

Contrato para Planeamento

Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) da Herdade do Freixo

Entre

Município do Redondo, pessoa coletiva de direito público com o número [●], com sede na Praça da República, em Redondo, no presente ato representada por David Manuel Fialho Galego, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato, ao abrigo do disposto na alínea f), do n.º 2, do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual (o “**Município**”),

Herdade do Freixo II, S.A., pessoa coletiva registada na Conservatória do Registo Comercial de [●] sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 509849172, com sede na Quinta da Espinheira, 7170-001, Redondo, com o capital social de € [●] ([●] euros), no presente ato representada por [●], na qualidade de [●], com poderes para o ato, conforme resulta da certidão permanente de registo comercial com o código de acesso [●], válido até [●] (a “**Herdade do Freixo**”)

e

Turismo de Portugal, I.P., instituto público de regime especial com o número [●], com sede na Rua Ivone Silva, Lote 6, 1050-124 Lisboa, no presente ato representada por [●], na qualidade de [●], com poderes para o ato (o “**Turismo de Portugal**”).

Individualmente designadas por “Parte” e, conjuntamente, por “Partes”,

CONSIDERANDO QUE:

A. A Herdade do Freixo é dona e legítima proprietária do prédio misto denominado

por Herdade do Freixo e Quinta da Espinheira, registado na Conservatória do Registo Predial de Redondo com a descrição 1106 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 6, secção 027 e na matriz predial urbana sob os artigos 6352 e 1463 da freguesia de Redondo (o “Prédio”).

- B. O Prédio localiza-se em espaço rural.

- C. O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto (o “PROTA”), na sua redação atual, prevê que, em solo rural, a inserção territorial de novos empreendimentos turísticos pode adotar várias formas de implementação, nomeadamente a de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (“NDT”).

- D. Nos termos do PROTA:
 - (i) Os NDT integram empreendimentos turísticos e equipamentos de animação turística, bem como outros equipamentos e atividades compatíveis com o estatuto de solo rural. OS NDT são áreas de ocupação turística em solo rural com aptidão para o uso turístico, não sendo delimitadas em plano diretor municipal.
 - (ii) Os NDT devem ser desenvolvidos através de planos de urbanização ou de planos de pormenor.
 - (iii) A instalação de NDT, quando já regulamentados em PDM eficaz, pode efetuar-se através de operações urbanísticas.
 - (iv) A área de implantação de um NDT constitui, para efeitos de concretização das operações urbanísticas, uma Unidade de Execução.
 - (v) Nos NDT podem ser incluídos equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo e os seguintes empreendimentos turísticos: estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos (*resorts*), empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e caravanismo.

- (vi) A execução das operações necessárias à concretização dos NDT está sujeita a prévia celebração de um contrato de execução entre o município territorialmente competente, os promotores do NDT e o Turismo de Portugal, podendo este contrato envolver outras entidades.
- E. O Plano Diretor Municipal de Redondo, na sua versão atual, resultante da 7.^a alteração (o “**PDM**”), contempla, nos seus artigos 48.^o-A e ss., a possibilidade de criação de novos empreendimentos turísticos que não se constituam como Empreendimentos Turísticos Isolados, fora dos perímetros urbanos.
- F. De acordo com o PDM, a criação destes novos empreendimentos turísticos está sujeita ao modelo dos NDT aí regulado, desde que assegurada a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais, o respeito pela intensidade de ocupação turística definida no PROTA e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no PDM.
- G. Também nos termos do PDM, os NDT são obrigatoriamente desenvolvidos através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, cuja entrada em vigor constitui a respetiva área de intervenção como espaço de ocupação turística.
- H. Em [●], a Herdade do Freixo apresentou ao Município de Redondo uma proposta de intervenção no Prédio, a qual passa pelo desenvolvimento de um NDT no Prédio, de acordo com os Termos de Referência que constituem o **Anexo I** ao presente Contrato para Planeamento (“**Termos de Referência**”). Em termos sucintos, a Herdade do Freixo pretende desenvolver um empreendimento turístico, com especial enfoque no enoturismo e no turismo cultural, o qual pressupõe a prévia elaboração e aprovação de um plano de pormenor (o “**Projeto**”).
- I. O artigo 79.^o, n.^o 1, do Decreto-Lei n.^o 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual,

que aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), determina que a elaboração, revisão ou alteração de planos territoriais de âmbito municipal pode ser precedida da celebração de contratos entre os municípios e as entidades competentes para a elaboração de programas de âmbito nacional e regional, nos quais são definidas as formas e os prazos para adequação dos planos municipais existentes, em relação a planos supervenientes, com os quais devem ser compatíveis.

- J. Nos termos do n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT, a câmara municipal pode obrigar-se, mediante contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.
- K. O Município de Redondo considera que o Projeto identificado no Considerando H *supra* contribui sobremaneira para a prossecução do interesse público do Município, porquanto:
- (i) Valoriza a cultura e as tradições do Alentejo;
 - (ii) Valoriza os espaços abrangidos pelo Projeto;
 - (iii) Promove o ordenamento de áreas envolventes do Projeto;
 - (iv) Fomenta o desenvolvimento rural, ajustado à diversidade do território municipal e às perspetivas de evolução da exploração aí instalada;
 - (v) Potencia o desenvolvimento turístico do Município e contribui para a diversificação da oferta turística regional;
 - (vi) Cria postos de trabalho no Município.
- L. Assim, o Município de Redondo, no exercício das suas competências em matéria de ordenamento do território e urbanismo, pretende dar continuidade à pretensão da Herdade do Freixo identificada no Considerando H *supra*, através da elaboração e aprovação de um plano de pormenor, que revestirá a modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (“PIER”).

- M. Em reunião de [●], a Câmara Municipal de Redondo deliberou recorrer à contratualização tendente à elaboração do PIER e, ainda, aprovar os Termos de Referência.
- N. Pretende-se que o Turismo de Portugal seja Parte do presente contrato, nos termos do n.º 4, do artigo 21.º, do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.
- O. As Partes pretendem ainda, em documento contratual autónomo, contratualizar a regras de execução do PIER, em obediência ao disposto no artigo 48.º-B do PDM.

É, assim, livremente e de boa-fé celebrado o presente Contrato para Planeamento (o “**Contrato**”), o qual se rege pelos Considerandos *supra* e pelas cláusulas que se seguem:

Cláusula 1.^a

Objeto

1. O Contrato tem por objeto a regulação da relação entre as Partes no que respeita à elaboração e aprovação de um plano de pormenor, na modalidade de PIER, para desenvolvimento do NDT descrito no Considerando H *supra*, a qual, a par do clausulado contratual, obedece aos Termos de Referência.
2. Decorre do Contrato uma relação jurídico-administrativa, mediante a qual o Município prossegue as suas atribuições em matéria do ordenamento do território e urbanismo.

Cláusula 2.^a

Âmbito territorial

A área de intervenção do PIER integra todo o Prédio, com uma área de 280 (duzentos e oitenta) hectares, devidamente delimitada na planta anexa aos Termos de Referência.

Cláusula 3.^a

Obrigações do Município

O Município obriga-se a:

- a) Desencadear, no mais curto espaço de tempo, o procedimento de elaboração e aprovação do PIER;
- b) Promover e executar, no mais curto espaço de tempo, todos os atos e diligências necessários para a elaboração e aprovação do PIER, nos termos do RJIGT;
- c) Gerir diligentemente a tramitação do procedimento tendente à elaboração e aprovação do PIER;
- d) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pela Herdade do Freixo no âmbito do procedimento de elaboração do PIER, bem como promover todas as diligências que se afigurem necessárias ou relevantes para que o PIER contemple os objetivos e os princípios previstos nos Termos de Referência;
- e) Dar conhecimento à Herdade do Freixo de todos os pareceres, informações ou comunicações que venham a ser emitidos no âmbito do procedimento de elaboração, acompanhamento e aprovação do PIER, incluindo de todas as pronúncias recebidas em sede de participação dos interessados;
- f) Disponibilizar à Herdade do Freixo toda a informação relevante ou necessária para a elaboração do PIER;
- g) Garantir a articulação com outras entidades e a concertação com todas as entidades envolvidas no procedimento de elaboração e aprovação do

PIER;

- h) Responder, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a qualquer pedido de informação, requerimento ou esclarecimento que lhe seja dirigido pela Herdade do Freixo ou por qualquer outra entidade no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação do PIER;
- i) Promover as diligências necessárias no sentido de propor a aprovação do PIER à Assembleia Municipal de Redondo, num prazo razoável.

Cláusula 4.^a

Obrigações da Herdade do Freixo

A Herdade do Freixo obriga-se a:

- a) Apresentar ao Município uma proposta de PIER, em obediência aos Termos de Referência;
- b) Colaborar com o Município no âmbito do procedimento de elaboração e aprovação do PIER;
- c) Observar os Termos de Referência;
- d) Assumir os encargos financeiros inerentes à elaboração do PIER;
- e) Indicar a composição da equipa técnica responsável pela elaboração do PIER, sujeita a aprovação do Município;
- f) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade para efeitos de cumprimento do disposto das suas obrigações contratuais;
- g) Transferir, sem reservas, a propriedade de todas as peças escritas ou desenhadas que venha a ser entregues ao Município a este último, que delas pode livremente dispor;
- h) Exigir, junto de terceiros subcontratados, agentes ou colaboradores, o cumprimento do disposto na alínea anterior.

Cláusula 5.^a

Obrigações do Turismo de Portugal

O Turismo de Portugal obriga-se a:

- a) Disponibilizar toda a informação necessária para a elaboração e aprovação do PIER;
- b) Fornecer todo o apoio necessário à elaboração e aprovação do PIER;
- c) Participar, sempre que tal lhe seja solicitado, em reuniões, virtuais ou presenciais, entre o Município e a Herdade do Freixo no âmbito do processo de elaboração e aprovação do PIER.

Cláusula 6.^a

Custos com a elaboração do PIER

1. Sem prejuízo de competir ao Município a condução do procedimento de elaboração e aprovação do PIER, a Herdade do Freixo assume a responsabilidade pelos custos incorridos com a apresentação de uma proposta de PIER.
2. A Herdade do Freixo não será remunerada pela elaboração da proposta de PIER.

Cláusula 7.^a

Integração no Plano Diretor Municipal de Redondo

Para efeitos do disposto no PDM, o Prédio encontra-se em solo rural, nas seguintes categoriais:

- a) Áreas de Matas e Matos de Proteção e Recuperação incluídas na Rede de Proteção e Valorização.
- b) Áreas de Agricultura Intensiva (Integradas na RAN).
- c) Outras Áreas Florestais e Silvo-Pastoris.
- d) Outras Áreas Agrícolas.

Cláusula 8.^a

Reserva de exercício de poderes públicos

1. Os poderes de planeamento são públicos e pertencem ao Município, que é a entidade com competência para a determinação do conteúdo material do plano, sem prejuízo do disposto no presente Contrato e da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Herdade do Freixo.
2. No exercício dos seus poderes públicos em matéria de planeamento, o Município reserva-se o direito de não aprovar o PIER, desde que de forma razoável, legal e fundamentada, nomeadamente por força da participação das demais entidades públicas e privadas no procedimento de elaboração e aprovação do plano, não aprovar o PIER.

Cláusula 9.^a

Cessação

1. O Município pode resolver unilateralmente o Contrato por razões de interesse público, de alteração das circunstâncias ou de impossibilidade superveniente do seu cumprimento.
2. As Partes podem fazer cessar o Contrato quando ocorra uma situação de incumprimento definitivo imputável a alguma das Partes.
3. A Herdade do Freixo pode livremente e a todo o tempo fazer cessar o Contrato, sem que para tal tenha de indemnizar ou compensar, seja a que título for, o Município ou o Turismo de Portugal.
4. 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.

Cláusula 10.^a

Alterações e aditamentos

Todos os aditamentos e alterações ao Contrato só são válidos e eficazes se realizados por escrito e assinados por todas as Partes, com expressa indicação da(s) cláusula(s) aditada(s), modificada(s) ou suprimida(s).

Cláusula 11.^a

Notificações e comunicações

1. Sem prejuízo de as Partes poderem acordar outras regras relativamente às notificações e comunicações entre si, estas devem ser dirigidas para o endereço de cada uma das Partes, por correio registado, com aviso de receção, ou por correio eletrónico, nos termos que se seguem:

Município de Redondo

A/C: [●]

Endereço: [●]

Endereço de correio eletrónico: [●]

Herdade do Freixo

A/C: [●]

Endereço: [●]

Endereço de correio eletrónico: [●]

Turismo de Portugal

A/C: [●]

Endereço: [●]

Endereço de correio eletrónico: [●]

2. Quaisquer alterações aos contactos referidos no parágrafo anterior devem ser comunicadas previamente às Partes.

3. Às comunicações objeto da presente cláusula aplica-se o disposto no artigo 469.º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 12.ª

Legislação aplicável e resolução de conflitos

1. O Contrato é regulado pela legislação portuguesa em tudo o que não se encontrar expressamente previsto no seu clausulado.
2. Em caso de conflito entre as Partes, as mesmas procurarão chegar a acordo quanto à forma de resolução do mesmo no 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.
3. Caso o conflito persista e as Partes não cheguem a um acordo nos termos do referido no número anterior, as Partes submetem o litígio perante um Tribunal Arbitral, ao abrigo do disposto nos artigos 180.º e ss. do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

Cláusula 13.ª

Vigência do Contrato

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até ao momento de entrada em vigor do PIER nos termos da cláusula 16.º *infra*, altura em que o Contrato passará a considerar-se integrado nesse Plano.

Cláusula 14.ª

Cessão da posição contratual

1. A Herdade do Freixo pode ceder, a todo o tempo, a sua posição contratual no Contrato a favor de uma qualquer outra entidade, independentemente de ser ou não por si detida ou consigo relacionada.
4. Pelo presente Contrato, o Município e o Turismo de Portugal autorizam qualquer cessão da posição contratual da Herdade do Freixo.

Cláusula 15.^a

Prazos

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 úteis fixado no Código do Procedimento Administrativo.

Cláusula 16.^a

Eficácia do PIER

O PIER apenas passa a vigorar e torna-se eficaz nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 191.º do RJIGT, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal de Redondo, sob proposta da Câmara Municipal e da respetiva publicação em Diário da República.

O Contrato foi celebrado em [●], no dia [●] de [●] de 202[●], em três exemplares, de igual valor, ficando um em posse de cada uma das Partes.

Pelo Município de Redondo

Pela Herdade do Freixo

Pelo Turismo de Portugal