

SEGUNDO ADITAMENTO – UNOP 2

ao Contrato de Urbanização relativo à execução do Plano de Urbanização de Tróia

ENTRE:

- (1) O **MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA**, pessoa colectiva de direito público, com sede em Grândola, no concelho de Grândola, contribuinte fiscal n.º [680 009 450], neste acto representado por Carlos Vicente Morais Beato, Presidente da Câmara Municipal de Grândola (de ora em diante designado por “**Município**”);
- (2) **INFRATRÓIA – INFRAESTRUTURAS DE TRÓIA, E.M.**, empresa municipal de capitais maioritariamente públicos, com sede em Tróia, freguesia do Carvalhal, concelho de Grândola, pessoa colectiva n.º 505 263 963, com o capital de EUR 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros) integralmente realizado, neste acto representada por Núria Taberner, Presidente do Conselho de Administração, e por Cristina Campos, Administradora, com poderes para o acto (de ora em diante designada por “**Infratróia**”);
- (3) **IMOAREIA – INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.G.P.S, S.A.**, sociedade gestora de participações sociais, com sede na Avenida da Boavista, 1245, sobreloja, freguesia de Lordelo do Ouro, concelho do Porto, matriculada na Conservatória do Registo Comercial do Porto com o número único de matrícula e pessoa colectiva 503 954 586, com o capital social de EUR 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de euros) integralmente realizado, neste acto representada por Ângelo Paupério, Presidente do Conselho de Administração, e por Henrique Montelobo, Administrador, com poderes para o acto (de ora em diante designada por “**Imoareia**”);
- (4) **TROIARESORT - INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.**, anteriormente com a firma Torralta – Club Internacional de Férias, SA, sociedade anónima com sede em Tróia, freguesia de Carvalhal, concelho de Grândola, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Grândola com o número único de matrícula e pessoa colectiva 500 286 159, com o capital social de EUR 20.600.000,00 (vinte milhões e seiscentos mil euros) integralmente realizado, neste acto representada por Ângelo Paupério, Presidente do Conselho de Administração, e por Henrique Montelobo, Administrador, com poderes para o acto (de ora em diante designada por “**TroiareSORT**”); E
- (5) **S.I.I. – SOBERANA – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.** sociedade anónima com sede na Avenida Duque de Loulé, 24, freguesia de S. Jorge de Arroios, concelho de Lisboa,,matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa com o número único de matrícula e pessoa colectiva 500 237 212, com o capital social de EUR 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil euros) integralmente realizado (de ora em diante designada por “**Soberana**”) neste acto representada por Ângelo Paupério, Presidente do Conselho de Administração, e por Henrique Montelobo, Administrador, com poderes para o acto (de ora em diante designada por “**Soberana**”);

CONSIDERANDO QUE:

- (A) Em 6 de Outubro de 2005 foi celebrado entre as Partes ora outorgantes, juntamente com outros Promotores, um Contrato de Urbanização relativo à execução do Plano de Urbanização de Tróia, pelo qual as Partes definiram as Unidades de Execução para a

implementação do plano através do sistema de compensação e, bem assim, os direitos e obrigações dos participantes em cada uma daquelas Unidades de Execução e destes perante o Município, de acordo com o previsto nos artigos 119.º, 120.º e 122.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro;

- (B) Nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Urbanização, a área correspondente a cada uma das UNOP previstas no PU de Tróia constitui uma Unidade de Execução, estabelecendo-se na respectiva Cláusula Quinta que o Município de Grândola, a Infratróia e os Promotores participantes nas Operações Urbanísticas a realizar em cada Unidade de Execução estabelecerão os direitos e obrigações especificamente aplicáveis à realização dos projectos e infra-estruturas na Unidade de Execução em causa, em complemento aos termos e condições previstos no Contrato de Urbanização;
- (C) A definição de tais direitos e obrigações, nos termos do número 5.4 da Cláusula Quinta do Contrato de Urbanização, deve constar de acordo escrito subscrito pelas partes envolvidas, o qual assumirá a forma de Aditamento ao Contrato de Urbanização e passará a fazer parte integrante do mesmo após a respectiva assinatura;
- (D) Estão reunidas as condições para a celebração de tal acordo entre as Partes envolvidas no que respeita à execução do Plano de Pormenor aplicável à Unidade de Execução correspondente à UNOP 2 de Tróia, dado ter sido este ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/2006, de 26 de Janeiro de 2006, publicada no Diário da República, Série I-B, de 13 de Fevereiro de 2006;

É celebrado entre as partes o SEGUNDO ADITAMENTO ao CONTRATO DE URBANIZAÇÃO relativo à execução de projectos e infra-estruturas no âmbito do Plano de Urbanização de Tróia, o qual é respeitante à UNOP 2 e se rege pelos considerandos *supra* e pelos termos e condições constantes das cláusulas seguintes:

1 Cláusula Primeira – Definições

- 1.1 No presente Aditamento, os termos e expressões usados, quando iniciados por letra maiúscula, independentemente de serem usados no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído na Cláusula Primeira do Contrato de Urbanização, salvo se do contexto em que forem usados resultar um sentido ou significado distinto.
- 1.2 No presente Aditamento, as expressões “PP da UNOP 2” ou simplesmente “PP” referem-se ao Plano de Pormenor da UNOP 2 da Tróia, aprovado pelos órgãos do Município de Grândola e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/2006, de 26 de Janeiro de 2006, publicada no Diário da República, Série I-B, de 13 de Fevereiro de 2006.

2 Cláusula Segunda – Objecto e Âmbito

- 2.1 O presente Aditamento estabelece o regime da realização, manutenção e gestão das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e de utilização colectiva na área de intervenção do PP da UNOP 2 de Tróia, para efeitos da execução do plano através do sistema de compensação, em resultado de negociação concertada entre o Município e os Promotores.

- 2.2** Pelo presente acordo estabelecem-se os direitos e obrigações dos Promotores na referida Unidade de Execução, bem como os direitos e obrigações destes perante o Município e a Infratróia, no que respeita às matérias compreendidas no objecto definido no número anterior, com vista à execução do PP da UNOP 2.

3 Cláusula Terceira – Sistema de Compensação

O PP da UNOP 2 será executado através do sistema de compensação, por iniciativa dos Promotores, os quais prestarão ao Município compensação por meio da realização directa das Infra-estruturas Gerais, de equipamentos e de espaços verdes e de utilização colectiva na Península de Tróia, bem como por meio da cooperação com o Município na gestão e manutenção daqueles bens, através da Infratróia, de acordo com os princípios e regras estabelecidos no Contrato de Urbanização e no presente Aditamento.

4 Cláusula Quarta – Infra-estruturas Gerais

- 4.1** A UNOP 2, de acordo com o respectivo PP, será inteiramente servida pelas Infra-estruturas Gerais a realizar no âmbito da Unidade de Execução correspondente ao PU de Tróia, as quais se encontram identificadas no Contrato de Urbanização.
- 4.2** Os Promotores participarão nos custos de urbanização e no financiamento das Infra-estruturas Gerais na área do PU, quer no que se refere à sua execução quer no que se refere à sua gestão e manutenção, nos termos estabelecidos no Contrato de Urbanização.

5 Cláusula Quinta – Infra-estruturas Locais

- 5.1** As Infra-estruturas Locais a realizar no âmbito da Unidade de Execução correspondente à área de intervenção do PP da UNOP 2, tal como previsto no plano, são as seguintes:
- (a) Rede viária local;
 - (b) Rede de abastecimento de água;
 - (c) Rede de drenagem de águas pluviais e de esgotos domésticos;
 - (d) Rede de água de rega, que integra o lago artificial destinado ao armazenamento de água, previsto no PP e a criar na área destinada a moradias turísticas e moradias de segunda residência;
 - (e) Rede de distribuição de energia eléctrica e de iluminação exterior;
 - (f) Rede de telecomunicações;
 - (g) Rede de abastecimento de gás;
 - (h) Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos.
- 5.2** As características técnicas essenciais, incluindo o dimensionamento, implantação, traçado e capacidade prevista das Infra-estruturas Locais referidas no número anterior, são as que constam dos projectos das Infra-estruturas Locais que se encontram já aprovados pelo Município no âmbito dos procedimentos de autorização das Operações Urbanísticas a promover pelos Promotores na UNOP 2.

6 Cláusula Sexta – Execução das Infra-estruturas Locais

- 6.1** As obrigações dos Promotores e a relação destes com o Município no que respeita à realização, reforço, gestão e manutenção das Infra-estruturas Locais, no âmbito da Unidade de Execução correspondente à UNOP 2, regem-se pelo PP da UNOP 2, e com as devidas adaptações, pelas regras estabelecidas na Secção III do Capítulo II do Contrato de Urbanização, complementadas com as disposições do presente Aditamento.
- 6.2** A realização, remodelação e/ou reforço das Infra-estruturas Locais na área da UNOP 2 constituem responsabilidade e encargos próprios dos Promotores.

7 Cláusula Sétima – Gestão e manutenção das Infra-estruturas Locais

- 7.1** Os espaços verdes, equipamentos colectivos e demais infra-estruturas locais, designadamente arruamentos viários e pedonais, a executar no âmbito da UNOP 2, de acordo com as regras do PP, têm natureza privada, constituindo partes comuns dos lotes e dos edifícios e/ou fracções autónomas existentes ou a criar em cada Unidade de Execução correspondente a uma Operação de Reparcelamento e/ou Operação de Loteamento.
- 7.2** A manutenção e gestão das infra-estruturas locais referidas no número anterior caberá aos Promotores e demais proprietários da Unidade de Execução, regendo-se pelo disposto no artigo 43.º, n.º 4 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, conforme estabelecido no artigo 15.º, n.º 4 do Regulamento do PP da UNOP 2, designadamente de acordo com as regras previstas nos artigos 1.420.º a 1.438.º-A, do Código Civil, com as devidas adaptações, e com as disposições do regulamento do loteamento desta Unidade de Execução, sem prejuízo de, por determinação da lei, regulamento, ou contrato de concessão, ou, ainda, pelo uso a que se destinam, ser concedida a exploração dessas infra-estruturas a terceiros e transferida a responsabilidade pela respectiva conservação, manutenção e gestão.
- 7.3** Será concedida à Infratroia a exploração do (i) sistema de recolha e transporte de resíduos sólidos urbanos (RSU), (ii) rede de abastecimento de água, (iii) rede de drenagem de águas pluviais, (iv) rede de esgotos domésticos e (v) rede de água de rega, incluindo o direito de utilizar a água do lago artificial a criar na área destinada a moradias turísticas e moradias de segunda residência e que se destina a armazenagem de água com integração no sistema de rega.
- 7.4** A Infratróia, no âmbito da exploração do sistema de recolha e transporte de RSU e das redes identificadas no número anterior, efectuará a cobrança das taxas e tarifas previstas nos respectivos regulamentos municipais do Município de Grândola e tabelas de taxas e tarifas, e assumirá, em contrapartida, a obrigação de proceder, respectivamente, à gestão, recolha e transporte dos resíduos sólidos urbanos, bem como à limpeza dos espaços de utilização comum ou pública, e à gestão, manutenção e conservação das referidas redes.

8 Cláusula Oitava – Cedências

- 8.1** O Município reconhece e aceita que as áreas a ceder ao Município pela Troiaresort no âmbito da Unidade de Execução correspondente à UNOP 1, destinadas a espaços verdes públicos, equipamentos colectivos e demais Infra-estruturas Gerais e Locais, foram dimensionadas para satisfazer as necessidades do conjunto da

área de propriedade das sociedades dominadas pela Imoareia, pelo que não haverá lugar a outras cedências para aqueles fins no âmbito da Unidade de Execução correspondente à UNOP 2, com excepção do disposto no número seguinte.

- 8.2** Os Promotores cederão para o domínio público municipal, nos termos previstos no artigo 14.º do Regulamento do PP da UNOP 2, o conjunto de espaços necessários para a reformulação do traçado da ER 253-1 e respectivas áreas verdes de enquadramento à via, na área da UNOP 2.
- 8.3** As cedências identificadas no n.º 1 serão efectuadas em conjunto no âmbito da execução do PP da UNOP 1, sendo tal facto tomado em consideração pelos órgãos do Município para os efeitos do disposto nos artigos 43.º e 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, e adequadamente mencionado nos alvarás que irão titular as autorizações municipais relativas às Operações de Reparcelamento e/ou Operações de Loteamento a realizar na UNOP 2, nos demais termos legalmente aplicáveis.
- 8.4** Os espaços não incluídos nos novos lotes a criar na área da UNOP 2, nomeadamente os destinados à implantação da rede viária (com excepção dos referidos no número anterior), das zonas de acesso e de circulação pedonal, do estacionamento, do corredor verde de utilização pública e das áreas verdes adjacentes às vias de circulação viária e pedonal, tal como definidos no PP da UNOP 2, constituem espaços de natureza privada para utilização comum pelos proprietários dos lotes resultantes das Operações de Reparcelamento e/ou Operações de Loteamento a realizar, e/ou pelos proprietários dos edifícios, ou fracções autónomas destes, que serão construídos em tais lotes, bem como pelos utentes dos empreendimentos turísticos, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9, quanto ao corredor verde de utilização pública e a via distribuidora sobre os quais será constituída uma servidão administrativa de utilização pública.
- 8.5** O Município reconhece que o acordo estabelecido nos termos da presente Cláusula exclui do âmbito de aplicação do artigo 44.º, n.º 4 do Decreto-Lei n.º 555/99 as Operações de Reparcelamento e/ou Operações de Loteamento a realizar pelos Promotores na UNOP 2.

9 Cláusula Nona – Servidão Administrativa de Utilização Pública

Os alvarás de autorização de Operações de Reparcelamento e/ou Operações de Loteamento a realizar no âmbito da execução do PP da UNOP 2 assegurarão a constituição de servidão administrativa de utilização pública sobre o corredor verde de utilização pública, bem como sobre a via distribuidora, ambas identificadas na Planta de Implantação do PP, por forma a assegurar a utilização pública dessas vias, em especial o acesso às praias, nos termos e condições estabelecidas no Regulamento do PP da UNOP 2.

10 Cláusula Décima – Cálculo de Taxas

A TMU a cobrar pela Câmara Municipal de Grândola aos Promotores, no âmbito do licenciamento ou autorização das Operações Urbanísticas a realizar na UNOP 2, será calculada nos termos previstos no Regulamento de Taxas e na Cláusula Nona do Contrato de Urbanização.

11 Cláusula Décima Primeira – Lei aplicável, interpretação e foro

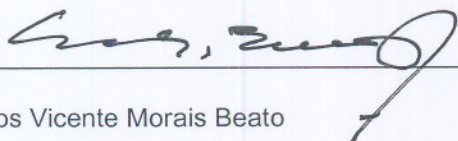
- 11.1 O presente acordo foi elaborado e será interpretado e executado de acordo com a lei Portuguesa.
- 11.2 O presente acordo constitui Aditamento ao Contrato de Urbanização relativo à execução do PU de Tróia e é parte integrante do mesmo para todos os efeitos legais. Em tudo o que se encontrar omissa no presente Aditamento aplicam-se as regras acordadas pelas Partes no Contrato de Urbanização.
- 11.3 Para todas as questões emergentes da interpretação, integração ou execução do presente acordo, dos respectivos Apêndices e/ou de contratos ou acordos dele complementares ou decorrentes, é competente o Tribunal Administrativo do Círculo de Beja, salvo se for outro o tribunal competente em razão da matéria, nos termos da lei.

Feito e assinado em cinco exemplares, em Grândola, aos dias 19 de Julho de 2007, ficando um exemplar para cada uma das Partes, [sendo o respectivo imposto de selo pago mediante documento de cobrança de modelo oficial, nos termos do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 287/03, de 12 de Novembro].

Pelo

MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA

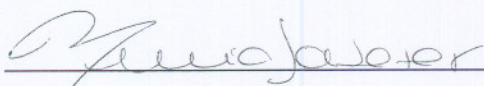
O Presidente da Câmara Municipal



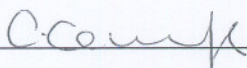
Carlos Vicente Morais Beato

Pela

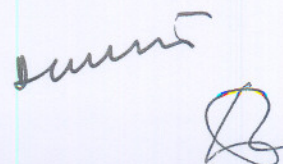
INFRATRÓIA – Infraestruturas de Tróia, E.M.



Nélia Taberner
Presidente do Conselho de Administração

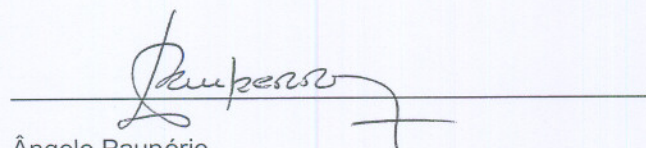


Cristina Campos
Administradora




Pela

IMOAREIA – Investimentos Turísticos, SGPS, S.A.



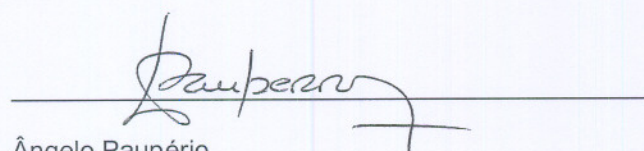
Ângelo Paupério
Presidente do Conselho de Administração



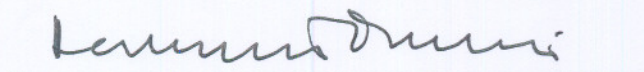
Henrique Montelobo
Administrador

Pela

TROIARESORT - INVESTIMENTOS TURÍSTICOS,, S.A.



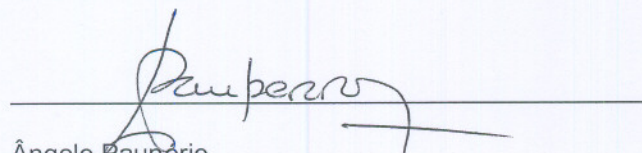
Ângelo Paupério
Presidente do Conselho de Administração



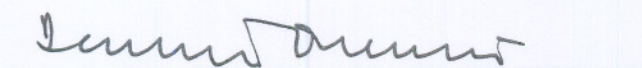
Henrique Montelobo
Administrador

Pela

S.I.I. - SOBERANA - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIAS, S.A.



Ângelo Paupério
Presidente do Conselho de Administração



Henrique Montelobo
Administrador

