

**MUNICÍPIO DO CARTAXO****Aviso n.º 16756/2022**

Sumário: Elaboração do Plano de Pormenor do Vale de Algaes.

João Miguel Ferreira Heitor, presidente da Câmara Municipal do Cartaxo:

Torna público que, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º, n.º 2 e 3 do artigo 81.º e alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, a Câmara Municipal, em reunião ordinária de 21 de junho de 2022, deliberou por unanimidade, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Vale de Algaes (PPVA), em Vila de Chã de Ourique, tendo aprovado os Termos de Referência que fundamentam a oportunidade, fixam os respetivos objetivos e estabelecem o prazo de 12 meses para a sua elaboração.

A Câmara Municipal deliberou ainda celebrar um contrato para planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor do Vale de Algaes e aprovar a respetiva minuta de contrato.

No âmbito do mesmo procedimento, foi ainda deliberado dar início ao período de participação previsto no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, pelo prazo de 15 dias corridos, para apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas, assim como submeter a minuta de contrato de planeamento a um período de discussão pública por um prazo de 10 dias corridos, nos termos do n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT.

Durante este período, os elementos relativos ao presente procedimento de elaboração do PPVA, estarão disponíveis para consulta, na Divisão de Planeamento e Administração Urbanística — Área de Apoio Técnico, sita no edifício sede do Município (Praça 15 de Dezembro, 2070-050 Cartaxo), durante o horário normal de expediente, assim como no edifício dos Bombeiros Municipais do Cartaxo (Rua Serpa Pinto, 2070-116 Cartaxo), aberto 24h/dia, ou ainda no sítio da Internet do Município do Cartaxo, em www.cm-cartaxo.pt.

Os interessados deverão apresentar as reclamações, observações ou sugestões mediante exposição dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, devendo nesta constar a identificação e o endereço dos seus autores e a qualidade em que as apresentam.

Finalmente, foi ainda deliberado dispensar a elaboração do Plano de Pormenor do Vale de Algaes do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 20.º do RJIGT, conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

Para constar se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo e no sítio da internet do Município do Cartaxo em www.cm-cartaxo.pt.

22 de junho de 2022. — O Presidente da Câmara, *João Miguel Ferreira Heitor*.

Minuta do Contrato de Planeamento**Plano de Pormenor do Vale de Algaes**

Entre:

O Município do Cartaxo, pessoa coletiva n.º xxx, com sede xxx, aqui representado por xxx, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, como Primeiro Outorgante; e

A Planeurimo Portugal — Consulting and Management Services, Unipessoal, L.^{da}, pessoa coletiva n.º xxx, com sede xxx, aqui representada por xxx, na qualidade de xxx, como Segunda Outorgante;

designados conjuntamente as “Partes”,

E Considerando que:

A) A Planeurimo Portugal — Consulting and Management Services, Unipessoal, L.^{da} (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 Algaes” (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 [...], 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 81.º, n.º 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 Algaes”, 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 Algaes (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 843 da 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 Algaes 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 Algaes, 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 12.º, n.º 4 do Decreto Regulamentar n.º 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:

xxx

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

xxx

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 Algaes.

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

Pelo Primeiro Outorgante

Pela Segunda Outorgante

Deliberação

Extrato da minuta da ata n.º 14 da reunião ordinária realizada no vigésimo primeiro dia do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois.

Ponto n.º 6 da ordem do dia

Assunto: Plano de Pormenor do Vale de Algaes (PPVA) — início do procedimento. — Proposta de deliberação n.º 23/VP-PR/2022

«Considerando que:

A Planeurimo Portugal — Consulting and Management Services, Unipessoal, L.^{da} apresentou ao Município do Cartaxo um projeto de intervenção de natureza agroturística na herdade denominada “Vale de Algaes”, localizada na freguesia de Vila Chã de Ourique, da qual assume os direitos de exploração (através da celebração, com o Banco Comercial Português, de contrato de locação financeira).

Reconhece, o Município do Cartaxo, que a intervenção proposta pelo promotor, contribuirá para reforçar a estratégia de desenvolvimento económico e social municipal pelo que o projeto, tendo por base a descrição apresentada pelos promotores, foi reconhecido como de interesse público municipal pela Assembleia Municipal do Cartaxo em sessão ordinária de 27.04.2022.

A multifuncionalidade a implementar através do projeto de agroturismo — “villas”, glumping e serviços de apoio, assim como práticas agrícolas e silvícolas sustentáveis, permite explorar as virtudes e capacidades do local, que se quer desenvolvido através de um processo de planeamento estruturado e que minimize os impactes da transformação territorial que se propõe levar a cabo.

No sentido de enquadrar a pretensão urbanística em instrumento de gestão territorial, o promotor apresentou junto do Município, manifestação de interesse na elaboração de Contrato para Planeamento para a elaboração de um Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, para a área ocupada pela herdade “Vale de Algaes”, de acordo com o previsto no artigo 104.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14.05, na sua redação atual, por forma a regulamentar, com a fixação de normas e parâmetros de edificabilidade, a construção de novas edificações e infraestruturas, assim como a ampliação e reabilitação das construções existentes.

O contrato para planeamento para a prossecução das atribuições municipais em matéria de planeamento urbanístico (previstas nas alíneas *m*) e *n*) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual) está previsto nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT, e materializa o princípio da contratualização definido na alínea *h*) do artigo 3.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU) e visa concertar os interesses públicos e privados, sem prejuízo da responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais.

É competência da Câmara Municipal, em conformidade com o disposto no artigo 76.º do RJIGT a definição da oportunidade e dos termos de referência para a elaboração do plano de pormenor, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou privadas e atendendo a que as partes interessadas consideram adequado a celebração de um contrato de planeamento, ao abrigo do disposto nos termos do artigo 79.º do mesmo diploma legal, deverá então, a Câmara Municipal, desencadear o procedimento legal de elaboração do plano de pormenor.

Assim, proponho que a Câmara Municipal delibere:

1 — Dar início à elaboração do Plano de Pormenor do Vale de Algaes (PPVA), no prazo de 12 meses, com recurso a contrato para planeamento, aprovando os Termos de Referência (anexo 1) e promovendo a sua publicitação, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14.05, na sua redação atual;

2 — Contratualizar a elaboração do Plano de Pormenor do Vale de Algaes, aprovando a minuta de contrato para planeamento (anexo 2) e delegando no Sr. Presidente da Câmara Municipal do Cartaxo poderes para outorgar o referido contrato;



3 — Estabelecer um período de participação pública de 15 dias (consecutivos), para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, com base naqueles Termos de Referência;

4 — Submeter a minuta de contrato de planeamento um período de discussão pública por um prazo de 10 dias (consecutivos), nos termos do n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT;

5 — Dispensar a elaboração do Plano de Pormenor ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, na medida em que se afigura não ser um plano de pormenor suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal (Despacho n.º 02/PC-JH/2021, de 19-10), *Pedro Miguel Ferreira Reis*.

Deliberado por unanimidade, aprovar a proposta apresentada.»

Paços do Município do Cartaxo, 22 de junho de 2022. — A Secretária da Reunião da Câmara Municipal, *Inês Margarida Ribeiro Calisto*.

615611238