

Caderno de Encargos

Quinta Bramcaamp

Índice caderno de Encargos

Parte I – Disposições Gerais

Cláusula

1.^a _____ 3

Cláusula

2.^a _____ 3

Parte II – Obrigações

Cláusula

3.^a _____ 4

Cláusula

4.^a _____ 5

Parte III – Disposições Finais

Cláusula

5.^a _____ 10

Cláusula

6.^a _____ 10

Cláusula

7.^a _____ 11

Cláusula

8.^a _____ 11

Anexos:

Anexo I – PDM do Barreiro, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/94, publicado no Diário da República, I série – B, n.º 103, de 04 de maio

Anexo II – Planta constante no Anexo II ao Programa do procedimento

Anexo III – Pág. 4, da parte relativa ao Ordenamento que faz parte integrante do Relatório do Plano Diretor Municipal do Barreiro

**CADERNO DE ENCARGOS DO CONCURSO PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO DE PRÉDIO MISTO,
DENOMINADO “QUINTA DE BRAAMCAMP”, PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DO BARREIRO**

Parte I – Disposições Gerais

Cláusula 1.ª

OBJETO

1. O presente concurso público tem por objeto a alienação do prédio misto denominado “QUINTA DE BRAAMCAMP”, com a área total de 210.640,00m², propriedade do Município do Barreiro, sito em Mexilhoeiro, na União de Freguesias do Barreiro e Lavradio, melhor descrito e caracterizado no n.1º, do artigo 1.º, do Programa do Procedimento e nos respetivos Anexos, nomeadamente, nas Plantas de condicionantes.
2. O prédio a alienar será transmitido no estado em que se encontre à data da celebração do contrato de compra e venda, desocupado de pessoas e bens e livre de quaisquer ónus ou encargos.
3. O prédio será alienado com a obrigação de o adquirente sujeitar o mesmo a uma operação de loteamento, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, e realizar as correspondentes obras de urbanização e demais obras previstas no presente Caderno de Encargos nos termos ali fixados, conjugados com os termos indicados na Proposta adjudicada.

Cláusula 2.ª

CARACTERÍSTICAS, LOCALIZAÇÃO E EDIFICABILIDADE

1. As características, localização e edificabilidade do prédio a alienar são as constantes do Plano Diretor Municipal do Barreiro (PDM do Barreiro), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/94, publicado no Diário da República, I série-B, n.º 103, de 4 de maio de 1994, nomeadamente, as normas e parâmetros urbanísticos de carácter geral, previstos no Capítulo III do Regulamento do referido Plano (cfr. artigo 8.º, n.ºs 3 e 4), aplicáveis nas classes e categorias de espaços onde se insere o prédio a alienar, melhor identificadas no 3.º, do artigo 1.º, do Programa do Procedimento, sendo o regime do uso do solo ainda complementado pelo regime estabelecido nas fichas urbanísticas de caracterização das UOPG 1 (com a designação

“Alburrica”), 20 (com a designação “Grupo Escolar/Barreiro Norte”) e 175 (com a designação “Quinta de Braamcamp”), onde se insere o Prédio a alienar, que constitui o **Anexo I** ao presente Caderno de Encargos e que faz parte integrante do mesmo nos termos do disposto no artigo 8.º do referido regulamento, bem como nas Plantas constantes no Anexo II ao Programa do Procedimento, que constituem o **Anexo II** ao presente Caderno de Encargos.

2 Para além do referido no número anterior, o prédio está inserido no Sítio de Alburrica e do Mexilhoeiro e seu Património Moageiro, Ambiental e Paisagístico, classificado como Sítio Interesse Municipal (SIM) pela deliberação da Câmara Municipal do Barreiro de 06.07.2017, possuindo reconhecido interesse histórico industrial, ambiental e paisagístico e carácter emblemático (cfr. Aviso n.º 8203/2017 publicitado no Diário da República n.º 139/2017, Série II de 20. 07. 2017).

Parte II

Cláusula 3.ª

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- 1.** O Município do Barreiro obriga-se a entregar ao adquirente o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial do Barreiro sob o n.º 513/19930324 e inscrito na matriz predial urbana de Setúbal, sob os artigos n.ºs 233, 1787, 1857, 1859,1861, 1863, 1865, 1867, 1869, 1871, 1873, 1875, 1877, 1879, 1881, 1883, 1885, 1887, 1889, 1891, 1893, 1895, 1897, 1899, 1901, 1903, 1905, 1907, 1909, 1911, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 1, secção 1A da União de Freguesias de Barreiro e Lavradio, livre de pessoas e bens.
- 2.** O Município do Barreiro compromete-se a colaborar com o adquirente para a obtenção do melhor resultado com vista ao cumprimento do contrato, abstendo-se da prática de atos inúteis ou que causem encargo desproporcionado ao adquirente do prédio.
- 3.** O Município do Barreiro não participará no investimento, nem avalizará empréstimos que o adquirente venha a contrair, devendo o adquirente assumir o financiamento da totalidade das obras a executar pelo adjudicatário nos termos do presente Caderno de Encargos e da proposta adjudicada.

Cláusula 4.ª

OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE

1. O adquirente obriga-se a:

- a) Lotear o prédio a alienar e, subsequentemente, realizar as obras de urbanização e de edificação nos lotes daí resultantes, em conformidade, nomeadamente, com as regras de edificabilidade a que alude a Cláusula 2.ª do presente Caderno de Encargos e com o Desenho das Obras de Urbanização a realizar na área integrada na UOPG 175.

- b) Assegurar, no projeto do loteamento as áreas para espaços verdes e de utilização coletiva infraestruturas e equipamentos e as áreas de cedência ao município.

- c) Construir, a suas expensas, um empreendimento turístico, devendo para esse fim, reabilitar a traça arquitetónica da fachada de todas as edificações implantadas no prédio a alienar, devidamente identificadas na Planta que constitui o Anexo II ao Programa do Procedimento, podendo a construção acomodar as alterações necessárias para o seu fim.

- d) Executar a expensas suas, em simultâneo com as obras de loteamento, nas áreas abrangidas nas UOPG 1 e 20, incluindo as áreas exteriores aos limites do prédio, as seguintes obras de urbanização, de reabilitação e construção de equipamentos, em conformidade com a proposta adjudicada:
 - i) A concretização de medidas de recuperação/reabilitação, preservação e valorização da área da UOPG 1 – zona de Alburrica, a manutenção da estrutura natural existente, dado o manifesto interesse patrimonial e paisagístico, conforme previsto no Relatório do Plano Diretor Municipal do Barreiro, mais concretamente na pág. 4, da parte relativa ao Ordenamento, que constitui o **Anexo III** ao presente Caderno de Encargos, que abrange as caldeiras, cuja manutenção e tratamento das margens das caldeiras deve ser assegurada pelo Adquirente, bem como a reconstrução do moinho de maré e das duas comportas existentes, identificados na Planta que constitui o **Anexo V** ao presente Caderno de Encargos, dando cumprimento ao anteprojeto que

constitui o **Anexo IV** do presente Caderno de Encargos, relativamente ao moinho de maré, cabendo-lhe ainda assegurar o acesso ao público aos moinhos e às caldeiras, devendo neste último caso ser garantido o acesso sem quaisquer ónus e encargos, para a prática de desportos náuticos;

ii) Construir um campo de futebol de 11, com medidas mínimas regulamentares para competição nacional, com relvado sintético de última geração, com pelo menos uma bancada lateral composta por três níveis de assentos para espetadores, 4 balneários, postes de iluminação e vedado, na área abrangida pela UOPG 20 (conforme implantação apresentada no **Anexo V**, do Caderno de Encargos), cuja gestão, manutenção e destino ficará a cargo do Município do Barreiro;

2. A edificação nos lotes deverá observar a legislação e regulamentação aplicável, a par do alvará da licença de loteamento, devendo ainda garantir-se que as soluções ao nível da implantação dos lotes asseguram a permeabilidade visual, considera-se corredor visual corresponde ao espaço livre entre edifícios que permita a livre contemplação da vista ao nível do solo para o rio, e para a cidade de Lisboa, a salubridade dos terrenos e o arejamento dos edifícios a construir, valorado de acordo com o n.º3, do **Anexo VIII**, do Programa de Procedimento.
3. A criação de uma “grande área de lazer e convívio, com os respetivos equipamentos, em ligação com o centro da cidade”, tal como decorre expressamente do Relatório do Plano Diretor Municipal do Barreiro (pág. 4 da parte relativa ao Ordenamento), cabendo ao Adquirente, em concreto, a construção de percursos pedonais, áreas verdes, iluminação pública, infraestruturas subterrâneas e os equipamentos que decorrem da avaliação final do procedimento concursal, necessários à qualificação do espaço com as seguintes características, que serão valoradas de acordo com o n.º4, do **Anexo VIII**, do Programa do Procedimento:
 - a) A criação de áreas verdes, que deverão respeitar as seguintes condições:
 - i) A arborização e criação de áreas de sombra para zonas de estadia
 - ii) A instalação de iluminação pública em toda área;

iii) A criação de infraestruturas subterrâneas, designadamente abastecimento de água, rede de drenagem de águas pluviais, rede de drenagem de águas residuais domésticas, rede de eletricidade e telecomunicações.

iv) Construir acessos pedonais, de fruição pública, nas áreas abrangidas pelas UOPG 1 e 20;

Equipamentos que decorrem da avaliação final do procedimento concursal:

v) Circuito de manutenção e geriátrico, com 10 equipamentos, sendo que 4 devem acomodar a utilização no contexto também de geriatria;

vi) Parque de merendas para 32 pessoas, 8 mesas fixas ao solo, dotadas de bancos também fixos ao solo, em material resistente a ambientes húmidos, com salinidade, podendo ser madeira, plástico extrudido reciclado, ou outro material que imite madeira. O parque deverá ser munido de pergolas que permitam o crescimento de vegetação e criação de áreas de sombra;

vii) Parque infantil/ Juvenil de apoio equipado, também, com 3 equipamentos inclusivos para crianças com mobilidade reduzida. Devem ser colocados dois equipamentos multifunções (torres), com escorrega, escalada, 4 baloiços, 4 molas, uma rede de escalada (aranha), com pavimento do tipo flexipiso. O parque Juvenil deverá possuir parede de escalada, e “half-pipe” para skate e bicicletas e dois campos para a prática de Street Basket.;

viii) Torre de observação destinada à contemplação da paisagem frente ribeirinha, estuário e fauna local, contruída com o mínimo de 8m de altura e dimensionada para a utilização simultânea de 10 pessoas. Os materiais devem garantir a solidez, estabilidade e perenidade da construção, sendo resistentes a ambientes húmidos e à salinidade. A localização deverá considerar o indicado

em estudo prévio anexo, sendo deixado ao critério do proponente as características estéticas do objeto.

ix) Passadiços que se consideram estruturas construídas acima do nível do solo ou da água destinada predominantemente à circulação pedonal e/ou ciclável numa extensão mínima de 570m.

4. Todos os equipamentos referidos nas subalíneas i); ii); iii); iv); v); vi); vii); viii); ix) deverão respeitar todas as normas de segurança e qualidade em vigor.

5. Para além das obrigações referidas nos números anteriores cabe ainda ao Adquirente realizar, a suas expensas, e de acordo com a proposta adjudicada, as seguintes ações nas áreas abrangidas nas UOPG 1 e 20, incluindo as áreas exteriores aos limites do prédio:

a) Implementar soluções sustentáveis de melhoria de desempenho energético e ambiental da iluminação pública e de soluções construtivas do espaço público ambientalmente sustentáveis atentas as alterações climáticas em curso, para a totalidade das áreas abrangidas pelas UOPG 1 e 20, nos termos da proposta adjudicada.

b) Implementar as medidas destinadas a mitigar o risco de erosão costeira na área do prédio, incluindo a execução de um modelo de uso e ocupação da orla costeira que contenha a exposição territorial aos riscos costeiros, numa perspetiva de curto e/ou médio e/ou longo prazo, conforme a proposta adjudicada;

c) Concretizar as soluções paisagísticas destinadas a minimizar as ondas de calor identificadas na proposta adjudicada;

d) Implementar as soluções sustentáveis de melhoria de desempenho energético e ambiental da iluminação pública e as soluções construtivas do espaço público ambientalmente sustentáveis para a totalidade destas áreas, identificadas na proposta adjudicada.

6. Caso tal resulte da sua proposta, o Adquirente cederá ao domínio público municipal, para além das áreas obrigatórias nos termos da lei e do presente Caderno de Encargos, as áreas integradas na UOPG 1 e/ou UOPG 20, assinalas na sua proposta, após a respetiva infraestruturização e a realização das obras de urbanização, reabilitação e do cumprimento das demais ações previstas nos números anteriores, ficando ainda obrigado a proceder à entrega dessas mesmas obras ao Município do Barreiro, que será o responsável pela respetiva gestão e manutenção.

7. Caso tal resulte da sua proposta, o adquirente fica, ainda, obrigado a construir, assumindo, integralmente, os respetivos custos nas áreas a ceder ao município nos termos de presente caderno de encargos, um equipamento, com vocação turística de utilização coletiva, e que deve obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Assegurar o respeito de todas as regras urbanísticas aplicáveis;
- b) Deve estar aberto ao público em geral;
- c) Deve melhorar a oferta turística no território durante 365 dias por ano, estando aberto ao maior numero de pessoas possível, proporcionando uma experiência diferenciadora ao nível/aos níveis (Município);
- d) Deve distinguir-se pela sua singularidade e raridade na Área Metropolitana de Lisboa.

8. Para efeitos do disposto do número anterior, considera-se equipamento de animação turística um lugar de interesse que os turistas visitam, geralmente pelo seu valor cultural inerente ou exibido, importância histórica, beleza natural ou artificial, originalidade, raridade ou para recreação ou diversão.

9. Para efeitos do disposto nos números anteriores, o adquirente obriga-se a:

- a) Colaborar com a fiscalização da Câmara Municipal do Barreiro em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato ou de normas legais ou regulamentares aplicáveis;

- b)** Dar conhecimento imediato ao Município do Barreiro de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;
- c)** Realizar, a expensas suas, todas as operações de limpeza dos terrenos e demolição das construções implantadas no prédio, devidamente assinaladas na Planta que constitui o Anexo II ao Programa do Procedimento, que constitui o **Anexo II** ao presente Caderno de Encargos, com exceção daquelas que devam ser reconstruídas nos termos da alínea c) do n.º 1 da presente Cláusula;
- d)** Executar todas as obras previstas no Caderno de Encargos com o menor impacto possível sobre os prédios confinantes, nomeadamente, no que respeita ao sistema de vistas sobre o rio.

Cláusula 5.ª

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

- 1.** É expressamente proibida a transmissão da posição de adjudicatário sem a autorização expressa, por escrito, por parte da Câmara e da Assembleia Municipal do Barreiro.
- 2.** Salvo consentimento expresso do Município, o adquirente não poderá alienar, parte ou a totalidade, do prédio sem que se encontrem concluídas e rececionadas pelo Município, na sua totalidade, as obras de urbanização.

Cláusula 6.ª

ENCARGOS E DESPESAS

- 1.** Todos os encargos legais e despesas decorrentes da alienação do Imóvel são da responsabilidade do adquirente.
- 2.** O adquirente está ainda obrigado a pagar, atempadamente, todas as taxas administrativas e urbanísticas devidas no âmbito dos procedimentos de controlo prévio urbanístico a desencadear pelo mesmo nos termos do presente Caderno de Encargos, designadamente, as previstas no Regulamento e Tabela de Taxas do Município do Barreiro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 79, de 23 de abril de 2010.

Cláusula 7.ª

CLÁUSULA ARBITRAL E FORO COMPETENTE

Qualquer litígio ou diferendo entre as partes relativamente à interpretação ou execução do contrato que não seja consensualmente resolvido no prazo máximo de 21 (vinte e um) dias, será decidido por recurso à arbitragem no Centro Nacional de Arbitragem da Construção, nos termos do respetivo Regulamento de Arbitragem.

Cláusula 8.ª

REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

As divergências que existam entre os documentos relativos ao concurso público e o contrato de compra e venda devem ser interpretados da seguinte forma:

- a)** Em primeiro lugar, aplicam-se as normas imperativas da lei e do Caderno de Encargos;
- b)** Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato de compra e venda, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do Caderno de Encargos.

ANEXOS

Constam como anexos ao presente Caderno de Encargos, os seguintes anexos:

- **Anexo I** -PDM do Barreiro, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/94, publicado no Diário da República, I série – B, n.º 103, de 04 de maio;
- **Anexo II** – Planta constante no Anexo II ao Programa do Procedimento,;
- **Anexo III** – Pág. 4, da parte relativa ao Ordenamento que faz parte integrante do Relatório do Plano Diretor Municipal do Barreiro;
- Anexo IV** – Anteprojecto do Moinho de Maré.