CONTRATO DE PLANEAMENTO

Plano de Pormenor do Vale de Algares

Entre:

O **MUNICÍPIO DO CARTAXO**, pessoa coletiva nº 506780902, com sede Praça 15 de Dezembro, no Cartaxo, aqui representado por João Miguel Ferreira Heitor, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, como Primeiro Outorgante;

e

A **PLANEURIMO PORTUGAL – CONSULTING AND MANAGEMENT SERVICES, UNIPESSOAL, LDA.**, pessoa coletiva nº 516103814, com sede na Rua Dr. Marques da Mata, 66, Bloco A 2º Esq. - Carcavelos 2775-605 Carcavelos, aqui representada por David James Clarkin, na qualidade de gerente, como Segundo Outorgante;

Designados conjuntamente as "**Partes**",

E CONSIDERANDO QUE:

A. A **PLANEURIMO PORTUGAL – CONSULTING AND MANAGEMENT SERVICES, UNIPESSOAL, LDA.** (adiante "**Planeurimo**") apresentou ao **MUNICÍPIO DO CARTAXO** (adiante "**Município**" ou "**Município do Cartaxo**") uma proposta de intervenção de natureza agroturística na herdade denominada "Vale de Algares" (adiante a "**Herdade**") e adega, localizadas na Freguesia Vila Chã de Ourique, Cartaxo – conforme o documento descritivo que constitui o **Anexo I** do presente Contrato e que dele faz parte integrante – tendo em vista a elaboração de um **PLANO DE PORMENOR** (adiante "**PP**"), na modalidade de **PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO** (adiante "**PIER**"), nos termos e ao abrigo do disposto nos artigos 6.º, n.º 2 e 101.º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

B. As propriedades fazem parte da história da Freguesia e da região. Noutros tempos, já tiveram produção de vinho reconhecido, além de nelas terem funcionado um spa, espaço de eventos e picadeiro para eventos equestres de nível internacional. Tendo sido propriedade do Banco Comercial Português de 2016 a 2021, a Planeurimo assumiu, em dezembro de 2021, os direitos de exploração da Herdade, com aproximadamente 96 hectares, assim como da adega e respetiva sala de eventos, que ocupam uma área de 1.3 hectares, no centro de Vila Chã de Ourique, Cartaxo.

C. Na sua proposta, a Planeurimo demonstrou interesse em criar as condições necessárias para a viabilidade económica de um projeto agroturístico numa vertente ambiental sustentável conjugada com uma exploração turística de elevada qualidade, potenciando o desenvolvimento ambiental, turístico e económico da região e tendo em consideração o interesse público subjacente ao desenvolvimento e ordenamento territorial do Município e à realização de investimento privado para o efeito.

D. Prospectivamente, e sem prejuízo das alterações que o tempo demonstre serem convenientes ou necessárias, o projeto consiste num complexo turístico local com a criação de um hotel/resort com 40 vilas de tipologia T4, e 20 tendas ("glamping") distribuídas pela herdade, além de contar com um centro de bem-estar e restaurantes contemporâneos com cozinha moderna portuguesa, com produtos regionais produzidos localmente na herdade com recurso a práticas agrícolas sustentáveis e regenerativas (adiante o "**Projeto**").

E. A proposta referida no Considerando A mereceu o acolhimento do Município do Cartaxo que reconhece que a elaboração do PP tem como vantagem melhor operacionalizar os procedimentos necessários à efetiva concretização do projeto num horizonte temporal compatível com o investimento associado, com a fixação, designadamente, de normas e parâmetros de edificabilidade estáveis, constituindo um significativo contributo da iniciativa privada para a prossecução estratégica de desenvolvimento do Município, enquanto projeto âncora com efeitos multiplicadores na economia local e regional, concorrendo para a diversificação da base económica.

F. O Plano de Pormenor, na modalidade de PIER, poderá implicar uma alteração à delimitação da REN, cuja proposta será devidamente fundamentada e sujeita ao parecer da Entidade competente.

G. A minuta do presente contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal do Cartaxo na reunião ordinária de 21 de junho de 2022, a qual se junta como anexo a este contrato e que dele constitui parte integrante, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor, em conformidade com o artigo 81º, nº 3 do RJIGT.

H. Deliberou também a Câmara Municipal do Cartaxo, na mesma reunião aprovar os Termos de Referência do futuro Plano, nos termos do disposto no artigo 76.º do RJIGT.

Em face do exposto, as Partes acordaram na celebração de um Contrato de Planeamento (adiante "**Contrato**"), tendo em vista a aprovação pela Assembleia Municipal do PP, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 79.º do atrás citado Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objeto)

1. O presente Contrato tem por objeto regular a relação entre as Partes outorgantes com vista à elaboração do PP que adotará a modalidade específica de PIER de "Vale de Algares", localizado no Município do Cartaxo, conforme demarcado na planta que constitui o **Anexo II** ao presente Contrato, e que obedecerá aos Termos de Referência que constituem o **Anexo III**.
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 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Cláusula 2.ª

(Âmbito territorial)

A área de intervenção do PIER de Vale de Algares (doravante designada por Área de Intervenção) integra uma área aproximada de 96 ha e encontra-se devidamente identificada na planta que constitui o Anexo II, que faz parte integrante do presente Contrato, abrangendo os seguintes prédios:

1. Prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial do Cartaxo sob o n.º 1612 da referida freguesia e inscrito na matriz predial urbana sob os artigos 739 e 1265 e rústica sob o artigo 6 secção AA-AA1 e 4 secção AD da referida freguesia;
2. Prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial do Cartaxo sob o n.º 1544 da referida freguesia e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 843da referida freguesia.

Cláusula 3.ª

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a:
    a) Deliberar a elaboração do PIER de Vale de Algares no menor prazo possível, a contar da assinatura do presente Contrato e a promover e a executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento atinente à aprovação do Plano;
    b) 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 no presente Contrato;

c) 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 de Vale de Algares, bem como a responder, no prazo de 10 (dez) dias, a qualquer pedido de informação ou esclarecimento que lhe seja dirigido por aquela;

d) A observar os princípios da compatibilidade de usos, da graduação, da preferência de usos e da estabilidade na elaboração do PIER, nos termos do artigo 12º, nº 4 do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto;

e) Promover as diligências necessárias com vista a propor a aprovação do PIER à Assembleia Municipal do Cartaxo, dentro do prazo fixado nos Termos de Referência *supra* mencionados.

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 4.ª

(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A Segunda Outorgante obriga-se a:

a) Observar, no que dela depender, os Termos de Referência, que venham a ser aprovados pela Câmara Municipal de Cartaxo, para a elaboração do PIER;

b) Assumir os encargos financeiros inerentes à elaboração e execução do PIER;

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

d) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato, dentro dos prazos fixados na cláusula que antecede.

e) 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 definidos, bem como todos os elementos que lhe sejam solicitados pelo Primeiro Outorgante.

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

g) Exigir que a cláusula do mesmo teor da prevista na alínea f) 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.

2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela Segunda Outorgante, nos termos da alínea e) do n.º 1 da presente Cláusula serão entregues em 5 exemplares impressos, bem como em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato Autocad 2000 / LT 2000 Drawing (*.dwg) e/ou SHP e PDF, georeferenciadas, no sistema de referência ERTS89 - TM06.

3. Para além do número de exemplares referido no número anterior, a Segunda Outorgante deverá fornecer o número de exemplares da Proposta de Plano e necessários à tramitação do Plano.

Cláusula 5.ª

(Integração no Plano Diretor Municipal do Cartaxo)

1. De acordo com o Plano Diretor Municipal de Cartaxo, a área de intervenção do PIER insere-se nas categorias de Montado de sobro, Mata de proteção, Zona RAN e Área natural.

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.

Cláusula 6.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 Cartaxo, que é a entidade com competência para a determinação do conteúdo material do plano, 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 o direito de, fundamentadamente, nomeadamente em função da participação de demais entidades públicas e privadas no procedimento de elaboração do Plano, não aprovar o Plano de Pormenor objeto do presente Contrato para planeamento.

Cláusula 7.ª

(Alterações e Aditamentos)

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 8.ª

(Notificações e Comunicações)

1. Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer uma das partes no âmbito do presente contrato deverão ser feitas por escrito e enviadas por um dos seguintes meios:

   a) Por via postal, através de carta registada ou de carta registada com aviso de receção para as seguintes moradas:

   CÂMARA MUNICIPAL DO CARTAXO

   Praça 15 de Dezembro, 2070-050 Cartaxo

   E

   PLANEURIMO PORTUGAL – CONSULTING AND MANAGEMENT SERVICES, UNIPESSOAL, LDA.

   Rua Coronel Lopes Mateus, n.º 13, 2070-641 Vila Chã de Ourique

   b) Por correio eletrónico para os seguintes endereços de e-mail:

   gap@cm-cartaxo.pt;

   E

   ana.araujo@immersocollective.com

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 9.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 10.º.

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.

Cláusula 10.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 Plano de Pormenor, nos termos do artigo 191.º, n.º 4, alínea f) do Decreto – Lei n.º 80/2015, diploma que aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. Em caso de incumprimento por causa imputável a uma das Partes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato.
3. Cessam, ainda, as obrigações constantes do presente Contrato, se o quadro legal em vigor for alterado com repercussões nas obrigações a que as Partes se vincularam.

O presente Contrato é constituído pelos seguintes Anexos, que dele fazem parte integrante:

Anexo I - Documento descritivo do projeto "Vila Chã de Ourique" enviado à Câmara Municipal do Cartaxo;

Anexo II - Planta de Localização;

Anexo III - Termos de Referência para a elaboração do PIER de Vale de Algares.

O presente Contrato foi celebrado no Cartaxo, no dia 31 de janeiro de 2023, em dois exemplares, que farão igualmente fé, ficando um em poder de cada uma das Partes.

Pelo Primeiro Outorgante

Pela Segundo Outorgante