

**PLANO DE PORMENOR
DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Agosto de 2026

ANEXO III – Aprovação da minuta do Contrato para Planeamento em reunião do Executivo de 18-04-2023 e na A.M. de 24-04-2023

MINUTA DE CONTRATO DE PLANEAMENTO

DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS

Entre:

MUNICÍPIO DE TERRAS DE BOURO, pessoa coletiva n.º 506 907 619, com sede na Praça do Município, 4840-100 em Terras de Bouro, neste ato representado por Manuel João Sampaio Tibo, titular do cartão do cidadão n.º [...], contribuinte fiscal n.º [...], na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Terras de Bouro, proprietário do prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 1278, e inscrito na matriz predial urbana, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 1981, com uma área de 2.626 m², adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

E

JOSÉ MATEUS BRÁS, residente [...], Contribuinte Fiscal n.º ..., com o Cartão de Cidadão n.º ..., válido até [...], proprietário da parcela ou lote n.º 1, prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 722, e inscrito na matriz predial urbana, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 1267, com uma área de 1.007 m²;

CLYES, INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, SA, sociedade comercial com sede na Av. da Estação, 4935-238 Darque, Viana do Castelo, pessoa coletiva n.º 506 957 586, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [...], com o capital social de 4.500.000,00 euros, representada por [...] na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, proprietária das parcelas ou lotes n.º 2, 3 e 4, a que correspondem respetivamente, o prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 723, e inscrito na matriz predial urbana, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 1268.º, com uma área de 1.007 m², o prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 1561, e inscrito na matriz predial rústica, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 273, com uma área de 2.990 m² e o prédio sito na Rua Miguel Torga, freguesia de Vilar da Veiga, descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro, sob a descrição n.º 1560, e inscrito na matriz predial rústica, da freguesia de Vilar da Veiga, sob o artigo n.º 270, com uma área de 2.385 m², adiante abreviadamente designados por **SEGUNDOS OUTORGANTES**

PRESENTE À REUNIÃO DE 18/04/2023
DELIBERAÇÃO

Por v.n. e unanimidade
deliberado aprovar a minuta
do Contrato.

PRESENTE À REUNIÃO DE 28.04.2023

DELIBERAÇÃO

Em sessão da A.D.
supra considerada
concedida a
supra
minuta

CONSIDERANDO QUE:

A. Os Municípios têm competência para elaborar e aprovar Planos Municipais de Ordenamento do Território, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação vigente, para prossecução das suas atribuições em matéria de ordenamento do território e de urbanismo;

B. A Câmara Municipal de Terras de Bouro pretende desta forma dar início ao processo de elaboração do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS;

C. Aquando da construção da "Variante do Gerês", mais concretamente do troço de ligação a Chã da Ermida, foram adquiridos os terrenos necessários para a execução da obra, através de negociações/expropriações amigáveis nas quais ficaram ressalvadas para os proprietários determinadas contrapartidas, entre as quais a viabilidade de construção nos terrenos limítrofes à área cedida;

D. Àquela data, o Município procedeu à elaboração de um loteamento que preconizava a constituição de três lotes para edificações multifamiliares compostas por duas caves para estacionamento, dois pisos para comércio (R/C e 1.º Andar) e dois pisos para habitação (2.º e 3.º Andar).

E. Ainda que tal operação de loteamento não tenha sido formalmente aprovada, não obstante decorresse do processo de expropriação que o Município seria o responsável pela execução das infraestruturas urbanísticas, assim como pela execução dos muros de contenção no tardo das edificações, acima da cota da cave das edificações (R/C).

F. Com efeito, o Município apesar de decorridos cerca de 20 anos, não executou as obras de urbanização preconizadas em tal operação de loteamento;

G. À data inexistem, quaisquer Informações Prévias ou Projetos de Arquitetura aprovados para cada um daqueles lotes, pese embora em 1998 tenha sido instruído no Serviço de Obras Particulares desta Câmara Municipal um processo de licenciamento para construção de uma edificação destinada a habitação e comércio que correu termos naquele serviços sob o Processo n.º 174/98, contudo, a licença para a construção caducou devido ao facto do interessado não ter dado início à construção no prazo concedido para a execução das obras, nem ter sido requerida a sua renovação, não existindo, porquanto, quaisquer direitos adquiridos por este particular e que possam de algum modo vincular a Câmara Municipal;

H. O Plano Diretor Municipal em vigor, publicado em D.R., 2.ª Série n.º 203, de 16 de outubro de 2015, na sua Carta de Compromissos, nela não inscreveu qualquer polígono/compromisso atinente a qualquer daqueles lotes;

I. Por sua vez, a Planta de Ordenamento I, publicada com o PDM em vigor, classifica tais prédios em Espaços Urbanos de Baixa Densidade, em solo urbanizável, que, de acordo com artigo 60.º do RPDM atribui um IU = 0,50m²/m² e um máximo de dois pisos acima da cota de soleira, o que

inviabiliza o inicialmente preconizado para aquele projeto de loteamento, quer em termos de índice, quer em termos de número de pisos acima da cota de soleira;

J. Por outro lado, a Planta de Ordenamento II, publicada com o PDM em vigor classifica tais prédios, em solo urbanizável e dentro do perímetro da UOPG 2 – Plano de Urbanização da Vila do Gerês;

K. Neste sentido, o Município está, face ao IGT em vigor, impedido de proceder à aprovação daquela operação de loteamento que data dos finais do século passado e bem assim de poder licenciar qualquer operação urbanística para aqueles lotes, com a capacidade construtiva que nele era preconizada;

L. A solução urbanística anteriormente preconizada encontra-se desajustada à fisiografia do local e necessidades atuais e futuras de desenvolvimento urbanístico da Vila do Gerês, entende-se que deverá ser elaborado um novo Plano de Pormenor para aquele local que contemple:

i) Execução de apenas uma cave, com um piso, destinado a estacionamento dos três lotes multifamiliares e também de uso público, sendo os interessados responsáveis pelo pagamento dos custos inerentes à quota parte da construção dos estacionamento para utilização dos moradores dos três lotes, seja essa construção levada a cabo pelos próprios seja integrada na empreitada de construção do estacionamento público, libertando a superfície para constituição de uma praça destinada a uso público e de lazer, cujo revestimento e acabamento ficará a cargo do município, no âmbito dos compromissos de realização das infraestruturas que anteriormente tinha assumido;

ii) Tal proposta de execução de apenas uma cave (e não duas como antes previsto) representará um menor encargo para os proprietários dos lotes, que terá eventualmente de ser objeto de compensação;

iii) Deslocalização da implantação dos prédios (3 lotes) para a extrema sudeste, para permitir a constituição da referida praça de uso público, cada um com quatro pisos destinados apenas a habitação, sobrelevados da cota da praça, para permitir permeabilidade e mimetizar aquilo que poderá ser a Porta de entrada no futuro Parque de Lazer Ribeirinho de Gerês Sul, até à zona da atual ETAR a dismantelar;

iv) Que no local onde estava inicialmente prevista a construção dos prédios por parte dos interessados, seja feita, por estes, a edificação de um bloco de dois ou mais pisos, destinados a comércio e serviços, complementares à fruição da praça, em conformidade com a proposta que for concretizada no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor;

v) A maior área de edificação destinada a habitação (quatro pisos) constituindo uma maior valia para os respetivos proprietários, que apenas dispunham no projeto de loteamento anteriormente existente de dois pisos destinados a esse efeito, terá de ser, igualmente objeto de compensação no âmbito do presente contrato;

vi) Uma solução que possibilite que nos lotes a atribuir aos interessados, tanto a área de implantação, como a de construção, dos prédios destinados a habitação, comércio e serviços não sejam inferiores àquelas que estavam previstas para cada um dos interessados aquando das negociações e expropriações efetuadas há vinte anos.

vii) Na definição e implantação dos prédios destinados a habitação e a comércio e serviços, o Plano de Pormenor deverá respeitar, em termos proporcionais, as áreas de construção que estavam atribuídas inicialmente aos interessados tendo em consideração os prédios que foram objeto do projeto de loteamento inicial bem como os que se encontram descritos nos presentes considerandos.

M. Para determinar as mais ou menos valias resultantes da nova proposta de Plano de Pormenor foi acordado previamente com os interessados a contratação de um perito único da lista oficial de peritos do ministério da justiça para proceder à avaliação do valor atual de mercado dos seus lotes (com as áreas usos e número de pisos configurados naquele loteamento) e o valor final – a avaliar pelo mesmo perito e seguindo o mesmo método de avaliação – que resulta da solução urbanística aprovada no âmbito do presente Plano de Pormenor, devendo aqueles compensar em dinheiro o Município nas situações em que o valor final da avaliação seja superior ao da avaliação anterior, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo I e que dele faz parte integrante;

N. A área de intervenção do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS, corresponde aos prédios urbanos e rústicos dos outorgantes, melhor identificados acima;

O. A elaboração do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS irá permitir a disponibilização de um espaço público com a constituição de uma praça destinada a uso público e de lazer e onde se prevê também a criação de uma zona de estacionamento que vem dar resposta aos constrangimentos de aparcamento existentes desde há vários anos na Vila do Gerês;

P. O PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS será executado preferencialmente através do sistema de cooperação, sem prejuízo da possibilidade de adoção dos demais sistemas previstos na lei, cabendo ao Município a elaboração do Plano de Pormenor e a execução das infraestruturas urbanísticas que permitam proceder ao licenciamento das operações urbanísticas a realizar pelos interessados;

Q. O PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS será elaborado e produzirá efeitos no prazo máximo de nove meses a contar da data da assinatura do presente contrato de planeamento. O Município deverá elaborar o projeto de execução das infraestruturas no prazo de um ano a contar da data de aprovação do Plano de Pormenor. Após a elaboração do projeto de execução das infraestruturas que deverá ser efetuado em estrita articulação com os interessados, obriga-se o Município a concluir a sua execução até à aprovação pela Câmara Municipal dos projetos de arquitetura dos processos de licenciamento/autorização para construção nos lotes dos segundos outorgantes.

R. Com a alteração ao RJIGT, a reclassificação do solo para urbano obriga à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos, nos termos previsto no artigo 72.º, n.º 2 daquele diploma;

S. A reclassificação do solo para urbano é limitada ao indispensável, e deve ser sustentável dos pontos de vista económico e financeiro, traduzindo uma opção de planeamento que deve ser objeto de contratualização, fixando-se o prazo para a execução da operação urbanística, os encargos a suportar e a redistribuição de benefícios e encargos;

T. A reclassificação concretiza-se, designadamente, através da elaboração de um Plano de Pormenor com efeitos registais acompanhado do contrato de urbanização que fixa os encargos urbanísticos das operações necessárias à execução do plano, o respetivo prazo e as condições de redistribuição de benefícios e encargos.

É reciprocamente aceite e celebrado o presente contrato para planeamento, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação vigente e no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, também na sua redação vigente, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.ª

(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto regular as relações entre os outorgantes, tendo em vista a elaboração do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS, tendo por base o programa preliminar, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo II e que dele faz parte integrante.

2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente, que desenvolvendo as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definiu o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

CLÁUSULA 2.ª

(Área do Plano)

A área do Plano é a que consta da proposta de delimitação, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo III e que dele faz parte integrante.

CLÁUSULA 3.ª

(Integração no Plano Diretor Municipal)

Os terrenos objeto do presente contrato são abrangidos, no Plano Diretor Municipal em vigor que classifica tais prédios, em solo urbanizável e dentro do perímetro da UOPG 2 – Plano de Urbanização da Vila do Gerês.

CLÁUSULA 4.ª

(Objetivos do Plano)

1. A elaboração do Plano visa:

- a) Promover a criação de um espaço público e de lazer, assim como suprir necessidades de estacionamento na Vila do Gerês;
- b) Requalificar uma área completamente desaproveitada do ponto de vista ambiental, paisagístico e económico que permitirá dignificar a “entrada” na Vila do Gerês;
- c) Definir um modelo de ocupação urbana que permita a articulação entre o investimento privado e as opções municipais de ordenamento do território para a área do plano e a sua envolvente;
- d) Com este IGT, o Município poderá finalmente encerrar em definitivo um compromisso assumido há mais de duas décadas com os proprietários dos terrenos que foram objeto de expropriação amigável para a construção da “Variante do Gerês”;
- e) Reclassificar a utilização do Solo Urbano de modo a acomodar a nova proposta de Plano de Pormenor idealizada para o local, nos termos do definindo no RJIGT conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

2. Para melhor enquadramento das pretensões a integrar e regular no Plano, o primeiro outorgante elaborou um estudo preliminar que as partes assumem ser o ponto de partida para os trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor objeto do presente contrato, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo II e que dele faz parte integrante.

CLÁUSULA 5.ª

(Obrigações do primeiro outorgante)

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 Plano, comprometendo-se a assumir os encargos resultantes da elaboração e aprovação do Plano de Pormenor, bem como à execução das obras de urbanização e de infraestruturação que nele forem preconizadas.

CLÁUSULA 6.ª

(Obrigações dos segundos outorgantes)

1. Os segundos outorgantes obrigam-se a:

- a) Observar, no que deles depender, os termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor;
- b) Desencadear todos os procedimentos de sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato de planeamento;
- c) Executar as edificações em conformidade com o previsto no PLANO DE PORMENOR DO PARQUE URBANO DA VILA DO GERÊS, e de acordo com os projetos aprovados pelas entidades competentes;
- d) Compensar o Município nos termos dos valores apurados no âmbito das avaliações realizadas pelo perito contratado para o efeito, conforme documento anexo ao presente Contrato, como Anexo I e que dele faz parte integrante;
- e) Pagar as taxas que sejam devidas;
- f) Realizar as cedências e compensações nos termos previstos na lei e no presente Contrato;
- g) Assegurar todos os encargos financeiros inerentes ou relativos ao objeto do presente Contrato e que sejam da sua responsabilidade;
- h) Fornecer todos os elementos relevantes para que o Plano venha a ser concluído e que lhe sejam solicitados pelo primeiro outorgante;
- i) Nomear um interlocutor que represente os segundos outorgantes e acompanhe a elaboração do Plano.

2. As partes reservam-se no direito de denunciar ou resolver o presente contrato de planeamento caso não sejam cumpridos os termos acordados, bem como e os prazos estabelecidos para a elaboração do Plano de Pormenor, para a elaboração do projeto das infraestruturas e sua execução, assim como, no caso de ser disponibilizada área de construção inferior àquela que estava inicialmente prevista.

CLÁUSULA 7.ª

(Condição)

O disposto no presente contrato, designadamente o conteúdo do estudo preliminar elaborado pelo primeiro outorgante não substitui o Plano, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado que, por sua vez, para o efeito, terá que ser definitivamente aprovado e publicado de forma válida.

CLÁUSULA 8.ª

(Declarações e obrigações das partes)

1. Ambos os outorgantes declaram reconhecer o especial interesse que assume a elaboração do Plano objeto do presente contrato.
2. O primeiro outorgante reconhece e aceita com a elaboração do plano encerrar em definitivo um compromisso assumido há mais de duas décadas com os proprietários dos terrenos que foram objeto de expropriação amigável para a construção da "Variante do Gerês", procedendo por esta via ao ressarcimento dos mesmos pelas parcelas cedidas.
3. Os segundos outorgantes reconhecem e aceitam que a execução do presente contrato vem concretizar o compromisso assumido pelo primeiro outorgante aquando da expropriação amigável, considerando-se, deste modo, devidamente compensados pelas cedências efetuadas.

CLÁUSULA 9.ª

(Interesse público)

O primeiro outorgante reconhece que o Plano se reveste de manifesto interesse público, na medida em que para além de compensar os proprietários dos lotes pela expropriação amigável, constitui um significativo contributo para a prossecução de objetivos fundamentais da política urbanística por si prosseguida para a área em apreço, contribuindo substancialmente para a requalificação da mesma e aumentando a oferta de estacionamento.

CLÁUSULA 10.ª

(Período de vigência do presente contrato)

O período de vigência do presente contrato decorre desde a data da sua outorga até à publicação do Plano no Diário da República e consequente outorga do contrato de urbanização, a celebrar.

CLÁUSULA 11.ª

(Coordenação, Equipa Técnica Responsável e Acompanhamento Interno do Plano de Pormenor)

1. A elaboração do Plano de Pormenor será efetuada sob a coordenação do Primeira Outorgante e por uma equipa técnica multidisciplinar.
2. A equipa técnica que elaborará o Plano de Pormenor será acompanhada internamente da Divisão de Planeamento Urbanismo e Ambiente do Município de Terras de Bouro, a quem compete estabelecer a ligação entre a mesma e o executivo municipal, o qual designará um técnico como interlocutor com a equipa técnica externa responsável pela elaboração do Plano de Pormenor e com os segundos outorgantes.
3. Os segundos outorgantes deverão nomear um representante que servirá de interlocutor entre estes e o primeiro outorgante, a fim de acompanhar a elaboração do Plano.
4. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico do primeiro outorgante e com o representante dos segundos outorgantes.

CLÁUSULA 12.ª

(Terceiros)

1. Em caso de intervenção de pessoas ou entidades estranhas ao presente contrato, designadamente em fase de execução do Plano, as partes acordam em atualizar as obrigações por si assumidas, se for caso disso.
2. A intervenção de terceiros é necessariamente comunicada e aceite pelos outorgantes.

CLÁUSULA 13.ª

(Notificações e comunicações)

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção a enviar para os endereços que constam na identificação dos outorgantes.

CLÁUSULA 14.ª

(Alterações e aditamentos)

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

CLÁUSULA 15.ª

(Boa-fé)

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé, aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, vinculando-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas.

Terras de Bouro, _____ de _____ de 2023

O PRIMEIRO OUTORGANTE

OS SEGUNDOS OUTORGANTES

ANEXOS

Anexo I – Avaliação das Parcelas pelo Perito

Anexo II - Programa Preliminar

Anexo III – Proposta de delimitação da área do Plano de Pormenor