

# Implementação de Um Núcleo de Desenvolvimento Turístico

Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal

## CONCURSO PÚBLICO



Termos de Referência

**Programa de Procedimento**

Caderno de Encargos / Anexos

**Outubro 2015**

## PARTE II – PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO CONCURSO

- 1.1. O presente concurso público tem como objectivo a adjudicação de uma proposta de um Programa de Acção Territorial (PAT), que se configura na elaboração de um Plano de Pormenor (PP), para a implementação de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), de iniciativa privada em território do Município de Olhão, que será objecto inicialmente de um acordo base, celebrado por escrito, entre a Câmara Municipal e o promotor, na figura de um contrato de urbanização.
- 1.2. O NDT, referido no número anterior, constitui empreendimento turístico novo, fora dos aglomerados urbanos e da faixa costeira dos 500 metros (conforme o ponto 2.3.3. do PROT ALGARVE), no quadro do Plano Regional do Território do Algarve. Concretiza-se através de PAT e pode localizar-se em qualquer área do Município de Olhão, no quadro das orientações determinadas pelo art.º 87 e seguintes do Regulamento do PDM de Olhão, rectificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50/95, de 31 de Maio e alterado pelo Regulamento n.º 15/2008, de 10 de Janeiro.
- 1.3. O número de camas a atribuir é de 1170, que integra a totalidade da dotação atribuída à Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal do Município de Olhão, nos termos e condições específicas constantes dos Termos de Referência, Programa de Procedimento, Caderno de Encargos e respectivos Anexos.
- 1.4. O PAT ao nível do planeamento territorial configura uma unidade operativa de planeamento e gestão com um nível de estruturação com as características de um plano de pormenor.
- 1.5. Na componente de programação o PAT representa um nível intermédio na configuração espacial do território (entre o PDM e o PP ou PU), definindo os elementos essenciais, a estrutura básica e a distribuição genérica dos usos, que terá de ser desenvolvida e concretizada através da configuração específica dos espaços públicos e das áreas a edificar por PP.
- 1.6. Com o presente procedimento concursal pretende-se o desenvolvimento e execução do PAT, com fins urbanísticos, por meio de gestão indirecta, para a implementação de NDT, considerando-se para o efeito, gestão indirecta quando a iniciativa de elaboração de um plano de pormenor, bem como a apresentação de proposta de contrato de urbanização que tenha por objecto a respectiva execução, pertence aos particulares.

---

## 2. ENTIDADE ADJUDICANTE

- 2.1. A entidade pública contratante é o Município de Olhão, domiciliado no Largo Sebastião Martins Mestre 8700-349 Olhão, com os números de telefone 289 700 100 e com o e-mail, [dpas@cm-olhao.pt](mailto:dpas@cm-olhao.pt)
- 2.2. O anúncio de abertura do presente concurso público será publicado na 2.ª Série do Diário da República e na página da internet do Município de Olhão.
- 2.3. Os Termos de Referência, Programa de Procedimento e Caderno de Encargos do presente Concurso Público, bem como os seus anexos integrantes, serão disponibilizados para consulta no sítio do Município na internet ([www.cm-olhao.pt](http://www.cm-olhao.pt)), podendo ainda ser consultados nas instalações do Balcão Único, da Câmara Municipal de Olhão, Largo Sebastião Martins Mestre, 8700-349 Olhão, ou por email: [dpas@cm-olhao.pt](mailto:dpas@cm-olhao.pt), onde podem ser examinados das 9h00 às 16.00 horas, a partir do dia útil seguinte à publicação do anúncio no Diário da República.

## 3. DISPOSIÇÕES POR QUE SE REGE O PROCEDIMENTO

- 3.1. O procedimento rege-se pelas disposições do presente Programa de Procedimento, pelo Caderno de Encargos e respectivos Anexos.
- 3.2. O procedimento obedece ainda cumulativamente, às disposições constantes do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, do Plano Director Municipal de Olhão (PDM), do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e demais legislação aplicável.
- 3.3. As dúvidas e casos omissos serão resolvidos pela aplicação analógica das disposições do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro (CCP), na sua redação atualizada, e demais legislação aplicável.

## 4. JÚRI DO PROCEDIMENTO

- 4.1. O Júri do procedimento, designado pela Câmara Municipal de Olhão, é a entidade competente para dirigir o processo de concurso até à fase de adjudicação e da celebração do contrato.
- 4.2. Será composto por cinco 5 membros efetivos: três representantes da Câmara Municipal de Olhão, um representante da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Algarve (CCDR – Algarve) e

---

um representante do Turismo de Portugal, que, em caso de falta ou impedimento, serão substituídos pelos respetivos membros suplentes.

- 4.3. O Júri pode decidir solicitar o apoio, a título consultivo e sem direito a voto, de peritos consultores ou de quem considerar necessário.
- 4.4. Compete ao Júri realizar todas as operações do concurso, nomeadamente, a apreciação da capacidade dos concorrentes, das propostas e elaboração dos relatórios de análise das propostas, bem como desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto.

## **5. ESCLARECIMENTOS E RETIFICAÇÕES**

- 5.1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos durante o primeiro terço do prazo fixado para apresentação das propostas.
- 5.2. Os pedidos de esclarecimentos devem ser solicitados por escrito para o Município de Olhão, Divisão de Contratação Pública, Largo Sebastião Martins Mestre Município de Olhão, 8700-349 Olhão, ou por e-mail: [dpas@cm-olhao.pt](mailto:dpas@cm-olhao.pt)
- 5.3. Os esclarecimentos devem ser prestados pelo Júri do procedimento, por escrito ou por e-mail, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para apresentação das propostas.
- 5.4. A entidade pública contratante pode proceder a rectificação de erros ou omissões das peças do procedimento nos termos e no prazo previsto no número anterior.
- 5.5. Os esclarecimentos e as rectificações referidos nos números anteriores serão notificadas a todos os interessados e juntos às peças do procedimento que se encontrem patentes para consulta.
- 5.6. Os esclarecimentos e as rectificações mencionadas no presente artigo fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

## **6. CONCORRENTES**

- 6.1. Podem apresentar propostas no âmbito do presente procedimento as pessoas singulares ou colectivas que demonstrem ter legitimidade nos termos gerais de direito para intervir nos terrenos que integrem o NDT.

- 
- 6.2. A legitimidade a que se refere o número anterior afere-se pela qualidade de titular de qualquer direito que confira ao promotor concorrente a faculdade de usar, ocupar ou dispor dos prédios abrangidos pelo NDT ou de garantir a sua afectação, uso ou ocupação de acordo com a proposta de NDT apresentada.
- 6.3. É permitida a apresentação de propostas por agrupamentos de pessoas singulares ou colectivas, sem que entre elas exista qualquer modalidade jurídica de associação, ficando sujeitos as seguintes condições:
- Os membros de um agrupamento concorrente devem indicar a modalidade jurídica de associação, em caso de adjudicação;
  - Os membros de um agrupamento concorrente não podem ser concorrentes no mesmo procedimento, nos termos do disposto no número 6.1., nem integrar outro agrupamento concorrente;
  - Todos os membros de um agrupamento concorrente são solidariamente responsáveis, perante a entidade adjudicante, pela manutenção da proposta.

## **7. IMPEDIMENTOS**

- 7.1. Não podem ser concorrentes ou integrar qualquer agrupamento, as entidades que:
- Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de actividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respectivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;
  - Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afecte a sua honorabilidade profissional, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas Colectivas, tenham sido condenados por aqueles crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direcção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efectividade de funções;
  - Tenham sido objecto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas colectivas, tenham sido objecto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direcção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efectividade de funções;
  - Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
  - Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

- 
- f) Tenham sido objecto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, e no n.º 1 do artigo 460.º do CCP, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;
  - g) Tenham sido objecto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562.º do Código de Trabalho;
  - h) Tenham sido objecto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
  - i) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas Colectivas, tenham sido condenados pelos mesmos crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direcção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efectividade de funções, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação:
    - i. Participação em actividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Acção Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;
    - ii. Corrupção, na acepção do artigo 3.º do Acto do Conselho, de 26 de Maio de 1997, e do n.º 1 do artigo 3.º da Acção Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;
    - iii. Fraude, na acepção do artigo 1.º da Convenção relativa à Protecção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;
    - iv. Branqueamento de capitais, na acepção do artigo 1.º da Directiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;
  - j) Tenham, a qualquer título, prestado, directa ou indirectamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento, bem como na revisão do Plano Director Municipal de Olhão.

## **8. PEÇAS DO PROCEDIMENTO**

8.1. As peças do procedimento são:

- a) Termos de Referência;
- b) Programa de procedimento;
- c) Caderno de encargos, compreendendo as Disposições Gerais e Disposições Específicas, bem como os respectivos anexos.

---

8.2 Fazem parte integrante do presente programa de procedimento, os modelos dos documentos, a apresentar pelos concorrentes com a sua proposta ou pelo adjudicatário:

- a) Modelo da declaração — alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º do CCP (Anexo I);
- b) Modelo da declaração — alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º do CCP (Anexo II);
- c) Modelo de garantia bancária/seguro caução (Anexo III);
- d) Modelo de avaliação das propostas (Anexo IV);
- e) Modelo de conteúdo do estudo prévio do PP a elaborar no quadro da proposta PAT (Anexo V).

## 9. PROPOSTA

9.1. Na proposta, o concorrente manifesta a sua vontade de criar e executar um NDT, em conformidade com as peças escritas e desenhadas que apresenta e nas condições definidas no caderno de encargos.

9.2. A proposta seleccionada será objeto de contrato de planeamento, do Plano e da gestão e execução material a celebrar entre a Câmara Municipal e o Promotor, com vista à elaboração de PP para a implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, em conformidade com o disposto no art.º 93-B do PDM de Olhão.

## 10. PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

10.1. A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados, na Secção de Expediente e Assuntos Gerais, das 9h00 até às 16h00 do 90.º dia (dias úteis), a contar da data da publicação do anúncio relativo ao presente concurso no Diário da República.

## 11. DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PROPOSTA

11.1. O concorrente deve instruir a sua proposta com os seguintes elementos: Proposta Técnica, Proposta Jurídico-Económica e Documentos.

11.2. A proposta técnica constará do **invólucro A**, com o título de “Proposta Técnica do Programa de Acção Territorial”.

11.2.1. Os documentos que materializam os trabalhos de concepção técnica devem ser elaborados e apresentados de tal forma que fique assegurado o total e absoluto anonimato dos autores (equipa projectista), não podendo conter qualquer elemento que permita, de forma directa ou indirecta, identificar os mesmos.

---

11.2.2. A proposta técnica é o documento que delimitando a unidade operativa de planeamento e gestão, identifica o âmbito da acção, relativa ao ordenamento de detalhe (PP), a desenvolver através do programa e inclui a execução da operação urbanística assim como a sua correcta integração urbana e territorial.

11.2.3. Conteúdo documental e material da proposta técnica de PAT

11.2.3.1. Os documentos técnicos a apresentar pelo candidato a Promotor Urbanístico para concretização de um NDT serão os que a legislação respectiva determinar, nomeadamente RJGT, RJUE e legislação complementar (em formato DIN A4 Word ou equivalente, e ficheiro vetorial em formato shapefile no sistema de referência PT-TM06/ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989), especificando, designadamente, o seguinte:

- a) Identificação completa da entidade ou pessoa promotora da acção, com especificação dos dados necessários para a sua plena identificação e verificação de legitimidade;
- b) Memória descritiva e justificativa onde se descrevem os objectivos do PAT, âmbito, critérios de ordenamento espacial do conjunto e integração funcional com o sistema urbano, mecanismos, etapas e prazos de execução da acção, etc., contendo informação urbanística básica sobre as características iniciais dos terrenos e características da envolvente e das pré-existências;
- c) Proposta de definição de âmbito e alcance da avaliação ambiental identificando, descrevendo e avaliando, de forma apropriada e em função de cada caso particular, a coerência com as normas orientadoras e prescritivas dos instrumentos de ordenamento do território em vigor, nomeadamente os conteúdos estabelecidos no PROT Algarve, relativos ao sistema de cidades e de aglomerados, sistema de comunicações e transportes, equipamentos, infraestruturas ou serviços supra-municipais e recursos naturais básicos, os cenários alternativos e, em cada um deles, os efeitos directos e indirectos que a acção possa ter sobre a saúde e qualidade de vida das pessoas incluindo a taxa de esforço de acesso à habitação, a água, a atmosfera, o solo, a fauna, a flora, a energia, a paisagem, o património cultural, aferidos pelos indicadores do sistema de monitorização do PROT Algarve, bem como o contributo da avaliação destes elementos para o cumprimento das suas metas e objectivos;
- d) Caracterização da realidade biofísica dos terrenos objecto da pretensão (características naturais, usos do solo, infraestruturas existentes, etc.);
- e) Estudo Prévio do Plano com a definição dos sistemas gerais, usos globais, traçados das redes de serviços fundamentais, e definição espacial das etapas de acção. Neste Estudo Prévio (com escalas compatíveis com os conteúdos materiais exigíveis) é importante que estejam perfeitamente referenciados e definidos os elementos vinculativos e as indicações ou critérios de ordenamento de carácter indicativo que servirão de guia para posterior



- 
- desenvolvimento do PP e projectos de execução da respectiva operação urbanística, conforme elementos constantes no Anexo V;
- f) Normas urbanísticas para o desenvolvimento do plano e execução da urbanização e que conterão todos os critérios de ordenamento, composição espacial, características dos edifícios, dos equipamentos, dos sistemas viários e outras infraestruturas e, em geral, todas as orientações e normas regulamentares;
  - g) Definição dos usos globais e respectivos parâmetros (dentro das limitações impostas pelo PDM), definição do índice médio de utilização e restantes valores para a distribuição equitativa de encargos e benefícios incluindo o cálculo do aproveitamento lucrativo tipo do sector.
  - h) Cronograma com o faseamento das acções e respectiva afectação temporal;
  - i) Descrição detalhada da actividade que, em qualquer caso, incluirá:
    - i. Situação, localização e delimitação dos terrenos afectados;
    - ii. Caracterização física e jurídica dos terrenos, a apresentar sob a forma de relatório (memória descritiva complementada com peças desenhadas), e, a caracterização jurídica, deve ser consubstanciada num relatório que inclua as certidões de descrição e inscrição da Conservatória do Registo Predial dos prédios, devendo esta informação de natureza predial ter correspondência, em planta, com a delimitação dos respectivos prédios;
    - iii. Características socioeconómicas da actividade proposta;
    - iv. Características dos edifícios, construções, obras e instalações interiores e exteriores à unidade de execução necessárias para a adequada funcionalidade da actividade e das construções, infraestruturas e serviços públicos existentes no âmbito territorial de incidência;
    - v. Prazos do início das obras, com especificação das fases em que a execução se divide;
  - j) Justificação ou fundamentação dos seguintes factores:
    - i. Localização proposta e sua incidência urbanística-territorial e ambiental, assim como das medidas para a minimização e correcção dos impactes territoriais e ambientais;
    - ii. Compatibilidade com o regime urbanístico da categoria de solo correspondente à sua implantação;
    - iii. Não geração de novos núcleos residenciais;
    - iv. Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
    - v. Compatibilidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial eficazes;
    - vi. Fundamento técnico das soluções propostas;
    - vii. Quaisquer outras determinações que completem a caracterização da actividade e permitam uma adequada valorização dos requisitos exigidos.

11.3. A proposta Jurídico-Económica deve ser contida no **invólucro B** (lacrado), com o título de "Proposta Jurídico-Económica do Programa de Acção Territorial".

11.3.1. A proposta jurídico-económica é o documento do PAT que determina, provisoriamente, as condições jurídicas, económicas e financeiras da execução do PAT e que, posteriormente, se transformará em contrato de urbanização entre os proprietários e outros interessados, estipulando os direitos e as obrigações dos participantes na(s) unidade(s) de execução. Este contrato de urbanização será integrado no contrato de planeamento.

11.3.2. Não serão aceites aquelas propostas que tenham omissões, erros ou abstracções que não permitam conhecer claramente tudo aquilo que o Município de Olhão considere fundamental.

11.3.3. A proposta deverá incluir a documentação relativa aos seguintes aspectos:

- a) Regulamento das relações do Promotor Urbanístico com os proprietários, especificando a modalidade de retribuição ao promotor e informação suficiente que permita aos proprietários conhecerem as consequências económicas que decorram para eles da proposta e a escolha de cada modalidade de retribuição;
- b) Identificação gráfica, cadastral, material e registal dos terrenos objeto da operação urbanística colocados à disposição do promotor urbanístico, de propriedade deste ou de terceiros que lhe tenham conferido poderes bastantes para afectação dos terrenos, com garantia real devidamente registada, para o cumprimento das obrigações próprias do dito Promotor Urbanístico ou contrato, com assinaturas reconhecidas notarialmente, para assegurar a execução dos objectivos essenciais e complementares da operação urbanística. A afectação será transferida para as parcelas ou lotes em consequência do processo de execução urbanística do Plano de Pormenor.
- c) Explicitação da perequação dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos pela(s) unidade(s) de execução na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos, considerando que esta valorização prévia refere-se à situação anterior à data da entrada em vigor do plano, devendo ser elaborado um quadro-resumo dos dados económicos relevantes.
- d) Estatutos preliminares do fundo de compensação a criar ou justificação da sua não necessidade;
- e) Utilidade pública ou interesse social do objecto da proposta;
- f) Viabilidade económico-financeira do PAT;

11.4. Os documentos devem ser contidos no **invólucro C** (lacrado), com o título de “Documentos”

11.4.1. Deverá conter a seguinte documentação:

- a) Se o concorrente for uma sociedade ou empresa, deverá ser apresentada a respectiva certidão de matrícula. Tratando-se de uma Associação de Proprietários, apresentará

- 
- declaração de compromisso de formalizar a constituição de Associação de Interesses Urbanísticos, que constará de auto lavrado por notário ou pelo Notário Privativo da Câmara Municipal em cuja área se situem os terrenos a urbanizar;
- b) Procuração com poderes especiais para representar o(s) proponente(s).
  - c) Quando o concorrente for uma pessoa singular deverá apresentar bilhete de identidade ou fotocópia autenticada do mesmo, bem como fotocópia do número de identificação fiscal;
  - d) Declaração de compromisso de prestação das cauções (provisória e definitiva), caso o PAT lhe venha a ser adjudicado;
  - e) Declaração de responsabilidade de não estar impedido de contratação pública administrativa, incluindo expressamente certidões demonstrativas do cumprimento das obrigações tributárias e de segurança social impostas pelas disposições legais vigentes;
  - f) Os documentos que certifiquem os requisitos de capacidade técnica e profissional, económica e financeira:

**A. Capacidade técnica e profissional:** A demonstração da capacidade técnica e profissional do promotor urbanístico demonstra-se pelos seguintes meios:

- I. Apresentação de uma relação dos contratos descritos no artigo 81º do novo RJIGT, promovidos e geridos pelo concorrente;
  - II. Indicação da equipa técnica, incluindo os responsáveis pelo controlo de qualidade, esteja ou não integrada na estrutura empresarial do promotor urbanístico, que vá participar na gestão do programa de execução da urbanização e edificação;
  - III. Habilitações académicas ou certificados profissionais da equipa técnica e pessoal de direcção da empresa do Promotor Urbanístico;
  - IV. Declaração indicando a média anual de empregados com menção, em qualquer caso, do grau de estabilidade no emprego e o quadro de pessoal directivo durante os últimos três anos;
  - V. Declaração do material, instalações e equipa técnica com o qual conta o Promotor Urbanístico para o cumprimento dos seus compromissos;
  - VI. Declaração das medidas adoptadas para controlar a qualidade durante a elaboração e execução da operação urbanística, incluindo os meios de análise e verificação dessa qualidade;
  - VII. Declaração das medidas de gestão ambiental que o concorrente está disposto a aplicar durante a execução e gestão do empreendimento.
- A1. Se por razões justificadas, em cada caso concreto, o promotor urbanístico não estiver em condições de apresentar as referências solicitadas pelo Município de Olhão, poderá demonstrar a capacidade técnica e profissional baseando-se na capacidade de outras entidades, independentemente dos vínculos jurídicos que tenham sido estabelecidos

---

entre eles, devendo demonstrar perante o Município de que dispõe dos meios necessários para a execução do PAT, apresentando os compromissos ou documentação de natureza semelhante que tenham sido subscritos por ambas as partes. O anterior será aplicado quando concorra um agrupamento de pessoas singulares ou colectivas.

- A2. A justificação da capacidade técnica e profissional do consórcio de empresas, ou outros agrupamentos de pessoas singulares ou colectivas que decidam concorrer conjuntamente, poderá basear-se nos requisitos de capacidade de, pelo menos, um dos seus membros.
- A3. Em caso de adjudicação e antes da celebração do contrato, todos os membros do agrupamento concorrente, e apenas estes, devem associar-se na modalidade prevista na legislação aplicável.

**B. Capacidade económica e financeira:** A demonstração da capacidade económica e financeira do promotor urbanístico confirma-se pelos seguintes meios:

- I. Tratando-se de pessoas colectivas, apresentação das contas anuais ou o extracto das mesmas, no caso em que a publicação seja obrigatória na legislação do país onde o concorrente a promotor urbanístico esteja estabelecido;
  - II. Declaração sobre o volume global de negócios, designadamente, sobre o volume de negócios relacionado com o desenvolvimento e execução de actuações semelhantes às que são objecto do concurso, nos exercícios dos últimos três anos.
- B1. Se por razões justificadas o promotor urbanístico não estiver em condições de apresentar as referências solicitadas pelo Município, poderá demonstrar a sua capacidade económica e financeira mediante qualquer outro documento que a administração considere suficiente, podendo basear-se na capacidade de outras entidades, independentemente dos vínculos jurídicos que estejam estabelecidos entre elas. Para este efeito, as associações de proprietários poderão demonstrar a sua capacidade económica e financeira com a certificação da titularidade predial dos direitos sobre os terrenos que servirão de base para a sua constituição.
  - B2. A justificação da capacidade económica e financeira do consórcio de empresas ou outras associações de pessoas singulares ou colectivas que decidam concorrer conjuntamente ao concurso poderão basear-se na capacidade de, pelo menos, um dos seus membros.
- g) Os concorrentes estrangeiros terão que juntar uma declaração de aceitar submeter-se à jurisdição dos tribunais portugueses de qualquer ordem, para todas as incidências que, de forma directa ou indirecta, possam surgir durante o procedimento de adjudicação e durante o

---

desenvolvimento e execução do Programa de Acção Territorial, com renúncia expressa, em qualquer caso, a foro jurisdicional estrangeiro;

- h) Caso concorram várias empresas, cada uma delas deve certificar a sua personalidade e capacidade, indicando os nomes e circunstâncias dos empresários que subscrevem a proposta, a participação de cada uma delas, e designação da pessoa ou entidade que, durante a vigência do contrato, terá de ostentar a representação da união perante as entidades da Administração Pública, assim como o compromisso formal de constituir-se em consórcio, caso se tornem adjudicatários.
- i) Declaração de compromisso do pagamento das taxas e compensações estipuladas legalmente, bem como das que, voluntariamente, são propostas pelo concorrente a Promotor Urbanístico.
- j) Declaração do concorrente de aceitação do caderno de encargos.

## **12. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

12.1. Os documentos que constituem a proposta devem ser encerrados em três invólucros, sendo dois lacrados, identificados no seu exterior com a indicação do concurso a que concorre e assinados pelo concorrente ou pessoa que o represente e indicando o nome ou a razão social do proponente.

12.2. Os invólucros devem ter as seguintes designações:

- Invólucro A: “Proposta Técnica do Programa de Acção Territorial”
- Invólucro B (lacrado): “Proposta Jurídico-Económica do Programa de Acção Territorial ”
- Invólucro C (lacrado): “Documentos”

12.3. Os invólucros A, B e C são, por sua vez, encerrados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se indica o concurso e o nome ou denominação do concorrente.

12.4. A proposta e os documentos devem ser organizados em dossiers de fascículos destacáveis e indecomponíveis, devendo a capa de cada fascículo conter indicação do número do Programa de Procedimento a que se refere, bem como o número total de folhas desse fascículo, devendo todas as páginas que o constituem ser numeradas. Consideram-se destacáveis os fascículos individualizáveis autonomamente e indecomponíveis os fascículos aos quais não seja possível retirar ou acrescentar folhas sem que tal facto seja detectado.

12.5. A recepção dos invólucros deve ser registada, anotando-se a data e a hora em que os mesmos são recebidos e, no caso de entrega directa, a identidade das pessoas que o efectuarem, sendo-lhes entregue um recibo comprovativo dessa entrega.

---

12.6. No caso de propostas remetidas pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos após esgotado o prazo fixado para a entrega das propostas.

12.7. As propostas e os documentos que as acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respectivos originais.

### **13. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS VARIANTES**

13.1. Não é admissível a apresentação de propostas variantes.

### **14. PRAZO DA OBRIGAÇÃO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS**

14.1. Os concorrentes são obrigados a manter as respectivas propostas pelo prazo de 180 dias contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

### **15. ACTO PÚBLICO**

15.1. O acto público tem lugar as 10 horas do dia útil imediatamente subsequente ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, no salão nobre do Município de Olhão.

15.2. À sessão do acto público pode assistir qualquer interessado, mas nele apenas podem intervir os concorrentes e os seus representantes, estes últimos desde que devidamente credenciados.

15.3. Os concorrentes, bem como os seus representantes podem, durante a sessão do acto público, examinar os documentos apresentados no prazo fixado pelo júri e reclamar da lista de concorrentes, nos termos do disposto no número seguinte.

### **16. FORMALIDADES DO ACTO PÚBLICO**

16.1. O presidente do júri inicia o acto público identificando o procedimento através de referência ao respectivo anúncio.

16.2. Em seguida, são abertos os invólucros exteriores daí se retirando e abrindo os invólucros A (que contêm os documentos que constituem as propostas técnicas) pela ordem da respectiva recepção, procedendo-se à leitura da lista dos concorrentes, elaborada pela mesma ordem.

- 
- 16.3. Cumprido o disposto no número anterior, o júri solicita aos representantes dos concorrentes as respectivas credenciais.
- 16.4. O interessado que não tenha sido incluído na lista dos concorrentes pode reclamar desse facto, devendo para o efeito apresentar o recibo referido no número 12.5. ou documento postal comprovativo da tempestiva recepção do seu invólucro exterior.
- 16.5. Apresentada reclamação nos termos do disposto no número anterior, o júri interrompe a sessão do acto público para averiguar o destino do invólucro.
- 16.6. Se o invólucro não for encontrado, o júri fixa ao reclamante um novo prazo para a apresentação da respectiva proposta, informando os presentes da data e da hora em que a sessão será retomada.
- 16.7. Se o invólucro for encontrado antes do termo do prazo referido no número anterior, dá-se imediato conhecimento do facto ao interessado, procedendo-se à abertura daquele logo que retomada a sessão do acto público.
- 16.8. Cumprido o disposto nos números anteriores, o presidente do júri suspende o acto público a fim do qual é elaborada acta que deve ser sempre assinada pelo secretário e pelo presidente do júri, sendo o mesmo retomado no 5.º dia útil após o cumprimento das formalidades previstas no número 23., procedendo-se então à abertura dos invólucros B e C.

## **17. ESCLARECIMENTOS SOBRE AS PROPOSTAS**

- 17.1. O júri do procedimento pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeitos de análise e da avaliação das mesmas.
- 17.2. Os esclarecimentos prestados pelos concorrentes fazem parte integrante das respectivas propostas, desde que não contrariem os elementos constantes dos documentos que as constituem, não alterem ou completem os respectivos atributos ou visem suprir omissões que determinem a sua exclusão.
- 17.3. Os esclarecimentos referidos no número anterior devem ser disponibilizados a todos os concorrentes, devendo os mesmos ser imediatamente notificados desse facto.

## **18. NOTIFICAÇÃO DA DECISÃO**

- 18.1. A decisão de adjudicação é notificada, em simultâneo, a todos os concorrentes.

---

18.2. Juntamente com a notificação da decisão, o Município de Olhão deve notificar os concorrentes seleccionados para:

- a) Prestarem caução, nos termos do disposto nos artigos seguintes, indicando expressamente o valor;
- b) Confirmarem o prazo para o efeito fixado, se for o caso, os compromissos assumidos por terceiras entidades relativos a atributos ou a termos ou condições da proposta.
- c) Entregarem certidão de instituição financeira ou, opcionalmente, demonstração da existência de um seguro de responsabilidade profissional que cubra os riscos da operação;

18.3. As notificações referidas nos números anteriores são acompanhadas do relatório final de análise das propostas.

## **19. CRITÉRIO DE SELECÇÃO DAS PROPOSTAS**

19.1. As propostas de NDT são sujeitas a análise prévia de selecção, com vista à sua admissão.

19.2. As propostas devem cumprir cumulativamente os seguintes requisitos de admissão, com respeito pelos parâmetros estabelecidos pelo PROT-Algarve:

- a) Critérios de qualificação urbanística:
  - i. Número máximo de camas: 1170;
  - ii. Área de solo mínima do NDT: área de solo contínua e mínima de 25 hectares, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;
  - iii. Área máxima de espaço urbano/espaço de uso especial turístico (ex- urbanizável) 30%;
  - iv. Densidade bruta máxima correspondente a cada área urbanizável: não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis; em áreas classificadas a densidade máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis;
  - v. Composição urbana com nucleações que traduzem menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;
  - vi. No que concerne às tipologias turísticas, se o NDT se localizar na Faixa Costeira entre os 500m e os 2000m são apenas admissíveis hotéis de 4 e 5 estrelas, aldeamentos turísticos de 4 e 5 estrelas (sempre integrados em conjuntos turísticos) e pousadas, sendo nos outros casos, admissíveis hotéis de 4 e 5 estrelas, aldeamentos turísticos e hotéis – apartamento, também de 4 e 5 estrelas, sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas, devendo todas estas tipologias corresponder, no mínimo, a 70% da capacidade total do NDT.
  - vii. Percentagem de edificação em simultâneo com as obras de urbanização igual ou superior a 60% e a garantia de que, em todos os projectos, as camas turísticas estejam em funcionamento antes das restantes;



---

viii. Compatibilidade entre as características de ocupação de uso do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente, em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;

ix. Acessos rodoviários adequados.

b) Critérios de qualificação económica e social:

i. Criação de postos de trabalho directos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer;

ii. Carácter inequivocamente turístico. A contratualização, para efeitos de concretização do NDT, deve assegurar a manutenção destas características ao longo do período da sua vida útil.

c) Critérios de qualificação ambiental:

i. Disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;

ii. Garantia de tratamento dos efluentes líquidos, na sua totalidade;

iii. Adopção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;

iv. Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;

v. Adequada integração paisagística do empreendimento no espaço envolvente.

## **20. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO**

20.1. A adjudicação será feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, conforme disposto na alínea a) do n.º 1, do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, com as necessárias adaptações, e terá lugar de acordo com os critérios de avaliação das propostas fixados nos termos do artigo seguinte, e ainda, dos factores e subfactores constantes do modelo de avaliação constante do Anexo IV, ao presente programa de procedimento, do qual faz parte integrante.

## **21. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS**

21.1. Os critérios de avaliação valorizam com carácter independente os documentos correspondentes à Proposta Técnica Urbanística, Ambiental e Jurídico-Económica e Social.

21.2. As propostas admitidas são avaliadas segundo os seguintes critérios e valorização:

A – Critérios de Avaliação Urbanística – 40 %

a) Compatibilidade com os fins do PROT – Algarve – 10%

b) Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta – 50%

- 
- c) Qualidade dos espaços públicos previstos – 10%
  - d) Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais potenciados pelo projecto – 10%
  - e) Integração e valorização paisagística – 10%
  - f) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos que integram o NDT – 10%

**B – Critérios de Avaliação Económico e Social – 30 %**

- a) Compatibilidade com os fins do PROT – Algarve – 10%
- b) Número total e qualificação dos postos de trabalho directos criados – 40 %
- c) Volume e sustentabilidade do investimento associado, excluindo o valor do terreno, o equipamento móvel e o IVA – 20%
- d) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado – 25%
- e) Promoção de actividades intensivas em conhecimento – 5%

**C – Critérios de Avaliação Ambiental – 30%**

- a) Compatibilidade com os fins do PROT – Algarve – 10%
- b) Qualificação da inserção paisagística da proposta – 10%
- c) Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto – 10%
- d) Adequação da solução em matéria de abastecimento de água e tratamento e reutilização de efluentes – 20%
- e) Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos – 10%
- f) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto – 20%
- g) Reabilitação ambiental e paisagística das áreas que o requeiram, no sítio e a sua manutenção permanente dos seus valores ambientais paisagísticos – 10%
- h) Selecção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio – 5 %
- i) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização 5%

21.3. Os factores e eventuais subfactores que densificam os critérios que servem de base para a avaliação e adjudicação constam do Anexo IV, ao presente programa de procedimento, do qual faz parte integrante.

## **22. APRECIACÃO DAS PROPOSTAS E RELATÓRIO DE QUALIFICAÇÃO**

22.1. O júri procede à análise das propostas técnicas, de acordo com os critérios de selecção definidos no número 19 do presente Programa de Procedimento.

---

22.2. Após análise da documentação apresentada o júri elabora relatório de qualificação fundamentado para decisão de admissão das propostas.

22.3. Constituem fundamentos de exclusão das propostas, o não cumprimento dos requisitos de admissão previstos no número 19 do presente Programa de Procedimento, a falta de legitimidade dos concorrentes, e ainda, os especialmente previstos nos números 2 e 3 do artigo 146.º do CCP, com as devidas adaptações.

### **23. CONSULTA PÚBLICA DAS PROPOSTAS**

23.1. As propostas admitidas e o relatório de qualificação referente à admissão das propostas de NDT são objecto de consulta pública, pelo prazo de 20 (vinte) dias úteis, para formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de criação do NDT do Litoral, observando-se as regras decorrentes do regime de procedimento e de acção popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese de ponderação das sugestões/reclamações recebidas.

### **24. AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS**

24.1. Finda a consulta pública prevista no artigo anterior, o júri procede a avaliação das propostas admitidas, de acordo com os critérios estabelecidos no número 21 e com os factores e subfactores constantes do Anexo IV, do presente programa de procedimento.

24.2. Após a avaliação das propostas nos termos do número anterior, o júri elabora o Relatório de Avaliação devidamente fundamentado, propondo a sua ordenação.

24.3. Em caso de empate prevalece a proposta que tenha maior pontuação no factor correspondente ao critério de avaliação urbanística.

24.4. No caso de empate subsistir, prevalece a proposta que tenha maior pontuação no factor correspondente ao critério de avaliação ambiental.

24.5. Elaborado o Relatório de Avaliação, o júri procede ao seu envio a todos os concorrentes fixando-lhes um prazo não inferior a 5 (cinco) dias, para que querendo, se pronunciem por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

---

## **25. DELIBERAÇÃO FINAL**

25.1. Tendo em conta o Relatório de Avaliação, a Câmara Municipal delibera quanto à escolha da melhor proposta para a celebração do acordo base de NDT, com o concorrente que tenha apresentado a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, com vista à sua implementação.

25.2. A deliberação de adjudicação referida no número anterior é notificada em simultâneo a todos os concorrentes, nos cinco dias subsequentes a data daquela deliberação.

25.3. Juntamente com a notificação da decisão o Município de Olhão deve notificar o concorrente seleccionado para:

- a) Apresentar o documento de habilitação correspondente a Declaração emitida conforme modelo constante do Anexo II, do presente programa de procedimento;
- b) Prestar caução nos termos do disposto nos números seguintes, indicando expressamente o valor;
- c) Confirmar o prazo para o efeito fixado, se for o caso, os compromissos assumidos por terceiras entidades relativos a atributos, a termos ou condições da proposta;
- d) As notificações referidas nos números anteriores são acompanhadas do Relatório (Final) da Avaliação das propostas.

## **26. FUNÇÃO DAS CAUÇÕES**

26.1. Será exigido pelo Município de Olhão a prestação de uma caução destinada a garantir a celebração do contrato, bem como o exacto e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais que o promotor urbanístico assume com a celebração deste.

## **27. PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO PROVISÓRIA**

27.1. O concorrente seleccionado terá que prestar, uma caução provisória, estabelecida em 1% do valor do investimento na operação urbanística (excluindo o valor dos terrenos, equipamento móvel e IVA) constante da proposta de PAT seleccionada.

27.2. O concorrente deve prestar a caução no prazo de 90 dias a contar da notificação da decisão, devendo comprovar essa prestação junto do Município de Olhão no dia imediatamente subsequente.

27.3. Tendo-se verificado o exacto e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais que o concorrente assumiu, esta caução será libertada na data de aprovação do Plano e PAT pela Assembleia Municipal.

---

## **28. PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO DEFINITIVA**

- 28.1. O concorrente seleccionado terá que prestar, uma caução definitiva, estabelecida em 10% do valor do investimento na operação urbanística (excluindo o valor dos terrenos, equipamento móvel e IVA) constante do Plano e do PAT aprovados em Assembleia Municipal.
- 28.2. Esta caução será apresentada no prazo máximo de 90 dias após a notificação da deliberação da Câmara Municipal de intenção de adjudicação definitiva do PAT.
- 28.3. A caução definitiva será libertada logo que se mostrem cumpridas todas as obrigações contratuais e executadas as obras de urbanização e de edificação (cumprimento integral do PAT).

## **29. MODO DE PRESTAÇÃO DAS CAUÇÕES (PROVISÓRIA E DEFINITIVA)**

- 29.1. As cauções são prestadas por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária ou seguro-caução.
- 29.2. Todas as despesas relativas à prestação das cauções são da responsabilidade do promotor.

## **30. NÃO PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO**

- 30.1. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o promotor não prestar, em tempo e nos termos estabelecidos nos artigos anteriores, a caução que lhe seja exigida.

## **31. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE PLANEAMENTO**

- 31.1. A Câmara Municipal, tendo em consideração o resultado da divulgação pública e o relatório de avaliação das propostas técnicas, selecciona a proposta de PAT com as modificações que se justifiquem, deliberando a elaboração do plano e comprometendo-se na tramitação da proposta de plano nos termos legais e compatíveis com instrumentos de gestão territorial válidos, até à sua aprovação pela Assembleia Municipal.
- 31.2. Para o efeito será estabelecido um contrato de planeamento com vista a disciplinar as relações contratuais durante o prazo de elaboração do plano, mediante a fixação atempada dos respectivos termos.
- 31.3. O contrato de planeamento será formulado e tramitado de acordo com o referido no art.º 79º e seguintes do novo RJGT.

---

31.4. A deliberação de elaboração do plano e a proposta do contrato de planeamento serão publicados no Diário da República e na respectiva página da Internet, informando os respectivos prazos de elaboração e do período de participação que não será inferior a 15 dias.

## **32. CONTEÚDO DO CONTRATO DE PLANEAMENTO**

32.1. O contrato de planeamento deve contemplar, designadamente, os seguintes aspectos:

- a) A forma de elaboração do instrumento de planeamento territorial adequado à concretização do NDT;
- b) Os termos de referência do referido instrumento de planeamento territorial;
- c) As regras de execução do instrumento de planeamento territorial, designadamente, as acções a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

## **33. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**

33.1. Após a aprovação do programa e da proposta do plano de pormenor pela Assembleia Municipal e no prazo de um mês a partir da notificação da deliberação da Câmara Municipal de aprovação definitiva de adjudicação do programa ao promotor, proceder-se-á à formalização em documento administrativo de contrato para o desenvolvimento e execução do PAT.

33.2. O PAT será aprovado condicionado à efectiva realização das obras exteriores da(s) unidade(s) de execução. Estas obras deverão ser realizadas antes ou simultaneamente às de urbanização.

33.3. Antes da formalização do contrato, o promotor urbanístico terá que depositar à ordem da Município a caução definitiva, na forma e no montante estabelecidos no presente programa de procedimento.

## **34. CONTEÚDO DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO**

34.1. O contrato que se subscreva para o desenvolvimento e execução dos PAT terá de incluir nas suas cláusulas, como mínimo, uma referência às seguintes questões:

- a) Identificação do Município e do promotor urbanístico, com identificação dos dados relativos à sua personalidade jurídica e capacidade de actuação;
- b) Deliberação de aprovação e adjudicação do PAT, com menção expressa da deliberação de aprovação do Plano pela Assembleia Municipal;
- c) Descrição sucinta do PAT, incluindo as actividades que o promotor urbanístico se obriga a realizar durante a execução;
- d) Descriminação dos encargos da urbanização;

- 
- e) Forma de retribuição ao Promotor Urbanístico por parte dos proprietários beneficiários do PAT;
  - f) Prazos totais e parciais de desenvolvimento e execução do PAT;
  - g) Garantia definitiva constituída pelo promotor urbanístico;
  - h) Declaração de concordância do promotor urbanístico com as normas do caderno de encargos reguladoras do PAT;
  - i) Regime de penalidades por demora aplicáveis ao promotor urbanístico;
  - j) Qualquer outra cláusula que o Município considere necessária estabelecer, respeitando, em qualquer caso, o que dispõem as cláusulas do caderno de encargos.

34.2. O documento de formalização da adjudicação do PAT será assinado pelo Presidente da Câmara Municipal e pelo promotor urbanístico, anexando ao mesmo um exemplar do caderno de encargos regulador do PAT e, ainda, o contrato de urbanização subscrito pelos interessados.

34.3. O Município de Olhão goza da faculdade de interpretação do contrato assim como da sua modificação, suspensão e resolução em conformidade com o estabelecido no caderno de encargos e, supletivamente, no novo RJIGT e no CCP.

34.4. Os contratos a celebrar terão natureza administrativa sendo competente o órgão de contratação para resolver as questões litigiosas surgidas como consequência da interpretação, modificação, resolução e execução do contrato, cuja deliberação porá fim à via administrativa e contra os quais haverá lugar a recurso contencioso administrativo, conforme o disposto na lei.

34.5. Os contratos poderão ser objecto de escritura pública quando o solicite alguma das partes, salientando-se que, neste caso, os gastos decorrentes serão assumidos pelo promotor urbanístico.

34.6. Nos termos do mencionado nos números anteriores, o contrato poderá ser estruturado da seguinte forma:

- a) Introdução;
- b) Identificação das partes outorgantes;
- c) Identificação dos prédios, urbanos e rústicos;
- d) Delimitação da(s) unidade(s) de execução;
- e) Âmbito de actuação e obras a realizar;
- f) Objecto do contrato a celebrar;
- g) Determinação da quota de cada um dos outorgantes;
- h) Cedência de terrenos para equipamentos e infraestruturas;
- i) Taxas e Compensações obrigatórias (TMU);
- j) Compensações voluntárias;
- l) Terrenos, edifícios e encargos financeiros a integrar no património municipal;
- m) Forma de pagamento dos custos através das quotas de cada outorgante;

- n) Direitos dos particulares (interessados);
- o) Deveres dos particulares (interessados);
- p) Prazos e penalizações da execução dos trabalhos de urbanização e edificação;
- q) Prestação de garantias pelo promotor-urbanizador para o planeamento e execução de obras de urbanização e edificação;
- r) Vigência, caducidade e resolução do contrato;
- s) Conclusão do programa, recepção das obras de urbanização e prazos de edificação;
- t) Modificações do programa por decisão da Administração.



## ANEXO I

### Modelo de declaração

(alínea a) do n.º 1 do artigo 57º do D.L. n.º 18/2008, de 29 de Janeiro)

1. ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de <sup>(1)</sup> ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de ... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada <sup>(2)</sup> se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2. Declara também que executará o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo <sup>(3)</sup>:

a) ...

b) ...

3. Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4. Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de actividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respectivo processo pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afecte a sua honorabilidade profissional <sup>(4)</sup> [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direcção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afecte a sua honorabilidade profissional <sup>(5)</sup> <sup>(6)</sup>];

c) Não foi objecto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional <sup>(7)</sup> [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direcção ou gerência não foram objecto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional <sup>(8)</sup> <sup>(9)</sup>];

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) <sup>(10)</sup>;

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) <sup>(11)</sup>;

f) Não foi objecto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro, no artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos <sup>(12)</sup>;

g) Não foi objecto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código do Trabalho <sup>(13)</sup>;

h) Não foi objecto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições

---

para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) <sup>(14)</sup>;

**i)** Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes <sup>(15)</sup> [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direcção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes <sup>(16)</sup>] <sup>(17)</sup>:

**i)** Participação em actividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Acção Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

**ii)** Corrupção, na acepção do artigo 3.º do Acto do Conselho de 26 de Maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Acção Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;

**iii)** Fraude, na acepção do artigo 1.º da Convenção relativa à Protecção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

**iv)** Branqueamento de capitais, na acepção do artigo 1.º da Directiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;

**j)** Não prestou, a qualquer título, directa ou indirectamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.

**5.** O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contra-ordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adoptado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

**6.** Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga -se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar a declaração que constitui o anexo II do referido Código, bem como os documentos comprovativos de que se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 4 desta declaração.

**7.** O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contra-ordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adoptado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local), ... (data), ... [assinatura <sup>(18)</sup>].

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas colectivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 57.º
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respectiva reabilitação.
- (5) Indicar se, entretanto, ocorreu a respectiva reabilitação.
- (6) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa colectiva.
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respectiva reabilitação.
- (8) Indicar se, entretanto, ocorreu a respectiva reabilitação.
- (9) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa colectiva.
- (10) Declarar consoante a situação.
- (11) Declarar consoante a situação.
- (12) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (13) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (14) Declarar consoante a situação.
- (15) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (16) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (17) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa colectiva.
- (18) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º

---

## ANEXO II

### Modelo de declaração

[alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º do D.L. n.º 18/2008, de 29 de Janeiro]

**1.** ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) ...(firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), adjudicatário(a) no procedimento de ... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2): Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de actividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respectivo processo pendente;

Não foi objecto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (3) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direcção ou gerência não foram objecto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (4)] (5);

Não foi objecto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro, no artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de Junho, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos (6);

Não foi objecto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código do Trabalho (7);

Não foi objecto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (8);

Não prestou, a qualquer título, directa ou indirectamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.

**2.** O declarante junta em anexo [ou indica ... como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados (9)] os documentos comprovativos de que a sua representada(10) não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

**3.** O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contra -ordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adoptado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

..(local),.. (data), ..[assinatura (11)]

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas colectivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Indicar se, entretanto, ocorreu a respectiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respectiva reabilitação.
- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa colectiva.
- (6) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (7) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (8) Declarar consoante a situação.
- (9) Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.
- (10) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (11) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º

### ANEXO III

#### Modelo de garantia bancária / seguro de caução

Garantia bancária/Seguro de caução n.º

Em nome e a pedido de . . . (1), vem o(a) . . . (2), pelo presente documento, prestar, a favor de . . . (3), uma garantia bancária/seguro-caução . . . (4), até ao montante de .... (5), destinada(o) a caucionar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) garantido(s) no âmbito do processo relativo à adjudicação de . . . (6), nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 88.º, 89.º e 90.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro.

A presente garantia corresponde . . .% (7) do valor total da adjudicação acima mencionada e funciona como se estivesse constituída em moeda corrente, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

Fica bem assente que o banco/companhia de seguros .... (8) garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objecções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor a entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

A presente garantia permanece válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela entidade beneficiária, não podendo ser anulada ou alterada sem esse mesmo consentimento e independentemente da liquidação de quaisquer prémios que sejam devidos.

. . . (data).

. . . (assinatura).

- (1) Identificação completa do adjudicatário.
- (2) Identificação completa da instituição garante.
- (3) Identificação completa da entidade beneficiária.
- (4) Eliminar o que não interessar.
- (5) Indicar o valor por extenso.
- (6) Indicar o objecto da adjudicação. Se se tratar do fornecimento de diversos bens ou serviços, indicar os de maior valor, aditado da expressão «e outros».
- (7) Indicar a percentagem, nos termos do disposto no artigo 89.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro.
- (8) Eliminar o que não interessar

## ANEXO IV

### Modelo de avaliação das propostas

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO URBANÍSTICA (CAU) – 100%:

FACTORES	PONDERAÇÃO	SUBFACTORES	PONDERAÇÃO	VARIÁVEIS	ESCALA DE PONTUAÇÃO	
<b>FACTOR 1</b> Compatibilidade com os objetivos do PROT Algarve	10%	<b>Subfactor 1</b> Contribuição do projecto para a defesa e valorização da identidade e imagem do Algarve enquanto destino turístico internacional	30%	Elevada	3	
				Média	2	
				Fraca	1	
		<b>Subfactor 2</b> Reforçar os elementos de suporte da "marca" Algarve: sol e mar, golfe, turismo de negócios e saúde e bem-estar	30%	30%	Elevada	3
					Média	2
					Fraca	1
		<b>Subfactor 3</b> Gerar um processo de valorização da oferta e do reforço da competitividade do Algarve enquanto território turístico	40%	40%	Inexistente	0
					Elevada	3
					Média	2
<b>FACTOR 2</b> Qualidade da solução urbanística e arquitectónica proposta	50%	<b>Subfactor 1</b> Qualidade da solução urbanística proposta	25%	Fraca	1	
				Inexistente	0	
				Elevada	3	
				Média	2	
		<b>Subfactor 2</b> Qualidade da solução arquitectónica proposta	25%	25%	Fraca	1
					Inexistente	0
					Elevada	3
		<b>Subfactor 3</b> Integração do edificado na envolvente	10%	10%	Fraca	1
					Inexistente	0
					Elevada	3
		<b>Subfactor 4</b> Coeficiente de compacidade do espaço urbano/ espaços de uso especial turístico ( ex-espaço urbanizável)	10%	10%	Fraca	1
					Inexistente	0
					Elevada	3
		<b>Subfactor 5</b> Sustentabilidade da arquitectura através do recurso a métodos e técnicas construtivas tradicionais	10%	10%	Fraca	1
					Inexistente	0
					Elevada	3
		<b>Subfactor 6</b> Prazo de execução do PAT	10%	10%	> 8 anos	0
					≤ 8 anos	1
					≤ 7 anos	2
		<b>Subfactor 7</b> Sustentabilidade da solução urbanística proposta através da manutenção/ reactivação das continuidades ecológicas, culturais e produtivas através do desenho proposto	10%	10%	> 8 anos	0
					≤ 7 anos	2
≤ 5 anos	3					
<b>FACTOR 3</b> Qualidade dos espaços públicos previstos	10%	<b>Subfactor 1</b> Qualidade da solução de espaços públicos proposta	20%	Inexistente	0	
				Fraca	1	
				Média	2	
				Elevada	3	
		<b>Subfactor 2</b> Integração e articulação entre espaços e respectivas funções	20%	20%	Inexistente	0
					Fraca	1
					Média	2
					Elevada	3
		<b>Subfactor 3</b> Utilização de tipologias tradicionais locais	20%	20%	Inexistente	0
					Fraca	1
					Média	2
					Elevada	3
		<b>Subfactor 4</b> Incentivo à fruição pedonal e ciclável	20%	20%	Inexistente	0
					Fraca	1
					Média	2
					Elevada	3
		<b>Subfactor 5</b> Condições de acessibilidade e mobilidade	20%	20%	Inexistente	0
					Fraca	1
					Média	2
					Elevada	3
<b>FACTOR 4</b> Integração de usos, nomeadamente, turísticos, de habitação, de lazer e de serviços culturais, potenciados pelo projecto	10%	<b>Subfactor 1</b> Preponderância da componente de alojamento turístico classificado na proposta	50%	100% camas turísticas	3	
				90% ≤ Camas turísticas < 100%	2	
				80% ≤ Camas turísticas < 90%	1	
				Camas turísticas < 80%	0	
		<b>Subfactor 2</b> Potenciação de usos complementares e valorizações da actividade turística (culturais, de lazer e desportivos)	50%	50%	O projecto potencia a integração de usos culturais, de lazer e desportivos	3
					O projecto potencia a integração de 2 usos (culturais, de lazer ou desportivos)	2

				O projecto potencia a integração de 1 uso (cultural, de lazer ou desportivo)	1
				O projecto potencia unicamente a habitação além do uso turístico	0
<b>FACTOR 5</b> Integração e valorização paisagística	10%	<b>Subfactor 1</b> Integração paisagística do projecto na zona envolvente	50%	Elevada	3
				Média	2
				Fraca	1
				Inexistente	0
<b>Subfactor 2</b> Valorização paisagística da proposta	50%			Elevada	3
				Média	2
				Fraca	1
				Inexistente	0
<b>FACTOR 6</b> Classificação proposta para os empreendimentos turísticos que integram o NDT	10%	<b>Subfactor 1</b> Tipologias turísticas valorizadoras da oferta de alojamento turístico regional	100%	Hotel 5* ou Conjunto Turístico com Hotel 5*	3
				Hotel 4* ou Conjunto Turístico com Hotel 4* ou outras tipologias 5*	2
				Conjunto Turístico sem Hotel com outras tipologias ≤ 4*	1
				Inaceitável	0

### CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL (CAES) – 100%:

FACTORES	PONDERAÇÃO	SUBFACTORES	PONDERAÇÃO	VARIÁVEIS	ESCALA DE PONTUAÇÃO		
<b>FACTOR 1</b> Compatibilidade com os fins do PROT Algarve	10%	<b>Subfactor 1</b> Promoção da capacidade de desenvolvimento turístico dos territórios do interior	30%	Elevada	3		
				Média	2		
				Fraca	1		
				Inexistente	0		
		<b>Subfactor 2</b> Fomentar condições económicas para a fixação das populações no interior	30%			Elevada	3
						Média	2
						Fraca	1
						Inexistente	0
		<b>Subfactor 3</b> Oferta mais qualificada e de maior valor acrescentado /empreendimentos do tipo resort).	20%			Elevada	3
						Média	2
						Fraca	1
						Inexistente	0
<b>Subfactor 4</b> Promoção da requalificação da oferta turística através do mecanismo de "transferência de camas"	20%			"Transferência de camas" e compromisso de requalificação de áreas com empreendimentos desclassificados	3		
				"Transferência de camas" com reclassificação de empreendimentos turísticos existentes ou previstos	2		
				"Transferência de camas" por desistência de operação urbanística sem reclassificação de empreendimentos turísticos	1		
				Inexistente	0		
<b>FACTOR 2</b> Número total e qualificação dos postos de trabalho directos criados	40%	<b>Subfactor 1</b> Número total de postos de trabalho directos criados	50%	> 0,26 Postos de trabalho/cama	3		
				Entre 0,26 e 0,16 postos de trabalho/cama	2		
				Entre 0,16 e 0,06 postos de trabalho/cama	1		
				< 0,06 postos de trabalho/cama	0		
	<b>Subfactor 2</b> Proporção de postos de trabalho qualificados relativamente à totalidade de postos de trabalho directos criados	50%			Entre 91% e 100%	3	
					Entre 81% e 90%	2	
					Entre 71% e 80%	1	
					Inferior a 70%	0	
<b>FACTOR 3</b> Volume e sustentabilidade do investimento associado, excluindo o valor do terreno, o equipamento móvel e o IVA	20%	<b>Subfactor 1</b> Volume do investimento associado	50%	Mais de 125 milhões de euros	3		
				Entre 75 e 124 milhões de euros	2		
				Entre 25 e 74 milhões de euros	1		
				Inferior a 25 milhões de euros	0		
	<b>Subfactor 2</b> Número de parcerias/ acordos com actores económicos e sociais locais e/ ou regionais	25%			Acima de 7	3	
					Entre 3 e 6	2	
					Entre 1 e 3	1	
					Nenhuma	0	



		<b>Subfactor 3</b> Montante do investimento em projectos, equipamentos, infraestruturas, bens e/ ou serviços para a comunidade	25%	Superior a 125 000 euros Entre 75 000 e 124 000 euros Entre 25 000 e 74 000 euros Inferior a 25 000 euros	3 2 1 0
<b>FACTOR 4</b>  Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado	25%	<b>Subfactor 1</b> Diversificar e qualificar o Cluster Turismo/ Lazer apostando em produtos que promovam a redução da sazonalidade	100%	Proposta vocacionada para o segmento desportivo e/ ou de turismo de negócios (golfe, reuniões, congressos e eventos, ou outros que promovam a redução da sazonalidade) Proposta vocacionada para a saúde e bem-estar e turismo náutico (SPA's, actividades marítimo turísticas ou outros) Proposta vocacionada para o lazer ( <i>touring</i> cultural e paisagístico, gastronomia ou outros) Proposta que não é vocacionada para nenhum segmento de maior valor acrescentado	3 2 1 0
<b>FACTOR 5</b>  Promoção de actividades intensivas em conhecimento	5%	<b>Subfactor 1</b> Promover o financiamento de programas e actividades intensivas em conhecimento, com Centros de Investigação/ Universidade, através de parceria conducente à criação de sinergias em torno de projectos inovadores e certificados por uma entidade idónea, por ex. A Fundação para a Ciências e Tecnologia	100%	Inovadoras e de alta relevância (níveis nacional e supranacional) De mediana relevância (níveis local e regional) De pouca relevância (nível local) Inexistente ou sem relevância	3 2 1 0

#### CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL (CAA) – 100%:

FACTORES	PONDERAÇÃO	SUBFACTORES	PONDERAÇÃO	VARIÁVEIS	ESCALA DE PONTUAÇÃO
<b>FACTOR 1</b>  Compatibilidade com os fins do PROT Algarve	10%	<b>Subfactor 1</b> Integração da proposta com os objectivos das Unidades Territoriais do PROT Algarve	50%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
		<b>Subfactor 2</b> Contribuição da proposta para a redução da sazonalidade	50%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
<b>FACTOR 2</b>  Qualificação da inserção paisagística da proposta	10%	<b>Subfactor 1</b> Desempenho bioclimático do edificado	25%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
		<b>Subfactor 2</b> Utilização racional da água	25%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
		<b>Subfactor 3</b> Utilização racional dos materiais	25%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
		<b>Subfactor 4</b> Mobilidade sustentável	25%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
<b>FACTOR 3</b>  Qualificação ambiental da área envolvente associada ao projecto	10%	<b>Subfactor 1</b> Reactivação da estrutura ecológica local	40%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
		<b>Subfactor 2</b> Medidas compensatórias de índole ecológica (combate à erosão, acções de reforestação, etc.)	20%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
		<b>Subfactor 3</b> Contribuição da proposta para a redução/ combate a incêndios	20%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
		<b>Subfactor 4</b> Combate à desertificação física do território	20%	Elevada Média Fraca Inexistente	3 2 1 0
<b>FACTOR 4</b>	20%	<b>Subfactor 1</b> Adequação da solução adoptada em matéria de abastecimento de água	30%	Muito adequada Adequada Pouco adequada Inaceitável	3 2 1 0

Adequação da solução adoptada em matéria de abastecimento de água e de tratamento e reutilização de efluentes		<b>Subfactor 2</b> Consumo equivalente de recursos hídricos (litros/ habitante/ dia) – valor de referência entre 250-300 litros/ hab/ dia	35%	Capitação inferior a 250 litros/ hab/ dia	3
				Capitação entre 250 e 300 litros/ hab/ dia	2
				Capitação entre 301 e 350 litros/ hab/ dia	1
				Capitação superior a 350 litros/ hab/ dia	0
		<b>Subfactor 3</b> Adequação da solução adoptada para o tratamento e reutilização de efluentes	35%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
				Inaceitável	0
<b>FACTOR 5</b> Adequação da solução adoptada em matéria de gestão de resíduos	10%	<b>Subfactor 1</b> Utilização de materiais reutilizáveis, reciclados e renováveis na execução do projecto	35%	Elevada	3
				Média	2
				Fraca	1
				Inexistente	0
		<b>Subfactor 2</b> Solução proposta para sistemas de recolha de resíduos urbanos	35%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
		<b>Subfactor 3</b> Solução proposta para reserva de espaços para processos de auto-compostagem	30%	Muito adequada	3
				Adequada	2
<b>FACTOR 6</b> Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactos ambientais associados à execução do projecto	20%	<b>Subfactor 1</b> Tratamento e reutilização das águas residuais para a rega dos espaços exteriores	50%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
		<b>Subfactor 2</b> Recurso à rede de abastecimento pública de água em detrimento da utilização de recursos hídricos subterrâneos	50%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
		<b>Subfactor 3</b> Redução dos riscos ambientais e tecnológicos presentes	25%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
<b>FACTOR 7</b> Reabilitação ambiental e paisagística de áreas que o requeiram, no sítio e na sua envolvente e manutenção permanente dos seus valores ambientais e paisagísticos	10%	<b>Subfactor 1</b> Aproveitamento/ tratamento dados à vegetação existente	25%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
		<b>Subfactor 2</b> Recuperação do património cultural (noras, socialcos, etc.) e ecológico (linhas de água, cabeceiras, etc.)	50%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
		<b>Subfactor 3</b> Redução dos riscos ambientais e tecnológicos presentes	25%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
<b>FACTOR 8</b> Seleção de espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do sítio	5%	<b>Subfactor 1</b> Preservação/ Valorização do material vegetal existente	25%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
		<b>Subfactor 2</b> Recurso ao material vegetal como elemento compositivo do projecto	50%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
		<b>Subfactor 3</b> Valorização da biodiversidade local, contribuindo para o desenvolvimento potencial	25%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
<b>Factor 9</b> Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização	5%	<b>Subfactor 1</b> Adequação da solução de certificação ambiental proposta	50%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
		<b>Subfactor 2</b> Adequação da solução de sistemas de monitorização proposta	50%	Muito adequada	3
				Adequada	2
				Pouco adequada	1
				Inaceitável	0

Pontuação da proposta = (40%) CAU + (30%) CAES + (30%) CAA

Pontuação dos factores dos diferentes critérios de avaliação é determinada pela seguinte formula:

$$Factor = \frac{1}{100} \times \sum_{j=1}^n Subfactor_j \times p_j$$

sendo que,  $p_j$  = pontuação subfactor  $j$

## ANEXO V

### Conteúdo do Estudo Prévio do Plano de Pormenor a elaborar no Quadro da proposta de PAT

- Planta de zonamento, à escala devida;
  
- Planta de Condicionantes, à escala devida;
  
- Planta de enquadramento, com explicitação das ligações existentes e propostas;
  
- Planta da situação existente;
  
- Planta de apresentação da proposta;
  
- Perfis transversais-tipo das vias;
  
- Soluções de implantação possíveis para as várias tipologias de edificação (v.g. estabelecimentos hoteleiros), à escala devida.

---

PARTE II – PROGRAMA DE PROCEDIMENTO .....	2
1. IDENTIFICAÇÃO DO CONCURSO .....	2
2. ENTIDADE ADJUDICANTE .....	3
3. DISPOSIÇÕES POR QUE SE REGE O PROCEDIMENTO.....	3
4. JÚRI DO PROCEDIMENTO.....	3
5. ESCLARECIMENTOS E RECTIFICAÇÕES .....	4
6. CONCORRENTES .....	4
7. IMPEDIMENTOS.....	5
8. PEÇAS DO PROCEDIMENTO .....	6
9. PROPOSTA.....	7
10. PRAZO PARA A APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS .....	7
11. DOCUMENTOS QUE INSTRUEM A PROPOSTA .....	7
12. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS.....	13
13. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS VARIANTES.....	14
14. PRAZO DA OBRIGAÇÃO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS .....	14
15. ACTO PÚBLICO.....	14
16. FORMALIDADES DO ACTO PÚBLICO .....	14
17. ESCLARECIMENTOS SOBRE AS PROPOSTAS.....	15
18. NOTIFICAÇÃO DA DECISÃO.....	15
19. CRITÉRIO DE SELECÇÃO DAS PROPOSTAS.....	16
20. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO .....	17
21. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS .....	17
22. APRECIACÃO DAS PROPOSTAS E RELATÓRIO DE QUALIFICAÇÃO.....	18
23. CONSULTA PÚBLICA DAS PROPOSTAS.....	19
24. AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS ADMITIDAS .....	19
25. DELIBERAÇÃO FINAL.....	20
26. FUNÇÃO DAS CAUÇÕES .....	20
27. PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO PROVISÓRIA .....	20
28. PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO DEFINITIVA .....	21
29. MODO DE PRESTAÇÃO DAS CAUÇÕES (PROVISÓRIA E DEFINITIVA) .....	21
30. NÃO PRESTAÇÃO DA CAUÇÃO .....	21
31. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE PLANEAMENTO .....	21
32. CONTEÚDO DO CONTRATO DE PLANEAMENTO .....	22
33. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO .....	22
34. CONTEÚDO DO CONTRATO DE URBANIZAÇÃO .....	22
ANEXO I	
Modelo de declaração .....	25
ANEXO II	
Modelo de declaração .....	28
ANEXO III	
Modelo de garantia bancária / seguro de caução .....	30
ANEXO IV	
Modelo de avaliação das propostas.....	31
ANEXO V	
Conteúdo do Estudo Prévio do Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização a elaborar no Quadro da proposta de PAT.....	35