

CONTRATO PARA PLANEAMENTO
ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
DO HOTEL BAÍA GRANDE



CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR PARA A EXPANSÃO E VALORIZAÇÃO DO HOTEL BAÍA GRANDE

Entre:

MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA, número de identificação fiscal 503 539 473, com sede na Rua do Município, 8201-863 Albufeira, na qualidade de entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor para a expansão e valorização do Hotel Baía Grande, doravante apenas designado por PPHBG, representado para o efeito pelo Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, Dr. José Carlos Rolo, doravante designado como Primeiro outorgante;

A **A.G.T. Sociedade de Gestão e Turismo S.A**, pessoa coletiva n.º 501934669, com sede em Sesmarias, 8200-385 Albufeira, neste ato representada pelo Presidente do Conselho de Administração José António Gonçalves Emídio com poderes para o ato, na qualidade de proprietária do prédio urbano, descrito na C.R.P. de Albufeira sob o registo n.º: 5826, e prédios rústicos com os artigos matriciais n.ºs 77 e 78, ambos da secção AA da freguesia de Albufeira e Olhos de Água, com a área total de 16 990 m², doravante designada por Segunda Outorgante.

CONSIDERANDO QUE:

1. A Câmara Municipal de Albufeira, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, **deliberou**, em reunião ordinária pública realizada em [.....], de [.....], de 2023, recorrer à contratação prevista no artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual;

2. **Deliberou** também, em reunião realizada no dia [.....], de [.....], de 2023, aprovar **os Termos de Referência** do futuro **Plano**, nos termos do disposto no artigo 76.º do RJGT.

3. A Segunda Outorgante, é proprietária do prédio urbano, descrito na C.R.P. de Albufeira sob o registo nº: 5826, e prédios rústicos com os artigos matriciais n.ºs 77 e 78, ambos da secção AA da freguesia de Albufeira e Olhos de Água, com a área total de 16 990 m², localizados em Sesmarias, Albufeira, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, conforme documentos que se juntam no **Anexo I e II**;

4. A emergência de novos paradigmas associados ao turismo, com o surgimento de novos mercados, segmentos e produtos, mas também de clientes com um novo perfil, mais exigente em relação aos serviços e com maior sensibilidade ambiental, ao que se adiciona um crescendo de dificuldades no acesso a mão de obra, impõe a este setor e à hotelaria em particular desafios que obrigam a repensar o modelo de negócio instalado e os próprios serviços e empreendimentos, que denotam desajustamentos face às novas dinâmicas que o turismo encerra;

5. O Hotel Baía Grande, com cerca de 20 anos de atividade, sentindo o presente e observando o futuro, depara-se com uma imperiosa necessidade de se adaptar às novas circunstâncias que o mundo tem imposto para ser economicamente sustentável e competitivo;

6. O Hotel Baía Grande, como condição-base para se manter economicamente sustentável e competitivo, tem que ampliar as instalações que lhe permitirá dispor de maior oferta para clientes e alojamento para o *STAF*, a par com a valorização, diversificação e qualificação da oferta;

6. Não existe outra possibilidade para a expansão do Hotel senão a elaboração de um plano territorial, os segundos outorgantes propõem-se desenvolver para o prédio onde o Hotel está instalado um Plano de Pormenor (PP);

7. Entende a Câmara Municipal de Albufeira que é fundamental que o concelho mantenha a afirmação na sua vocação turística e nessa medida está apostado em conferir aos atores as condições necessárias para garantir a sua sustentabilidade e posicionamento no mercado, para o que, em face da inexistência de outra alternativa para o Hotel Baía Grande, deve o prédio onde este está instalado ser sujeito à elaboração e aprovação de um instrumento de gestão territorial, i.e., um plano de pormenor que em pormenor detalhe a sua ocupação e que promova a sua valorização e articulação com a envolvente e uma rigorosa inserção urbanística, ambiental e paisagística;

8. A elaboração do **PP** deverá decorrer no prazo de **17 meses**, prorrogável por prazo igual;

9. A Câmara Municipal de Albufeira pretende assim elaborar o PP para o Hotel Baía Grande (PPHBG), recorrendo para o efeito à contratualização, que desenvolva e concretize as opções estratégicas definidas nos Termos de Referência.

10. O investimento na ocupação urbana do prédio integrado na área do PPHBG, de que os segundos outorgantes são proprietários, deverá desenvolver e concretizar as opções e orientações estratégicas mencionadas no ponto anterior.

Reconhecendo o interesse e as vantagens mútuas na contratualização, de modo a permitir a concretização dos eventuais desideratos na elaboração do plano, as partes acordam de boa-fé e reciprocamente que aceitam o presente contrato de planeamento.

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. O presente Contrato tem por objeto regular as relações entre as partes outorgantes, tendo em vista a elaboração do Plano de Pormenor do Hotel Baía Grande (PPHBG), de acordo com o definido nos Termos de Referência aprovadas em reunião de Câmara realizada a [.....] de [.....] de 2023.

2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração do PPHBG regem-se pelo disposto no RJIGT e demais legislação complementar.

Cláusula Segunda

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O primeiro outorgante compromete-se a desenvolver, diretamente ou através dos seus serviços, todos os trâmites procedimentais da sua responsabilidade, a fim de possibilitar a elaboração do PPHBG, de forma célere e nos prazos legalmente previstos.

2. O primeiro outorgante compromete-se a envidar todos os esforços necessários para que o Plano contemple o acordado previamente entre as partes, nomeadamente que integre a solução de expansão prevista nos Termos de Referência.

3. O primeiro outorgante compromete-se ainda a submeter a proposta de Plano e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal e garantir a sua publicação.

4. O primeiro outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar o Segundo outorgante pelos encargos por ele assumidos para a elaboração do PPHBG.

Cláusula Terceira

(Obrigações da Segunda, Terceira e Quarta Outorgantes)

1. O Segundo outorgante compromete-se a elaborar os projetos/estudos necessários que concretizem a elaboração do PPHBG, em conformidade com os objetivos programáticos definidos nos Termos de Referência, e a discuti-los com o Primeiro outorgante.

2. O Segundo outorgante compromete-se a contratar e custear os encargos com a elaboração do plano, designadamente os que decorrem da aquisição de cartografia e da contratação da equipa técnica que procederá à elaboração do PPHBG e que não pertencem ao quadro de pessoal do Município de Albufeira.

Cláusula Quarta

(Prazo e Metodologia)

O PPHBG será elaborado no prazo de 17 meses distribuídos pelas seguintes fases:

- a) Deliberação de início e respetiva publicação em Diário da República: 1 mês;
- b) Consulta pública preventiva e elaboração de relatório de ponderação: 1 mês;
- c) Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem¹;
- d) Homologação da cartografia¹;
- e) Elaboração e concertação interna da proposta de plano: 8 meses;
- f) Concertação externa (incluindo conferência procedimental): 3 meses;
- g) Discussão pública da proposta: 1 mês;
- h) Elaboração da versão final: 1 mês;
- i) Aprovação e publicação do plano: 2 meses.

Cláusula Quinta

(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento Interno)

1. A elaboração do PPHBG será efetuada, sob coordenação do Município de Albufeira, por uma equipa técnica multidisciplinar que integrará técnicos com competências nas diversas áreas de especialidade, nomeadamente em arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia

¹ Não contabilizados como dias efetivos para a elaboração do plano pois que constituem processos paralelos. No caso da homologação da cartografia esta poderá decorrer num prazo de 120 dias, da responsabilidade da DGT.

civil, geografia, urbanismo e direito, devendo qualquer um deles ter uma experiência profissional efetiva de pelo menos 3 anos, conforme previsto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

2. A composição da equipa técnica para a elaboração do PPHBG consta do **Anexo III** que é parte integrante do presente contrato.

3. A equipa técnica para a elaboração do PPHBG será acompanhada internamente pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Albufeira, a quem compete estabelecer a ligação entre a mesma e o executivo municipal, o qual designará um técnico como interlocutor com a equipa técnica externa responsável pela elaboração do PPHBG e com o segundo outorgante.

4. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico acima designado.

Cláusula Sexta

(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, ao Município de Albufeira, 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 segundo outorgante.

2. O Primeiro outorgante reserva-se na possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções 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.

Cláusula Sétima

(Condição)

O PPHBG apenas adquire eficácia nos termos do n.º 1 do artigo 191.º do RJIGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Albufeira, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira, e respetiva publicação em Diário da República.

Cláusula Oitava

(Vigência do Contrato)

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPHBG no Diário da República, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.

Cláusula Nona

(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

(Resolução Unilateral do Contrato)

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo primeiro outorgante com base na violação das obrigações assumidas pelo segundo outorgante, no âmbito do presente contrato.

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 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 180º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro.

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 três 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 terceiro árbitro, serão esse nomeado 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 objeto 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.

Cláusula Décima Terceira

(Contagem de prazos)

1. Todos os prazos mencionados no Contrato são contados em dias de calendário, incluindo sábados, domingos e feriados nacionais, salvo se expressamente referido o contrário.
2. Todos os prazos mencionados no contrato terminarão às 16 (dezasseis) horas do dia respetivo.

Cláusula Décima Quarta

(Notificações e Comunicações)

1. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada entre as Partes nos termos deste Contrato, deverá ser feita por carta registada (ou por mail seguido de carta registada) enviada para os seguintes endereços:

a) Para o Município de Albufeira:

Município de Albufeira

Rua do Município

8201-863 Albufeira

geral@cm-albufeira.pt

b) Para o Segundo outorgante:

A.G.T. Sociedade de Gestão e Turismo S.A

HOTEL BAIA GRANDE, SESMARIAS

8200-385 ALBUFEIRA

j.emidio@mail.telepac.pt

2. Os endereços atrás referidos manter-se-ão em vigor até um novo endereço ser comunicado à outra Parte. Qualquer modificação aos endereços indicados no presente Contrato deverá ser imediatamente comunicada à outra Parte pela forma prescrita no número anterior.

3. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada nos termos do presente Contrato será considerada recebida 3 (três) dias após o envio.

Cláusula Décima Quinta

(Anexos)

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do Contrato os seguintes Anexos:

Anexo I: Planta de Localização;

Anexo II: Descrição predial e matricial dos prédios e documento de legitimidade / titularidade dos prédios;

Anexo III: Composição da equipa técnica.

Cláusula Décima Sexta

(Propriedade dos Elementos)

1. O segundo outorgante reconhece, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o PPHBG ou elaborados no seu âmbito, são pertença do Município de Albufeira, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.

2. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pelo Município de Albufeira no âmbito da elaboração do PPHBG deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.

Cláusula Décima Sétima

(Disposições Finais)

1. As relações entre as Partes são regidas pelo presente Contrato, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.

2. Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.

3. Qualquer aditamento ou alteração a este Contrato só será válido/a e eficaz se constar de documento escrito assinado pelas Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

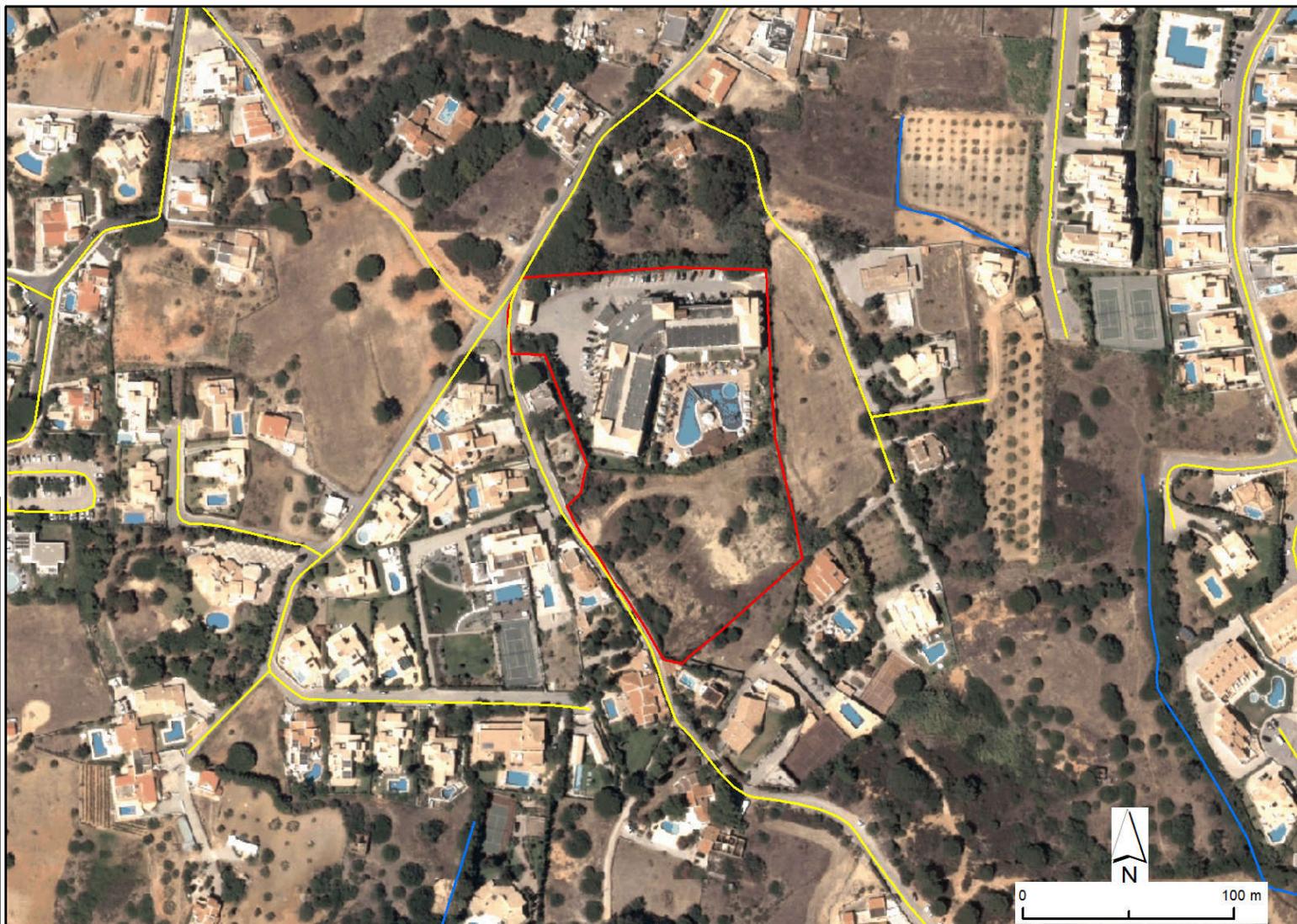
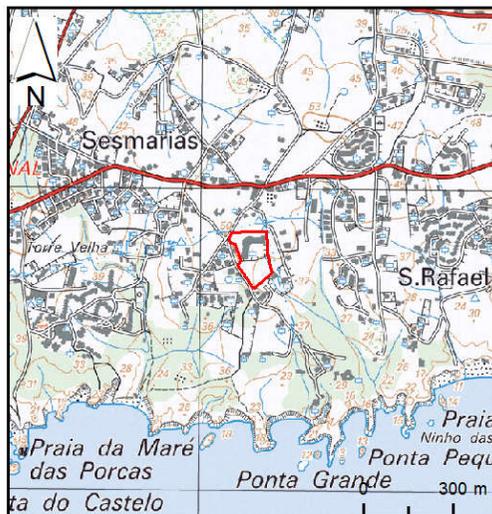
Este Contrato vai ser feito em quatro exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das Partes.

Albufeira, [.....] de [.....] de 2023

Pelo Município de Albufeira

Pela AGT Sociedade de Gestão e Turismo S.A.

ANEXO I.
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



- Limite do PP do Hotel Baía Grande
- Concelho de Albufeira
- NUTIII
- Limite de concelho
- Rede rodoviária
- Linhas de água



Fonte: Ortofotomapa, DGT (2018); Rede Hidrográfica, CM de Albufeira (2016), Cartografia de Base (2022); Rede rodoviária, CM de Albufeira (2016); Limites administrativos, DGT (2022).
 Sistema de coordenadas: ETRS89 Portugal TM06, Projeção: Transversa de Mercator

**ANEXO II. DESCRIÇÃO PREDIAL E MATRICIAL
DOS PRÉDIOS E DOCUMENTO DE
LEGITIMIDADE / TITULARIDADE DOS PRÉDIOS**

Elementos de identificação dos prédios

Secção	Prédio	Área (ha)	Natureza	Nome	NIF	Morada
-	22074	1,0060	Urbana	A.G.T. SOC GESTÃO E TURISMO SA	501934669	HOTEL BAIA GRANDE, SESMARIAS 8200-385 ALBUFEIRA
AA	77	0,398	Rústico	Maria Fernanda Reis Terêncio Emídio	152346945	[REDACTED] [REDACTED] 8 [REDACTED]
AA	78	0,295	Rústico	Maria Fernanda Reis Terêncio Emídio	152346945	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Certidão permanente A.G.T. – Sociedade de Gestão e Turismo S.A. – Código de acesso: 6721-7751-6701

ANEXO III: COMPOSIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PP do Hotel Baía Grande, constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, urbanismo e direito, de entre outras áreas consideradas relevantes atendendo às especificidades do plano a elaborar, nomeadamente da geografia e arquitetura paisagista.

Assim a composição da equipa técnica externa é a seguinte:

Coordenador técnico

Ricardo Tomé – Geógrafo/Urbanista

Colaboradores técnicos

Ana Isabel Rodrigues – Geógrafa

Bogdan Jaranovic – Geógrafo

Fernando Cabrita - Geógrafo

Gustavo Barros – Arquiteto

Heloísa Madeira – Jurista

João Marcelino - Geógrafo

João Rodrigues – Arquiteto Paisagista

Jorge Ribau – Engenheiro Civil

Mónica Sagreiro – Geógrafa

Tiago Sousa – Geógrafo

Sérgio Correia - Geógrafo

Sofia Delgado - Engenheira Química

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PP do Hotel Baía Grande é efetuado pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Albufeira.