

PROCEDIMENTO CONCORRENCIAL PARA A CONSTITUIÇÃO DE
DIREITO DE SUPERFÍCIE PARA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO
DESPORTIVO DESTINADO À PRÁTICA DE PÁDEL E TÊNIS E
INFRAESTRUTURAS ASSOCIADAS

CADERNO DE ENCARGOS

MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

Janeiro de 2024

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

REUNIÃO DE 22-01-2024 *PL*

ÍNDICE

Cláusula 1.ª Objeto.....	3
Cláusula 2.ª Caraterização do prédio	3
Cláusula 3.ª Finalidade.....	3
Cláusula 4.ª Prazo	3
Cláusula 5.ª Obrigações do Município de São João da Madeira.....	4
Cláusula 6.ª Obrigações do superficiário	4
Cláusula 7.ª Construção e início da exploração	7
Cláusula 8.ª Seguros.....	7
Cláusula 9.ª Preço	7
Cláusula 10.ª Pagamento.....	7
Cláusula 11.ª Garantia.....	8
Cláusula 12.ª Transmissão de direitos.....	8
Cláusula 13.ª Exclusão da responsabilidade do Município em caso de perturbações do funcionamento do equipamento desportivo	8
Cláusula 14.ª Sanções e penalidades.....	8
Cláusula 14.ª Extinção da superfície.....	8
Cláusula 15.ª Lei aplicável.....	9
ANEXOS	10
Anexo I Programa Preliminar	10
Anexo II [Planta/levantamento topográfico do imóvel].....	13

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente procedimento tem por objeto a constituição de um direito de superfície com vista à instalação de equipamento desportivo destinado à prática de pádel e ténis e infraestruturas associadas, de acordo com programa preliminar que se junta como **Anexo I**.

Cláusula 2.ª

Caraterização do prédio

1. O direito de superfície será constituído na parcela de terreno com uma área de 11953 m² a destacar dos prédios inscritos na matriz predial rústica da freguesia e concelho de São João da Madeirada sob os artigos 1386 e 1387, com a área de 13854 m², sito à Rua do Grupo Patriótico Sanjoanense, identificada na Planta n.º 780 (cf. **Anexo II** ao presente caderno de encargos).
2. O prédio confronta a norte, nascente e sul com Município de São João da Madeira e a poente com a rua do Grupo Patriótico Sanjoanense.
3. No prédio descrito nos números anteriores encontra-se construído um poço.

Cláusula 3.ª

Finalidade

A constituição do direito de superfície destina-se à conceção, projeto, construção, instalação, funcionamento e exploração, nos termos do presente caderno de encargos, pelo superficiário, de equipamento desportivo destinado à prática de pádel e de ténis e infraestruturas associadas, nos termos do programa preliminar que se junta como **Anexo I**.

Cláusula 4.ª

Prazo

O direito de superfície será constituído por um período de 30 anos, improrrogável.

Cláusula 5.ª

Obrigações do Município de São João da Madeira

1. O Município de São João da Madeira tem a obrigação de entregar ao superficiário a parcela de terreno no estado em que esta se encontra, livre de ónus ou encargos.
2. O Município de São João da Madeira consentirá a utilização, pelo superficiário, da água do poço localizado no prédio, para satisfação das necessidades de rega dos espaços verdes, e até um limite máximo de 5 litros/m²/dias de área ajardinada, ao longo de 9 meses por ano.

Cláusula 6.ª

Obrigações do superficiário

Sem prejuízo de outras, que resultem, nomeadamente, de outras cláusulas do presente caderno de encargos, são obrigações do superficiário:

- a. Pagar o preço;
- b. Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para o licenciamento da construção do equipamento desportivo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, nomeadamente, a Portaria n.º 255/2023, de 7 de agosto;
- c. Conceber, projetar, construir e instalar e assegurar o funcionamento e exploração do equipamento desportivo destinado à prática de pádel e ténis, e infraestruturas associadas, em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de junho, conforme alterado, a Portaria n.º 454/2023, de 28 de dezembro, e regulamentos de federações desportivas eventualmente relevantes, bem como com a proposta adjudicada;
- d. Submeter, para prévia aprovação, o projeto base ao Município de São João da Madeira, no prazo de 40 dias a contar da assinatura do contrato;
- e. Submeter, para prévia aprovação, o projeto de execução ao Município de São João da Madeira, no prazo de 50 dias a contar da notificação da aprovação do projeto base;
- f. Dar início ao procedimento de licenciamento urbanístico no prazo de 10 dias a contar da aprovação do projeto de execução;

- g. Dar início à construção do equipamento desportivo no prazo de 60 dias a contar da emissão da licença de construção;
- h. Obter atempadamente junto das entidades competentes, bem como manter permanentemente atualizados todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a construção, instalação, manutenção e exploração e funcionamento do equipamento desportivo e o desenvolvimento da atividade;
- i. Explorar o equipamento desportivo, nos termos definidos no presente caderno de encargos;
- j. Assumir todas as obrigações, ónus e encargos próprios da conceção, projeto, construção, instalação, funcionamento e exploração do equipamento desportivo;
- k. Garantir o pleno funcionamento do equipamento desportivo, pelo menos, entre as 9h00 e as 23h00, todos os dias úteis do ano e ao sábado, carecendo, qualquer alteração ao horário, de autorização prévia do Município de São João da Madeira;
- l. Permitir a utilização gratuita de 3 campos de ténis e 3 campos de pádel (e infraestruturas associadas, tais como balneários) pelas escolas públicas localizadas em São João da Madeira durante o calendário escolar (de setembro a junho), e dentro dos horários escolares (9h00 – 12h00; 14h00 – 16h00), no máximo de 6 horas por semana, mediante requisição prévia a ser remetida ao superficiário com a antecedência mínima de uma semana e mediante programação a ser remetida ao superficiário até ao final do mês de outubro;
- m. Permitir a utilização gratuita de 3 campos de ténis (e infraestruturas associadas, tais como balneários e iluminação) pelas associações desportivas localizadas em São João da Madeira entre as 16h e as 21h dos dias úteis, de acordo com planeamento a ser remetido anualmente ao superficiário;
- n. Permitir a utilização gratuita do equipamento, até um máximo de 4 fins-de-semana por ano, para a realização de torneios homologados por federação desportiva ou associação desportiva territorial;
- o. Submeter o nome do equipamento desportivo à aprovação prévia do Município de São João da Madeira;
- p. Adquirir, instalar, montar e manter toda a sinalização indispensável à identificação do equipamento desportivo;

- q. Garantir que as instalações, equipamentos e serviços da área cedida dão adequada satisfação sob os aspetos de estética, higiene, qualidade e salubridade e proporcionam serviços cómodos, seguros, rápidos e eficientes aos utilizadores;
- r. Manter em perfeito estado de conservação e limpeza todas as zonas, instalações e equipamentos que integram a área cedida e os respetivos acessos, nomeadamente as edificações, pavimentos, espaços ajardinados e infraestruturas,
- s. Contratar todos os seguros de responsabilidade civil obrigatórios, nos termos da lei e do presente caderno de encargos;
- t. Em caso de destruição, reconstruir o equipamento desportivo no prazo máximo de 1 ano a contar da data da sua destruição, ou em caso de destruição parcial, no prazo razoável fixado pelo Município de São João da Madeira, mas que não poderá nunca exceder ao anteriormente referido;
- u. Colaborar com todas as entidades que tenham competência de fiscalização ou inspeção relativamente à atividade desenvolvida na parcela cedida, acatando prontamente as suas ordens e instruções;
- v. Colaborar com as autoridades policiais em tudo o que lhe seja solicitado na área cedida e nas zonas de acesso à mesma;
- w. Dar conhecimento imediato ao Município de São João da Madeira de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;
- x. Entregar, no termo do direito de superfície, a parcela municipal com todas as edificações nela construídas em plenas condições de utilização e;
- y. Suportar todos os encargos com a segurança da área cedida e respetivos acessos, bem como a sua atualização ou a correção de deficiências nesta matéria;
- z. Manter e conservar o equipamento desportivo na área cedida durante todo o período da vigência do contrato, de modo a que, no termo do prazo do direito de superfície, estejam em plenas condições de utilização;
- aa. Prover pela proteção e segurança do equipamento desportivo, bem como dos utilizadores;
- bb. Desenvolver as atividades no escrupuloso cumprimento das legislação e regulamentação aplicáveis e em obediência a todas as determinações de autoridades competentes;

cc. Submeter à aprovação do Município de São João da Madeira quaisquer alterações aos projetos e programas inicialmente aprovados e estabelecidos.

Cláusula 7.ª

Construção e início da exploração

O superficiário obriga-se a concluir a obra e iniciar a exploração do equipamento no prazo de 2 anos a contar da assinatura do contrato.

Cláusula 8.ª

Seguros

O superficiário obriga-se a contratar e manter ao longo de todo o período da superfície todos os seguros legalmente obrigatórios, tendo em conta as atividades a desenvolver.

Cláusula 9.ª

Preço

1. Como contrapartida pela constituição do direito de superfície, o adjudicatário compromete-se a pagar ao Município de São João da Madeira um preço correspondente ao valor da proposta adjudicada.
2. O preço deverá ser pago em 30 prestações anuais, nos termos da cláusula seguinte.

Cláusula 10.ª

Pagamento

1. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento de 10% (dez por cento) do preço no momento da assinatura do contrato.
2. O remanescente deverá ser pago em 30 prestações anuais, vencendo-se a primeira no dia do mês em que se iniciar a exploração do equipamento.
3. Todos os pagamentos referidos nos números anteriores têm lugar por transferência bancária para o IBAN PT50 0035 0735 00000001730 13.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
RECEBIMOS DE 22 -01- 2024

Cláusula 11.ª

Garantia

Os concorrentes garantirão, mediante prestação de caução, a prestar nos termos do programa do procedimento, no valor correspondente a 10 % do preço adjudicado, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assumem com a celebração do contrato.

Cláusula 12.ª

Transmissão de direitos

1. A transmissão do direito de superfície depende de prévia autorização do Município de São João da Madeira.
2. O superficiário cessionário deverá prestar garantia nos termos do presente caderno de encargos.

Cláusula 13.ª

Exclusão da responsabilidade do Município em caso de perturbações do funcionamento do equipamento desportivo

Caso se verifiquem perturbações ao normal funcionamento do equipamento desportivo, resultantes, nomeadamente, mas sem excluir outros, da realização de quaisquer iniciativas ou eventos ou condicionamentos no acesso aos espaços, não poderá o superficiário ao Município de São João da Madeira quaisquer indemnizações ou compensações de qualquer outro tipo.

Cláusula 14.ª

Sanções e penalidades

Pelo incumprimento das obrigações contratuais assumidas nos termos deste caderno de encargos, o Município de São João da Madeira poderá aplicar ao superficiário uma sanção correspondente a 0,5 por mil do preço da superfície por cada dia de incumprimento.

Cláusula 14.ª

Extinção da superfície

1. O direito de superfície extinguir-se-á nos termos da lei.

2. O incumprimento de qualquer uma das obrigações enunciadas na cláusula 4.ª do presente caderno de encargos constitui condição resolutiva do contrato, nos termos e para os efeitos do artigo 1536.º, n.º 2, do Código Civil.
3. Com a extinção do direito de superfície o Município de São João da Madeira adquirirá a propriedade da obra.
4. O superficiário não terá direito a qualquer indemnização.

Cláusula 15.ª

Lei aplicável

O contrato rege-se pela lei portuguesa.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
22-01-2024

ANEXOS

Anexo I

Programa Preliminar

Termos de Referência

O Município de São João da Madeira pretende promover a construção de um equipamento desportivo destinado à prática de pádel e ténis e infraestruturas associadas, integrado no terreno adjacente ao atual Pavilhão Desportivo das Travessas, localizado na Rua do Grupo Patriótico Sanjoanense, em São João da Madeira.

Esta iniciativa contempla a construção de 4 campos de ténis e 8 campos de pádel, propondo-se também a construção de edifícios de apoio ao complexo de ténis, tais como: um equipamento destinado a balneários e armazém; um quiosque e, desejavelmente, um equipamento similar de restauração, bar/café. Do mesmo modo, o Município de São João da Madeira entende como desejável a instalação de espaços e equipamentos tais como: espaços destinados à prática de pickleball e/ou beachvolley, espaço infantil e/ou ginásio outdoor.

A conceção deste equipamento deverá considerar o dimensionamento e a oferta de estacionamento adequada ao uso proposto. O projeto deverá contemplar o tratamento paisagístico de toda a área de intervenção em articulação com a extensão projetada do parque urbano do Rio Úl projetada para a área confinante de nascente.

A área de terreno disponível para o complexo de ténis é de, sensivelmente, 11.953 m².

Campos de jogo: O complexo será constituído no mínimo por quatro campos de ténis e oito campos de pádel, admitindo-se que no futuro, por força da evolução da procura e do surgimento de diferentes tipologias de desporto de raquete, possam ser introduzidas alterações à composição do complexo no que se refere à tipologia dos campos de jogos, situação que carecerá de prévio acordo e autorização por parte do concedente.

No que ao ténis se refere a solução deverá contemplar a existência de um court central adaptado para organização de competições desportivas oficiais. O projeto deverá garantir que da organização espacial deste complexo se possa vir a permitir a instalação de bancadas amovíveis de suporte ao acolhimento de espetadores em eventuais competições que se venham a realizar nestas instalações.

Dois dos campos de ténis e os oito campos de pádel deverão ser cobertos de forma a permitir a sua utilização independentemente das condições climatéricas.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 22-01-2024

Na elaboração do projeto deverão ser tomadas em consideração os impactos do volume construído, as suas características e linguagem, considerando a envolvente e assegurada a articulação paisagística em toda a frente confinante com o parque verde do Rio Úl.

Estruturas Construídas: Do ponto de vista organizativo, o equipamento de apoio ao complexo de ténis será composto no mínimo por dois balneários e vestiários informais e respetivas instalações sanitárias, espaços adequados e adaptados a pessoas de mobilidade condicionada, e ainda uma área de instalações técnicas, uma área de secretariado e uma arrecadação geral com as dimensões adequadas para apoio ao funcionamento e toda a logística deste complexo desportivo.

Também se admite a possibilidade da implantação de um equipamento similar de hotelaria restaurante/bar/café que deverá tirar partido do enquadramento paisagístico a criar com a ligação deste equipamento à extensão do parque urbano do Rio Úl projetada para os terrenos adjacentes a nascente do complexo.

Deverá dispor no mínimo de uma zona de bar, arrumos e, ainda, duas instalações sanitárias masculino/feminino para o público, ambas com condições para pessoas com mobilidade condicionada.

Na área de intervenção existe um poço que deve ser preservado, sendo admissível que o concessionário possa utilizar este recurso para captação de água para rega dos espaços verdes e campos de jogo e lavagem das instalações e pavimentos devendo, para o efeito, proceder ao licenciamento desta captação junto da APA/ARH competente. Em todo o caso, o volume de captação da água deste poço nunca poderá ser superior às necessidades de rega dos espaços verdes e que se fixam em 5 litros/m²/dia de área ajardinada ao longo de nove meses.

Adequação com os instrumentos de gestão do território: O terreno para a instalação desportiva está classificado, na Planta de Ordenamento do PDM, como Equipamento Desportivo, e não colide com a Planta de Condicionantes, pelo que cumpre o previsto no PDM de São João da Madeira, quer em termos de edificabilidade, quer do ponto de vista da integração urbana.

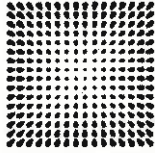
Acessos: Prevêem-se três acessos distintos à instalação desportiva, um pelo interior do complexo desportivo a norte, para o fácil acesso aos balneários existentes no pavilhão, um acesso a poente através da Rua Grupo Patriótico Sanjoanense e um acesso a sul que permitirá a ligação ao parque urbano.

Acessibilidades: A intervenção deverá garantir o cumprimento da legislação específica que consagra os direitos dos cidadãos com deficiência, ao abrigo do disposto no Decreto-lei nº 163/2006, de 8 de agosto, contemplando a facilidade de acesso ao edificado a eventuais utentes de mobilidade condicionada, sendo de referir os acessos de nível e sem barreiras arquitetónicas no exterior dos edifícios, bem como a existência de instalações sanitárias especialmente dotadas para servir estes cidadãos.

Anexo II

[Planta/levantamento topográfico do imóvel]

CARTELA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MATOZINHA
REGISTRO Nº 22-01-2024



S. João da Madeira
Câmara Municipal

D. P. O. A.
Câmara Municipal de S. João da Madeira
Avenida da Liberdade
3701-956 S. João da Madeira
256 200 200 | dpo@cm-sjm.pt | www.cm-sjm.pt

Requerente: MUNICIPIO DE SÃO JOÃO DA AMDEIRA

Morada: AVENIDA DA LIBERDADE

Válida pelo prazo de um ano

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - CARTOGRAFIA

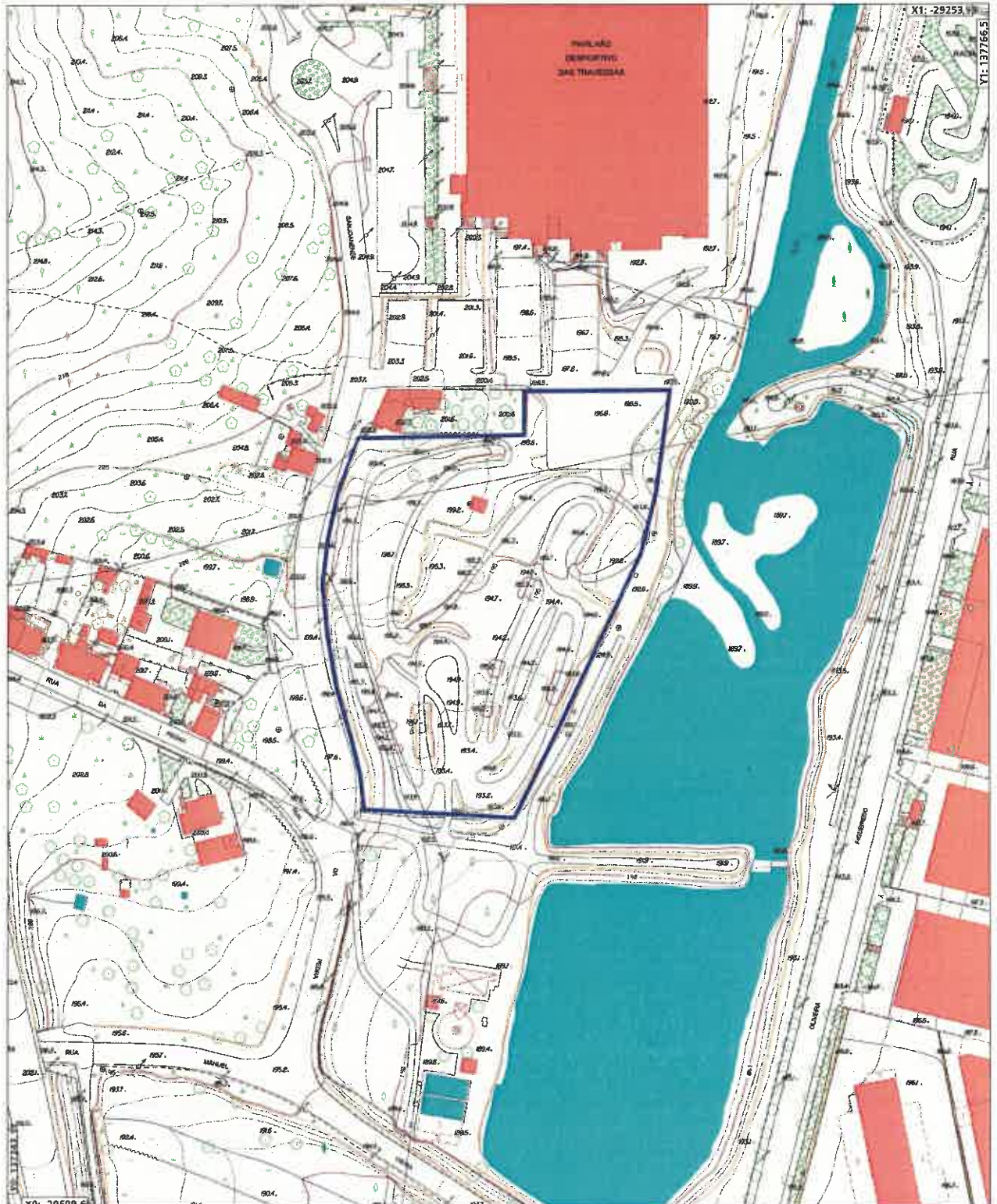
Escala 1:2000

Local: Rua do Grupo Patriótico Sanjoanense
Data: 18-01-2024

Guia N.º
Planta N.º 780

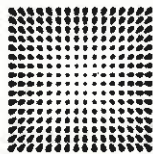
ARU- Área de
Reabilitação Urbana

----- Limite de Concelho



O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Câmara Municipal de S. João da Madeira
2024-01-18



S. João da Madeira
Câmara Municipal

D. P. O. A.
Câmara Municipal de S. João da Madeira
Avenida da Liberdade
3701-956 S. João da Madeira
256 200 200 | dpo@cm-sjm.pt | www.cm-sjm.pt

Requerente: MUNICIPIO DE SÃO JOÃO DA AMDEIRA

Morada: AVENIDA DA LIBERDADE

Válida pelo prazo de um ano

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - ORTOFOTOMAPAS

Escala 1:2000

Local: Rua do Grupo Patriótico Sanjoanense

Guia N.º

Data: 18-01-2024

Planta N.º 780



O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
FEVRIANO DE 22-01-2024