

FI. _____

7/2025

CONTRATO DE PLANEAMENTO para a elaboração do Plano de
Pormenor de Intervenção no Espaço Rústico da Torre Velha – PPIER-
TV. _____

-----MUNICÍPIO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO, pessoa coletiva de direito público número 506833224,
representada pelo Senhor Álvaro Palma de Araújo, natural da freguesia de Lanheses, concelho de Viana de
Castelo, residente na freguesia e concelho de Vila Real de Santo António, na qualidade de Presidente da Câmara
Municipal de Vila Real de Santo António, conforme poderes que lhe são conferidos por deliberação de Câmara de
vinte e dois de outubro de dois mil e vinte e um, e em conformidade com a alínea a) do n.º 1 e alínea f) do n.º 2,
ambas do art.º 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado **PRIMEIRO OUTORGANTE**; -----
E -----

-----BODYHOLIDAY ALGARVE, UNIPESSOAL, LDA., com sede na Avenida António Augusto de Aguiar,
número 19 -4º esquerdo, freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa, matriculada na Conservatória do
Registo Comercial com o número único de matrícula e pessoa coletiva 516 980 505, com o capital social de dez
mil euros, neste ato representada pelo Senhor Andrew Maclean Barnard, titular do Passaporte 147892218,
residente em 12 Vane Close, London, NW3, Reino Unido, com número fiscal 311391168, com poderes para o
ato conforme consulta da certidão permanente da sociedade, com código de acesso 2262-5477-1620, e pela
Procuração apresentada, documentos que ficam arquivados no maço de documentos do presente contrato,
adiante designado **SEGUNDO OUTORGANTE**;-----
Primeiro Outorgante e Segunda Outorgante serão conjuntamente designados (Partes) e individualmente por “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:-----

I - Em reunião ordinária realizada em 6 de fevereiro de 2025, o Primeiro Outorgante, através de deliberação da
Câmara Municipal, nos termos do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão
atualizada (RJIGT), determinou a elaboração do Plano de Pormenor de Intervenção no Espaço Rústico da Torre
Velha, para o efeito aprovando também os respetivos Termos de Referência que se juntam ao presente
Contrato como Anexo I (“Termos de Referência”);-----

II - A Segunda Outorgante é a única proprietária dos prédios rústicos a abranger pelo Plano de Intervenção no Espaço Rústico da Torre Velha, os quais estão inscritos na matriz predial rústica sob os artigos 96, 18, 99, 100 e 97, todos da secção AS, freguesia de Vila Nova de Cacela, descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Real de Santo António, respetivamente, sob os números 2845, 2581, 85, 500 e 625, abrangendo todas as edificações atualmente neles existentes, localizados em Vila Real de Santo António, concelho de Vila Real de Santo António, conforme certidões do registo predial e cadernetas prediais juntas ao presente Contrato como Anexo II ("Imóveis");-----

III- O Primeiro Outorgante, no quadro das suas atribuições e competências dos seus órgãos em matéria de ordenamento do território e desenvolvimento, deve promover e potenciar o dinamismo do seu território, por via de uma política e governança conducente à promoção das condições que garantam a fixação de pessoas e empresas e da qualificação e valorização dos espaços, salvaguardando recursos e elementos identitários locais; -

IV- A Segunda Outorgante é uma sociedade que se dedica à promoção de complexos imobiliários hoteleiros e que faz parte do grupo empresarial conhecido internacionalmente como BodyHoliday, possuindo uma elevada experiência na promoção, exploração e gestão de estabelecimentos hoteleiros;-----

V- A Segunda Outorgante pretende implementar um projeto em parte dos Imóveis, sendo um dos objetivos principais a integração e relação histórica das áreas agrícolas com a zona de expansão turística definida do Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António e no âmbito do qual se proporcionará uma maior harmonia das áreas rústicas com as áreas urbanas envolventes, tudo conforme melhor definido nos Termos de Referência;-----

VI- Entende o Primeiro Outorgante que o princípio da boa administração e da prossecução do interesse público, entre outros, impõem que as operações urbanísticas a realizar devam ser precedidas da elaboração e aprovação de um instrumento de gestão territorial que promova a correta e harmoniosa integração com a envolvente do ponto de vista funcional, urbanístico, ambiental e paisagístico, conjugando os interesses públicos e privados envolvidos, sendo que a elaboração de um Plano de Pormenor de Intervenção no Espaço Rústico, conforme representada na Planta de Localização e Delimitação junta ao presente Contrato como Anexo III

FI. _____

("Área de Intervenção") se revela adequado para concretizar tal estratégia de desenvolvimento territorial, de acordo com os Termos de Referência definidos e em alinhamento com o disposto no artigo 104.º do RJIGT; -----

VII - O Primeiro Outorgante pretende, assim, elaborar o Plano de Pormenor de Intervenção no Espaço Rústico para a Torre Velha (de ora em diante 2PPIER-TV") na Área de Intervenção, que desenvolve e concretiza as opções estratégicas, tal como definido nos Termos de Referência.-----

----- Tendo em conta o disposto no n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT e reconhecendo o interesse e as vantagens mútuas na contratualização, de modo a permitir a concretização dos desideratos definidos nos Termos de Referência, as Partes de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente contrato para planeamento ("Contrato"), que se rege pelos considerandos antecedentes e pelas cláusulas seguintes:-----

Cláusula Primeira (Objeto):-----

1- O presente Contrato tem por objeto a regulamentação das relações entre as Partes, designadamente o modo como a Segunda Outorgante se associa ao Primeiro Outorgante, tendo em vista a elaboração do PPIER-TV, de acordo com o definido nos Termos de Referência aprovados pelo Primeiro Outorgante e na proposta de delimitação a que se refere o Considerando I, publicada no Diário da República nº 36, 2ª Série de 20 de fevereiro de 2025, anexos ao presente Contrato como Anexo I.-----

2- O conteúdo e o procedimento de elaboração do PPIER-TV regem-se pelo disposto no RJIGT e demais legislação complementar aplicável.-----

Cláusula Segunda (Área de Intervenção):-----

1- A Área de Intervenção do PPIER-TV localiza-se no concelho de Vila Real de Santo António, freguesia de Vila Nova de Cacela, onde se encontra o aglomerado urbano de Manta Rota, tudo conforme disposto nos Anexos I e III ao presente Contrato.-----

Cláusula Terceira (Obrigações do Primeiro Outorgante):-----

1- O Primeiro Outorgante compromete-se a levar a cabo, de forma célere, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade, diligenciando pelo respetivo andamento e praticando todos os atos e diligências que nos termos da lei e da sua competência, sejam necessários para a aprovação do PPIER-TV, comprometendo-se, naquilo que dele

dependa, a integrar no PPIER-TV a solução urbanística constante dos Termos de Referência juntos como Anexo I ao presente Contrato, bem como respeitar rigorosamente os objetivos e princípios de desenvolvimento nele previstos ou noutros elementos que sejam por si consensualizados com a Segunda Outorgante. -----

2- O Primeiro Outorgante compromete-se a dotar o PPIER-TV do conteúdo material e das peças escritas e desenhadas necessárias para a produção dos efeitos previstos no artigo 102.º do RJGT, bem como a dar conhecimento à Segunda Outorgante de todos os pareceres, informações ou comunicações de outras entidades que intervenham no procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do PPIER-TV, bem como a responder, no prazo de 10 (dez) dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido pela Segunda Outorgante.-----

3- O Primeiro Outorgante compromete-se ainda a submeter a proposta de PPIER-TV e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal de Vila Real de Santo, no prazo máximo de 12 meses a contar da assinatura do presente Contrato, e garantir a sua publicação, no prazo de 30 dias a contar do momento em que ocorra a aprovação. -----

Cláusula Quarta (Obrigações da Segunda Outorgante):-----

1 – A Segunda Outorgante compromete-se a elaborar os projetos e/ou estudos necessários para a elaboração do PPIER-TV em conformidade com os objetivos programáticos definidos nos Termos de Referência, e a discuti-los com o Primeiro Outorgante.-----

2- A Segunda Outorgante compromete-se a contratar e custear os encargos com a elaboração do PPIER-TV, designadamente os que decorrem da aquisição de cartografia e da contratação da equipa técnica e demais serviços externos que se mostrem necessários contratar com vista à preparação dos estudos e elementos necessários para a elaboração do PPIER-TV. -----

Cláusula Quinta (Prazo):-----

1- O PPIER-TV será elaborado, pronto para ser submetido á aprovação da Assembleia Municipal, no prazo de doze meses a partir da data de assinatura do presente Contrato, prorrogável, por um período máximo igual ao referido, nos termos do RJGT. -----



Fl. _____



Cláusula Sexta (Reserva de Exercício de Poderes Públicos):-----

1- A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento subjacente à elaboração do PPIER-TV tem natureza pública, visando a prossecução de fins e interesses públicos, e compete, nos termos da lei, ao Primeiro Outorgante que é a única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do PPIER-TV, sem prejuízo da consideração, concertação e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante.-----

2-O Primeiro Outorgante reserva a possibilidade inderrogável e inalienável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.-----

3- Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do plano, ao respeito pelos princípios fundamentais que norteiam a atividade administrativa, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades públicas que devam participar no respetivo procedimento.-----

Cláusula Sétima (Condição):-----

O PPIER-TV apenas adquire eficácia nos termos do número 1 do artigo 191.º do RJGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António, sob proposta da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, e respetiva publicação em Diário da República.-----

Cláusula Oitava (Vigência do contrato):-----

O período de vigência deste Contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPIER-TV no Diário da República, nos termos da alínea c) do número 4 do artigo 191.º do RJGT, sem prejuízo dos efeitos que, nos termos da lei, possam perdurar.-----

Cláusula Nona (Boa-Fé):-----

Ambas as Partes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente Contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas Cláusulas, bem como a cooperar entre si tendo em vista o cumprimento célere

e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.-----

Cláusula Décima (Interesse Público): -----

O Primeiro Outorgante reconhece que o PPIER-TV se reveste de manifesto interesse público, na medida em que constitui um significativo contributo para a prossecução de objetivos fundamentais da política urbanística por si prosseguida para a área em apreço, em termos de requalificação da mesma, introdução de melhorias ambientais sustentáveis, aumento da oferta de espaços ou equipamentos desportivos e de lazer que proporcionem interesse aos utilizadores promovendo a prática de atividade física, cultural e outras e a reestruturação do acesso à praia da Lota.---

Cláusula Décima Primeira (Incumprimento do Objeto do Contrato): -----

Em caso de incumprimento do Contrato pelo Primeiro Outorgante haverá lugar a um direito de compensação na medida proporcional aos encargos suportados pela Segunda Outorgante com a elaboração dos elementos que enformam o PPIER-TV. -----

Cláusula Décima Segunda (Contagem de prazos): -----

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

Cláusula Décima Terceira (Comunicações) -----

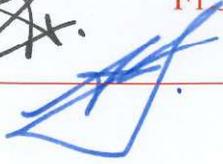
1-Todas as notificações ou comunicações a realizar entre as Partes nos termos deste Contrato, deverão ser feitas por escrito e efetuadas por correio registado com aviso de receção (considerando-se, neste caso, recebidas na data assinatura do aviso receção ou no terceiro dia útil seguinte ao seu envio, consoante o que ocorra em primeiro lugar) ou por via protocolar (considerando-se, neste caso, recebidas na data da assinatura do protocolo) ou por e-mail com recibo de entrega, devendo ainda, nas duas primeiras situações, ser enviada cópia da notificação por e-mail (apenas para efeitos informativos), para os seguintes endereços:-----

Para o Primeiro Outorgante:-----

MUNICÍPIO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO-----

Ao cuidado de: Dr. Vital Luis Madeira Costa -----

Morada: Praça Marquês de Pombal, nº 22, 8900-231 Vila Real de Santo António -----



FI

Telefone: 281 510 000

e-mail: geral@cm-vrsta.pt

b) BODYHOLIDAY ALGARVE, UNIPessoal, LDA.

Ao cuidado de: Arqtª Líliliana Andreia Cardoso Bexiga

Morada: Av. 5 de Outubro nº 2- 2º frente, 8000-076 Faro

Telefone: 910 201 022

e-mail: liliana.bxg@gmail.com

2- Os endereços atrás referidos manter-se-ão em vigor até um novo endereço ser comunicado à outra Parte. Qualquer modificação aos endereços indicados no presente Contrato deverá ser imediatamente comunicada à outra Parte pela forma prevista no número anterior.

Cláusula Décima Quarta (Disposições Finais):

1 - As relações entre as Partes são regidas pelo disposto no presente Contrato e nos Anexos que dele fazem parte integrante, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior e quaisquer comunicações orais ou por escrito entre as Partes referente a esta matéria.

2 - Tudo o que não estiver especialmente previsto entre as Partes nos termos do número anterior, será regulado pela legislação aplicável, designadamente pelo disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atualizada.

3- Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.

4- Qualquer aditamento ou alteração a este Contrato só será válido/a e eficaz se constar de documento escrito assinado por ambas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas. --

5- No caso de alguma das disposições do presente Contrato ser anulada ou tornar-se nula em virtude de alguma norma jurídica ou decisão judicial, tal não afetará as restantes disposições (desde que se mostre possível manter o equilíbrio contratual), comprometendo-se as Partes a substituir as disposições afetadas por outra ou outras que

mantenham o espírito do Contrato. -----

Cláusula Décima Quinta (Anexos): -----

Constituem anexos ao presente Contrato e dele ficam a fazer parte integrante os seguintes Anexos: -----

Anexo I - Termos de Referência; -----

Anexo II Certidões do registo predial e cadernetas prediais dos Imóveis; -----

Anexo III-Planta de Localização e Delimitação. -----

----- O presente Contrato é celebrado em Vila Real de Santo António, no dia 26 de junho de 2025, em dois exemplares, ambos valendo como originais, os quais vão ser assinados pelas Partes, sendo um exemplar entregue a cada uma delas. -----

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

O SEGUNDO OUTORGANTE,

Isento do Imposto do Selo, nos termos do ponto 2, artigo 1.º, Capítulo I, do Código do Imposto do Selo. -----

Serviu de Oficial Público, Henrique L. Chefe de Divisão da Divisão de Assuntos Jurídicos,
Fiscalização e Execuções Fiscais, Câmara Municipal de Vila Real de Santo António. -----