

**PROCEDIMENTO POR CONSULTA PRÉVIA N.º 01/2022**

**Prestação de Serviços para Revisão do Plano de Urbanização da Área de Golfe da Ponta do Pargo**

**CADERNO DE ENCARGOS**

**maio de 2022**

**Parte I**  
**Cláusulas Jurídicas**

**Cláusula 1.ª**  
**Objeto**

1. O contrato a celebrar na sequência do procedimento de consulta prévia n.º 01/2022, abreviadamente designado apenas por “Contrato”, tem por objeto a Prestação de Serviços para Revisão do Plano de Urbanização da Área de Golfe da Ponta do Pargo, (doravante, o “Plano”).
2. A prestação referida no número anterior compreende:
  - 2.1. Estudo de Base (1ª Fase):
    - a) Enquadramento biofísico
    - b) Enquadramento socioeconómico;
    - c) Infraestruturas Urbanas e Equipamentos;
  - 2.2. Proposta Preliminar (2ª Fase):
    - a) Proposta Preliminar de Zonamento;
    - b) Implantação dos Empreendimentos Turísticos e Residenciais;
    - c) Definição do Sistema de Mobilidade e Estacionamento;
    - d) Localização dos Equipamentos de Apoio ao Golfe;
  - 2.3. Proposta (3ª Fase):
    - a) Planta de Zonamento, Rede Viária e Estacionamento – Ligações e complementaridades entre o Golfe e a Área Envolvente;
    - b) Indicadores e Parâmetros Urbanísticos aplicáveis a cada categoria de espaços;
    - c) Eventual delimitação de Unidade de Execução;
    - d) Programa de Execução e Financiamento;
  - 2.4. Consulta Pública (4ª Fase):
    - a) Preparação e Acompanhamento;
    - b) Sistematização dos resultados e elaboração do respetivo Relatório;

2.5. Versão Final do Plano (5ª Fase):

- a) Integração dos pareceres da Comissão de Acompanhamento e das conclusões da Consulta Pública;
  - b) Execução das peças Escritas e Peças Desenhadas, a submeter à aprovação da Assembleia Municipal e ratificação do Governo Regional.
3. As cláusulas previstas no presente caderno de encargos têm por objetivo definir as condições e as obrigações que o projetista deverá respeitar, na conceção e realização deste plano.

**Cláusula 2.ª**

**Elementos do contrato**

1. O contrato a celebrar integra os seguintes elementos:
  - a. O clausulado contratual;
  - b. Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos participantes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
  - c. Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
  - d. O presente Caderno de Encargos;
  - e. A proposta adjudicada;
  - f. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
2. Em caso de divergência entre os elementos referidos nas alíneas b) a f) do número anterior, a prevalência é determinada pela ordem pela qual são indicados.
3. Em caso de divergência entre os elementos referidos no número anterior e o clausulado contratual, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo Código.

**Cláusula 3.ª**

**Obrigações do adjudicatário**

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, o adjudicatário obriga-se prestar os serviços solicitados

pela Ponta do Oeste – Sociedade de Promoção e Desenvolvimento da Zona Oeste da Madeira, S.A., nas matérias referidas na cláusula 1.ª.

#### **Cláusula 4.ª**

##### **Prazo**

A prestação de serviços objeto do contrato terá o prazo de execução de 218 (duzentos e dezoito) dias, com início a contar da outorga e publicitação do contrato.

#### **Cláusula 5.ª**

##### **Preço e condições de pagamento**

1. Pela prestação dos serviços, objeto do Contrato, a entidade adjudicante paga ao adjudicatário o valor constante da proposta adjudicada, o qual não pode exceder o preço de € 79.000,00 (setenta e nove mil euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor.
2. O pagamento do valor global referido no número anterior é efetuado, faseadamente, da seguinte forma:
  - a) Entrega dos ESTUDOS BASE ----- 25%;
  - b) Entrega do PROJETO PRELIMINAR DE PLANO ----- 25%;
  - c) Entrega do PROJETO PLANO ----- 40%;
  - d) Entrega da VERSÃO FINAL DO PLANO ----- 10%.
3. Não há lugar a pagamentos adiantados ao adjudicatário.
4. O preço referido nos números anteriores inclui todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja cometida à entidade adjudicante.
5. São da responsabilidade da entidade adjudicante os encargos com custas procedimentais e processuais que sejam incorridos pelo adjudicatário em nome e/ou por conta daquela.
6. As quantias devidas pela entidade adjudicante devem ser pagas no prazo de 60 (sessenta) dias após a receção das respetivas faturas, as quais só podem ser emitidas após o vencimento da correspondente obrigação nos termos do número anterior.
7. As faturas emitidas pelo adjudicatário devem ser acompanhadas pelos discriminativos dos trabalhos executados que justifiquem os valores faturados.

#### **Cláusula 6.ª**

##### **Revisão de preços**

O valor a liquidar é o estabelecido no contrato, correspondente a todos os trabalhos necessários, não havendo lugar a revisão de preços.

#### **Cláusula 7.ª**

##### **Dever de sigilo**

1. O Adjudicatário obriga-se a manter sigilo, inclusive após a cessação do Contrato, sobre toda a informação relativa à entidade adjudicante de que venha a tomar conhecimento, em virtude da execução do Contrato, e vincula-se não utilizar essa informação para outros fins que não aqueles destinados direta e exclusivamente à execução do Contrato.
2. O Adjudicatário obriga-se ainda a assegurar que os seus colaboradores cumprem as obrigações abrangidas pelo dever de sigilo constantes do número anterior.

#### **Cláusula 8.ª**

##### **Caução**

Ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do Código dos Contratos Públicos, não é exigida prestação de caução.

#### **Cláusula 9.ª**

##### **Gestor do Contrato**

1. A Ponta do Oeste – Sociedade de Promoção e Desenvolvimento da Zona Oeste da Madeira, S.A. nomeará no Contrato, nos termos e para os efeitos do artigo 290.º-A do CCP e do artigo 8.º-A do Decreto Legislativo Regional n.º 34/2008/M, de 14 de agosto na sua redação atual, o Gestor do Contrato.
2. O adjudicatário obriga-se a cooperar com o Gestor do Contrato na prossecução das atividades de acompanhamento do Contrato que este tem a seu cargo, atuando de boa-fé e sem reservas.

#### **Cláusula 10.ª**

##### **(Patentes, licenças, marcas de fabrico ou de comércio e desenhos registados)**

1. São da responsabilidade do adjudicatário, os encargos e responsabilidades decorrentes da utilização de materiais, de elementos de construção, de software ou hardware, ou outros que respeitem a quaisquer patentes, licenças, marcas ou desenhos registados ou outros direitos de propriedade industrial por si fornecidos.

2. Se o Contraente Público vier a ser demandado por terceiro, por ter sido infringido na execução dos trabalhos objeto do Contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, terá direito de regresso sobre o adjudicatário, relativamente a todas as despesas que, seja a que título for, tiver de suportar em consequência de tal, ou tais infrações.
3. O exercício do direito de regresso previsto no número anterior depende de o Contraente Público dar conhecimento, assim que possível, ao adjudicatário dos factos relevantes e de provocar a sua intervenção no processo em causa.

#### **Cláusula 11.ª**

##### **Resolução do contrato**

1. Para além das situações previstas na lei, a entidade adjudicante pode resolver o contrato, se o adjudicatário se atrasar culposamente no cumprimento das suas obrigações contratuais, por mais de 30 (trinta) dias.
2. No caso de a entidade adjudicante resolver o contrato, com fundamento no disposto no número anterior, há lugar à aplicação de uma cláusula penal indemnizatória no valor de 20 % do preço contratual global.

#### **Cláusula 12.ª**

##### **Foro competente**

Para o conhecimento de quaisquer litígios emergentes do Contrato, designadamente os relativos à sua interpretação, execução, incumprimento, invalidade, resolução ou redução, é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal.

#### **Cláusula 13.ª**

##### **Notificações e comunicações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no Contrato.
2. Qualquer alteração dos elementos de contacto das partes indicado no Contrato, deve ser comunicada à outra parte.

#### **Cláusula 14.ª**

##### **Penalidades**

No caso de incumprimento dos prazos fixados no contrato e por causa imputável ao(s) prestador(es) de serviços, poderá ser aplicada uma penalidade, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$P=V \times A / 500$$

em que:

P – Montante da penalidade;

V – Valor do contrato de fornecimento dos serviços por prestar;

A – Número de dias em atraso.

## **Parte II**

### **Cláusulas Técnicas**

#### **Cláusula 15.ª**

##### **Local da Prestação de Serviços**

1. Os serviços objeto do contrato a celebrar serão prestados na Região Autónoma da Madeira.
2. Sem prejuízo do referido no ponto anterior, o plano pode ser elaborado na sede do adjudicatário.

#### **Cláusula 16.ª**

##### **Objetivo**

1. O objetivo da presente Prestação de Serviço será a revisão do projeto do Plano de Urbanização da Área do Golfe da Ponta do Pargo, abrangendo uma área territorial com cerca de 108 hectares, de forma a ser implementado como um plano urbanístico de ordenação territorial na área correspondente aos terrenos da Ponta do Oeste – Sociedade de Promoção e Desenvolvimento da Zona Oeste da Madeira, S.A. adquiridos na freguesia da Ponta do Pargo, concelho da Calheta, para execução do Campo de Golfe da Ponta do Pargo.
2. A revisão do Plano tem como objetivos essenciais a adaptação e integração da legislação aplicável de políticas de Ordenamento do Território e Instrumentos de Gestão Territorial, bem como a integração de novas funcionalidades e reestruturação de outras anteriormente estabelecidas.
3. Igualmente, será importante harmonizar as áreas de Campo de Golfe e as áreas Imobiliárias, implicando uma permanente interação entre as equipas intervenientes – a equipa de projetistas e a Ponta do Oeste.
4. O desenvolvimento articulado do Campo de Golfe da Ponta do Pargo, terá de orientar-se para um novo paradigma de turismo sustentável, salientando as potencialidades ambientais, paisagísticas e culturais na Zona Oeste da Ilha da Madeira, cujo afastamento às principais áreas de multiplicidade cultural, económica e recreativa da Ilha, compelindo para uma visão focada na diversificação turística hoteleira e/ou residencial.

Caderno de Encargos

5. Este pressuposto, implica nomeadamente a articulação funcional do PUAGPP com o aglomerado rural adjacente estabelecido que inevitavelmente acolherá o impacto do desenvolvimento urbano previsto, e recomendar a sua articulação num resort integrado de características mistas adequado ao mercado regional.
6. Nesse sentido, terá de ser atualizada toda a informação de base, nomeadamente as informações socioeconómicas e ambientais, de suporte para a revisão do Plano.

**Cláusula 17.ª**

**Âmbito**

1. Abrangendo uma área territorial com cerca de 108 hectares, a Área de Intervenção do PUAGPP engloba a área do Campo de Golfe e as áreas adjacentes ao Campo, denominadas como Áreas Imobiliárias, tendo em conta uma visão urbana integrada.
2. Terá de ser considerado uma correta articulação funcional de espaços e dotação previsional de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços de lazer e de recreio, indispensáveis para a criação de condições de atratividade turística e comercial para a freguesia da Ponta do Pargo, em setores como a gastronomia, o artesanato, a cultura popular, entre outras, salientando as vantagens de uma atuação integrada com o aglomerado rural existente.

**Cláusula 18.ª**

**Faseamento**

**1ª Fase – ESTUDOS DE BASE:**

- a) Enquadramento biofísico:
  - a. Morfologia e clima;
  - b. Flora e fauna;
  - c. Valores naturais e culturais;
  - d. Condicionantes físicas do território;
- b) Enquadramento socioeconómico:
  - a. Demografia e do povoamento;
  - b. Caracterização da estrutura económica;
- c) Infraestruturas urbanas e equipamentos:
  - a. Redes de Saneamento básico, energia e comunicações;
  - b. Rede viária existente.

**2ª Fase – PROPOSTA PRELIMINAR DE PLANO**



Caderno de Encargos

- a) Proposta Preliminar de Zonamento;
- b) Implantação dos empreendimentos turísticos e residenciais;
- c) Definição do sistema de mobilidade e estacionamento;
- d) Localização dos equipamentos de apoio ao golfe.

3ª Fase – PROPOSTA DE PLANO

- a) Planta de Zonamento, Rede Viária e Estacionamento – ligações e complementaridades entre o golfe e a área envolvente;
- b) Indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada categoria de espaços;
- c) Eventual delimitação de unidades de execução;
- d) Programa de Execução e Financiamento.

4ª Fase – CONSULTA PÚBLICA

- a) Preparação e Acompanhamento;
- b) Sistematização dos resultados e elaboração do respetivo Relatório.

5ª Fase – VERSÃO FINAL DO PLANO

- a) Integração dos pareceres da Comissão de Acompanhamento e das conclusões da Consulta Pública;
- b) Execução das Peças Escritas e Peças Desenhadas, a submeter à aprovação da Assembleia Municipal e ratificação pelo Governo Regional da Região Autónoma da Madeira.

**Cláusula 19ª**

**Conteúdo Documental**

O Plano incluirá as peças escritas e desenhadas previstas D.L.R. n.º 18/2017/M., nomeadamente:

- Regulamento;
- Planta de Zonamento, representando a organização espacial e os usos do solo;
- Planta de Condicionantes, identificando servidões e restrições de utilidade pública em vigor;
- Relatório, fundamentando as soluções adotadas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Programa de execução e financiamento das intervenções previstas,
- Planta de enquadramento, explicitando as ligações à rede urbana municipal;
- Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;

## Caderno de Encargos

- Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração da Câmara Municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Plantas do traçado das redes viária, de infraestruturas, abastecimento de água, saneamento, energia elétrica RSU e demais infraestruturas relevantes, previstas, na área do plano;
- Planta da estrutura ecológica;
- Extratos do regulamento, plantas de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Mapa de Ruído (se for exigido pela CM da Calheta);
- Relatório ambiental (se for exigido pela CM da Calheta).

**Cláusula 20.ª****Programa de elaboração do Plano**

A Equipa Técnica Multidisciplinar do Prestador de Serviço terá de assegurar à Ponta do Oeste o apoio necessário à elaboração dos Termos de Referência e da minuta de Contrato de Planeamento, permitindo a formalização com a Câmara Municipal da Calheta o desenvolvimento do Plano.

**I. ESTUDOS DE BASE**

Balanço sintético da situação atual, com dados estatísticos atualizados que permitirão elaborar um quadro de referência prospetivo, orientador da revisão do Plano:

- Atualização e homologação da cartografia de base;
- Articulação com os serviços municipais e regionais;
- Relatório da caracterização biofísica, socioeconómica e da ocupação atual (com base na COS – RAM).

**II. PROPOSTA PRELIMINAR DE PLANO**

Em consonância com o projeto do golfe, terá de ser elaborada uma Proposta Preliminar refletindo uma visão estratégica do empreendimento, e o conjunto de intervenções a implementar:



Avenida Zarco, Edifício do Governo Regional, 3º andar | 9004-527 | Tel. 291 215 740 | E-mail [geral@sociedadesdesenvolvimento.com](mailto:geral@sociedadesdesenvolvimento.com)

Capital Social 108.315.815,00€ | NIPC 511 146 507

Na sua resposta indique por favor a nossa referência. Em cada comunicação trate apenas de um assunto.

Caderno de Encargos

- Projeto de Regulamento;
- Planta de Zonamento;
- Planta de Condicionantes;
- Relatório da Proposta Preliminar.

### III. PROPOSTA DE PLANO

A par dos elementos gráficos, as peças escritas definirão as opções assumidas no respeitante ao modelo de ordenamento, as regras de uso e ocupação do solo e todos os elementos relevantes para a elaboração do Regulamento e do Relatório de fundamentação da Proposta de Plano:

- Peças gráficas e documentais que constituem o Projeto de Plano.

Serão finalizadas as peças escritas e as peças desenhadas do Plano, nomeadamente o Regulamento, o Relatório e as Plantas de Zonamento e de Condicionantes à escala mínima 1:5000, bem como o Programa de Execução contendo a descrição de ações e projetos a desenvolver.

### IV. CONSULTA PÚBLICA

A Consulta Pública destinar-se-á a promover a apresentação e discussão pública do Plano e recolher os contributos daí decorrentes.

A conceção e edição dos suportes de apresentação e divulgação do Plano, serão ao encargo da entidade adjudicante.

### V. AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS DA CONSULTA PÚBLICA

Sistematização e análise de todas as eventuais sugestões e reclamações relativas ao conteúdo do Plano e elaboração do Relatório de avaliação.

### VI. VERSÃO FINAL DO PLANO

Com base nos resultados da Consulta Pública e dos pareceres emitidos em sede de Reunião de Concertação, terá de ser elaborada a Versão Final do Plano.

**Cláusula 21.ª****Equipa técnica**

1. O Plano terá de ser elaborado por uma Equipa Técnica Multidisciplinar, cujo núcleo-base deverá incluir no mínimo um Coordenador, dois arquitetos, um engenheiro civil e/ou de infraestruturas, um arquiteto paisagista e um jurista.
2. O Coordenador, a quem cabe o desenvolvimento dos trabalhos a realizar, deverá assegurar a qualidade técnica, o cumprimento atempado do Programa de Trabalhos e os contactos com a Ponta do Oeste.
3. O núcleo-base poderá ser complementado com técnicos necessários à elaboração dos estudos setoriais, nomeadamente de carácter ambiental e socioeconómico.

**Cláusula 22.ª****Formato de documentos a entregar**

Em cada fase da execução do Plano, terão de ser entregues todas as peças escritas e peças desenhadas em suporte digital e, pelo menos, um exemplar impresso.

As peças escritas terão de ser entregues em formatos Word/doc e as peças desenhadas em formato dwg/dwf e shapefile.

**Cláusula 23.ª****Entregas e fracionamento de pagamentos**

O valor de adjudicação do presente contrato será fracionado pagamento de acordo com o seguinte escalonamento de entregas:

- Entrega dos ESTUDOS BASE ----- 25%;
- Entrega do PROJETO PRELIMINAR DE PLANO ----- 25%;
- Entrega do PROJETO PLANO ----- 40%;
- Entrega da VERSÃO FINAL DO PLANO ----- 10%.



**Cláusula 24.ª**

**Cronograma de calendarização**

| DESIGNAÇÃO DOS TRABALHOS                   | PRAZO<br>ELABORAÇÃO* | PRAZO<br>CONFIRMAÇÃO* |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| REABERTURA DO PROCEDIMENTO                 | -                    | -                     |
| CONSTITUIÇÃO DE COMISSÃO                   | 8 dias               | -                     |
| ELABORAÇÃO DA PROPOSTA PRELIMINAR DO PLANO | 45 dias              | 11 dias               |
| ELABORAÇÃO DO PLANO                        | 50 dias              | 15 dias               |
| DISCUSSÃO PÚBLICA                          | 30 dias              | 8 dias                |
| ELABORAÇÃO DA VERSÃO FINAL DO PLANO        | 30 dias              | 15 dias               |
| <b>PRAZO TOTAL</b>                         | <b>218 dias*</b>     |                       |

\*Prazo estimado



