

PROCEDIMENTO PÚBLICO N.º 1/ DIVISÃO DE PATRIMÓNIO/ 2024

**PROCEDIMENTO PÚBLICO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, DE UM
ESTABELECIMENTO DESTINADO A RESTAURAÇÃO E BEBIDAS, SITO NA AV. PATRÃO JOAQUIM
LOPES, N.ºs 11, 13 e 15, EM PAÇO DE ARCOS**

CADERNO DE ENCARGOS

A - CLÁUSULAS GERAIS

- 1. DISPOSIÇÕES GERAIS**
- 2. OBJETO E FIM DO PROCEDIMENTO**
- 3. CONTEÚDO DO CONTRATO**
- 4. FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO**
- 5. CARACTERÍSTICAS DAS INTERVENÇÕES A REALIZAR**
- 6. CARACTERÍSTICAS DO EQUIPAMENTO DA ESPLANADA**
- 7. OBRAS**
- 8. PUBLICIDADE**
- 9. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**
- 10. RENDA**
- 11. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**
- 12. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E MUDANÇA DE RAMO**
- 13. DEMAIS OBRIGAÇÕES LEGAIS**
- 14. PAGAMENTO DA RENDA**
- 15. PRAZO MÁXIMO DE INÍCIO DA EXPLORAÇÃO**
- 16. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**
- 17. DURAÇÃO DO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**
- 18. CADUCIDADE, RESOLUÇÃO E REVOGAÇÃO**

19. PROPRIEDADE

20. SANÇÕES PECUNIÁRIAS

21. INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO

22. FORO COMPETENTE

B – ANEXOS

ANEXO I - Plantas de Localização e de Implantação

ANEXO II – Memória Descritiva

ANEXO III - Minutas dos Termos de Responsabilidade:

MODELO I – Modelo do Termo de Responsabilidade do Autor do Projeto

MODELO II – Modelo do Termo de Responsabilidade do Coordenador do Projeto

CADERNO DE ENCARGOS

A - CLÁUSULAS GERAIS

Artigo 1º

DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 - Além do Anúncio, o arrendamento para fins não habitacionais rege-se pelo disposto nas peças patentes a Procedimento: Programa de Procedimento, Caderno de Encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que sejam prestados.

1.2 - Em tudo o que seja omissa nas peças referidas no ponto antecedente, observa-se o disposto na legislação aplicável, designadamente no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público (RJPIP) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na redação atual.

Artigo 2º

OBJETO E FIM DO PROCEDIMENTO

2.1 - O presente Procedimento tem por fim a construção e exploração de um estabelecimento de restauração e bebidas com esplanada, sito nos n.ºs 11, 13 e 15 da Av. Patrão Joaquim Lopes, em Paço de Arcos (zona de rés do chão) com 188m² de área, em que se incluem 145m² de área útil, e uma zona de esplanada a tardoz, com 43m², localizada no pátio fronteiro ao futuro Jardim que une o edifício à Igreja da Sagrada Família, no local indicado no Anexo I do presente Caderno de Encargos.

2.2 - As áreas em causa são entregues no estado em que se encontram à data da celebração do contrato.

Artigo 3º

CONTEÚDO DO CONTRATO

3.1 - O contrato de arrendamento para fins não habitacionais é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.

3.2 - O contrato de arrendamento para fins não habitacionais a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

- a) Os termos do suprimento dos erros e das omissões do Caderno de Encargos, eventualmente identificados pelos concorrentes, e expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os eventuais esclarecimentos e as retificações relativas ao Caderno de Encargos;
- c) O Caderno de Encargos;
- d) A proposta adjudicada;
- e) Os eventuais esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3.3 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

3.4 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 3.2 do presente artigo e o clausulado do Contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º do mesmo Código.

Artigo 4º

FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO

4.1 - O estabelecimento funcionará na valência mista de restauração e bebidas, nos termos da legislação em vigor, não sendo admitidas propostas com variantes.

4.2 - Qualquer alteração à atividade autorizada, depende de prévio e expreso consentimento escrito, emitido pelo Município.

4.3 - O funcionamento da esplanada é indissociável do funcionamento do respetivo estabelecimento, não podendo em caso algum funcionar independentemente deste.

Artigo 5º

CARACTERÍSTICAS DAS INTERVENÇÕES A REALIZAR

5.1 - O espaço encontra-se em tosco, pelo que necessita de intervenção para o licenciamento da atividade, devendo dar cumprimento a toda a legislação aplicável, e nesta conformidade a apresentação, após a celebração do contrato, de um projeto de arquitetura e de especialidades.

5.2 - A intervenção terá de prever a execução das obras, das infraestruturas, dos equipamentos e de outros bens que venham a ser necessários realizar e implementar, com vista à adaptação do espaço em função

dos projetos licenciados, conforme a legislação aplicável e tendente ao bom funcionamento do arrendamento para fins não habitacionais, devendo respeitar considerar a Memória Descritiva em Anexo II.

5.3 - A intervenção a realizar deve contemplar a sua reestruturação para a atividade proposta, a sua insonorização e climatização, assim como o respeito pela estrutura e traça arquitetónicas existentes.

5.4 - O impacto na fachada deverá ser minimizado, pelo que a eventual colocação de qualquer publicidade ou outros elementos no exterior deverá ser previamente apresentado ao Município através de um estudo prévio.

5.5 - O arrendatário deverá projetar e providenciar a instalação e o fornecimento dos ramais das infraestruturas, bem como toda a distribuição interior.

5.6 - Na separação entre espaço comercial e habitação, nomeadamente no teto, será necessária a colocação de isolamento térmico e acústico por parte do arrendatário.

5.7 – Já se encontra implantada pelo Município, uma chaminé para colocação de sistema de exaustão na empena cega do edifício.

5.8 - Deverá ser acautelada a inserção das Unidades Exteriores de Ar Condicionado na arquitetura de forma a não serem visíveis a partir do espaço exterior quando colocados, nos termos do previsto no Regulamento Municipal (Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas (RPATOR) do Município de Oeiras).

Artigo 6º

CARACTERÍSTICAS DO EQUIPAMENTO DA ESPLANADA

6.1 - A esplanada do estabelecimento terá a área máxima de ocupação de 43m², conforme definido no artigo 2º, e no Anexo I do presente Caderno de Encargos.

6.2 - Os elementos de mobiliário urbano (mesas, cadeiras e guarda-sóis) a colocar na esplanada, são da responsabilidade do arrendatário, e obedecerão ao estrito cumprimento do previsto no Caderno de Encargos e no Estudo de Regulamentação e Orientação - Esplanadas do Núcleo Histórico de Paço de Arcos, não se aceitando estruturas permanentes fechadas ou abertas-cobertas, sem prejuízo do Município poder vir a autorizar a instalação de mobiliário de modelo diferente, desde que o mesmo se mostre mais consentâneo com o projeto de exploração a desenvolver, e que, de tal alteração não resulte a diminuição dos padrões de qualidade que o modelo indicado assegura.

6.3 - Os equipamentos a instalar na esplanada consistirão em guarda-sóis, mesas e cadeiras, sem publicidade a marcas ou produtos, devendo serem aprovados previamente pelo Município.

6.4 - Para além dos equipamentos mencionados, não poderá ser colocado qualquer outro elemento de mobiliário urbano ou equipamento na área adjacente /proximidade do estabelecimento ou da esplanada, sem prévia autorização do Município, inclusivamente os aquecedores verticais e sistemas de refrescamento, que venham a ser inseridos no perímetro da esplanada.

6.5 - O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos do estabelecimento, devem ter padrões de qualidade e comodidade, bem como respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

6.6 - A publicidade é interdita em todo o equipamento/mobiliário de esplanada.

Artigo 7º

OBRAS

7.1 - Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia do Município (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis) e serão executadas por conta do arrendatário, ficando as mesmas, terminado o Contrato, desde logo, propriedade do Município, sem que assista ao arrendatário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação.

7.2 - O arrendatário deverá entregar ao Município, no prazo de 30 dias após a data de conclusão das obras, os comprovativos documentais dos respetivos custos.

7.3 - As obras não comprovadas nos termos do disposto no número anterior, não são incluídas no cálculo da indemnização prevista no artigo 18.º do Caderno de Encargos.

Artigo 8º

PUBLICIDADE

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

Artigo 9º

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

9.1 - O restaurante e a esplanada deverão funcionar em respeito do ruído diurno e noturno, permitido nos estabelecimentos comerciais, nomeadamente o previsto no Regulamento Geral do Ruído (RGR) regulado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, na redação atual.

9.2 - O horário de funcionamento praticado deverá conter-se nos limites legais e regulamentares fixados; e, qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário mínimo estabelecido, depende de autorização, prévia e expressa, por parte do Município.

Artigo 10º

RENDA

A renda a pagar compreenderá o valor proposto pelo arrendatário em sede do presente procedimento, não podendo ser menor que o valor base mensal estipulado pelo Município, de 1.813,18€ (mil oitocentos e treze euros e dezoito cêntimos) e maior que o valor máximo estipulado pelo Município, de 2.357,13 € (dois mil trezentos e cinquenta e sete euros e treze cêntimos).

Artigo 11.º

OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

Constituem obrigações do arrendatário:

11.1 - A apresentação dos seguintes documentos, nos 60 (sessenta) dias seguintes à assinatura do contrato:

- a) Projeto de arquitetura, composto por todas as peças desenhadas necessárias à inequívoca análise da pretensão, nomeadamente os elementos previstos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, e ainda a planta com a representação do mobiliário fixo e equipamento a utilizar;
- b) Projetos das especialidades necessárias à instalação do estabelecimento que será reabilitado pelo arrendatário;
- c) A memória descritiva e justificativa deve explicitar detalhadamente os materiais a aplicar, mapa de acabamentos e listagem dos equipamentos necessários ao exercício da atividade a desenvolver;
- d) Termos de responsabilidade dos autores dos projetos e do coordenador do projeto, a apresentar nos termos e em conformidade com os modelos constantes do Anexo III do presente Caderno de Encargos;

- e) Medições e orçamento do estabelecimento;
 - f) Apresentação do projeto de esplanada;
 - g) Simulações Tridimensionais
 - h) Cronograma dos trabalhos necessários à reabilitação do estabelecimento, bem como, do início de exploração, tendo por referência o prazo máximo previsto no artigo 15.º do presente Caderno de Encargos.
- 11.2 - A aquisição, instalação e operacionalização do estabelecimento e de todos os elementos necessários ao bom e eficaz funcionamento do estabelecimento.
- 11.3 - A realização dos trabalhos de execução das infraestruturas e respetivas ligações às redes urbanas de águas, eletricidade e esgotos,
- 11.4- Entregar as aprovações, certificações e homologações relativas aos projetos de especialidades de comunicações.
- 11.5 - O cumprimento das normas, regulamentos e legislação aplicável na elaboração dos projetos e na execução de todos os trabalhos.
- 11.6 - A entrega de documentos comprovativos do custo total do estabelecimento, no prazo de 10 dias a contar da data de início da exploração do mesmo.
- 11.7 – Comunicar ao Município, por escrito e de modo expresse, a data de início da exploração do estabelecimento, o que deverá ser feito nos 5 (cinco) dias anteriores à data de abertura do mesmo.
- 11.8 - Adquirir e instalar os elementos de mobiliário urbano (mesas, cadeiras e guarda-sóis) a colocar na área de esplanada e referidos no artigo 6.º do Caderno de Encargos.
- 11.9 - Zelar pelo bom funcionamento do estabelecimento e assegurar a qualidade do serviço prestado, bem como o cumprimento das regras de higiene e segurança dos géneros alimentícios, nos termos do Regulamento n.º 852/2004, de 29 de abril, na redação atual.
- 11.10 - Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento e respetivos equipamentos, bem como, a limpeza e manutenção de todos os elementos de mobiliário urbano que compõem a esplanada.
- 11.11 - Dotar o estabelecimento de telefone com ligação permanente ao exterior através de rede fixa ou móvel.
- 11.12 - Instalar contadores particulares para contagem de água e eletricidade e posterior pagamento desses valores ao Município.
- 11.13 – Pagar o preço devido pelo arrendamento para fins não habitacionais, nos termos do artigo 14.º do presente Caderno de Encargos.
- 11.14 - Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento ao Município.

11.15 - Avisar de imediato o Município sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos e sempre que verifique qualquer anomalia no espaço público ou nos seus equipamentos.

11.16 - Contratar e manter atualizado, durante o período de vigência do arrendamento para fins não habitacionais, um seguro de cobertura global para o estabelecimento e equipamentos, incluindo danos por água, atos de vandalismo, roubo, incêndio e fenómenos da natureza.

11.17 - Cumprir o horário de funcionamento, conforme estipulado no artigo 9.º do presente Caderno de Encargos.

Artigo 12º

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E MUDANÇA DE RAMO

12.1 - O arrendatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, nem proceder a qualquer forma de cedência do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização do Município, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo arrendatário em infração ao disposto neste preceito.

12.2 - Para efeitos da autorização referida no ponto anterior, deve ser apresentada pelo arrendatário toda a documentação que o Município entenda por necessária à instrução do respetivo pedido de cessão.

12.3 - O arrendatário não poderá proceder a qualquer mudança do ramo de exploração do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização do Município.

Artigo 13º

DEMAIS OBRIGAÇÕES LEGAIS

13.1 - O arrendatário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade a desenvolver no estabelecimento e no objeto do presente procedimento.

13.2 - É da responsabilidade do arrendatário a obtenção das Licenças necessárias ao exercício da atividade, bem como de todos os documentos para a sua emissão.

Artigo 14º

PAGAMENTO DA RENDA

14.1 - O arrendatário deverá pagar as remunerações mensais devidas até ao 8º dia da mensalidade a que respeita, a partir da data de início da exploração do estabelecimento e mediante a emissão da primeira fatura.

14.2 - Para efeitos do disposto no número anterior, será considerada como data de início de exploração, a data indicada no documento a que se refere o número 11.7 do presente Caderno de Encargos.

14.3 – Ultrapassado o prazo sem que se mostre iniciada a exploração do estabelecimento, e sem prejuízo da sanção pecuniária referida no artigo 20.º do presente Caderno de Encargos, será igualmente devida a renda mensal adjudicada.

14.4– Considerando o montante de investimento envolvido na concretização do projeto, os valores a pagar pelo arrendatário beneficiam de uma isenção durante os 24 meses seguintes ao início da exploração.

14.5 - A falta de pagamento no prazo designado faz incorrer o arrendatário em mora, que determinará a obrigação do pagamento da prestação mensal em dívida, acrescida de penalização à taxa legal, sem embargo de ser causa de resolução do contrato, a promover pelo Município, uma vez decorrida uma mora correspondente a 3 mensalidades.

14.6 - Em caso de falta de pagamento, o Município reserva-se o direito de acionar a caução prestada, sem prejuízo de se manter a obrigação de indemnização.

14.7 - A renda mensal devida pelo arrendamento para fins não habitacionais será atualizada anualmente, de acordo com a taxa de inflação indicada pelo INE.

Artigo 15º

PRAZO MÁXIMO DE INICIO DA EXPLORAÇÃO

15.1 - O arrendatário deverá promover a apresentação de todos os projetos de arquitetura e de especialidades, no prazo máximo de 6 meses, contados da data de celebração do contrato.

15.2 - O arrendatário deverá promover o início da exploração do estabelecimento no prazo máximo de 6 meses, contados a partir da atribuição de licença de construção, prorrogável no limite por igual período, mediante requerimento fundamentado, devendo limitar-se ao período idêntico de 6 meses.

Artigo 16º

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE OEIRAS

16.1 - Entregar o imóvel em condições de receber a reabilitação do espaço, nomeadamente a ligação à rede de água, esgotos e eletricidade, não se incluindo nesta obrigação tudo aquilo que, nos termos do presente Caderno de Encargos constituir obrigação do arrendatário.

16.2 - Disponibilizar informação alusiva ao início da exploração do estabelecimento através dos seus canais institucionais, bem como, divulgar nos mesmos suportes, a pedido do arrendatário, atividades de carácter pontual organizadas no espaço, caso entenda oportuno e a dimensão do evento assim o justifique.

Artigo 17º

DURAÇÃO DO ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

17.1 - O arrendamento para fins não habitacionais tem a duração de 15 (quinze) anos, podendo ser sucessivamente prorrogado por períodos de 5 (cinco) anos, até ao prazo limite de 30 (trinta) anos, e a ocupação dela resultante não fica, de algum modo, sujeita às leis reguladoras do contrato de locação.

17.2 - O prazo referido no número que antecede contar-se-á a partir da data de celebração do contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

17.3 - Se qualquer uma das partes obstar à sua renovação nos termos a que se refere o número anterior, deverá informar mediante comunicação escrita que lhe seja dirigida, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação ao termo do prazo ou do período de renovação em curso.

Artigo 18º

CADUCIDADE, RESOLUÇÃO E REVOGAÇÃO

18.1 - Constitui causa de caducidade do arrendamento para fins não habitacionais o decurso do prazo respetivo e constitui causa de resolução da mesma, o incumprimento, por parte do arrendatário, de quaisquer das obrigações constantes do Caderno de Encargos e decorrentes do contrato, nomeadamente o não pagamento das rendas, bem assim a prolongada descaracterização e perda de qualidade da exploração, a execução de obras ou a alteração da localização e/ou da dimensão do estabelecimento sem autorização do Município.

18.2 - Nos casos previstos no número anterior não assiste ao arrendatário direito a qualquer indemnização, designadamente por quaisquer obras que tenha executado.

18.3 - A revogação do arrendamento para fins não habitacionais pode ser determinada pelo Município antes do decurso do prazo respetivo, por motivos de interesse público, sendo que, neste caso e consoante a fase que se encontre a decorrer, será devida ao arrendatário, como única indemnização, a quantia resultante da aplicação de uma das seguintes fórmulas:

No período inicial do arrendamento para fins não habitacionais $I = N(C+Cq)$
60

Em período de prorrogação..... $I = NC1$
60

em que:

I - Indemnização

N - Número de meses inteiros de calendário que, à data do despacho de determinação da revogação do arrendamento para fins não habitacionais, faltarem para o fim do prazo do período de vigência.

C - Custo das obras efetuadas, expressa e previamente autorizadas pelo Município, devidamente comprovado documentalmente.

C1 - Custo das obras efetuadas em período de prorrogação, expressa e previamente autorizadas pelo Município, devidamente comprovado documentalmente.

Cq - Custo total do estabelecimento, devidamente comprovado nos termos do disposto no número 7.3 do presente Caderno de Encargos.

Artigo 19º

PROPRIEDADE

Finda o contrato por qualquer motivo, o imóvel e seus elementos integrantes serão propriedade do Município, devendo o arrendatário cessar imediatamente a exploração do estabelecimento e da respetiva esplanada, assim como, no prazo de 45 dias seguidos, proceder à retirada dos bens móveis que lhe pertençam, deixando todo o espaço livre e desocupado, que entregará ao Município em bom estado de conservação, apenas se admitindo o desgaste decorrente de um uso normal do estabelecimento, sob pena de remoção coerciva, a expensas do ocupante.

Artigo 20º

SANÇÕES PECUNIÁRIAS

20.1 - O incumprimento das obrigações do arrendatário, entre outras, está sujeito a contraordenação, nos termos do disposto no artigo 143.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na redação atual.

20.2 - Os seguintes incumprimentos poderão dar origem às seguintes sanções:

- a) Fazer obras sem autorização expressa e prévia do Município: 1.500,00€ por cada infração;
- b) Não proceder à limpeza e manutenção do estabelecimento, ou dos equipamentos da esplanada: 100,00€ por cada infração;
- c) Não cumprir o horário mínimo de funcionamento e/ou encerramento do estabelecimento: 100,00€ por cada infração;
- d) Por cada dia de atraso, por motivo imputável ao arrendatário, no início da exploração do estabelecimento: 250,00€.

20.3 - O incumprimento dos requisitos gerais de higiene e géneros alimentícios será sancionado nos termos legais.

Artigo 21º

INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO

Os litígios decorrentes da interpretação do Ato a celebrar e das respetivas condições, serão reguladas pela legislação portuguesa e submetidas ao foro da Comarca de Sintra, com renúncia a qualquer outro.

Artigo 22º

FORO COMPETENTE

Para dirimir qualquer conflito emergente do presente Procedimento e da execução do respetivo contrato será competente o foro da Comarca de Sintra, com expressa renúncia a qualquer outro.

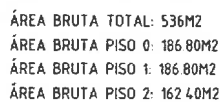
B – ANEXOS

ANEXO I

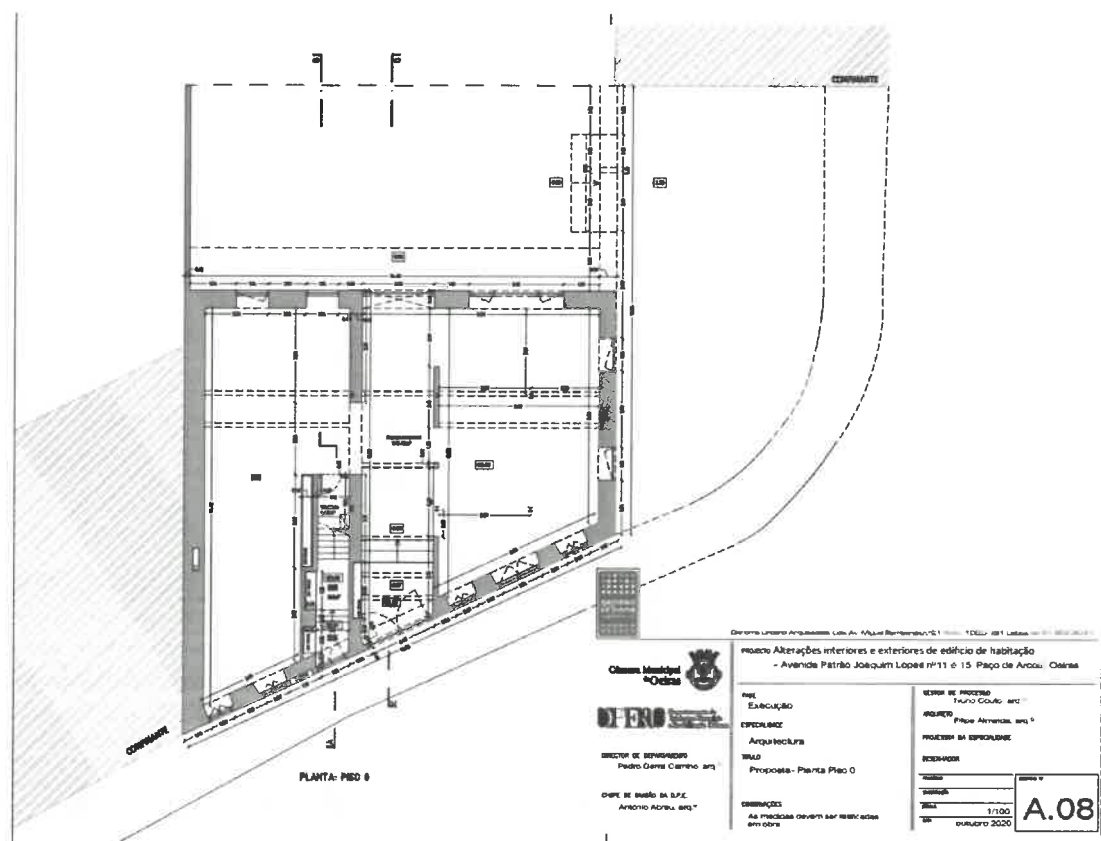
Plantas de Localização e de Implantação do Estabelecimento e Esplanada:

Planta R/C: Espaço comercial / Restauração e área de esplanada



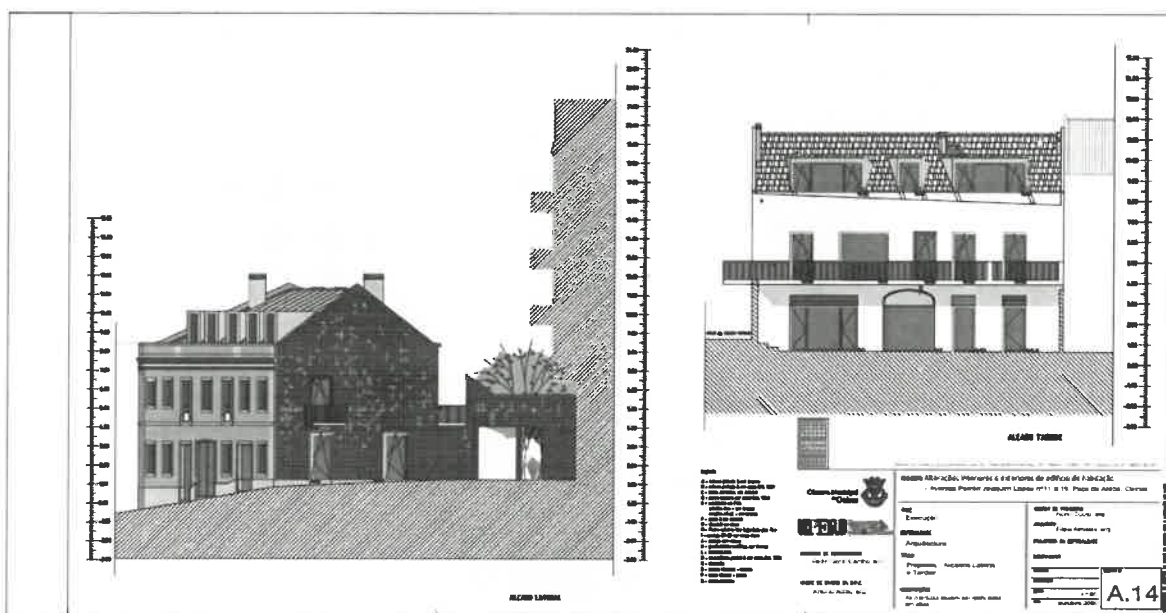


Planta piso 0



Cortes AB e CD





ANEXO II – Memória Descritiva

1. Inserção Urbana

O espaço comercial agora a Procedimento, insere-se no núcleo histórico de Paço de Arcos, em vias de reabilitação consistente nas duas últimas décadas, muito culpa da intervenção do município não só nos espaços públicos, mas igualmente na reabilitação do edificado através do Programa Habitação Jovem – exemplo do edifício agora reabilitado onde se encontra este espaço comercial.

Com a reabilitação deste imóvel, criou-se ainda a tardoz um novo acesso ao antigo logradouro, o qual será o futuro Jardim da Sagrada Família. Este novo jardim, outrora um logradouro abandonado, catalisador de uma nova área de estadia e lazer no casco histórico assim como novos atravessamentos e ligações entre distintas áreas deste centro histórico.

De forma a garantir o sucesso do futuro espaço de restauração, este deverá ir além de uma mera localização física. Para garantir o sucesso do empreendimento, é fundamental considerar diversos aspetos que contribuam para a sua integração harmoniosa no contexto urbano e atendam às expectativas da comunidade local, assim como deverá entender o carácter particular do casco histórico em que se insere. Neste sentido deverá adaptar o estilo do restaurante à identidade do bairro, valorizando suas características culturais e históricas, sem descaracterizá-lo.

2. Descrição Equipamento

Em termos programáticos, este equipamento é constituído por uma área no piso térreo de um edifício inserido no Programa Habitação Jovem, com três frentes de rua, duas das quais com acesso ao exterior, contando com 145m² de área útil.

O espaço tem acesso principal pela Avenida Patrão Joaquim Lopes 13-15 (virado a nascente) e terá acesso ao pátio tardoz a poente, futuro Jardim da Sagrada Família.

3. Princípios e Características da Intervenção

O espaço a concessionar para restauração e bebidas deverá constituir-se como um polo dinamizador do Centro Histórico, admitindo-se propostas de natureza e carácter inovador, que promovam a notoriedade do espaço e revitalizem este núcleo, privilegiando-se propostas que contemplem também animação cultural. Intervenções nas fachadas deverão ser minimizadas – e não admitidas na fachada de azulejos a Norte, pelo que a eventual colocação de qualquer publicidade ou outros elementos no exterior deverá ser previamente apresentado à Câmara através de um estudo prévio.

O espaço encontra-se em tosco pelo que necessita de intervenção para o licenciamento da atividade, devendo dar cumprimento a toda a legislação aplicável. Assim, após a decisão de contratação, o arrendatário elaborará um projeto de arquitetura e de especialidades e deve contemplar entre outros aspetos, a sua reestruturação para a atividade a que o arrendatário se propõe, considerando os princípios no presente documento.

A intervenção terá de prever a execução das obras, das infraestruturas, dos equipamentos e de outros bens que venham a ser necessários realizar e implementar com vista à adaptação do espaço em função dos projetos licenciados, conforme a legislação aplicável, e tendente ao bom funcionamento do arrendamento em presença.

Quanto às infraestruturas o arrendatário deverá projetar e providenciar a instalação e o fornecimento dos respetivos ramais, bem como toda a distribuição interior.

Das normas legais, ambientais e regulamentares aplicáveis, tendo em conta o uso a que se destina o estabelecimento, deverão observar-se os requisitos de instalação do seu funcionamento, tais como separadores de gordura sob a banca de lavagem e ralos trituradores, material corta-fogo na separação entre o espaço comercial e as habitações, tanto em tetos como paramentos verticais, etc.

Foi implementada uma chaminé para colocação de sistema de exaustão na empena cega do edifício (sul).

Na separação entre espaço comercial e habitação, nomeadamente no teto, será necessária a colocação de isolamento térmico e acústico por parte do arrendatário, cumprindo a legislação aplicável.

No espaço do pátio a tardo será autorizada a implantação de uma esplanada com 43m², sendo necessária a aprovação prévia da Câmara para a colocação de qualquer equipamento/mobiliário, não se admitindo publicidade a marcas e produtos.

A introdução de Unidades Exteriores de AC deverá ser acautelada e disfarçada, devendo estas localizarem-se nas traseiras do espaço comercial, com localização sujeita a aprovação prévia.

ANEXO III - Minutas dos Termos de Responsabilidade

MODELO I

Termo de responsabilidade do autor do projeto

[Anexo III da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro (a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º)]

I - Termo de responsabilidade do autor do projeto de ... (a)

... (b), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ... (c) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projeto de ... (a), de que é autor, relativo à obra de ... (e), localizada em ... (f), cujo ... (g) foi ... (h) por ... (i):

a) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor ... (j);

b) Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como com ... (k).

... (data).

... (assinatura) (l).

(m) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

(a) Identificar o tipo de operação urbanística, projeto de arquitetura ou de especialidade em questão.

(b) Indicar nome e habilitação do autor do projeto.

(c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

(e) Indicar a natureza da operação urbanística a realizar.

(f) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).

(g) Indicar se se trata de licenciamento ou comunicação prévia.

(h) Indicar que foi «requerido» no caso de licenciamento ou «apresentado» no caso de comunicação prévia.

(i) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante.

(j) Não é necessário enumerar as normas técnicas e regulamentares aplicáveis, no entanto tem de ser identificado e justificado de forma fundamentada os motivos da não observância das normas técnicas e regulamentares, nos casos previstos no n.º 5 do artigo 10.º RJUE.

(k) Indicar a licença de loteamento ou informação prévia, quando aplicável.

(l) Assinatura digital qualificada.

(m) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

MODELO II

Termo de responsabilidade do coordenador do projeto

[Anexo III da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro (a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º)]

.. (b), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ... (c) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projeto de ... (a), de que é coordenador, relativo à obra de ... (d), localizada em ... (e), cujo ... (f) foi ... (g) por ... (h):

a) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente ... (i);

b) Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão, bem como com (j);

c) Atesta a compatibilidade entre os projetos necessários à execução da operação urbanística.

... (data).

... (assinatura) (k).

(l) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

(a) Identificar o tipo de operação urbanística, projeto de arquitetura ou de especialidade em questão.

(b) Indicar nome e habilitação do autor do projeto.

(c) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

(d) Indicar a natureza da operação urbanística a realizar.

(e) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).

(f) Indicar se se trata de licenciamento ou comunicação prévia.

(g) Indicar que foi «requerido» no caso de licenciamento ou «apresentado» no caso de comunicação prévia.

(h) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante.

(i) Discriminar, designadamente, as normas técnicas gerais e específicas de construção, o alvará de loteamento ou a informação prévia, quando aplicáveis, bem como justificar de forma fundamentada os motivos da não observância das normas técnicas e regulamentares, nos casos previstos no n.º 5 do artigo 10.º RJUE.

(j) Indicar a licença de loteamento ou informação prévia, quando aplicável.

(k) Assinatura digital qualificada.

(l) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

III - Termo de responsabilidade do autor/coordenador do projeto

... (a), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ... (b) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que ... (c), de que é autor/coordenador dos projetos, relativo à obra de ... (d), localizada em ... (e), cujo pedido de informação prévia foi requerida por ... (f), respeita os limites constantes da informação prévia favorável.

... (data).

... (assinatura) (g)

(h) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

(a) Indicar o nome e habilitação do autor ou do coordenador do projeto.

(b) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

(c) Indicar o pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia.

(d) Indicar a natureza da operação urbanística a realizar.

(e) Identificar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).

(f) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante.

(g) Assinatura digital qualificada.

(h) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

IV - Termo de responsabilidade do autor do Plano de Acessibilidades

... (a), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ... (b) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, ambos na sua redação atual, que o plano de acessibilidades de que é autor, relativo à obra de ... (c), localizada em ... (d), cujo ... (e) foi ... (f) por ... (g) observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, com exceção ... (h);

... (data).

... (assinatura) (i).

(j) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

(a) Indicar nome e habilitação do autor do projeto.

- (b) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.
- (c) Indicar a natureza da operação urbanística a realizar.
- (d) Indicar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).
- (e) Indicar se se trata de licenciamento ou comunicação prévia.
- (f) Indicar que foi «requerido» no caso de licenciamento ou «apresentado» no caso de comunicação prévia.
- (g) Indicar o nome e morada do requerente ou comunicante.
- (h) Indicar, quando for o caso, as normas técnicas de acessibilidades que não foram cumpridas e justificação dos motivos que legitimam o incumprimento.
- (i) Assinatura digital qualificada.
- (j) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

V - Termo de responsabilidade do diretor de obra ou do diretor de fiscalização de obra

... (a), morador na ..., contribuinte n.º ..., inscrito na ... (b) sob o n.º ..., declara, para efeitos do disposto no artigo 62.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, na qualidade de ... (c), que a obra localizada em ... (d), com a licença ou o título de comunicação prévia de obras de edificação n.º ..., cujo titular é ... (e), se encontra concluída desde ... (f), em conformidade com o projeto apresentado, com as condicionantes da licença, com a utilização prevista na licença ou com o título de comunicação prévia ... (g);

Mais se declara que a obra foi executada e concluída de acordo com os projetos, tendo sido assegurada a efetiva execução dos trabalhos das diferentes especialidades por técnicos qualificados, nomeadamente de acordo com ... (h):

Projeto de arquitetura;

Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;

Projeto de reforço sísmico;

Projeto de instalações elétricas;

Projeto de instalação de gás;

Projeto de redes prediais de água e esgotos;

Projeto de águas pluviais;

Projeto de arranjos exteriores;

Projeto de infraestruturas de telecomunicações;

Projeto de comportamento térmico;

Certificado energético;

Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
Projeto de segurança contra incêndios em edifícios;
Projeto de condicionamento acústico;
Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC);
Projeto de sistemas de gestão técnica centralizada;
... (i).

Mais se declara que foram efetuados os ensaios e obtidos os certificados previstos na legislação aplicável.

... (data).

... (j) (assinatura).

(k) Código de verificação das competências profissionais.

Instruções de preenchimento

(a) Indicar o nome e habilitação profissional do diretor de obra ou do diretor de fiscalização de obra.

(b) Indicar associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

(c) Indicar se se trata de diretor de obra ou de diretor de fiscalização de obra.

(d) Identificar a localização da obra (rua, número de polícia e freguesia).

(e) Indicar o nome e morada do titular.

(f) Indicar a data da conclusão da obra.

(g) Caso haja alterações efetuadas ao projeto, indicar que estas estão em conformidade com as normas legais que lhe são aplicáveis e que se encontram refletidas nas telas finais do projeto.

(h) Assinalar com «X» as obras de especialidade aplicáveis.

(i) Indicar outros projetos não elencados.

(j) Assinatura digital qualificada.

(k) Código de verificação das competências profissionais emitido por associação pública de natureza profissional, quando for o caso.

O Vereador



Nuno Almeida Neto