

Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena

Minuta do contrato de planeamento

Contrato entre:

Primeiro Outorgante:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA, Pessoa Coletiva de Direito Público nº, com sede na Rua Álvares Cabral 4400-017 Vila Nova de Gaia, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal -, no exercício dos poderes conferidos pela alínea a) do nº 1 do artigo 68º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro com a nova redação dada pela Lei nº 5-A/02, de 11 de Janeiro, na qualidade de entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor, doravante também designado por Município;

E

Segunda Outorgante:

SOLUSEL, LDA, com sede na Av. Conselheiro Fernando Sousa, n.º 19 – 13º dto., 1070-072 Lisboa, com o capital social de trezentos mil euros, com o número único de matrícula na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e de identificação de pessoa coletiva 500 272 476, representada por João Filipe do Nascimento Fernandes na qualidade de Gerente,

Considerando que:

1. A Pedreira da Madalena cessou a sua atividade de extração a céu aberto de rocha granítica, em 2013 e passou a funcionar como recetora de resíduos inertes para posterior deposição em aterro na área de escavação desde janeiro de 1997, como uma medida de recuperação paisagística e ambiental, em consonância com o Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística (“**PARP**”);
2. O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia delimitou uma unidade operativa de planeamento e gestão UOPG MD1 – Pedreira da Madalena, a executar através do Plano de Pormenor ou Unidade de Execução;

3. A Segunda Outorgante pretende articular a implementação do PARP com a urbanização do seu terreno, conforme se encontra previsto no Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia (“PDM”);
4. Por seu turno, o Município é proprietário de um terreno nesta área, onde funciona actualmente o estaleiro do Município, mas esta afetação deixou de ser compatível com o desenvolvimento urbano desta área do concelho;
5. A Segunda Outorgante já se encontrava, desde 2024, a desenvolver uma Unidade de Execução para a área agora proposta para o Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena (“PP”) e a qual está qualificada, no PDM, como Área de Expansão Urbana de Uso Geral, incluída na subcategoria de Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mistas dos Tipos I e II;
6. Com a suspensão das normas urbanísticas relativas às áreas urbanizáveis, decorrente da nova redação conferida, ao artigo 199º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), pelo DL n.º 117/2024, de 30/12, o Município de Vila Nova de Gaia ficou inibido de praticar quaisquer atos ou operações, na área urbanizável da Pedreira da Madalena, que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, ficou inviabilizada a aprovação da Unidade de Execução que a Segunda Outorgante estava a desenvolver em cooperação com o Município;
7. O Primeiro Outorgante reconhece o interesse público da requalificação e desenvolvimento urbanístico desta área do concelho, como forma de concretização da estratégia de desenvolvimento concelhio, pelo que determinou, em reunião no dia ____ aprovar os Termos de Referência do PP, nos termos do disposto no artigo 76.º do RJIGT;
8. O princípio da contratualização entre interesses públicos e privados está consagrado na alínea h) do n.º 1, do artigo 3º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio);
9. O artigo 79.º do RJIGT, estabelece, expressamente, a possibilidade de associar os interessados na elaboração de um plano ao Município, através da figura do contrato para planeamento;



10. As partes no presente contrato reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados;
11. A parceria que o presente contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento que o poder de planeamento é público e depende, nos termos da lei, da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e da Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia, órgãos com competência para a concreta determinação do conteúdo material do PP, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante;

AS PARTES ACORDAM DE BOA FÉ E RECIPROCAMENTE ACEITAM O PRESENTE CONTRATO, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação e a correspondente publicação sido efetuadas em conformidade com o disposto nos artigos 79.º, 81.º e 89.º do RJGT e o mesmo contrato sido aprovado por deliberação da CMVNGAIA de [], publicada no Boletim Municipal n.º [], de [], que se rege pelo disposto nas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. Pelo presente Contrato, as Partes comprometem-se a promover, conjuntamente e em concertação, a realizar os estudos e elaborar as peças escritas e desenhadas que do Plano de Pormenor da Pedreira da Madalena, adiante designado por PPPM, em conformidade com os respetivos Termos de Referência, que constituem o **Anexo I** ao presente Contrato e dele fazem parte integrante.
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto nas normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente pelo RJGT.

Cláusula Segunda

(Área de intervenção do Plano de Pormenor)

O PPPM tem uma área de intervenção territorial de cerca de 39 hectares, a qual se encontra devidamente delimitada nos Termos de Referência constantes do Anexo I ao presente Contrato.

Cláusula Terceira

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante compromete-se a levar a cabo, de forma célere e nos prazos legalmente previstos, todas as diligências procedimentais da sua responsabilidade no âmbito do procedimento de elaboração do PPPM.
2. Após a entrega, por parte da Segunda Contratante, da proposta de solução urbanística e respetivos elementos de suporte, o Primeiro Outorgante compromete-se a dar continuidade à elaboração do plano e a promover a sua aprovação e publicação, nos termos e prazos previstos na legislação aplicável.
3. Compete ao Primeiro Outorgante, enquanto responsável legal pela elaboração e aprovação do PPPM:
 - a) Dirigir o respetivo procedimento e acompanhar diligentemente os trabalhos técnicos de elaboração do Plano através dos seus serviços técnicos;
 - b) Assegurar o esclarecimento de dúvidas e orientações, no quadro das suas competências e atribuições em matéria de planeamento, no prazo máximo de 10 dias úteis, após solicitação da equipa técnica do Plano, a constituir nos termos da Cláusula Quinta;
 - c) Comunicar à Segunda Outorgante o agendamento de reuniões ou de atos, assim como os pareceres que forem emitidos por quaisquer entidades públicas ou quaisquer outros factos que sejam relevantes para o procedimento de elaboração do plano, incluindo o início e conclusão das diversas fases desse procedimento;
 - d) Realizar reuniões periódicas sempre que tal seja considerado necessário ou sempre que a Segunda Outorgante o solicite;
 - e) Transmitir à Segunda Outorgante, por escrito, orientações claras e precisas relativas à elaboração do PPPM;
 - f) Realizar os procedimentos necessários à elaboração e aprovação do PPPM, designadamente no que respeita a deliberações municipais e acompanhamento através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, sem prejuízo do acompanhamento facultativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte;

- g) Envidar 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 com legitimidade para se pronunciarem no âmbito do procedimento de elaboração do PPPM;
- h) Ponderar a integração do PPPM nos trabalhos de revisão do Plano Diretor Municipal, em curso.

Cláusula Quarta

(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. Sem prejuízo da condução pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, a Segunda Outorgante assume a obrigação de elaborar, financiar e apresentar ao Município, um projeto de PPPM, em conformidade com os termos de referência aprovados para o efeito.
2. Compete à Segunda Outorgante, enquanto entidade responsável pelos trabalhos de elaboração do PPPM:
 - a) Desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários para a elaboração do PPPM, em articulação com os serviços técnicos do Primeiro Outorgante e considerando as normas legais e regulamentares, assim como os programas e planos em vigor, nomeadamente, o PDM, a deliberação da Câmara Municipal que determinou a elaboração do PPPM e aprovou os respetivos Termos de Referência e demais orientações expressas pelo Primeiro Outorgante, através dos seus serviços técnicos, nos termos previstos na Cláusula Segunda;
 - b) Assegurar os encargos financeiros inerentes à elaboração técnica e à preparação dos elementos para a tramitação e aprovação do PPPM;
 - c) Proporcionar ao Primeiro Outorgante a informação e o acesso à documentação que o habilitem a conhecer e avaliar o desenvolvimento dos trabalhos e o cumprimento das orientações definidas, assim como de qualquer facto ou situação de força maior suscetível de causar atrasos relativamente aos prazos fixados na Cláusula Sexta;

- d) Praticar os atos e celebrar os contratos que se venham a mostrar necessários à execução dos trabalhos previstos da Cláusula Primeira, bem como desenvolver, de forma célere, as diligências necessárias para garantir a sua conclusão nos prazos fixados;
- e) Entregar ao Primeiro Outorgante as peças e os suportes necessários a cada uma das fases do processo de elaboração do Plano.

Cláusula Quinta

(Equipa técnica)

- 1. A Segunda Outorgante comunicará ao Primeiro Outorgante, no prazo de 10(dez) dias após a assinatura do contrato, a equipa técnica multidisciplinar para a elaboração do PPPM, com a composição definida em conformidade com a lei.
- 2. A equipa técnica deve, no desenvolvimento dos trabalhos técnicos de elaboração do PPPM, observar as indicações e solicitar orientações e instruções necessárias aos serviços técnicos do Primeiro Outorgante.
- 3. A equipa técnica cede ao Primeiro Outorgante todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes ao PPPM, devendo proceder à entrega da informação de base e dos documentos com ele relacionados.

Cláusula Sexta

(Prazos)

- 1. Os Outorgantes comprometem-se a diligenciar no sentido de a proposta de versão final do Plano do PPPM ser concluída no prazo máximo de 12(doze) meses, obedecendo a sua elaboração ao seguinte faseamento:
 - a) Proposta de Plano: 2(dois) meses a contar da disponibilização dos elementos de suporte, nomeadamente cartografia homologada ;
 - b) Conferência procedimental e elaboração de versão a submeter a discussão pública: 1 (um) mês após a receção dos pareceres da conferência procedimental;
 - c) Ponderação dos resultados da discussão pública e versão final: 1 (um) mês após a receção dos resultados da discussão pública.

2. No caso de atraso no cumprimento dos prazos por razões imputáveis à Segunda Outorgante, esta informará o Primeiro Outorgante e poderá solicitar a reformulação do cronograma dos trabalhos.
3. A alteração dos prazos previstos para a conclusão das diferentes fases será sempre aceite pelo Primeiro Outorgante, quando resulte da demora em obter o agendamento de reuniões ou a pronúncia por parte das entidades administrativas envolvidas.
4. Os trabalhos de elaboração do PPPM iniciam-se com a deliberação da Câmara Municipal e com a assinatura do presente contrato, sem prejuízo da primeira fase do cronograma apenas se iniciar com a receção da cartografia homologada.

Cláusula Sétima

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

1. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, à Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas do Segunda Outorgante.
2. O Primeiro Outorgante reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.
3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades públicas.

Cláusula Oitava

(Operações urbanísticas a promover pela Segunda Contratante)

Após a publicação do Plano de Pormenor, a Segunda Contratante poderá desenvolver as operações urbanísticas preconizadas pelo Plano, apresentando, para tanto, os pedidos de controlo prévio urbanístico, encontrando-se o Município, nos termos da Lei, através dos seus órgãos e serviços, obrigada a pronunciar-se, nos prazos legalmente previstos.

Cláusula Nona

(Boa-Fé)

Todos os Contratantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam 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.

Cláusula Décima

(Vigência)

O período de vigência deste Contrato decorre desde a data da sua assinatura até ao momento da entrada em vigor do PP, após a respetiva aprovação pela Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia e publicação no Diário da República.

Cláusula Décima Primeira

(Resolução Unilateral do Contrato)

1. Em caso de incumprimento definitivo por causa imputável a um dos Outorgantes, pode o outro, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato.
2. Para efeitos do número anterior, o Outorgante não faltoso deve enviar uma notificação escrita ao Outorgante faltoso conferindo-lhe um prazo não inferior a 30 dias para que o mesmo cumpra a obrigação em falta, sob pena de se considerando o incumprimento como definitivo e, como tal, suscetível de conferir ao Outorgante não faltoso a faculdade de cessar e pôr termo aos efeitos do presente contrato.
3. Decorridos o prazo previsto para a conclusão da versão definitiva do PPPM, sem que a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia tenha aprovado o Plano, a Segunda Contratante pode resolvê-lo unilateralmente, sem que possa ser-lhe exigida qualquer obrigação adicional ou imputada qualquer responsabilidade por esse facto, não havendo lugar à repetição das prestações já realizada.
4. Qualquer dos outorgantes tem a faculdade de fazer cessar as obrigações constantes do presente contrato se o quadro legal em vigor for materialmente alterado e tal determinar

um impacto material na sua execução, tornando impossível ou inviável o cumprimento das obrigações e prestações previstas no mesmo.

5. Caso o disposto no número anterior se venha a verificar, os outorgantes procurarão, de boa fé, adaptar e conciliar as obrigações previstas neste contrato ao disposto no novo normativo legal, no sentido de procurar uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos no contrato, dispondo de um prazo de 90 dias para o efeito, contado a partir da data da entrada em vigor das referidas alterações, podendo então o contrato ser cessado por qualquer dos outorgantes no caso de os mesmos não conseguirem, entre eles, encontrar neste prazo uma solução alternativa.

Cláusula Décima Segunda

(Alteração ao contrato)

Quaisquer alterações a este Contrato só serão válidas desde que convencionadas por escrito, com menção expressa de cada uma das cláusulas eliminadas e da redação que passa a ter cada uma das cláusulas aditadas ou modificadas.

Cláusula Décima Terceira

(Notificações)

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, a enviar para os endereços das respetivas sedes ou para os seguintes endereços eletrónicos:

Primeiro outorgante:

Morada: [...]

Att.: Sr. [...]

Email: [...]

Segunda outorgante:

Morada: [...]



Att.: Sr. [...]

Email: [...]

Cláusula Décima Quarta

(Resolução de Conflitos)

1. 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, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que qualquer dos Contratantes notifique o outro nesse sentido.
2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos e Fiscais.

Feito em duplicado na cidade de Vila Nova de Gaia, aos [] de [] de 2025, em dois exemplares com valor de original, ficando cada uma das Partes Contraentes com um exemplar.

Pelo Município,

Pela Segunda Contratante,
