

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Entre:

MUNICÍPIO DE MIRANDELA, pessoa coletiva de direito público n.º 506881784, com sede em Praça do Município, 5370-288 Mirandela, neste ato representada por Vítor Manuel Correia, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Mirandela, ao abrigo dos poderes conferidos pelo disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação atual, adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

e

CEDILHAVULSO, LDA., pessoa coletiva n.º 515140392, com sede em Edifício Amoreiras Square, Rua Carlos Alberto da Mota Pinto, n.º 17, 2.º, Campo de Ourique, 1070-313, Lisboa, neste ato representada por Houssam Mohamad Mahmoud, contribuinte fiscal n.º 285580833, que outorga na qualidade de gerente, adiante designada por **CEDILHAVULSO** ou **SEGUNDA OUTORGANTE**.

CONSIDERANDO QUE:

A. Os municípios têm competência para elaborar e aprovar planos municipais de ordenamento do território, nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova a revisão do RJIGT, na sua redação atual, para prossecução das suas atribuições em matéria de ordenamento do território e de urbanismo;

B. O RJIGT consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a administração e os privados no que respeita à elaboração dos Planos Territoriais de Âmbito Municipal;

C. A **SEGUNDA OUTORGANTE** é proprietário dos prédios [rústicos/urbanos/mistos] descritos sob a(s) ficha(s) n.º s 206/20020504; 207/20020507; 208/20020507; 209/20020507; 210/20020507; 211/20020507; 212/20020507; 213/20020507; 214/20020507; 476/20020507; 477/20020507; 478/20020507; 479/20020507; 480/20020507; 481/20020507; 487/20030528, na Conservatória do Registo Predial de Mirandela, freguesia de Barcel, Marmelos e Valverde da Gestosa e inscritos na matriz predial rústica] sob os artigos n.º (s) 279; 283; 284; 285; 288; 289; 290; 292; 303; 940; 942; 944; 962; 964; 966; 968; 970; 972; 974; 1074 e urbana sob os artigos n.º (s) 376; 438; 440; 444 e 442;

O Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico para a Quinta de São Silvestre, (PP-PIERQSS), contribui para concretizar a estratégia de desenvolvimento territorial de acordo com a revisão do PDM em curso e em alinhamento com o artigo 104.º do RJIGT, visando, entre outros objetivos, a promoção do turismo na Região, potenciando a diversidade geográfica e a valorização dos espaços

de fronteira e mais periféricos, a paisagem, os recursos endógenos e o património natural e cultural, combinando um projeto turístico com um projeto agrícola, um projeto de reflorestação, de acordo com a prossecução dos objetivos do Parque Natural Regional do Vale do Tua;

D. O referido PP-PIERQSS visa, conforme os Termos de Referência constantes do presente contrato, o seguinte:

- a) Criação de um empreendimento turístico pautado por elevados padrões de qualidade arquitetónica e urbanística;
- b) Garantir o ordenamento da paisagem no espaço rústico, através da qualificação e da integração paisagística das intervenções, assegurando o seu enquadramento cénico e valorizando a paisagem da região;
- c) Garantir a integração sustentada entre os usos turísticos e os sistemas de ocupação agrícola e florestal, promovendo as culturas características da região, de modo a possibilitar diferentes experiências aos utentes do empreendimento;
- d) Garantir a gestão eficiente dos recursos, assente na racionalização da utilização dos recursos hídricos e energéticos, na integração de energias renováveis e na reutilização de águas residuais tratadas em ETAR do próprio empreendimento e águas pluviais para rega;
- e) Contribuir para a fixação da população, motivada pela criação de emprego e valorização dos recursos humanos;
- f) Valorizar e conservar o património natural e a biodiversidade a ele associada;
- g) A reabilitação dos edifícios existentes, construção de novos edifícios, espaços de lazer e áreas para atividades exteriores, assim como uma rede de vias internas, caminhos e as necessárias infraestruturas.

E. Este Plano assume, pois, uma grande importância no desenvolvimento e afirmação do Município de Mirandela e da região, numa ótica de dinamização económica e social, permitindo um desenvolvimento e geração de riqueza e de promoção da qualificação;

F. A área de intervenção do PP-PIERQSS é a que consta da planta anexa aos Termos de Referência;

G. Compete à Câmara Municipal determinar a elaboração de planos municipais de ordenamento do território, nos termos do artigo 76.º, n.º 1, do RJIGT, bem como a opção de celebrar contratos para planeamento com os interessados, por via dos quais se vincula a apresentar à Assembleia Municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, ao abrigo do artigo 79.º, n.º 2, do RJIGT;

H. A figura jurídica do contrato para planeamento permite a utilização do contrato para efeitos da apresentação de uma proposta para a elaboração de plano de urbanização ou de pormenor, sua alteração ou revisão, e respetiva execução;

I. De acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Mirandela em vigor, a área de intervenção está classificada como solo rústico e qualificada como Espaço Florestal de Conservação’, ‘Espaço Florestal de Produção’, ‘Espaço Agrícola’ e ‘Espaço de uso múltiplo agrícola e florestal Tipo II’. O Município de Mirandela determinou a abertura do procedimento de 2.^a Revisão do Plano Diretor Municipal de Mirandela (PDMM), mediante deliberação de Câmara de 1 de agosto de 2019, publicada pelo Aviso (extrato) n.º 15931/2019, de 8 de outubro de 2019, no Diário da República, 2.^a série, n.º 193, ao abrigo do artigo 76.º, n.º 1, do RJIGT, procedimento este que se encontra em adiantado estado de elaboração, prevendo-se para breve a sua conclusão e a respetiva vigência da 2.^a Revisão;

J. A 2.^a Revisão do PDM define uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) para a Quinta de S. Silvestre – UOPG 10, com uso turístico, mediante a elaboração de Plano de Pormenor na modalidade Plano de Intervenção em Espaço Rústico, a concretizar num prazo de 5 anos;

K. O interesse estratégico da intervenção enquadrada pelo presente PIER, devidamente articulada com o disposto na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Mirandela, enquanto Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) é reconhecido pelo Município desde 2019, tendo-se, em sessão ordinária de Assembleia Municipal de 27 de setembro de 2019, deliberado, por maioria, a aprovação do pedido de reconhecimento de ação de relevante interesse público do projeto “Zaitun – Farm & Resort” (designação adotada pelo projeto apresentado à data);

L. Há convergência dos interesses públicos e privados na concretização dos objetivos preconizados nos Termos de Referência para a elaboração do futuro instrumento de gestão territorial, ora juntos como Anexo I;

M. Caso, por alguma circunstância, que não se antecipa, a 2.^a Revisão do PDM não venha a ser eficaz (publicada), o presente Contrato mantém-se em vigor;

N. A celebração do presente Contrato foi aprovada pela deliberação da Câmara Municipal adotada na reunião de [...] e de [...], e foi precedida de discussão pública e da ponderação dos respetivos resultados.

É reciprocamente aceite e celebrado, nos termos e para os efeitos dos artigos 79.º a 81.º do RJIGT e do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, o presente contrato para planeamento, que se rege pelos considerandos acima e pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto a elaboração do Plano de Pormenor de Intervenção no Espaço Rústico da Quinta de São Silvestre (PP-PIERQSS).
2. Os Termos de Referência (TR) orientadores da elaboração da proposta do PP-PIERQSS foram aprovados pela Câmara Municipal de Mirandela em [...] e constam do Anexo I ao presente Contrato e dele fazem parte integrante.
3. O presente contrato estabelece uma relação jurídica administrativa através da qual o MUNICÍPIO pretende prosseguir as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da SEGUNDA OUTORGANTE.
4. O conteúdo e o procedimento de elaboração e execução do Plano de Pormenor regem-se pelo disposto no RJGT.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Âmbito Territorial)

O âmbito territorial do PP-PIERQSS é identificado nos Termos de Referência, que constitui o Anexo I ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Obrigações do PRIMEIRO OUTORGANTE)

O MUNICÍPIO compromete-se a:

- a) Dirigir o respetivo procedimento e acompanhar diligentemente os trabalhos de elaboração dos estudos do PP-PIERQSS, através dos seus serviços;
- b) Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade, conforme definido no RJGT;
- c) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela SEGUNDA OUTORGANTE, designadamente, os objetivos constantes dos TR e a promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que dele dependa e que resulte da ponderação de interesses que se venha a fazer, o Plano de Pormenor contemple as intervenções e os projetos constantes do presente Contrato;
- d) Em concertação com a SEGUNDA OUTORGANTE, dar todos os impulsos técnicos, administrativos e jurídicos para uma conclusão rápida e adequada do procedimento de planeamento, designadamente no que se refere à relação com as entidades administrativas exteriores ao Município e sua intervenção no procedimento;
- e) Comunicar e dar a conhecer à SEGUNDA OUTORGANTE o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados;

- f) O Município e Mirandela adotará todas as diligências necessárias ao seu alcance, no sentido promover a sequência procedimental tendente à aprovação final do Plano de Pormenor pelo órgão executivo e deliberativo, nos termos do artigo 92º do RJGT;
- g) O PRIMEIRO OUTORGANTE não assume qualquer obrigação de reembolsar a SEGUNDA OUTORGANTE pelos encargos por ele assumidos no âmbito do presente contrato para planeamento;
- h) O PRIMEIRO OUTORGANTE não é responsável por atrasos imputáveis à SEGUNDA OUTORGANTE, sejam eles injustificados ou resultantes de causas que lhe sejam exclusivamente imputáveis.

CLÁUSULA QUARTA

(Obrigações da SEGUNDA OUTORGANTE)

1. É da exclusiva responsabilidade da SEGUNDA OUTORGANTE a integral elaboração e entrega ao PRIMEIRO OUTORGANTE, de todos os documentos e demais elementos necessários à aprovação e publicação do PP-PIERQSS.
2. A SEGUNDA OUTORGANTE obriga-se a:
 - a) Assegurar todos os encargos financeiros inerentes à elaboração do PP-PIERQSS, incluindo a respetiva cartografia e sua homologação, a Avaliação Ambiental Estratégica e outros estudos que possam vir a ser solicitados pelas entidades externas;
 - b) Informar imediatamente o PRIMEIRO OUTORGANTE de qualquer facto ou situação de força maior suscetível de provocar atrasos, relativamente aos prazos fixados no presente contrato;
 - c) Praticar os atos e celebrar os contratos que se venham a mostrar necessários à execução dos trabalhos previstos na CLÁUSULA PRIMEIRA, bem como a desenvolver, de forma célere as diligências necessárias para garantir a sua conclusão nos prazos fixados;
 - d) Aceitar o acompanhamento, direção e controlo do processo por parte da Câmara Municipal que designará para o efeito uma equipa de trabalho/acompanhamento do PP-PIERQSS que pode vir a ser assessorada por consultor externo;
 - e) Proporcionar ao PRIMEIRO OUTORGANTE toda a informação e o acesso à documentação que habilitem a conhecer e a avaliar o desenvolvimento dos trabalhos e cumprimento das orientações definidas, que venham a ser solicitados pela PRIMEIRA OUTORGANTE, por sua iniciativa ou por solicitação das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, para a elaboração do PP-PIERQSS.

CLÁUSULA QUINTA

(Equipa Técnica)

1. A SEGUNDA OUTORGANTE apresentará ao PRIMEIRO OUTORGANTE, no prazo máximo de [...] dias após a outorga do presente contrato, para aprovação, a composição da equipa técnica multidisciplinar para a elaboração do PP-PIERQSS, devendo cumprir os requisitos e habilitações legalmente previstos no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.
2. Caso se verifique a necessidade de substituição de um ou mais técnicos da equipa multidisciplinar referida no número anterior a sua substituição deve ser comunicada ao PRIMEIRO OUTORGANTE para sua aprovação, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos e habilitações legalmente previstos no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.
3. A equipa técnica multidisciplinar deve nos seus trabalhos, observar as indicações e solicitar as orientações e instruções de que necessite à equipa de trabalho do MUNICÍPIO, atuando sempre sob a sua responsabilidade e direção.
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 da SEGUNDA OUTORGANTE pode participar nas reuniões com entidades externas ao Município que incidam sobre o PP-PIERQSS, sempre que o MUNICÍPIO considere, em face do objeto da reunião em causa, que a sua presença se justifica.

CLÁUSULA SEXTA

(Elaboração e entrega de proposta de PP-PIERQSS)

1. A equipa técnica deve elaborar a proposta de PP-PIERQSS em observância dos TR, nos termos dos objetivos do PP-PIERQSS e do Anexo I ao presente Contrato, composta pelos elementos documentais elencados no artigo 107.º do RJIGT.
2. O procedimento de elaboração e aprovação do PP-PIERQSS desenvolve-se de acordo com o faseamento constante no Anexo I, comprometendo-se o MUNICÍPIO, no que respeita aos atos e procedimentos que sejam da sua exclusiva responsabilidade, a fazer todos os esforços necessários ao seu alcance junto dos seus serviços municipais e a fazer as diligências necessárias junto das entidades administrativas com intervenção no processo de elaboração e aprovação do PP-PIERQSS com vista a assegurar o cumprimento dos prazos previstos nos termos de referência constantes do Anexo I.

3. Os prazos para as diversas fases são os que constam dos TR aprovados e constantes do Anexo I ao presente contrato e ficam suspensos no período em que a SEGUNDA OUTORGANTE e a sua equipa técnica aguardem, por mais de 10 dias, por respostas na sequência de pedidos de esclarecimento ou de orientações ao MUNICÍPIO ou a entidades externas.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Direitos de Autor)

1. Os direitos não patrimoniais de autor sobre as peças escritas e desenhadas que integrem a proposta de PP-PIERQSS são do MUNICÍPIO, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.
2. A SEGUNDA OUTORGANTE obriga-se a incluir nos contratos que celebrar com os técnicos que integrem a equipa técnica uma cláusula que estabeleça que os direitos não patrimoniais de autor sobre as peças escritas e desenhadas que integrem a proposta de PP-PIERQSS são do MUNICÍPIO, sem quaisquer reservas, que deles pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento.
3. O MUNICÍPIO é responsável pelo carregamento do PP-PIERQSS em plataformas eletrónicas da Administração Pública e pela tramitação nas mesmas dos procedimentos administrativos a que houver lugar.

CLÁUSULA OITAVA

(Procedimento)

1. O acompanhamento, a direção e o controlo do desenvolvimento dos trabalhos do presente contrato, são da responsabilidade do PRIMEIRO OUTORGANTE, que promoverá a realização de reuniões periódicas sempre que tal seja considerado necessário ou sempre que a equipa técnica o solicite.
2. O PRIMEIRO OUTORGANTE envidará todos os esforços que estiverem ao seu alcance no sentido de obter, de forma célere, os pareceres e demais diligências de acompanhamento por parte das entidades públicas ou privadas com legitimidade bastante para se pronunciarem no âmbito do procedimento de elaboração da proposta do PP-PIERQSS nos termos dos artigos 86.º, 88.º e 89.º do RJGT.
3. O acompanhamento do PP-PIERQSS será consubstanciado na conferência procedimental, nos termos do previsto no artigo 86.º, 3 do RJGT.
4. O PRIMEIRO OUTORGANTE compromete-se a adotar todas as diligências necessárias no sentido de submeter a proposta de PP-PIERQSS à aprovação pela Assembleia Municipal de Mirandela;
5. O PRIMEIRO OUTORGANTE obriga-se a manter a SEGUNDA OUTORGANTE permanentemente informada no que concerne ao andamento dos trabalhos de acompanhamento, promovendo a participação e intervenção destes sempre que se repute necessária aos objetivos subjacentes a este Contrato.

CLÁUSULA NONA

(Vigência)

1. O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do PP-PIERQSS nos termos do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, salvo se o Contrato cessar em data anterior por acordo entre as Partes.
2. O presente Contrato não deixa de produzir efeitos caso a 2.ª Revisão do PDM não entre em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Alteração e aditamentos)

Qualquer alteração ou aditamentos ao presente contrato carece de acordo entre as partes e só serão válidos desde que convencionadas por escrito e assinadas por todas as partes, com a menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das aditadas ou modificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Notificações)

Quaisquer notificações ou comunicações a efetuar por qualquer das partes relativas ao presente contrato, devem ser enviadas pelos seguintes meios:

- a) Por correio eletrónico, preferentemente, e para os seguintes endereços:
 - MUNICÍPIO de Mirandela: planeamento@cm-mirandela.pt
 - CEDILHAVULSO: carla.nunes@zaitunresorts.com
- b) Por via postal, por meio de carta registada ou de carta registada com aviso de receção, para os seguintes endereços:

MUNICÍPIO de Mirandela:

A/C Presidente do Município de Mirandela
Morada: Praça do Município, 5370-288 Mirandela

CEDILHAVULSO, LDA.:

A/C [...] da CEDILHAVULSO, LDA.
Morada: [...]

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Boa-fé)

1. As OUTORGANTES, na qualidade em que intervêm, aceitam de boa-fé 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.

2. Na execução do presente contrato, as partes devem ainda agir reciprocamente de acordo com a boa-fé e cumprindo os deveres acessórios de lealdade, informação e colaboração.
3. As OUTORGANTES declaram e reconhecem a urgência e o interesse público subjacentes ao PP-PIERQSS, comprometendo-se a executar o presente contrato em termos compatíveis com essa urgência e com esse interesse público.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA **(Resolução Unilateral do Contrato)**

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo por cada PARTE com fundamento na violação das obrigações assumidas pela outra PARTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA **(Interpretação resolução de conflitos)**

1. Em tudo o que no presente contrato for omissis regerá a legislação aplicável.
2. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente contrato, as partes procurarão obter um acordo justo e adequado, durante o prazo máximo de 30 dias úteis contados da data em que qualquer um dos OUTORGANTES envie à outra parte notificação para esse efeito.
3. Na ausência de acordo, fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA **(Tratamento de Dados Pessoais)**

1. Todas as partes neste contrato comprometem-se a garantir que as atividades de tratamento de dados pessoais e as medidas técnicas e organizativas de proteção de dados pessoais estão em conformidade com as normas jurídicas aplicáveis, designadamente com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados e com a Lei de Proteção de Dados Pessoais.
2. As atividades de tratamento de dados pessoais a realizar pelas partes têm como finalidade exclusiva a execução do objeto do contrato e estão fundamentadas na gestão da relação contratual ou no cumprimento de obrigações jurídicas.
3. O tratamento de dados pessoais é realizado pelas partes de acordo com os princípios da licitude, lealdade e transparência, da limitação das finalidades, da minimização dos dados, da exatidão, da limitação da conservação e da integridade e confidencialidade, comprometendo-se todas as partes do contrato a demonstrar a sua responsabilidade nesta matéria aos titulares dos dados, às autoridades ou a terceiros titulares de interesses legítimos.

4. Os dados pessoais serão tratados pelo período de tempo estritamente necessário à gestão da relação contratual estabelecida ao abrigo do presente contrato, procedendo as partes ao seu apagamento nos prazos legalmente estipulados ou findo o seu objeto.
5. Os titulares dos dados pessoais poderão, em qualquer momento, obter informações e esclarecimentos sobre o tratamento dos seus dados pessoais, aceder aos dados pessoais tratados e às informações pessoais que diretamente lhes digam respeito e que constem da base de dados da entidade gestora, bem como solicitar a sua alteração, retificação e portabilidade, mediante pedido escrito enviado por carta para o endereço postal das partes que sejam consideradas Responsáveis pelo Tratamento desses dados, devendo estas informar os titulares dos dados pessoais de que podem apresentar reclamação junto da Comissão Nacional de Proteção de Dados sempre que considerem que os seus direitos não estão garantidos ou lhes foi negado o seu exercício.
6. Para apresentar uma reclamação ou formular um pedido de exercício de um qualquer outro direito no âmbito da proteção de dados, para além do direito de acesso, retificação ou portabilidade, como, designadamente, o direito de oposição, limitação do tratamento ou apagamento, os titulares dos dados podem, também, contactar o Encarregado da Proteção de Dados do Município de Mirandela através do correio eletrónico [...].
7. As informações detalhadas sobre as operações de tratamento dos dados pessoais em que o Município de Mirandela assume a qualidade de Responsável pelo Tratamento constam da Ficha de Informação sobre Tratamento de Dados Pessoais no Contrato, podendo esta ficha ser consultada em qualquer ponto de atendimento do Município ou requerido o seu envio pelo correio eletrónico [...].
8. A Política de Proteção de Dados Pessoais do Município de Mirandela está disponível para consulta em <https://www.cm-mirandela.pt/pages/2138> .

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

(Anexos)

Constitui anexo ao presente contrato e dele faz parte integrante depois de rubricado pelas partes, o anexo seguinte: Anexo I - Termos de Referência do PP-PIERQSS.

Este Contrato vai ser feito em dois exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das Partes.

Mirandela, ___ de _____ de 2025

PRIMEIRO OUTORGANTE

(Vítor Manuel Correia)

SEGUNDA OUTORGANTE

()