

CONTRATO

PLANO DE FORMENOR DE ALBANDEIRA - ATE A1

CONTRATO

ENTRE

MUNICÍPIO DE LAGOA, NIPC 506 804 240 com sede em [●] aqui representado pelo SENHOR [●], titular do Bilhete de Identidade n.º [●], emitido pelos Serviços de Identificação Civil de [●], residente em [●] na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, com poderes para o acto nos termos legais, adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

E

PREDICAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, autorizado pela CMVM em 2 de Março de 2017, com o NIPC 720 013 720 (doravante **PREDICAPITAL**), gerido e representado pela **INTERFUNDOS - GESTÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.** com o número único de matrícula e pessoa colectiva 507552881, com sede na Avenida Professor Doutor Cavaco Silva - Parque das Tecnologias, Edifício 3, freguesia de Porto Salvo, concelho de Oeiras, com o capital social de um milhão e quinhentos mil euros, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais aqui representada pelo SENHOR [●], na qualidade de [●] desta Sociedade, com poderes para o acto nos termos legais, adiante designado por **INTERFUNDOS** ou **SEGUNDA OUTORGANTE**;

Todas também adiante designadas por as **Partes**,

CONSIDERANDO QUE,

1. A Câmara Municipal de Lagoa (**CML**) é a entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor de Albandeira - ATE A1 (**PP**), abrangida pelo Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12 aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa, na

sua sessão ordinária de 27 de Dezembro de 2008 (**PU**), na sequência da publicação da versão originária do plano director municipal ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/94, de 10 de Maio (**PDM**).

2. A mesma CML tem vindo desde 2011 a aprovar vários projectos de loteamento para a UP 12 (os **Loteamentos**), designadamente, por via da deliberação da CML datada de 27 de Dezembro de 2011.
3. Não obstante todas as diligências desenvolvidas pelos promotores, os procedimentos administrativos referentes ao licenciamento das operações de loteamento da UP12 acabaram por não ser concluídos, por razões várias, não tendo chegado a ser emitidos os respectivos alvarás.
4. Entretanto, se verificou a evolução negativa da conjuntura económico-financeira e a insolvência dos anteriores promotores das operações de loteamento acima referidas e a transmissão dos prédios a que se destinavam as operações de loteamento para a esfera jurídica do PREDICAPITAL, que também de se encontra interessado em potenciar o desenvolvimento urbanística da mesma área, em concertação com o MUNICÍPIO e tendo em consideração o interesse público subjacente à execução do modelo de ordenamento do PU.
5. A CML, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, deliberou em reunião ordinária pública realizada em [●], recorrer novamente à contratação prevista no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua versão actual (**RJIGT**), com vista à execução da UP12.
6. A área de intervenção do PP abrange parcialmente os prédios de que o PREDICAPITAL é o legítimo proprietário e possuidor, com uma área total de 382.860 m² m², (**PARCELAS** - vd. certidões de registo predial, que se juntam como **Anexo 1** ao presente Contrato e que dele fazem parte integrante).
7. O estatuto urbanístico das Parcelas é o resultante do PU, que as integra no interior da UP12, para efeitos da respectiva programação e execução.
8. Segundo o PU, as Parcelas se encontram localizadas essencialmente em solo urbano, mais concretamente na Sub-UOPG A que integra o núcleo de desenvolvimento turístico A, com uma área de 40,54 ha (**NDT A**) estando as Parcelas essencialmente localizadas numa área turística edificável (**ATE1**) que confina com uma área turística complementar (**ATC**).
9. Os parâmetros aplicáveis à ATE1 são os seguintes:
Uso: turístico (exclusivamente);
Capacidade total dos empreendimentos turísticos do NDT A: 1030 camas;
Tipologias admitidas: Hotéis, Hotéis - Apartamentos, Estalagens de 4 e 5 estrelas e Aldeamentos Turísticos;
Hotéis, Hotéis -Apartamentos e Estalagens de 4 e 5 estrelas;

- Densidade populacional (Dp): menor ou igual a 100 hab/ha;
- Índice de Construção (Ic) máximo: 0,50;
- Índice de Implantação (Ii) máximo: 0,15;
- Índice de impermeabilização (Iimpz) máximo: 0,30;
- Afastamento mínimo das construções aos limites do terreno: 13, 5 m;
- Altura máxima admitida para os hotéis: 15 m.
- Os hotéis, hotéis -apartamentos e estalagens podem dispor de unidades de alojamento e zonas comuns fora do edifício principal, em determinadas condições. Neste caso, as unidades de alojamento fora do edifício principal observam uma altura máxima de 6,5 metros ou de 9,5 metros mediante justificação técnica adequada.

Aldeamentos Turísticos:

- Densidade populacional (Dp): menor ou igual a 60 hab/ha;
- Índice de Construção (Ic) máximo: 0,20;
- Índice de Implantação (Ii) máximo: 0,15;
- Índice de impermeabilização (Iimpz) máximo: 0,25;
- Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 6, 5 m;
- Altura máxima admitida: 6,5 m.

10. A ATC constitui um espaço envolvente à ATE, destinado designadamente a arruamentos de acesso, equipamentos de lazer e desportivos ao ar livre.
11. A ATE1 e a ATC são intersetadas pontualmente por espaços integrados na estrutura ecológica municipal que visam a explicitação dos sistemas essenciais à sustentabilidade ambiental, associados a várias linhas de água e onde são permitidas intervenções que contribuam designadamente para a sua preservação.
12. As Parcelas que compõem a área de intervenção do PP se encontram envolvidas exteriormente por espaços de transição e por espaços agrícolas e espaços naturais.
13. Os espaços de transição, correspondem a zonas de construção dispersa com uso habitacional dominante, localizadas em zonas não condicionadas, em regra, delimitadas pelo contorno da área de implantação da construção preexistente e o respectivo logradouro, onde são proibidas novas construções.
14. O espaço agrícola inclui solo integrado na reserva agrícola nacional e outros solos agrícolas de sequeiro e destina-se, em regra, à agricultura ou a produção florestal, sem prejuízo da implantação de equipamentos destinados a actividades de desporto e lazer ao ar livre, designadamente, circuitos pedonais ou ciclovias.
15. O espaço natural integra a faixa costeira, bem como as encostas dos vales onde se localiza a parte dos Ativos e inclui áreas disciplinadas pelo plano de ordenamento da orla costeira de Burgau-Vilamoura.
16. No âmbito da revisão do PDM, a CML tem vindo, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRA) a proceder à

redelimitação da reserva ecológica nacional (**REN**), aspecto a ter em conta em futuros projectos.

17. O PREDICAPITAL tem interesse em desenvolver nas Parcelas um Projecto de uso turístico que corresponda às preocupações urbanísticas e ambientais do MUNICÍPIO (**Projecto**) e que poderá atingir no futuro um montante total de investimento muito relevante e a criação directa de vários postos de trabalho contínuo e intensivo no concelho.
18. Em termos conceptuais, o Projecto se enquadra numa estratégia mais abrangente, que se afasta do cenário “*sol e praia*” e engloba a valorização da paisagem e do solo rústico como atrativo diferenciador, tirando partido dos 220 hectares de propriedade do PREDICAPITAL, fomentando atividades de recreio e lazer tendo por base o sistema existente de muros e de caminhos, que se pretendem transformar em caminhos de natureza, valorizando territórios que testemunham um passado de transformação pelo homem para uso agrícola e promovendo pontualmente a reintrodução de atividade agrícola regional.
19. Em paralelo, o PREDICAPITAL está disponível para, mediante a realização de uma cedência para o domínio municipal de parte da sua propriedade, viabilizar a regularização e reordenamento de parte da orla costeira de Lagoa que o MUNICÍPIO pretende realizar e que inclui a salvaguarda das arribas e o consequente recuo do parque de estacionamento automóvel existente que serve a Praia da Marinha.
20. O Projecto não origina ou agrava eventuais desconformidades com as normas em vigor, incluindo aquelas que neste momento não são aplicáveis à área de intervenção do PU.
21. A ATE 1 e área imediatamente envolvente apresentam, quer do ponto de vista técnico, quer do ponto de vista jurídico, escala e autonomia adequadas para constituir a área de intervenção de um plano de pormenor.
22. O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito, tem como vantagem fundamental um prévio enquadramento planificatório que concretize a política de ordenamento do território e de urbanismo do MUNICÍPIO, fornecendo o quadro de referência detalhado para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território, bem como a correcta infra-estruturação do território.
23. O PREDICAPITAL apresenta legitimidade para tomar a iniciativa de execução da ATE 1.
24. A CML pretende assim elaborar para a zona delimitada no **Anexo 2** ao presente Contrato, e que dele faz parte integrante, um plano de pormenor que desenvolva e concretize os objectivos do PU.
25. Os acima enunciados objectivos e opções estratégicas integram os termos de referência, que figuram no **Anexo 3** ao presente Contrato, e que dele fazem parte integrante.

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 efectuadas em conformidade com o disposto nos artigos 79.º, 81.º e 89.º do RJIGT.

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objecto do Contrato)

O presente Contrato tem por objecto a elaboração do projecto de PP de Albandeira - ATE A1, nos termos da lei aplicável e da deliberação da Câmara Municipal de Lagoa de [●], através da qual foram aprovados os termos de referência para o citado projecto de plano, que figuram no **Anexo 3** ao presente Contrato, e que dele fazem parte integrante.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O MUNICÍPIO compromete-se a levar a cabo, de forma célere e nos prazos legalmente previstos, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade na elaboração do PP.
2. O MUNICÍPIO compromete-se a tomar em consideração os Loteamentos e a redelimitação da reserva ecológica nacional constante da proposta de revisão do PDM, bem como a salvaguardar as áreas destinadas à protecção da orla costeira por outros instrumentos de gestão territorial, articulando todas as respectivas componentes no PP, no quadro do princípio da indisponibilidade do poder de planeamento de que é titular o Município de Lagoa.
3. O MUNICÍPIO compromete-se a envidar os seus melhores esforços no sentido de esclarecer, tanto junto dos seus serviços, como junto das entidades exteriores ao MUNICÍPIO, todas as dúvidas do PREDICAPITAL relativamente a questões que possam surgir no âmbito da elaboração, por parte desta última, da proposta de PP de Albandeira - ATE A1 (**PROPOSTA**) referida na cláusula terceira do presente contrato.
4. O MUNICÍPIO compromete-se a considerar todas as sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelo PREDICAPITAL ao longo do procedimento de elaboração do PP, bem como a comunicar ao PREDICAPITAL o agendamento, início e conclusão das diversas fases que compõem o mesmo procedimento, designadamente, elaboração da proposta final do PP, conferência de serviços, concertação, discussão pública, submissão à Assembleia Municipal de Lagoa e publicação.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Obrigações do Segundo Outorgante)

1. Sem prejuízo da condução, pela CML, do procedimento de elaboração do PP, o PREDICAPITAL assume a responsabilidade de elaborar, financiar e apresentar junto do MUNICÍPIO uma Proposta de PP para a Albandeira - ATE A1, em observância dos termos de referência aprovados para o efeito pela CML.
2. A elaboração, pelo PREDICAPITAL, da Proposta não lhe confere o direito a qualquer remuneração.
3. O PREDICAPITAL compromete-se a assegurar que a composição da equipa técnica multidisciplinar da Proposta observa as normas legais e regulamentares aplicáveis.
4. O PREDICAPITAL compromete-se a realizar as cedências para o domínio público municipal previstas no PU.
5. O PREDICAPITAL compromete-se a encetar negociações com o MUNICÍPIO e com a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) no sentido de contribuir para a regularização e reordenamento de parte da orla costeira de Lagoa identificada no **Anexo 4** ao presente Contrato, e que dele faz parte integrante, a realizar em concreto pelo MUNICÍPIO, mediante o recuo do parque de estacionamento automóvel existente que serve a Praia da Marinha e a consequente salvaguarda das arribas, designadamente, com vista à definição e concretização de uma eventual cedência para o domínio público municipal de parte do prédio misto registado na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o n.º 2971 (freguesia de Lagoa), com uma área total de 361.840 m2 e inscrito na matriz predial sob o artigo rústico 155-AR-AR1 e o artigo urbano 873, que é propriedade do PREDICAPITAL.

CLÁUSULA QUARTA

(Área de intervenção do PP)

A área de intervenção territorial do PP corresponde à área delimitada na planta anexa ao presente Contrato, identificada como **Anexo 2** ao mesmo, e que dele faz parte integrante e abrange parte das Parcelas melhor descritas no **Anexo 1**.

CLÁUSULA QUINTA

(Elaboração do PP)

É da responsabilidade da CML a elaboração do PP Albandeira - ATE A1, de acordo com os termos de referência por si definidos e aprovados.

CLÁUSULA SEXTA

(Reserva de exercício de poderes públicos)

1. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afecta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, à CML, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do PP, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas do PREDICAPITAL e da Proposta.
2. A CML reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do PP, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e uso do solo susceptíveis 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 PP, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Condição)

O disposto no presente Contrato não substitui o PP, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado e, por sua vez, para o efeito, terá que ser definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa e publicado de acordo com a Lei.

CLÁUSULA OITAVA

(Vigência do Contrato)

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

CLÁUSULA NONA

(Notificações e comunicações)

Todas as notificações ou outras comunicações a efectuar no âmbito do presente Contrato deverão ser efectuadas por escrito, a enviar para os seguintes endereços postal e ou electrónico:

Primeiro Outorgante:

*Município de Lagoa
Largo do Município
8401-851 Lagoa
Portugal
Caixa de correio electrónico: geral@cm-lagoa.pt*

Segundo Outorgante:

*Predicapital – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado representado por Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
Avenida Professor Doutor Cavaco Silva – Parque das Tecnologias, Edifício 3
Porto Salvo, Oeiras
Portugal
Caixa de correio electrónico: paulo.tomasrosa@millenniumbcp.pt*

CLÁUSULA DÉCIMA

(Alterações e aditamentos)

Todos os aditamentos e alterações ao presente Contrato só serão válidos se aprovados pela CML e realizados por escrito e assinado por todas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

(Boa-Fé)

Todos os outorgantes, 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-SEGUNDA

(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 dias úteis, contado da data em que qualquer uma das contratantes envie à outra uma notificação para esse efeito.
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.
3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 3 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designado por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo árbitro, serão esses dois nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo Sul.
4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.
5. O objecto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.

Feito em [●], aos [●] dias do mês de [●] de 2019, em dois exemplares com valor de original, ficando um deles em poder do Primeiro Outorgante e o outro em poder do Segundo Outorgante.

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

[●]

A SEGUNDA OUTORGANTE,

[●]

ANEXO 1

Prédios abrangidos pela área de intervenção do PP de que o PREDICAPITAL é o legítimo proprietário e possuidor, com uma área total de 382.860 m² m²:

- a. Prédio misto sito em Caramujeira ou Marinha registado na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o n.º 2971 (freguesia de Lagoa), com uma área total de 361.840 m² e inscrito na matriz predial sob o artigo rústico 155-AR-AR1 e o artigo urbano 873 (PP1) - código de acesso à certidão permanente de registo predial [•]
- b. Prédio rústico sito em Marinha ou Caramujeira registado na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o n.º 4669 (freguesia de Lagoa), com uma área total de 9.560 m² e inscrito na matriz predial sob o artigo 7-AR-AR1 (PP3) - código de acesso à certidão permanente de registo predial [•]
- c. Prédio rústico sito em Caramujeira registado na Conservatória do Registo Predial de Lagoa sob o n.º 4447 (freguesia de Lagoa), com uma área total de 11.460 m² e inscrito na matriz predial sob o artigo 10-AR-AR1 (PP4) - código de acesso à certidão permanente de registo predial [•]

ANEXO 2

Área de intervenção do plano de pormenor.

[•]

ANEXO 3

Termos de referência do plano de pormenor.

[•]

ANEXO 4

Parte da orla costeira de Lagoa a reordenar.

