

SEGUIMÓVEIS – IMOBILIÁRIA, LDA.

OAK VALLEY, LDA.



Exm.º Sr. Presidente da
Câmara Municipal de Alcochete
Largo de São João, 5
2890-027 Alcochete

Data: 11 de maio de 2021

PAGO em 18/05/2021
Guia n.º 010/1567

Exm.º. Senhor Presidente,

A 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) consagra, no artigo 3º, alínea h), o princípio da concertação e contratualização entre interesses públicos e privados; e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), nos seus Artigos 79º a 81º, procede ao enquadramento normativo dos designados contratos de planeamento, clarificando os princípios fundamentais a que se encontram sujeitos, por força da irrenunciabilidade e indisponibilidade dos poderes públicos de planeamento, da transparência e da publicidade, tendo em atenção os limites decorrentes das regras gerais relativas à contratação pública.

Neste contexto, as empresas SEGUIMÓVEIS – IMOBILIÁRIA, LDA., e a OAK VALLEY, LDA., pretendem promover, na área identificada na planta anexa, um projeto de desenvolvimento urbano integrando diversos serviços, designadamente um polo tecnológico, estabelecimentos de ensino superior, estabelecimento hoteleiro, assim como uma componente habitacional.

Considerando que a concretização desta operação exige a classificação do solo integrado na intervenção como solo urbano, assim como o desenvolvimento de estudos de pormenor no que respeita à forma de ocupação, ao desenho urbano e à relação com a envolvente torna-se necessária a elaboração de um Plano de Pormenor que enquadre o projeto e o interesse coletivo que esta possa representar.

SEGUIMÓVEIS – IMOBILIÁRIA, LDA.

OAK VALLEY, LDA.

Assim, as empresas SEGUIMÓVEIS – IMOBILIÁRIA, LDA. e a OAK VALLEY, LDA. vêm por este meio, e nos termos do Artigo 81º do RJIGT, manifestar interesse na elaboração de um Plano de Pormenor para a área identificada na planta anexa, e assim propor à Câmara Municipal de Alcochete a celebração de um contrato para planeamento, anexando para esse efeito:

- a) Proposta de contrato;
- b) Proposta de delimitação da área de intervenção do Plano de Pormenor da Coutadinha;
- c) Proposta para os Termos de Referência do Plano de Pormenor da Coutadinha.

Com os nossos cumprimentos,

Os representantes legais das empresas,

SEGUIMÓVEIS – IMOBILIÁRIA, LDA.



Manuel Dias da Silva

OAK VALLEY, LDA.



Claude Isaac Kandiyoti



Orlando Miguel A. Almeida Freitas

Minuta do contrato

Contrato entre:

Câmara Municipal de Alcochete com o cartão de pessoa coletiva de direito público nº 506 788 490 e sede em Largo de São, 5, 2890-027 Alcochete, neste ato representada pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal, que outorga no uso dos seus poderes de representação da autarquia e em execução da deliberação camarária de(nota: deliberação camarária que aprovará a presente minuta de contrato), com os poderes resultantes do disposto nas alíneas a) e b) do nº 1 do artigo 35º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, adiante abreviadamente designado por CÂMARA OU PRIMEIRO

OUTORGANTE;

e

SEGUIMÓVEIS – IMOBILIÁRIA, LDA., com sede social sita na Avenida D. Nuno Álvares Pereira, nº 25, 4º andar, Sala 408, 4750 – 324 Barcelos, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Barcelos sob o número único de matrícula e de pessoa colectiva 502 554 290, neste acto representada pelo seu gerente Manuel Dias da Silva, NIF 171 173 147, casado, residente na Rua da Barreta, nº 84, da freguesia de Abade de Neiva, 4750 – 006 Barcelos, adiante designada como Segunda Outorgante; e

KREST REAL ESTATE INVESTMENTS S.A., NIPC 980 522 633, com sede social sita em Avenue Louise, 221/4, 1050 Bruxelas, Bélgica, neste acto representada pelos seus administradores Claude Isaac Kandiyoti, NIF 259 470 953, casado, residente em 21 Rue Jean-Baptiste Meunier, 1050 Brussels, Belgium, e Erol Kandiyoti, NIF 265 342 538, casado, residente em Avenue des Chrysanthèmes 17, 1640 Rhode St. Genèse, Bélgica, adiante designada como Terceira Outorgante.

E

GLDF II PARTNERS NV, NIPC BE 0733.947.134, com sede social em Nieuwewandeling 62, 9000 Ghent, Bélgica, em representação de “THE GOOD LIFE DEVELOPMENT FUND II COMMV”, entidade legal belga, constituída na forma de sociedade simples, representada por Nicolas Bearelle, representante permanente, doravante apenas Quarta Outorgante.

Considerando que:

- A. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração de Plano de Pormenor;
- B. A segunda outorgante é dona de um conjunto de prédios:
 - a. Prédio misto, no qual a parte rústica é composta por culturas arvenses, vinha, oliveiras, pastagem, arbustos, sobreiros, pinhal e árvores de fruto, e parte urbana inclui diferentes edifícios, como por exemplo, casas, armazéns e outras instalações de armazenamento, com uma área global de 788.250,00m², localizada na Coutadinha (Lado Norte), no concelho e freguesia de Alcochete, inscrita nas matrizes rústicas sob o artigo 5, seção H (parte), artigo 5, seção H-1 (parte), artigo 5, seção H-2 (parte), com processo de reclamação cadastral em curso, e inscrita na matriz predial urbana sob os artigos 1451, 1452, 1562, 1563, 1564, 1565 e 1963, descrita na Conservatória do Registo Predial de Alcochete sob o número 4883 da freguesia de Alcochete.
 - b. Prédio misto, no qual a parte rústica é composta por culturas arvenses, oliveiras e árvores de fruto, com a área total de 33.437,4m², e a parte urbana inclui uma moradia térrea com dois quartos, e área coberta de 52,60m², e moradia térrea com três quartos e área coberta de 70m², para uma área total de 33.560,00 m², localizada em Cabeço da Baralha do Raul, Entroncamento ou Vale da Rosa, no concelho e freguesia de Alcochete, registada na matriz predial rústica sob o artigo 26º - Seção I e registada na matriz predial urbana sob os artigos 690 e 691, descrita na Conservatória de Registo Predial de Alcochete sob o número 6172, da freguesia de Alcochete, com a área global de cerca de 69 hectares.
- C. A terceira e quarta outorgantes, por si ou por Sociedade ou Sociedades constituídas para o efeito, pretendem adquirir os referidos prédios, com o objetivo de concretizar a capacidade edificativa que lhes vier a ser atribuída, e neles promover um projeto com que integra a criação de um polo tecnológico, estabelecimentos de ensino superior, criação de um estabelecimento hoteleiro, equipamentos de atividades culturais, recreativas e desportivas (Pavilhão

Multiusos), equipamentos de proteção civil (Quartel dos Bombeiros) e um parque urbano (descrever a intervenção);

- D. Reconhece a primeira outorgante que este projeto tem forte potencial para aumentar a projeção regional de Alcochete no contexto do Arco Ribeirinho Sul, em particular, e da Área Metropolitana de Lisboa, potenciando as atividades económicas no Município e a imagem de Alcochete para o exterior.
- E. Pretende a primeira outorgante que projeto se desenvolva através de 4 eixos estratégicos, relacionados com a ótica da conservação da natureza, da visitaçao e do lazer, do empreendedorismo e da localização empresarial e da criação de novos espaços residenciais.
- F. A concretização desta operação exige uma ponderação adequada e a classificação do solo na sua área de abrangência como urbano, o que exige a elaboração de um plano de pormenor que simultaneamente garanta tal classificação e o devido enquadramento na sua envolvente, tornando necessária a elaboração de um plano de pormenor que enquadre todo o projeto.
- G. O projeto apresentado é de manifesto interesse para ambas as partes e pretende-se que ocorra no quadro de uma devida articulação e integração entre a pretensão da segunda e terceira e quarta outorgantes e as intenções de reabilitação daquela área da cidade, reabilitação essa que assume fundamental interesse público;

É mutuamente aceite e reciprocamente celebrado o presente contrato para planeamento ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 79.º, RJIGT, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

(Objecto)

1. O presente contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as partes outorgantes, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor de....., que se guie pelos termos de referência em anexo ao presente contrato e que dele fazem parte integrante (Anexo I).
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração e execução do Plano regem-se pelo disposto no RJIGT.

Cláusula 2.ª

Âmbito territorial

1. A área do Plano integra, devidamente identificados na Planta I Anexa a este contrato (Anexo II) e que dele faz parte integrante.
2. A situação jurídica dos prédios abrangidos encontra-se descrita no Anexo III ao presente contrato e que dele faz parte integrante.

Cláusula 3.ª

Condicionantes da área de intervenção

O Plano de Pormenor considerará as seguintes condicionantes e restrições de utilidade pública existentes na área:

- a) (identifica-las)

Cláusula 4.ª

Objectivos do Plano de Pormenor

1. A elaboração do Plano de Pormenor tem como propósito potenciar uma área parcialmente degradada junto a uma grande superfície comercial, na continuidade de uma zona com pavilhões industriais, com bons acessos e muito próximo da Ponte Vasco da Gama, de travessia do rio Tejo.
2. O Plano de Pormenor visa enquadrar um projeto, que a terceira e quarta outorgantes pretendem implementar após a aquisição dos terrenos, e que se destina à instalação de um polo multifuncional integrando habitação, um polo tecnológico, equipamentos de diversa tipologia, alojamento turístico e um parque urbano, tirando proveito da mancha de sobreiros existentes, com os seguintes objetivos programáticos:
 - a) criar um polo tecnológico que atraia empresas de referência na área das novas tecnologias, do ambiente, do ensino superior e da investigação científica;
 - b) potenciar a estrutura comercial existente em espaço adjacente, pelo aumento do número de consumidores criados pelos futuros postos de trabalho e de moradores na área residencial;
 - c) melhorar a mobilidade pela criação de novas vias, pelo alargamento do perfil transversal das estradas existentes, pela criação de um canal de transporte rodoviário dedicado, pela complementaridade da rede de ciclovias do município e pela criação de passeios e percursos para uma fácil, confortável e segura deslocação pedonal;

- d) promover a articulação com a rede urbana municipal existente de forma a criar, no seu todo, um tecido urbano coeso, coerente e de fácil circulação;
- e) valorizar os recursos naturais em presença, em particular da existência de espécies florestais protegidas, criando um parque urbano para o desenvolvimento de atividades de recreio ativo e passivo;
- f) criar unidades para habitação, de vizinhança, com serviços e equipamentos de proximidade;
- g) disponibilizar áreas para grandes equipamentos de âmbito municipal;
- h) dotar de funções de capitalidade este concelho, que conduza a que Alcochete ganhe peso hierárquico do ponto de vista funcional no quadro das dinâmicas institucionais da Área Metropolitana de Lisboa.

3. Para melhor enquadramento das pretensões a integrar e regular no Plano de Pormenor objeto do presente contrato, a terceira e quarta outorgantes elaboraram um estudo preliminar que as partes assumem ser o ponto de partida para os trabalhos de elaboração do futuro plano e que juntam em anexo a este contrato, dele fazendo parte integrante (Anexo IV).

Cláusula 5.^a

Obrigações da primeira outorgante

1. A primeira outorgante compromete-se a deliberar a elaboração do Plano de Pormenor no prazo de 30 dias a contar da assinatura do presente contrato e a levar a cabo, de forma célere, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade.
2. A primeira outorgante compromete-se, naquilo que dela e da melhor ponderação de interesses dependa, a integrar no Plano a solução urbanística constante do Anexo IV ao presente contrato;
3. O primeiro outorgante compromete-se a propor a aprovação do Plano à Assembleia Municipal no prazo máximo de 18 meses a contar da assinatura do presente contrato e a garantir a sua publicação no prazo de 45 dias a contar daquela aprovação.

Cláusula 6.^a

Obrigações da segunda outorgante

1. A segunda outorgante obriga-se, assim que seja aprovado o Plano de Pormenor, a vender à terceira e quarta outorgantes os prédios abrangidos pelo projeto, por si ou por

Sociedade ou Sociedades constituída para o efeito, devidamente identificados na planta que consta do Anexo V ao presente contrato.

2. Obriga-se, ainda, a fornecer todos os elementos relevantes para que o Plano venha a ser concluído e que lhe sejam solicitados pela Câmara e que estejam na sua disponibilidade;

Cláusula 7.^a

Obrigações da terceira e quarta outorgantes

1. A terceira e quarta outorgantes obrigam-se a:

- a) Observar, no que dela depender, os termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor
- b) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a aprovação do Plano de Pormenor a que se refere o presente contrato;
- c) Fornecer todos os elementos relevantes para que o Plano venha a ser concluído e que lhe sejam solicitados pela Câmara e que estejam na sua disponibilidade;
- d)
- e) Assumir o encargo da reabilitação dos imóveis de interesse público identificados no Anexo V a este contrato e que dele faz parte integrante até ao montante máximo de, na condição da aquisição referida na cláusula anterior venha a ocorrer.

Cláusula 8.^a

(Declaração e Obrigação das Partes)

1. As Partes declaram reconhecer o especial interesse que assume a elaboração do Plano de Pormenor objeto do presente contrato.
2. Além das cedências, contrapartidas ou compensações a favor da Câmara que constarão do Plano de Pormenor, que as definirá, bem como os respetivos parâmetros de dimensionamento, não haverá lugar a quaisquer outras, designadamente no âmbito de operações ou procedimentos urbanísticos necessários à execução do Plano.

Cláusula 9.^a

(Interesse público)

A Câmara Municipal reconhece que o Projeto se reveste de manifesto interesse municipal, na medida em que tem forte potencial para aumentar a projeção regional de Alcochete no

contexto do Arco Ribeirinho Sul, em particular, e da Área Metropolitana de Lisboa, potenciando as atividades económicas no Município e a imagem de Alcochete para o exterior.

Cláusula 10.^a

Período de vigência do contrato

O presente contrato vigora entre a data da sua assinatura e a publicação do Plano de Pormenor no Diário da República.

Cláusula 11.^a

Exercício de Poderes Públicos

1. O presente Contrato não afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Primeiro outorgante, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas das segunda e terceira e quarta outorgantes, plasmadas no presente contrato.
2. 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 de pormenor, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades públicas.

Cláusula 12.^a

Notificações / 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:

primeira outorgante:

.....

segunda outorgante:

Morada: [...]

Att.: Sr. [...]

Fax n.º: [...]

Cláusula 13.^a

Alterações e Aditamentos

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

Cláusula 14.^a

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.

Cláusula 15.^a

Resolução de conflitos

1 - Qualquer pretensão, controvérsia ou litígio que surja relacionado com o presente protocolo, respetiva validade, interpretação, execução ou cessação será dirimido por via arbitral, em Lisboa, de acordo com as regras processuais previstas no Código de Processo dos Tribunais Administrativos e, supletivamente, pelo Regulamento Arbitral da CNUDCI (Comissão das Nações Unidas para o Direito do Comércio Internacional), constituindo tribunal nos termos dos artigos 180º e seguintes do mesmo Código.

2 - O início do processo arbitral é marcado por notificação prevista no artigo 3.º do Regulamento em que se delimita o objeto da arbitragem e se propõe o nome do árbitro único.

3 - Supletivamente, a notificação inclui desde logo o nome do árbitro indicado pela notificante, caso não haja acordo quanto ao árbitro único, se constituir o tribunal com três árbitros. Considera-se aceite o árbitro único se no prazo de 10 dias não for indicado o segundo árbitro indicado pela outra parte.

3 - Na falta de acordo dos árbitros quanto à nomeação do terceiro árbitro no prazo de 20 dias, pode qualquer das partes requerer ao Tribunal Central Administrativo do Centro que indique o árbitro que presidirá.

Anexos