



Contrato para Planeamento

(Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) do empreendimento turístico "ecaart")

Entre;

O **Município de Vila Nova de Cerveira**, pessoa coletiva nº 506896625, com sede Praça do Município, Vila Nova de Cerveira, 4920-284, freguesia em Vila Nova de Cerveira e Lovelhe, aqui representado por Rui Pedro Teixeira Ferreira da Silva, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, como primeiro outorgante;

E

ECO CERVEIRA ART, LDA, pessoa coletiva n.º 517293536 com sede em Rua 15 de Maio – Urbanização, Lj 17/18, 4920-221 Vila Nova de Cerveira Caldeira, matriculada na Conservatória do Registo Comercial Vila Nova de Cerveira, com o mesmo número, com o capital social de € 50.000,00, representadas pelo gerente Miguel Gonzalez Rodriguez, NIF 302426973, residente na Bairro Nogueiro, 9, Meder, 36457 Salvaterra de Miño, Pontevedra, Espanha, designados como segunda outorgante.

É celebrado o presente Contrato de Planeamento, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

Considerandos:

1. **ECO CERVEIRA ART, LDA**, NIPC 517293536, apresentou ao Município de Vila Nova de Cerveira uma proposta de intervenção, da qual é proprietária na maior parte, tendo em vista a elaboração de um Plano de Intervenção em Espaço Rústico, doravante designado PIER.
2. O **Município de Vila Nova de Cerveira** no exercício das suas competências em matéria de ordenamento do território e urbanismo, pretende dar continuidade à citada pretensão, através da elaboração de um Plano de Pormenor, na modalidade de PIER – Plano de Intervenção em Solo Rústico, com o objetivo de regulamentar, com a fixação de normas e



parâmetros de edificabilidade da área em identificada na Delimitação da Unidade de Execução, com a implementação de empreendimentos turísticos e novas construções autorizadas no solo rústico e relacionadas com o Golfe.

3. As referidas edificações serão destinadas ao turismo e a empreendimentos turísticos, autorizados em solo rústico, como também complementares ao campo de Golfe, do qual fazem parte numa primeira fase de suporte ao mesmo, nos quais estão incluídas as construções necessárias para o seu funcionamento referidas no PIER, um Hotel Rural e empreendimentos turísticos permitidos no espaço rural, contribuindo-se, deste modo, para a valorização dos espaços abrangidos na descrita intervenção, bem como, para o ordenamento de áreas envolventes, fomentando-se, conseqüentemente, um desenvolvimento rural ajustado à diversidade do território municipal e às perspetivas de evolução da exploração aí instalada e da preocupação com o meio ambiente e a Natureza.

4. Pretende-se com a elaboração do PIER, desenvolver e concretizar uma proposta de ocupação de uma zona junto à orla ribeirinha do Rio Minho, orientando as intervenções para a prossecução de objetivos específicos da presente proposta, focados principalmente na valorização ambiental e paisagística, num projeto turístico fomentado por um campo de golfe, que primará pela sustentabilidade em seis temas: água, energia e recursos, qualidade ambiental, paisagem e ecossistemas, as pessoas e a comunidade, os produtos e redes de fornecimento. Importa também salientar a valorização da área objeto do Plano, desenvolvendo o contacto com a natureza, uma vida saudável, um meio de sociabilização, responsabilidade dos cidadãos, de consciencialização perante a natureza e a sustentabilidade, de atração turística e de novos investimentos na região que contribui para o desenvolvimento do Município.

Mais se deve acrescentar que a delimitação deste Plano não implica custos financeiros para o Município.

5. Em face do ante exposto, as partes consideram adequado a celebração de um Contrato de Planeamento, ao abrigo do disposto nos termos do artigo 79º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

Cláusula 1.ª **(Objeto)**

1. O presente contrato tem por objeto regular a relação entre as partes outorgantes com vista à elaboração do Plano de Pormenor que adotará a



modalidade específica de Plano de Intervenção em Espaço Rústico (PIER) de um empreendimento turístico “ecart”, com a área identificada nas plantas anexas, a qual obedecerá aos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e aos Termos de Referência que constituem o PIER, o qual faz parte integrante do presente contrato e, que venham a ser aprovados em definitivo por deliberação da Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira.

2. Decorre do presente contrato uma relação jurídica administrativa, mediante a qual o primeiro outorgante prossegue as suas atribuições em matéria do ordenamento do território e urbanismo, coadjuvado pela segunda outorgante.

3. A tramitação subjacente ao procedimento de elaboração e execução do PIER obedece à disciplina consagrada no Decreto – Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, diploma que procedeu à revisão do RJIGT.

Cláusula 2.ª **(Âmbito territorial)**

A área de intervenção do PIER (doravante designada por Área de Intervenção) integra uma área aproximada de 120 ha e encontra-se devidamente identificada nas plantas que constituem a proposta de delimitação do PIER e dos respetivos Termos de Referência, que fazem parte integrante do presente contrato.

Cláusula 3.ª **(Objetivos do Plano)**

A oportunidade de elaboração deste plano surge da necessidade de dinamizar e requalificar o espaço ribeirinho do Rio Minho a norte de Vila Nova de Cerveira, também designado como zona da Lenta, por se tratar de uma extensa zona agrícola que vem a perder a sua principal atividade e a cair em desuso, integrada numa paisagem natural de elevada beleza e com elevado potencial turístico.

As intervenções a desenvolver com o Plano assentam, essencialmente, no aproveitamento do valor turístico local, nas potencialidades que este detém para a prática de diversas atividades, nomeadamente de recreio, lazer e desportiva associadas a um campo de golfe, como na implementação de condições turísticas (empreendimentos turísticos admitidos em solo rústico) e possibilidade de implementação de um equipamento público, tendo em conta a afluência de pessoas ao local.



Pretende-se assim valorizar a área objeto do Plano, desenvolvendo o contacto com a natureza, uma vida saudável, um meio de sociabilização, responsabilidade dos cidadãos, de consciencialização perante a natureza e a sustentabilidade, de atração turística e de novos investimentos na região. O paradigma inerente ao planeamento e ordenamento do território consagrado na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e, subsequentemente, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aponta a possibilidade de formação de contratos para planeamento entre as Câmaras Municipais e os interessados, sem prejuízo da garantia de subsistência dos poderes públicos municipais, na sua plenitude.

O interesse demonstrado pelo desenvolvimento de um empreendimento turístico, envolve a construção de uma nova unidade hoteleira rural e outras tipologias relacionadas com a edificação turística admitidas em solo rústico, associados ao campo de golfe, enquadra-se nos objetivos genéricos defendidos pelo PIER. Nesse sentido, o interesse privado parece aliar-se ao interesse da autarquia, sobretudo no que concerne à preservação dos valores em presença — patrimoniais, culturais, sociais, da natureza e fauna, entre outros.

Desta conjugação de interesses resulta a proposta de celebração de um contrato para planeamento, nos termos e efeitos previstos no RJIGT.

Cláusula 4.^a **(Obrigações do Primeiro Outorgante)**

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a:

a) Dirigir o respetivo procedimento e acompanhar, diligentemente, os trabalhos técnicos de elaboração do PIER através dos seus serviços técnicos, assegurando o esclarecimento de dúvidas e orientações, no quadro das suas competências e atribuições em matéria de planeamento, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após solicitação da equipa técnica do Plano, a constituir nos termos da Cláusula Sexta;

b) Deliberar a elaboração do PIER do empreendimento turístico “ecart” no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da assinatura do presente contrato. Realizar os procedimentos necessários à elaboração e aprovação do PIER, designadamente no que respeita a deliberações municipais e acompanhamento através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, sem prejuízo do acompanhamento da Comissão de Coordenação e



Desenvolvimento Regional do Norte no âmbito da sua competência, desenvolvendo os seus melhores esforços para que tal ocorra dentro dos prazos legalmente previstos;

c) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Segunda Outorgante, bem como a promover todas as diligências que se afigurem necessárias para que, naquilo que dele dependa e que advenha da ponderação que efetue, contemple os objetivos e os princípios plasmados nos Termos de Referência do PIER, que fazem parte integrante do presente contrato;

d) Dar conhecimento à Segunda Outorgante de todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do PIER do empreendimento turístico "ecart", bem como a responder, no prazo de 10 (dez) dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido por aquela;

e) Promover as diligências necessárias com vista a propor a aprovação do PIER à Assembleia Municipal de Vila Nova de Cerveira, dentro do prazo fixado nos Termos de Referência supramencionados.

2. Nos casos em que não exista norma expressa relativa ao prazo a cumprir num dos trâmites procedimentais de elaboração e aprovação do PIER, aplicar-se-á o prazo de 10 (dez) dias fixado no Código do Procedimento Administrativo.

Cláusula 5.^a **(Obrigações da Segunda Outorgante)**

1. A Segunda Outorgante obriga-se a:

a) Desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários à elaboração do PIER, em articulação com os serviços técnicos do Município de Vila Nova de Cerveira, respeitando os objetivos estratégicos do Município e o disposto nos diversos planos, programas e projetos existentes e/ou em preparação com incidência na Área de Intervenção.

b) Reformar e completar, no que dele depender, os Termos de Referência, que venham a ser aprovados ou solicitados de alteração pela Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira, para a elaboração do PIER;



c) Desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários para a elaboração do PIER, em articulação com os serviços técnicos do Primeiro Outorgante, nomeadamente nos termos do previsto do:

- i) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- ii) No RJIGT;
- iii) No Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Cerveira (PDM);
- iv) Nas Plantas de ordenamento e condicionantes de Vila Nova de Cerveira enunciados no PDM;
- v) Nas deliberações da Câmara Municipal de Cerveira;
- vi) Nos demais programas, projetos, planos e legislação aplicáveis, bem como orientações expressas pelo Primeiro Outorgante, através dos seus serviços técnicos, nos termos previstos na Cláusula Terceira;

d) Assegurar e assumir os encargos financeiros inerentes à elaboração técnica e à preparação dos elementos para a tramitação e aprovação do PIER;

e) Indicar a composição da equipa técnica, responsável para a elaboração do PIER, para submeter à aprovação do Primeiro Outorgante;

f) Informar o Primeiro Outorgante de qualquer facto ou situação de força maior suscetível de causar atrasos relativamente aos prazos fixados na Cláusula Sétima;

g) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato, dentro dos prazos fixados nos termos da cláusula que antecede.

h) Fornecer todos os elementos relevantes, com a maior celeridade, para que o PIER venha a ser concluído, designadamente, com vista à concretização dos objetivos e princípios de desenvolvimento, bem como todos os elementos que lhe sejam solicitados pelo Primeiro Outorgante.

i) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues ao Primeiro Outorgante, sem reservas, para o Município de Vila Nova de Cerveira, que delas pode livremente dispor, introduzindo, nomeadamente, as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.

j) Exigir que a cláusula do mesmo teor da prevista na alínea e) seja aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo



resultado tenha como objeto a incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte.

l) Aceitar o acompanhamento, direção e controlo do processo pelos serviços técnicos do Primeiro Outorgante;

2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela Segunda Outorgante serão entregues 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, georreferenciadas, no sistema de referência ERTS89 - TM06.

3. Entregar ao Primeiro Outorgante o número necessário de exemplares do processo e nos suportes necessários a cada uma das fases do processo de elaboração do Plano.

Cláusula 6.ª (Equipa Técnica)

1. A Segunda Outorgante proporá ao Primeiro Outorgante, no prazo de 10 (dez) dias após a assinatura do contrato, a composição da equipa técnica multidisciplinar para a elaboração do PIER.

2. Identificar as especialidades mínimas para a elaboração do mesmo.

3. A equipa técnica deve, no desenvolvimento dos trabalhos técnicos de elaboração do PIER, observar as indicações e solicitar orientações e instruções necessárias aos serviços técnicos do Primeiro Outorgante.

4. As orientações e instruções referidas no número anterior devem consistir em instruções claras, precisas e conformes às normas em vigor e ser transmitidas por escrito pelo Primeiro Outorgante à equipa técnica.

5. A obrigação de cumprir as instruções e orientações definidas pelo Primeiro Outorgante não consubstancia, em caso algum, a existência de uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga, entre o Primeiro Outorgante e a equipa técnica.

6. A equipa técnica cede à Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes ao PIER, devendo proceder à entrega da informação de base e dos documentos com ele relacionados.



Cláusula 7.^a **(Prazos)**

1. A Segunda Outorgante compromete-se a diligenciar, em articulação com o Primeiro Outorgante, no sentido de a proposta de PIER estar em condições de ser submetida a aprovação no prazo máximo de 2 anos, obedecendo a sua elaboração ao seguinte faseamento:

- a) Proposta de Plano: 4 meses após a homologação da cartografia;
- b) Concertação com as entidades após a conferência procedimental e versão para discussão pública: 1 mês após a receção dos pareceres da conferência procedimental;
- c) Ponderação dos resultados da discussão pública e versão final: 1 mês após a receção dos resultados da discussão pública.

2. No caso de atraso no cumprimento dos prazos por razões imputáveis à Segunda Outorgante, esta informará o Primeiro Outorgante e poderá solicitar a reformulação do cronograma de trabalhos.

3. A alteração dos prazos previstos para a conclusão das diferentes fases será sempre aceite pelo Primeiro Outorgante, desde que tal alteração decorra de demora na apreciação pelas entidades competentes dos elementos submetidos ou de dificuldades no agendamento de reuniões de concertação com entidades externas ao Município.

4. Os trabalhos de elaboração do PIER iniciam-se com a deliberação da Câmara Municipal e com a assinatura do presente contrato, sem prejuízo da contagem de prazos apenas se iniciar com a receção da cartografia homologada.

Cláusula 8.^a

(Integração na 1.^a. Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Cerveira)

1. De acordo com o Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Cerveira, publicado no Aviso n.º 839/2012, de 4 de junho, a área de intervenção do PIER insere-se solo rústico na categoria de espaço agrícola e estrutura Ecológica Municipal da planta de ordenamento do PDM de Vila Nova de Cerveira, na Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional e Rede Natura 2000 da planta de condicionantes do mesmo documento (anexa a este documento).



2. A proposta apresentada pela Segunda Outorgante decorre dos termos estatuídos no regime de uso do solo referido no número anterior, estando a elaboração do PIER submetida ao mesmo instrumento de gestão territorial.

Cláusula 9.ª

(Reserva de exercício de poderes públicos)

1. O presente contrato não afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem à Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira, que é a entidade com competência para a determinação do conteúdo material do plano, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante.

2. No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, o Primeiro Outorgante reserva-se do direito de não aprovar o PIER objeto do presente contrato para planeamento, desde que devidamente fundamentado.

3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

Cláusula 10.ª

(Condição)

O disposto no presente contrato e nos Anexos que o integram, não substitui o PIER, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado, o qual terá de ser aprovado e publicado de forma válida.

Cláusula 11.ª

(Alterações e Aditamentos)

1. Qualquer dos outorgantes tem a faculdade de fazer cessar as obrigações constantes do presente contrato se o quadro legal e/ ou regulamentar em vigor for materialmente alterado, desde que tais alterações incidam sobre as obrigações objeto do contrato e tenham um impacto material na



execução das mesmas e/ou tornem impossível ou inviável o cumprimento das obrigações e prestações de parte a parte previstas no mesmo.

2. Caso o disposto no número anterior se venha a verificar, os outorgantes procurarão, de boa fé, adaptar e conciliar as obrigações previstas neste contrato ao disposto no novo normativo legal e/ou regulamentar que estiver em vigor, no sentido de procurar uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos no contrato, dispondo de um prazo de 90 (noventa) dias para o efeito, contado a partir da data da entrada em vigor das referidas alterações, podendo então o contrato ser cessado por qualquer dos outorgantes no caso de os mesmos não conseguirem, entre eles, encontrar neste prazo uma solução alternativa.

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

Cláusula 12.^a **(Notificações e Comunicações)**

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer umas das partes no âmbito do presente contrato deverão ser enviadas pelos seguintes meios:

a) Por via postal, através de carta registada ou de carta registada com aviso de receção;

- Praça do Município, Vila Nova de Cerveira, 4920-284, Vila Nova de Cerveira e Lovelhe. (Camara Municipal de Vila Nova de Cerveira)

- Rua 15 de Maio, Urbanização Cerveira, Lj 17/18, 4920-221 Vila Nova de Cerveira. (ecaart).

b) Por correio eletrónico (com aviso de leitura);

- dpogu@cm-vncerveira.pt (Camara Municipal de Vila Nova de Cerveira)

- miguel.gonzalez@ecaart.pt (Miguel Gonzalez, gerente ecaart)

2. As comunicações recebidas por 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.



Cláusula 13.^a **(Resolução de Conflitos)**

1. Para a resolução de qualquer eventual conflito relativo à interpretação ou execução do presente contrato, os outorgantes procurarão chegar a acordo durante o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data em que qualquer uma das partes envie à outra uma notificação para esse efeito, nos termos da cláusula anterior.
2. Na ausência de acordo, as partes comprometem-se a submeter o diferendo a Tribunal Arbitral que será constituído e funcionará ao abrigo do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.
3. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de 6 (seis) meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.

Cláusula 14.^a **(Resolução do Contrato)**

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeiro Outorgante, com base na violação das obrigações assumidas pela Segunda Outorgante, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 15.^a **(Período de vigência do Contrato)**

1. O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do PIER, nos termos do artigo 191.º, do RJIGT.
2. Em caso de incumprimento por causa imputável a um dos Outorgantes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato.
3. Para efeitos do número anterior, o Outorgante não faltoso deve enviar uma notificação escrita ao Outorgante faltoso conferindo-lhe um prazo não inferior a 30 (trinta) dias para que o mesmo cumpra a obrigação em falta, considerando-se o incumprimento como definitivo e, como tal, suscetível de conferir ao Outorgante não faltoso a faculdade de cessar e pôr termo aos efeitos do presente contrato.



4. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente contrato, se o quadro legal em vigor for alterado com repercussões nas obrigações a que os Outorgantes se vincularam.

Constituem anexos ao presente contrato e dele fazem parte integrante para todos os efeitos depois de rubricados pelas partes, os seguintes documentos:

Anexo I - Proposta de delimitação de um Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER).

Anexo II - Termos de Referência para a elaboração do Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) designado como empreendimento turístico "ecaart".

Anexo III - Planta de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Vila Nova de Cerveira

O presente contrato foi celebrado em Vila Nova Cerveira, no dia dezasseis de fevereiro de dois mil e vinte e quatro, em dois exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das partes.

Pelo Primeiro Outorgante

(Rui Pedro Teixeira Ferreira da Silva)

Pela Segunda Outorgante

(Miguel Gonzalez Rodriguez)