

## MINUTA DE CONTRATO DE PLANEAMENTO

Contrato para planeamento entre:

**MUNICÍPIO DE AVEIRO**, pessoa coletiva de direito público com sede no Edifício dos Paços do Concelho, Praça da República Apartado 244, 3810-156 Aveiro, com o NIPC 505931192, representado, nos termos legais, pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, José Ribau Esteves, adiante abreviadamente designado por Primeiro Contraente;

e

**PARQUE DESPORTIVO DE AVEIRO, S.A.**, sociedade comercial anónima, com sede Rua Senhor dos Aflitos, Bloco 5, R/C Direito, 3800-260 Aveiro, pessoa coletiva n.º 505132478, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Aveiro, com o capital social de 3.500.000€ (três milhões e quinhentos mil euros), aqui representada por Cristina Isabel Sousa Lopes e Jorge Manuel Esteves Costa, na qualidade de Administradores, adiante abreviadamente designada por Segunda Contraente;

### CONSIDERANDO QUE:

- A) É vontade já expressa pelo Município de Aveiro dotar a área do Parque Desportivo de Aveiro (Parque) de um Plano de Pormenor (adiante somente designado por Plano), integrado na UOPG1 prevista na 1ª Revisão do Plano Director Municipal (adiante somente designado por PDM) publicada no Aviso n.º 19708/2019, de 9 de dezembro;
- B) Beneficiando da proximidade das autoestradas A17 e A25, assim como sendo uma das principais entradas no concelho de Aveiro, a área proposta para o Plano assume uma posição geoestratégica importante, constituindo mais um fator de competitividade do concelho a nível turístico, social, cultural, económico e, em especial, no domínio do desporto;
- C) A introdução de novas zonas habitacionais, de equipamentos, de comércio, serviços e de funções empresariais, constitui um contributo potenciador de estruturação de tecido urbano e do reordenamento e requalificação das ocupações existentes na área envolvente e na adjacente aos atuais equipamentos desportivos, garantindo maior diversidade de funções urbanas, coesão territorial e sustentabilidade do desenvolvimento urbano;
- D) O âmbito territorial do Plano abrange uma área total de cerca de 192 hectares, situada parcialmente na freguesia de Esgueira (a Norte) e a restante (a Sul) na freguesia de Eixo.

É delimitada a Poente pela A25 e pela A17, a Norte pelo aglomerado de Taboeira, a Sul pelo aglomerado de Azurva e pela linha Vouga e a Nascente pela vala da Eirinha;

**E)** A Segunda Contraente é uma sociedade cuja estrutura acionista é composta pelo Grupo Visabeira, através da sociedade sua participada Visabeira Imobiliária II, SA (com 54,5% do capital social) e pelo Município de Aveiro (com 45,5% do capital social) que se dedica à coordenação e gestão das intervenções na área do Parque, desenvolvendo iniciativas destinadas a promover a utilização otimizada e maximizada das infraestruturas e equipamentos do mesmo e a prever no futuro Plano de Pormenor, designadamente através de

- (i) aquisição e venda de bens móveis e imóveis;
- (ii) participação em sociedades que venham a ser constituídas para atuar no âmbito do desenvolvimento do Parque;
- (iii) prestação de serviços, tais como a elaboração de estudos e projetos de engenharia e arquitectura, realização de auditorias e administração de obras;
- (iv) contratação e gestão de empreitadas para construção de infraestruturas e equipamentos na área do Parque;

**F)** A Segunda contraente, pelos seus administradores representantes do acionista maioritário Visabeira Imobiliária II, SA, a coberto do ofício datado de 18DEZ24, assinado e recebido na Câmara Municipal de Aveiro a 03FEV25, nos termos do n.º1 do artigo 81.º do RJIGT, apresentou uma proposta à Câmara Municipal de Aveiro para a celebração de um contrato de planeamento que tem por objeto a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Desportivo de Aveiro (PPPDA).

**G)** Tanto a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual) como o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual) consagra expressamente, a possibilidade de contratualização entre a Administração Pública e os privados no que respeita à elaboração dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT);

**H)** Há convergência de interesse Público e Privado na execução dos objetivos estabelecidos nos Termos de Referência para a elaboração do PPPDA;

**I)** O desenvolvimento do PPPDA e a sua versão final deve cuidar de integrar várias das ocupações urbanas definidas em estudos desenvolvidos nos últimos 20 anos;

**J)** Ambos os outorgantes reconhecem o interesse mútuo e respetivas vantagens para a concretização dos pressupostos do PPPDA. A parceria que o presente contrato sedimenta, não afeta em nada o reconhecimento de que a função de planeamento é

pública e dependente, nos termos da lei, da Câmara Municipal de Aveiro e a da Assembleia Municipal de Aveiro, como entidades com competências para a determinação do conteúdo material do plano de Pormenor e opções de ordenamento subjacentes, sem prejuízo da consideração dos interesses da PDA e demais proprietários abrangidos na área de intervenção;

**K)** Assim, em nenhuma circunstância este contrato irá impedir ou condicionar o cumprimento da lei, no profundo respeito pelos procedimentos de elaboração e aprovação dos Instrumentos de Gestão Territorial, sendo garantida a possibilidade de participação de todos os interessados e o exercício por parte das entidades públicas;

**L)** Que a concretização deste plano representa um investimento de vários milhões de euros e um contributo significativo para o desenvolvimento económico do concelho de Aveiro com o alargamento substancial da área habitacional e de lazer e a criação de um elevado número de postos de trabalho:

É mutuamente aceite e reciprocamente celebrado o presente contrato para planeamento, nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 47º da Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, e no artigo 79.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

#### **CLÁUSULA 1ª**

##### **Objeto**

1. O presente contrato tem por objeto regulamentar as relações entre os Contraentes, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor, do Parque Desportivo de Aveiro, com efeitos registais, conforme previsto na UOPG 1-Parque Desportivo de Aveiro, constante da 1ª revisão do PDM, conforme publicação no Diário da República nº 173/2023, II Série, de 6 de setembro de 2023
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto no Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual,
3. O presente contrato para planeamento será objeto de realização de discussão pública, nos termos do nº 1 do artigo 89º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 maio, na sua redação atual, pelo prazo de 10 dias, por força do disposto no nº 3 do artigo 81º do citado diploma.

## **CLÁUSULA 2ª**

### **Área do Plano**

A área do Plano é a que corresponde à área territorial definida na UOPG 1-Parque Desportivo de Aveiro, constante da 1ª revisão do PDM, conforme publicação no Diário da República nº 173/2023, II Série, de 6 de setembro de 2023, junta como Anexo II e abrange as freguesias de Esgueira (a Norte) e de Eixo (a Sul),

## **CLÁUSULA 3ª**

### **Integração no Plano Diretor Municipal**

A área objeto do presente contrato encontra-se definida, na primeira revisão do Plano Diretor Municipal, pela UOPG1 – Parque Desportivo de Aveiro. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), demarcam espaços de intervenção onde se pretende desenvolver e concretizar as propostas de organização espacial e definir com maior detalhe a sua ocupação.

Integra-se em Solo Rústico e abrange a categoria de Espaços Agrícolas - subcategorias Espaço Agrícola de Produção e Outros Espaços Agrícolas, a categoria Espaços Florestais - subcategoria Espaço Florestal de Proteção e a categoria Espaços Equipamento, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações - subcategoria Espaço de Infraestruturas Territoriais.

Na generalidade, os Espaços Agrícolas abrangem solos com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola, integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN), incluindo os perímetros do Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga, dos Regadios de Eirol e Requeixo.

## **CLÁUSULA 4ª**

### **Objetivos do Plano**

1. A elaboração do Plano, conforme previsto nos termos de referência visa:
  - a) Dotar a cidade de Aveiro de uma área destinada ao desporto e ao lazer, de âmbito local, regional e mesmo nacional, proporcionando a localização de equipamentos diversificados, mas complementares, destinados quer ao desporto de competição, quer ao desporto de manutenção, complementados com áreas de lazer e habitacionais, comércio e serviços;
  - b) Criar condições para a localização de equipamentos desportivos destinados a modalidades com grande projeção nacional, mas com carência de infraestruturas, como sejam, o futebol e o hipismo;

- c) Criar condições para a implantação de equipamentos desportivos atualmente inexistentes na região, com grandes potencialidades de fixação e de desenvolvimento, nomeadamente o golfe;
- d) Localizar equipamentos "âncora", fundamentais numa perspetiva de desenvolvimento e reforço turístico da região;
- e) Recuperar zonas ambientalmente degradadas;
- f) Prever a localização de estabelecimentos comerciais, hoteleiros, de serviços e de zonas habitacionais;
- g) Recuperar ou converter as edificações da Quinta da Condessa;
- h) Reordenar, requalificar e consolidar o tecido urbano existente;
- i) Criar áreas públicas de lazer;
- j) Promover uma boa relação espacial peão/automóvel;
- k) Implementar uma rede de vias cicláveis em toda a área do plano.

2. Face à conjuntura socioeconómica e à crescente necessidade de diversificar a oferta do mercado habitacional, tendo ainda em conta a proximidade a uma área de atividades económicas de grandes dimensões e com elevada dinâmica, assim como, considerando a premente preocupação com as questões de sensibilidade ambiental e a necessidade de garantir um contributo para o tecido económico municipal, pela promoção de novos postos de trabalho e dinamização do sector do turismo, acrescentam-se, aos objetivos já definidos no PDM 1ª revisão, os seguintes:

- a) Adotar medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas, bem como de eficiência energética e de utilização racional dos recursos;
- b) Promover a articulação com a estrutura urbana existente e com o espaço natural envolvente;
- c) Garantir a qualidade ambiental e a valorização do espaço público;
- d) Garantir um desenho urbano diferenciado, potenciando a criação de elementos edificados isolados singulares, com uma linguagem arquitetónica contemporânea e características excecionais, promovendo uma imagem urbana qualificada, face à posição estratégica relativamente à A25 e A17 e aos espaços públicos de grandes dimensões e equipamentos de grande volumetria existentes;
- e) Dotar a área de espaços destinados à promoção de habitação a custos controlados.

## **CLÁUSULA 5ª**

### **Obrigações do Primeiro Contraente**

O Primeiro Contraente 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 e a prestar apoio à segunda contraente sempre que tal seja necessário e justificável.

## **CLÁUSULA 6ª**

### **Obrigações da Segunda Contraente**

A Segunda Contraente obriga-se a:

- a) Elaborar a proposta do plano de pormenor, cumprindo o previsto nos termos de referência;
- b) Desencadear todos os procedimentos de sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato;
- c) Fornecer ao primeiro outorgante todos os elementos relevantes para que o Plano siga os necessários tramites legais;
- d) A proposta do Plano deve conter todos os estudos necessários à respetiva fundamentação técnica, de acordo com as orientações da CMA e das demais entidades que venham a ser envolvidas;
- e) Apoiar, através da equipa técnica nomeada, o processo de Discussão Pública, prestando os esclarecimentos que venham a ser necessários e promovendo os ajustes à solução do plano, que desta consulta decorram e que tenham acolhimento;
- f) Contratar a equipa para elaboração do Plano, bem como promover a elaboração de estudos e relatórios que sejam necessários para a elaboração do mesmo de acordo com o artigo 107º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual.

## **CLÁUSULA 7ª**

Composição da equipa da segunda Outorgante

1. A segunda outorgante compromete-se a apresentar a proposta do plano e todos os elementos e estudos complementares, subscritos por técnicos devidamente habilitados, propondo como coordenador o gabinete de projeto designado pela Visabeira Imobiliária II, SA.

## **CLÁUSULA 9ª**

### **Interesse público**

O Primeiro Contraente reconhece que o Plano se reveste de manifesto interesse público, na medida em que constitui um significativo contributo para a prossecução de objetivos fundamentais da política urbanística por si prosseguida para a área em apreço, em termos de potenciar a estruturação de tecido urbano e o reordenamento e requalificação das ocupações existentes nas áreas envolvente e adjacente aos atuais equipamentos desportivos, garantindo a coesão territorial e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano.

## **CLÁUSULA 10ª**

### **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 em Diário da República.

## **CLÁUSULA 11ª**

### **Terceiros**

Em caso de intervenção de pessoas ou entidades estranhas ao presente contrato, designadamente em fase de execução do Plano, e visando, nomeadamente, a concretização dos objetivos do presente contrato a intervenção de terceiros é necessariamente comunicada e aceite pelo Primeiro Contraente.

## **CLÁUSULA 12ª**

### **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 seguintes endereços:

**Primeiro Contraente:** Município de Aveiro **Nome:**

**Morada:**

**Telefone:**

**E-mail:**

**Segunda Contraente:** Parque Desportivo de Aveiro **Nome:**

**Morada:**

**Telefone:**

**E-mail:**

### **CLÁUSULA 13<sup>a</sup>**

#### **Alterações e aditamentos**

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

### **CLÁUSULA 14<sup>a</sup>**

#### **Boa-fé**

Ambos os Contraentes, 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 cordato das obrigações assumidas.

### **CLÁUSULA 14<sup>a</sup>**

#### **Anexos**

**Constituem anexos ao presente contrato os seguintes:**

**Anexo I** – Termos de Referência para a elaboração do PPPDA publicados

**Anexo II** – Planta de Delimitação que consta dos termos de referência

Celebrado na cidade de Aveiro, aos xx dias do mês de xxxxxx de 2024.

O PRIMEIRO CONTRAENTE, O Presidente da Câmara Municipal de Aveiro

A SEGUNDA CONTRAENTE,