando em conjunto, designados por **Partes**,

Considerando que:

- A.** O Município tem entendido como necessária e urgente a reestruturação de várias áreas do território municipal, em estreita conexão com o processo de revisão do Plano Diretor Municipal, em curso, procurando um tratamento conjunto do espaço, que permita um maior equilíbrio urbanístico geral.
- B.** Nesse âmbito, o Município considera oportuno proceder à elaboração do plano de pormenor para a área da Mitrena - Nascente, doravante **PPMN**, sustentada nos Termos de Referência que se apresentam no Anexo II, pelos seguintes motivos:
- a) A necessidade de estruturar e qualificar um extenso território, com intensa atividade industrial, mas com graves carências de infraestruturas básicas que suportem a implementação efetiva de todos os lotes/parcelas previstos, bem como garantir a sustentabilidade económica das unidades empresariais já instaladas, assegurando as condições indispensáveis à manutenção da sua laboração e ao aumento da sua capacidade produtiva;
  - b) A possibilidade de, para além do uso predominante industrial, ampliar o leque de tipologias de utilização, complementares à intensa atividade industrial existente e sua expansão programada;
  - c) Consagrar a valorização ambiental e paisagística deste território, integrando outras funcionalidades, designadamente na fruição do espaço naturalizado que o envolve associado ao estuário/rio e à contiguidade com a Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES).
- C.** Os objetivos programáticos definidos pelo Município para a elaboração do referido PPMN são os seguintes:
- a) Reestruturação do Parque Industrial da Mitrena (PIM) através da requalificação das redes de infraestruturas;
  - b) Regulamentação da ocupação dos lotes, nomeadamente pela ponderação de novos parâmetros



- urbanísticos que permitam a ampliação e a regularização de situações construídas e, em simultâneo fomentar a dinâmica da ocupação dos espaços livres e abandonados;
- c) Dotar a Península da Mitrena, hoje com uma intensa vocação industrial, de uma alternativa para a fixação de novos usos e funções essenciais para a revitalização de toda a componente industrial;
  - d) Criar condições para atenuar a transição desejável realizar entre a área industrial e a Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES);
  - e) Criar condições para minimizar os impactos ambientais, decorrentes da implementação de unidades industriais, na proximidade da Reserva Natural do Estuário do Sado (RNES);
  - f) Criação de uma estrutura viária hierarquizada e que permita a relação viária entre a área objeto de estudo e o território envolvente.
- D.** Face às características da área de intervenção e aos objetivos programáticos definidos, o Município optou por desenvolver um Plano de Pormenor, por considerar que é a figura de plano mais adequada pois *"desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral."* (n.º 1 do art.º 90º do RJGT).
- E.** As Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta, Sétima e Oitava Outorgantes são proprietários de terrenos situados na área de intervenção definida para o PPMN e pretendem que para eles o Plano, de modo inequívoco, estabeleça as prescrições e condicionamentos para os respetivos uso e ocupação.
- F.** As Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes enquanto entidades proprietárias foram convidadas pela Primeira Outorgante a participar na elaboração de PPMN para a área de intervenção.
- G.** O planeamento municipal depende exclusivamente do Município.
- H.** Revela-se adequada a celebração de um contrato entre as Partes, que estabeleça um quadro claro de cooperação, nos seguintes termos:
- i. Previsão das condições de elaboração PPMN para a zona da Mitrena, tendo em vista o correto ordenamento do território e a promoção da qualidade ambiental;
  - ii. Estipulação dos direitos e obrigações recíprocos, de modo a que o desenvolvimento futuro das atividades das Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta, Sétima e Oitava Outorgantes, na área de intervenção do PPMN, bem como o cumprimento dos objetivos programáticos definidos pelo Primeiro Outorgante para a sua elaboração se processe num clima de mútua confiança e recíproca colaboração.

É celebrado o presente contrato para planeamento, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de Maio e do artigo 6.º-A do RJIGT, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

**Cláusula 1.ª**

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto a regulação das relações entre as Partes, no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação do PPMN para a Mitrena, com base nos termos de referência constantes do Anexo II que constitui parte integrante do presente contrato, aprovados pelo Primeiro Outorgante.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do PPMN reger-se-ão pelo disposto no RJIGT.

**Cláusula 2.ª**

(Âmbito territorial)

A área de intervenção do PPMN, com cerca de 109,26 ha, delimitada na planta de localização que constitui o **Anexo I**, parte integrante do presente contrato para todos os efeitos legais, integra a área territorial da Freguesia do Sado e é caracterizada predominantemente por usos industriais.

**Cláusula 3.ª**

(Termos de Referência)

1. A elaboração do PPMN terá como documento orientador os Termos de Referência constantes do Anexo II.
2. Os Termos de Referência compreendem:
  - a. A justificação da oportunidade da elaboração do PPMN para a área de intervenção;
  - b. O enquadramento territorial;
  - c. O enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais orientações estratégicas com incidência na Área de Intervenção;
  - d. A definição do conteúdo material e documental do PPMN;
  - e. O faseamento e os prazos do procedimento de elaboração do PPMN;
  - f. A composição da equipa técnica e as especificações técnicas de elaboração das peças escritas e desenhadas.

**Cláusula 4.ª**

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante obriga-se a:
  - a) Apresentar proposta ao órgão colegial tendo em vista a deliberação de elaboração do PPMN, no prazo de 15 dias, após a reunião de toda a documentação necessária para o efeito.

- b) Sem prejuízo da autonomia municipal no âmbito do planeamento territorial, fazer refletir no PPMN os elementos que as Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta, Sétima e Oitava Outorgantes lhe entregarem, enquanto concretização dos objetivos e princípios de desenvolvimento previstos nos termos de referência, desde que validados pela equipa técnica municipal que irá acompanhar e coordenar o processo;
- c) A equipa técnica municipal dará conhecimento à equipa técnica do Plano e todos os Outorgantes do presente contrato, todos os pareceres, informações ou comunicações feitos por quaisquer entidades que intervenham no procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do PPMN, e promoverá a resposta às mesmas no prazo de 10 dias após concertar a resposta ou a obtenção de eventuais elementos junto da equipa contratada para a elaboração do PPMN;
- d) Propor a aprovação do PPMN à Assembleia Municipal no prazo máximo decorrente do cronograma proposto nos Termos de Referência.
2. Na hipótese de não se prever expressamente prazo específico para algum dos trâmites do procedimento de elaboração e aprovação do PPMN, o Primeiro Outorgante deverá cumprir o prazo supletivo de 10 (dez) dias estipulado no artigo 86.º do Código de Procedimento Administrativo após estar na posse de todos os documentos/elementos a fornecer pela equipa técnica contratada pelas Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta, Sétima e Oitava Outorgantes e devidamente validados pela equipa técnica municipal;
3. A considerar o valor pago pela elaboração do Plano de Pormenor, pelas Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes, para efeitos de compensação do valor das Taxas Urbanísticas a liquidar nas futuras operações urbanísticas que estas vierem a promover tudo conforme o previsto no artº 24º nº 6 do Regulamento Municipal da Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal e segundo a proporção perequativa.

#### **Cláusula 5.ª**

(Obrigações das Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes)

1. As Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes obrigam-se a:
- a) Observar, no que delas depender, os Termos de Referência para a elaboração do PPMN;
- b) Assumir o encargo, na proporção das respetivas áreas perequacionadas de acordo com o Anexo IV – Repartição de custos do PPMN, das despesas diretamente relacionadas com a conceção e elaboração da proposta preconizada pelo PPMN indicando, para aprovação do Primeiro Outorgante, a constituição da respetiva Equipa Técnica;
- c) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato;
- d) Fornecer todos os elementos relevantes para que o PPMN venha a ser concluído, designadamente, com vista à concretização dos objetivos e princípios de desenvolvimento previstos nos Termos de

Referência, bem como todos os elementos que lhe sejam solicitados pelo Primeiro Outorgante.

2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pelas Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes, nos termos da alínea d) do n.º 1 da presente Cláusula serão entregues em 5 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato Autocad 2000 / LT 2000 Drawing (\*.dwg) e/ou SHP e PDF, georeferenciadas ao ponto fictício da quadrícula militar portuguesa, no Datum 73 e na projecção Hayford-Gauss.
3. Para além do número de exemplares referidos no número anterior, as Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes deverão fornecer o número de exemplares da Proposta de Plano e Relatório Ambiental necessários à tramitação do Plano;
4. As Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes obrigam-se, ainda, no âmbito do contrato a celebrar com a equipa selecionada para a elaboração do PPMN, a prestar caução adequada ao pontual pagamento dos honorários devidos à equipa pela execução do projeto mediante garantia bancária à primeira solicitação.

#### **Cláusula 6.ª**

(Condição)

Sem prejuízo das obrigações da Primeira Outorgante, suprarreferidas na Cláusula 4ª, o disposto no presente contrato e respetivos anexos, não substitui o PPMN, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado e dependendo da sua ulterior aprovação e publicação.

#### **Cláusula 7.ª**

(Cessão da posição a terceiros)

1. Caso, na sequência da cessão da posição contratual a terceiros, o desenvolvimento das atividades das Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes venham a ser promovidas e/ou executadas por pessoas ou entidades estranhas ao presente contrato, as Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Outorgantes obrigam-se a transmitir para tais entidades todas as obrigações por si assumidas no presente contrato no negócio jurídico que eventualmente venha a ser celebrado.
2. A cessão da posição a terceiros deve ser comunicada a todas as Partes.

#### **Cláusula 8.ª**

(Alterações e Aditamentos)

1. As alterações, supressões e aditamentos ao clausulado do presente contrato só serão válidos se reduzidos a escrito assinado 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 entre as Partes, sem prejuízo da associação de outras entidades que de comum acordo se reconheça haver interesse em envolver.

**Cláusula 9.ª**

(Boa-fé)

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 10.ª**

(Interpretação do contrato)

Em caso de contradição ou divergência entre o estabelecido no clausulado do presente contrato e o estipulado em qualquer dos anexos prevalece a letra e/ou o sentido que se recolha do primeiro.

**Cláusula 11.ª**

(Aforamento)

1. Em caso de divergências de interpretação ou execução do presente contrato, as partes diligenciarão no sentido de alcançar, por acordo amigável, uma solução adequada e equitativa.
2. Todos os litígios emergentes do presente contrato ou com ele relacionados, nomeadamente relativos à respetiva interpretação, validade, eficácia, execução, cumprimento ou incumprimento, ou cessação, que não possam ser amigavelmente resolvidos entre os Outorgantes no prazo de 30 (trinta) dias úteis, serão submetidos ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada.

**Cláusula 12.ª**

(Contagem de prazos)

Os prazos previstos no presente contrato contam-se nos termos do artigo 87.º do Código de Procedimento Administrativo.

**Cláusula 13.ª**

(Notificações/Comunicações)

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma das partes no âmbito do presente contrato deverão ser enviadas pelos seguintes meios:
  - a) Por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção;
  - b) Por telefax;
  - c) Por correio eletrónico.
2. As comunicações enviadas pelos meios referidos no número anterior consideram-se feitas:

- VS
- 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 constante do relatório de transmissão bem-sucedido, quando efetuadas através de telefax, salvo o disposto no número seguinte;
  - d) Na data da respetiva expedição, quando efetuadas através de correio eletrónico, salvo o disposto no número seguinte.
3. As comunicações recebidas por telefax ou correio eletrónico, após as 17 horas do local de receção ou em dia não útil nesse mesmo local, consideram-se efetuadas no dia útil seguinte.
4. As comunicações a efetuar nos termos dos números anteriores deverão ser endereçadas para as seguintes moradas, números e endereços de correio eletrónico:

**a) Município de Setúbal**

Paços do Concelho  
Praça de Bocage  
2901-866 Setúbal  
Fax – 265 541 523  
Correio eletrónico – [durb.direcao@mun-setubal.pt](mailto:durb.direcao@mun-setubal.pt)

**b) Adubos Deiba – Comercialização de Adubos, Lda.**

Parque Industrial da Mitrena, lotes 42-45  
2910-738 Setúbal  
Correio eletrónico – [alexandra.aguas@dfgrupo.com](mailto:alexandra.aguas@dfgrupo.com)

**c) Air Liquide**

R. Dr. António Loureiro Borges, n.º 4, 2.º  
Miraflores,  
1495-131 ALGÉS  
Correio eletrónico – [ana.freitas@airliquide.com](mailto:ana.freitas@airliquide.com)

**d) Areve – Sociedade Imobiliária e Turismo, Lda.**

Rua Bernardo Lima, 47 – 5º esq.  
1150-075 Lisboa  
Correio eletrónico - [ybk@sapo.pt](mailto:ybk@sapo.pt)

**e) Fundger – Sociedade Gestora de Fundos de investimento Imobiliário, S.A.**

(em representação do Fundo de Investimento Fechado FUNDIGROUP)



Avenida João XXI, 63  
Edifício Sede da Caixa Geral de Depósitos  
1000-3000 Lisboa  
Fax – 21 790 54 75  
Correio eletrónico - António Santos Silva (FUNDG), [antonio.santos.silva@cqd.pt](mailto:antonio.santos.silva@cqd.pt)

**f) The Navigator Company**

At.: Eng. Ana Margarida Duarte  
The Navigator Company, S.A.  
Mitrena ° Apartado 55  
2901-861 SETÚBAL °  
PORTUGAL  
Fax – 265 709 008  
Correio eletrónico - [ana.margarida@thenavigatorcompany.com](mailto:ana.margarida@thenavigatorcompany.com)

**g) Oitante**

Av. José Malhoa, 22  
1099-012 Lisboa  
Correio eletrónico – [rpires@bbi.pt](mailto:rpires@bbi.pt)

5. As alterações aos dados referidos no número anterior só produzirão efeitos decorrido o prazo de 5 (cinco) dias após comunicação da referida alteração.

**Cláusula 14.ª**

(Período de vigência do contrato)

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPMN em *Diário da República*, nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

**Cláusula 15.ª**

(Anexos)

Os Anexos ao presente contrato, que fazem parte integrante do mesmo para todos os efeitos legais e contratuais, são os seguintes:

- a) **Anexo I** – Planta de Localização
- b) **Anexo II** – Termos de Referência para a elaboração do PPMN da Mitrena

O presente contrato foi celebrado em Setúbal, no dia 11 de maio de 2017, em sete

exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das partes.

Pelo Primeiro Outorgante

H. Dora Feirz

Pela Segunda Outorgante

[Signature]

Pela Terceira Outorgante

[Signature] [Signature]

Pela Quarta Outorgante

[Signature]

Pela Quinta Outorgante

[Signature] [Signature]

Pela Sexta Outorgante

[Signature] [Signature]

Pela Sétima Outorgante

[Signature] [Signature]