

EDITAL Nº VM-QU/01/2018

A Docapesca Portos e Lotas, S.A., abreviadamente designada por DOCAPESCA., com sede na Avenida Brasília, 1400-038 Lisboa, telefone 213936100, fax 213936109 e correio eletrónico docapesca@docapesca.pt, website www.docapesca.pt, ao abrigo das competências que lhe são conferidas nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 16/2014, de 03 de fevereiro, nos termos do disposto nas alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.ºs 44/2012, de 29 de agosto, 82/2010, de 2 de julho, 245/2009, de 22 de setembro, 107/2009, de 15 de maio, 93/2008, de 4 de junho, e 391-A/2007, de 21 de dezembro, pretende atribuir o direito de utilização privativa duma parcela do domínio público hídrico, destinada à construção e exploração de um edifício denominado **Apoio de Praia**, localizado na Praia de Vilamoura, Freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, em área de jurisdição da DOCAPESCA, através de um Contrato de Concessão, pelo prazo de 20 anos.

Conforme estabelecido no ponto nº 1 do artigo 24º do Decreto - Lei nº 226-A/2007, de 31 de maio, todos os eventuais interessados na utilização privativa daquela parcela podem, no prazo de 30 dias úteis, requerer para si, junto dos serviços da Docapesca – Portos e Lotas, S.A. em Faro, na Rua Miguel Bombarda, Edifício Varandas de Faro, Bloco D – Loja A, 8000-394 Faro, a emissão de título nos termos e condições a seguir identificados:

1. LOCALIZAÇÃO E DIMENSÃO DA ÁREA A LICENCIAR

A localização da área a licenciar é a indicada na planta constante do Anexo I ao presente procedimento concursal, correspondendo a uma parcela do domínio público marítimo, situada na Praia de Vilamoura, Freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, com uma área total de **400 m²**, para construção e exploração de um Apoio de Praia Simples com Equipamento Associado.

2. OBJETO E ÂMBITO DO PROCEDIMENTO CONCURSAL

2.1 O presente procedimento concursal tem por objeto a atribuição de uma concessão de utilização privativa de uma parcela do domínio público hídrico, destinada à construção de um Apoio de Praia, localizado na Praia de Vilamoura, Freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, pelo prazo de 20 (vinte) anos para exploração de um **Apoio de Praia**.

2.2 O **Apoio de Praia**, objeto deste procedimento, será executado nos termos e condições previstas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura Vila Real de Santo António e terá as

características definidas nesse plano como Apoio Simples com Equipamento Associado, e poderá ser consultado em www.docapesca.pt (Comunicação - Editais e Avisos).

2.3 Pode exercer a atividade comercial definida como estabelecimento de bebidas com serviço de produtos confeccionados, pré-confeccionados e pré-preparados, de acordo com o que define o n.º 3 do artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

3. PRAZO DA CONCESSÃO

A Concessão é atribuída pelo prazo de 20 (vinte) anos, a contar da data da sua emissão.

4. CONTRAPARTIDAS PECUNIÁRIAS PELA ATRIBUIÇÃO DA CONCESSÃO

4.1. Pelo direito de utilização privativa do domínio público hídrico (área referida no ponto 1 anterior), são devidas as seguintes taxas fixas mínimas, valores acrescidos de IVA à taxa legal em vigor:

4.1.1 - Zona coberta: 28,67 €/m²/ano;

4.1.2 - Zona descoberta (esplanada): 28,67€/m²/ano.

4.2 O valor da taxa será atualizado anualmente, de acordo com as atualizações do Tarifário da Docapesca.

4.3 A taxa anual indicada em 4.1 será paga até 30 dias após a faturação do período correspondente.

4.4 A taxa referida em 4.1 é devida desde a emissão do título, nos termos do n.º 1 artigo 80.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua atual redação.

4.5 As propostas que apresentem valores de taxas inferiores aos indicados em 4.1 serão objeto de exclusão.

5. CAUÇÕES

5.1 No âmbito da Concessão, o Titular está sujeito à prestação das cauções elencadas nos pontos A) e B) do Anexo I a que se refere o n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação, nos termos e condições aí previstos, nomeadamente:

a) Prestação de uma caução para recuperação ambiental de montante equivalente a 0,5% do montante investido em obra;

b) Prestação duma caução de montante equivalente a 5% do montante global do investimento previsto no projeto, destinada a assegurar o cumprimento das obrigações de implantação, alteração e demolição de

instalações fixas ou desmontáveis.

5.2 A prestação de caução para recuperação ambiental deve ser prestada no prazo de 80 (oitenta) dias a contar da data da entrada em funcionamento da respetiva utilização, caso não seja dispensada nos termos e condições previstas nos n.ºs 3 e 4 do citado art.º 22.º.

5.3 A caução destinada a assegurar o cumprimento das obrigações de implantação, alteração e demolição de instalações fixas ou desmontáveis deve ser prestada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de comunicação da decisão final de adjudicação do presente procedimento.

5.4 As cauções mencionadas nos pontos anteriores podem ser prestadas por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado ou, mediante garantia bancária ou seguro caução (**Anexo V**).

6. OBRIGAÇÕES E OUTROS ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO

6.1 São da exclusiva responsabilidade do Concessionário, a realização das obras de construção do Apoio de Praia e de ligação às redes de infraestruturas de água, energia elétrica e saneamento, bem como todos os encargos que decorrerem da gestão, exploração, conservação, manutenção e reparação do edifício, das infraestruturas, equipamentos ou outros bens integrantes do estabelecimento comercial.

6.2 As obras de construção do Apoio de Praia, a cargo do Concessionário estão sujeitas a licenciamento municipal, mediante prévia autorização da Docapesca e são da sua exclusiva responsabilidade.

6.3 O Titular da Concessão deverá munir-se também das demais licenças e autorizações necessárias ao desenvolvimento da atividade.

7. PROPOSTAS CONDICIONADAS E VARIANTES

7.1 Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas, ou que alterem as condições previstas para um Apoio de Praia Simples com Equipamento Associado, sendo o Titular da Concessão obrigado a executar o Apoio de Praia de acordo com o termos e condições previstas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura Vila Real de Santo António.

7.2 Apenas são admissíveis propostas cujo projeto satisfaça a totalidade das condições definidas no **Anexo VI** e **Anexo VII**, sendo da responsabilidade dos concorrentes a elaboração do projeto, desde que respeite as condições definidas em Anexo e demais legislações em vigor.

8. CONCORRENTES

- 8.1** Podem concorrer à atribuição da concessão pessoas singulares ou coletivas, bem como agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas.
- 8.2** É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes que declarem a intenção de se constituírem juridicamente numa única entidade ou consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária, tendo em vista a atribuição da Concessão em concurso.
- 8.3** Podem ainda ser concorrentes as pessoas singulares e coletivas que declarem a intenção de constituir uma sociedade, tendo em vista a atribuição do Contrato de Concessão em concurso.
- 8.4** Os membros de um agrupamento concorrente não podem ser candidatos no mesmo procedimento, nos termos do disposto nos pontos anteriores, nem integrar outro agrupamento candidato.
- 8.5** Em caso de adjudicação, todos os membros de um agrupamento concorrente, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato, nas modalidades previstas em 8.2 e 8.3.

9. CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO DA CONCESSÃO

- 9.1** A atribuição da Concessão será feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, em cumprimento das condições estabelecidas neste procedimento concursal, tendo em conta os seguintes fatores e subfactores e respetivos coeficientes de ponderação:

- Valor da taxa de ocupação - 70%;

O valor da taxa de ocupação a oferecer, cujo valor mínimo é de 20.000,00€/ano + IVA e cuja pontuação será atribuída de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = \text{Taxa de Ocupação Proposta} / 20.000,00\text{€}$$

(São excluídas as propostas que não respeitem os valores mínimos fixado para a taxa de ocupação)

- Modelo de Exploração da atividade a desenvolver – 30%;

Modelo de Exploração da atividade a desenvolver, adequado às particulares características do local onde se situa a unidade comercial, de acordo com os subvalores a seguir indicados (ME) e de acordo com a seguinte fórmula:

$$ME = A \times 0,6 + B \times 0,2 + C \times 0,2$$

Em que:

ME = Pontuação do fator “Modelo de Exploração”

A = Classificação do subfactor “Programa geral de Exploração”

B = Classificação do subfactor “Programa de Gestão Ambiental”

C = Classificação do subfactor “Programa de Otimização de Recursos Energéticos”

A) Programa geral de exploração – 60%

Descrição e justificação do programa geral de exploração e dinamização, que contenha, designadamente.

- Descrição dos produtos e serviços a prestar e os mercados alvo;
- Número estimado de clientes e volume de vendas, durante o período da concessão;
- Organização dos meios de produção a utilizar, indicando o organograma dos meios humanos;
- Grau de utilização e de conservação das instalações objeto da concessão;
- Estimativa de custos e proveitos mensais e anuais, relativos ao período da concessão, bem como linhas da estratégia de marketing a implementar e qual o cronograma e descrição das ações a desenvolver;
- Descrição e justificação dos investimentos a realizar, em obras a executar na área licenciada e na aquisição de equipamentos.

A ponderação a atribuir ao subfactor, será calculada de acordo com a seguinte escala de pontuação:

ATRIBUTOS DA PROPOSTA	PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA
A proposta apresenta programa geral de exploração adequado e de elevada qualidade contendo descrição e justificação.	3
A proposta apresenta programa geral de exploração adequado e de razoável qualidade contendo descrição e justificação.	2
A proposta apresenta programa geral de exploração adequado e de baixa qualidade contendo descrição e justificação.	1
A proposta não responde ao atributo	0

B) Programa de gestão ambiental – 20%

Descrição e justificação das medidas relativas à recolha de lixo, e de minimização de impactes ambientais negativos, de acordo com as disposições/exigências legais aplicáveis.

A ponderação a atribuir ao subfactor, será calculada de acordo com a seguinte escala de pontuação:

ATRIBUTOS DA PROPOSTA	PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA
A proposta apresenta programa de gestão ambiental bem fundamentado.	2
A proposta apresenta programa de gestão ambiental razoavelmente fundamentado.	1
A proposta não responde ao atributo	0

C) Programa de otimização de recursos energéticos – 20%

Descrição e justificação das medidas relativas à contenção de consumos energéticos, e de minimização de impactes ambientais negativos, de acordo com as disposições/exigências legais aplicáveis.

A ponderação a atribuir ao subfactor, será calculada de acordo com a seguinte escala de pontuação:

ATRIBUTOS DA PROPOSTA	PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA
A proposta apresenta programa de otimização de recursos energéticos bem fundamentado.	2
A proposta apresenta programa de otimização de recursos energéticos razoavelmente fundamentado.	1
A proposta não responde ao atributo	0

9.2 A pontuação final (PF) de cada proposta é dada pela expressão infra, sendo selecionada a proposta com mais elevada pontuação final e que respeite todas as condições referidas neste programa:

$$PF = P \times 0,70 + ME \times 0,30$$

9.3 Na situação de igualdade de pontuação global, a concessão será atribuída em função taxa de ocupação mais favorável para a entidade adjudicante e, caso daí não resulte o desempate das propostas, será escolhida aquela que apresente o melhor modelo de global de exploração.

10. JÚRI

- 10.1** O júri que procederá à qualificação dos concorrentes e à apreciação das propostas é constituído por três (3) elementos efetivos, um dos quais preside, e dois suplentes, todos do quadro da Docapesca, sendo a sua nomeação efetuada pelo órgão competente para a decisão de contratar, ou seja, o Conselho de Administração da Docapesca.
- 10.2** O júri inicia as suas funções a partir do dia útil subsequente ao envio dos convites aos interessados.
- 10.3** O júri deve fundamentar em ata as suas deliberações, sendo as mesmas aprovadas por maioria de votos, não sendo admitida a abstenção.
- 10.4** Nas deliberações em que haja voto de vencido de algum membro do júri deverá constar de ata, devendo o membro em questão fazer exarar as razões da sua discordância.
- 10.5** Quando o júri tenha conhecimento de que se verifica alguma das situações que conduzam à exclusão de um concorrente ou de uma proposta deve propô-la de imediato.
- 10.6** No estrito respeito pelos princípios da igualdade, da imparcialidade e da estabilidade, o júri pode solicitar aos concorrentes, por escrito, esclarecimentos sobre os aspetos das propostas que suscitem fundadas dúvidas, devendo fixar prazo para a obtenção da respetiva resposta.

11. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

- 11.1** Os pedidos de esclarecimento de dúvidas surgidas na interpretação de qualquer documento relativo ao procedimento concursal devem ser apresentados, por escrito ao Júri, durante o primeiro terço do prazo fixado para a entrega de propostas.
- 11.2** Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados, por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a entrega das propostas.
- 11.3** A falta de resposta até ao termo do prazo estabelecido no número anterior poderá justificar o adiamento da data limite para a entrega das propostas, mediante pedido fundamentado do Presidente do Júri e decisão do Presidente do Conselho de Administração da Docapesca, a notificar publicamente.

12. VISITAS AO LOCAL

Durante o prazo de apresentação de candidaturas, os interessados podem visitar a parcela a licenciar e efetuar nele os reconhecimentos indispensáveis que influam no modo de apresentação das propostas, não podendo posteriormente invocar o desconhecimento das condições do local ou imputar qualquer responsabilidade a esse

título à entidade licenciadora.

13. ELEMENTOS DA PROPOSTA

13.1 Cada concorrente deve apresentar uma única proposta para a ocupação da parcela, elaborada de acordo com o modelo constante do Anexo II, acompanhada dos seguintes documentos, pela ordem indicada:

- a) **Declaração** devidamente assinada, conforme modelo constante no **Anexo III**;
- b) **Estudo económico-financeiro** que evidencie a viabilidade económico-financeira do investimento pelo prazo da concessão, tendo por referência o modelo constante no **Anexo IV**.

13.2 Apenas serão avaliadas as propostas dos concorrentes que demonstrem a viabilidade económico-financeira do investimento pelo prazo da concessão.

13.3 Quando aplicável, declaração da intenção de constituir uma sociedade, tendo em vista a atribuição da concessão em concurso. Esta declaração deverá estar redigida nos termos seguintes:

“Declaração

.... (nome/denominação da sociedade consoante os casos) declara que, caso lhe seja atribuída a concessão para uso privativo de uma parcela localizada em domínio público hídrico destinada à implantação do Apoio de Praia, localizado na praia de Vilamoura, na Freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, constituirá uma sociedade cujo objeto social integre a referida exploração.

Data e assinatura

13.4 Se o concorrente se apresentar sob forma de agrupamento de pessoas singulares ou coletivas, deverá fazer acompanhar a sua proposta de declaração de intenção de se constituir juridicamente em Agrupamento Complementar de Empresas (ACE) ou consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária, tendo em vista atribuição da respetiva concessão.

13.5 A não apresentação de qualquer dos documentos referidos nos pontos 13.1 a 13.4 é causa de exclusão do concorrente e da respetiva proposta.

14. DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM A PROPOSTA

Na proposta, o concorrente deve apresentar os seguintes documentos, pela ordem a seguir indicada:

14.1 Proposta de exploração do estabelecimento comercial.

14.2 Memória descritiva e justificativa da utilização, estruturada nos seguintes capítulos:

a) Programa geral de exploração

Devem ser descritos e justificados:

- i. Os produtos e serviços a prestar e os mercados alvo;
- ii. A organização dos meios de produção a utilizar, indicando o organograma dos meios humanos;
- iii. A estimativa de custos e proveitos anuais relativos aos três primeiros anos de exploração.

b) Programa de recrutamento de pessoal

Descrição e justificação do número de trabalhadores que integram/integrarão o quadro de pessoal do concorrente no final do terceiro ano de atividade.

c) Programa de investimentos

Descrição e justificação dos investimentos a realizar nos três primeiros anos de exploração da parcela, designadamente na realização de obras, acompanhados do respetivo cronograma dos trabalhos.

Os investimentos a realizar no âmbito da concessão devem contemplar:

- i. Construção do Apoio de Praia;
- ii. Aquisição de equipamento necessários à atividade;
- iii. Aquisição de equipamentos necessários à segurança de pessoas e bens, adequados à atividade;

- iv. As intervenções a realizar na parcela deverão constar de um anteprojeto composto por memória descritiva das peças desenhadas e características técnicas dos equipamentos e materiais a utilizar, o qual deverá dar cumprimento às regras e condições definidas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Vilamoura Vila Real de Santo António.

d) Programa de gestão ambiental

Descrição e justificação das medidas relativas à recolha de resíduos sólidos e líquidos por forma a minimizar os impactes ambientais negativos, de acordo com as disposições e exigências legais aplicáveis, garantindo as melhores condições de limpeza e salubridade das instalações e áreas licenciadas, nomeadamente a arrumação geral estabelecimento, a recolha, armazenagem, tratamento e ou destino final dos resíduos sólidos e líquidos, resultantes da atividade exercida, para que não seja posta em risco a saúde das pessoas, nem resultem prejuízos para o meio ambiente.

- 14.3** Os valores constantes da proposta são indicados em algarismos. Quando os valores constantes da proposta forem também indicados por extenso, estes prevalecem, para todos os efeitos, em caso de divergência, sobre os indicados em algarismos.
- 14.4** Sempre que na proposta sejam indicados vários valores, em caso de qualquer divergência entre eles, prevalecem sempre, para todos os efeitos, os valores parciais, unitários ou não, mais decompostos.
- 14.5** A não apresentação de qualquer dos documentos referidos neste ponto 14. ou o não cumprimento do disposto no ponto 15. seguinte, é causa de exclusão do concorrente e da respetiva proposta.

15. MODO E PRAZO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 15.1** Os documentos referidos nos pontos 13. e 14. anteriores devem ser redigidos sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, sempre em letra dactilografada ou processada informaticamente.
- 15.2** Os documentos referidos no ponto 13. e 14 anteriores devem constituir fascículo ou fascículos indecomponíveis e com todas as páginas numeradas, criados por processo que impeça a separação ou acréscimo de folhas, devendo a primeira página escrita de cada fascículo mencionar o número total de páginas.
- 15.3** Os documentos que acompanham a proposta e os elementos da proposta, enunciados no 13. e 14 anteriores, são apresentados, em suporte papel e digital, num envelope opaco e fechado e com o seguinte texto:

“Proposta para atribuição de concessão de uso privativo de uma parcela do Domínio Público Marítimo, Apoio de Praia, localizado na praia de Vilamoura na Freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé”.

“(nome e morada do proponente)”

15.4 Os interessados devem entregar em mão e/ou enviar por correio a sua proposta, conforme pontos 13. e 14. anteriores, até às 17h00, do trigésimo dia útil, após a publicação do Anúncio do Procedimento em Diário da República, nas instalações da Docapesca - Portos e Lotas, S.A, na Rua Miguel Bombarda, Edifício Varandas de Faro, Bloco D – Loja A – 8000-394 Faro, diretamente contra recibo, ou remetidas por correio com aviso de receção. O horário de funcionamento dos serviços ao público é das 9h às 13h e das 14h às 17h.

15.5 Se o concorrente optar pelo envio da proposta através do correio, será ele o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação se a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o supracitado prazo limite.

16. NÃO ADMISSÃO DE PROPOSTAS

Nos termos da alínea b) do n.º 4 do artigo 21.º do Decreto-lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação, as propostas não são admitidas:

- i) Quando recebidas fora do prazo fixado;
- ii) Quando não contenham todos os elementos contidos no presente procedimento.

17. TRAMITAÇÃO

17.1. No dia útil seguinte à data referida no ponto 15.4, o júri procederá à abertura das propostas, podendo os concorrentes ou seus representantes devidamente identificados, proceder à sua consulta durante o horário de atendimento ao público indicados.

17.2. No prazo máximo de 30 dias a contar do termo do prazo para a apresentação das propostas, o júri elabora um relatório preliminar em que procede à apreciação do mérito daquelas e as ordena para efeitos de atribuição da concessão de acordo com os critérios fixados no presente procedimento concursal. O relatório será submetido a audiência prévia dos interessados.

- 17.3.** Após a avaliação das propostas e ponderadas, caso existam, as respostas dos concorrentes produzidas em sede de audiência prévia, o júri do concurso elaborará o respetivo Relatório Final de Avaliação, devidamente fundamentado.
- 17.4** O Concelho de Administração da Docapesca escolherá o interessado/concorrente com base no Relatório Final de Avaliação.
- 17.5.** Nos oito dias úteis posteriores à decisão de escolha da proposta selecionada, todos os concorrentes serão notificados da decisão, por carta registada.
- 17.6.** Será enviado ao concorrente selecionado em primeiro lugar, por carta registada, a minuta do Contrato de Concessão contendo os respetivos termos, condições e requisitos técnicos da utilização para que, querendo, se pronuncie sobre o mesmo, no prazo de 10 dias.
- 17.7.** Apenas serão admitidas reclamações relativas ao Contrato de Concessão, quando dele constem obrigações não contidas na proposta selecionada ou no procedimento concursal e erros na identificação do Titular.
- 17.8.** No Contrato de Concessão a celebrar constarão, entre outros elementos considerados adequados, os constantes do n.º 5 da Portaria n.º 1450/2007, de 12 de novembro, bem como as cauções que se encontram previstas na lei.
- 17.9.** O Contrato de Concessão considera-se aceite quando haja aceitação expressa ou quando não haja reclamação nos dez dias subsequentes à respetiva notificação.
- 17.10** O prazo da concessão inicia-se na data de início da exploração do APS/E, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 25.º do Decreto-Lei 226-A/2007.
- 17.11** Com a aprovação do projeto de execução, o concessionário fica legitimado pela Docapesca, S.A. a ocupar temporariamente o DPM para construção do APS/E, durante o prazo máximo de 1 (um) ano.
- 17.12** A construção do Apoio de Praia só poderá ocorrer após a emissão do contrato de concessão do DPM.
- 17.13** A construção não poderá ser efetuada no decorrer da época balnear.

18. FISCALIZAÇÃO E INSPEÇÃO DA CONCESSÃO

- 18.1** A fiscalização da concessão, bem como do modo de execução do contrato, pertence à Docapesca, S.A., a quem cabe a aplicação de sanções previstas pelo seu incumprimento.
- 18.2** Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode a fiscalização ser exercida por outras entidades a

quem for conferida legalmente essa competência.

18.3 Para efeitos do disposto nos números anteriores, o concessionário deve prestar às entidades competentes toda a colaboração que lhe seja determinada, obrigando-se a facultar a entrada livre e a permanência nas instalações onde é exercida a atividade concessionada, bem como a prestar a assistência necessária, nomeadamente através da apresentação de documentos, livros ou registos solicitados e a garantir a acessibilidade a equipamentos, designadamente nos termos do disposto nos art.º 90ª a 94º da Lei n.º 58/2005 e do art.º 79º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007.

18.4 Os encargos decorrentes das ações de fiscalização ou de inspeção serão suportados pelo concessionário, nos termos do art.º 80º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007

19. VALIDADE DA CONCESSÃO

O Contrato de Concessão da nova ocupação do DPM para construção, instalação e exploração do APS/E, a atribuir pela Docapesca, S.A., será válido a partir da data da respetiva celebração, salvo revisão do POOC, nos termos da Lei n.º 58/2005, do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 e da Portaria n.º 1450/2007 e demais legislações aplicáveis.

20. TRANSMISSÃO DA CONCESSÃO

O contrato de concessão só pode ser transmitido nos termos previstos no art.º 72º da Lei n.º 58/2005 e no art.º 26.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007.

21. REVISÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO

21.1 O concedente reserva-se o direito de proceder à revisão unilateral das cláusulas do contrato, nos termos do disposto na Lei n.º 58/2005, e no art.º 28.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007.

21.2 Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concessionário pode solicitar a alteração das cláusulas do contrato de concessão de acordo com o disposto no art.º 29º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007.

21.3 O contrato pode ser revisto a qualquer momento, nos termos da lei, devendo o concedente examinar, pelo menos de dez em dez anos, a verificação dos pressupostos de revisão do contrato com vista à sua revisão periódica.

21.4 Para efeitos do número anterior, o concedente comunica essa sua intenção ao concessionário com

antecedência mínima de um mês.

22. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO

22.1 O contrato de concessão extingue-se com o termo do prazo nele fixado, de acordo com o previsto no art.º 69º da Lei n.º 58/2005, bem como com as demais condições previstas nos art.º 33º, 35º e 36º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007.

22.2 O contrato de concessão será objeto de revogação por parte do concedente, sem lugar a qualquer indemnização ao concessionário, nas situações de incumprimento previstas na Lei n.º 58/2005 e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, bem como perante o incumprimento das cláusulas nele previstas.

22.3 Constitui igualmente fundamento de anulação do título, sem direito a qualquer indemnização ao concessionário, a existência de decisão de tribunal ou direitos de terceiros que inibam a atribuição do título de utilização do DPM pela Docapesca S.A..

23. REVERSÃO DE BENS NO TERMO DA CONCESSÃO

23.1 No termo da concessão, reverterem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

23.2 Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

Lisboa, 10 de maio de 2018

O Conselho de Administração



Teresa Coelho
Presidente do
Conselho de Administração



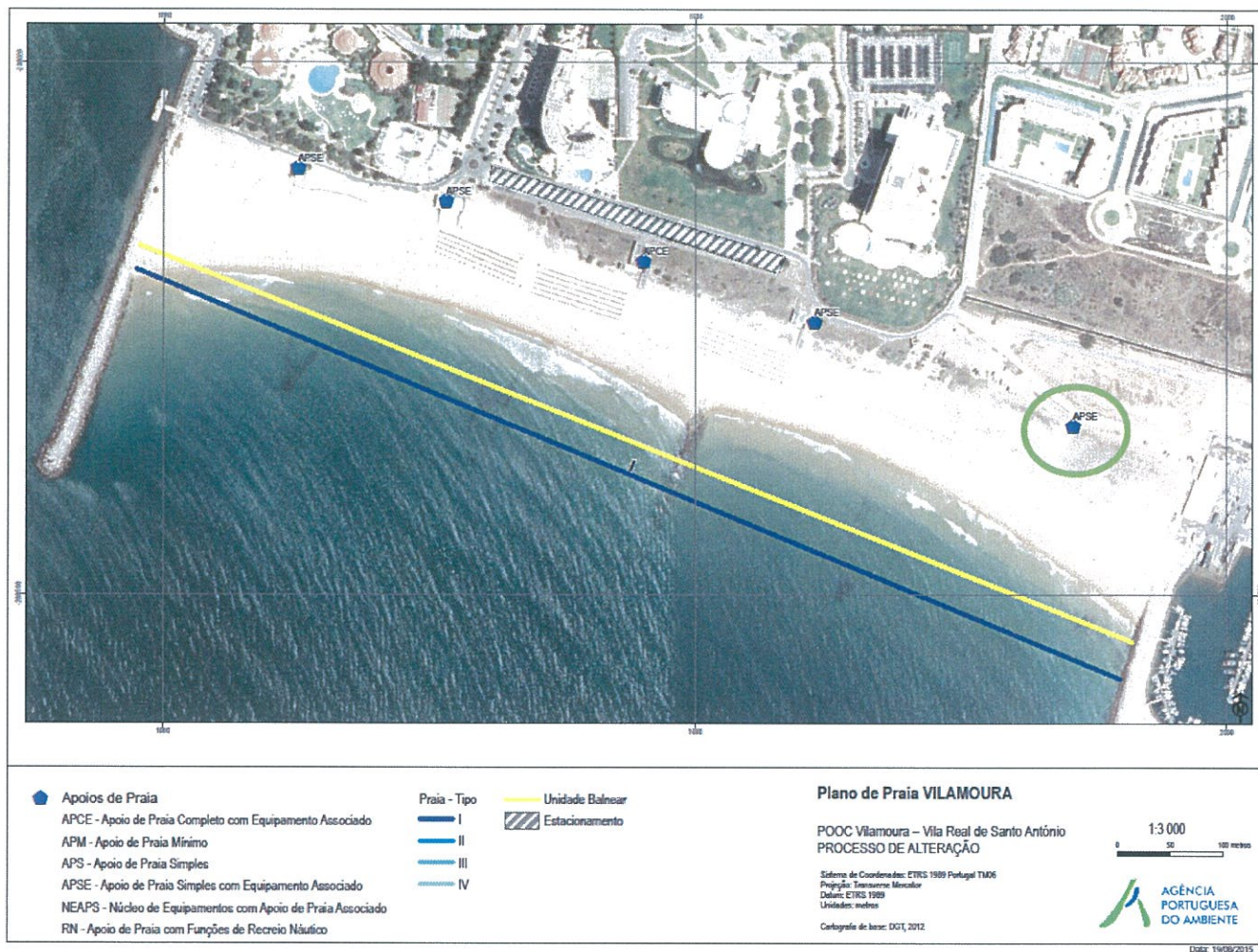
Carlos Figueiredo
Membro do
Conselho de Administração



Sérgio Faias
Vogal do
Conselho de Administração

ANEXO I

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



Localização

ANEXO II**MODELO DA PROPOSTA**

.....(indicar firma, sede, número fiscal, registo na conservatória, capital social) representado por (indicar nome, estado civil, B.I./CC, n.º de contribuinte, profissão, cargo e morada) ou,, etc, (indicar para cada uma: nome da firma, sede, n.º fiscal, registo na conservatória, capital social) representados por, etc., (indicar para cada um: indicar nome, profissão, n.º do Bilhete de Identidade e data de emissão/Cartão de Cidadão, n.º de contribuinte, morada, código postal), com poderes de representação para o ato, depois de ter(em) tomado perfeito conhecimento do objeto do procedimento concursal para atribuição de uma Concessão de utilização privativa de uma parcela do domínio público marítimo, situada na praia de Vilamoura na Freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, com um edifício denominado Apoio de Praia, nomeadamente obriga-se a construir e a explorar a referida parcela nos termos definidos no Edital n.º ----- e respetivo procedimento concursal propondo para tanto: (meramente exemplificativo):

1. Número de postos de trabalho diretos que integram/integrarão o quadro de pessoal do concorrente, no final do terceiro ano de atividade:

(indicar o n.º de trabalhadores do quadro e contratados, por categorias profissionais)

2. Valor do investimento em obras e dotação dos equipamentos, utensílios e outros bens necessários à exploração, com os seguintes valores de investimento nos três primeiros anos de atividade:

(.....designação) - (.....) euros, em (....) meses;

(.....designação) - (.....) euros, em (....) meses;

3. Iniciar a exploração da parcela no prazo de (....) meses contados a partir da data da assinatura do Contrato de Concessão:

(explicitar o faseamento de início de exploração, se for caso disso, indicando as fases e os respetivos prazos em meses)

Mais declara que renuncia a qualquer foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução das condições estabelecidas no Contrato de Concessão ao que se achar prescrito na legislação portuguesa em vigor.

Data

Assinatura (reconhecida)

ANEXO III**MODELO DE DECLARAÇÃO**

1., Titular do Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão n.º residente em, na qualidade de legal representante de, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada:

- a) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português;
- b) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou onde se encontra estabelecido/a);
- c) Não se encontra em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tem o respetivo processo pendente;
- d) Não foi condenado/a, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete a sua honorabilidade profissional nem foi disciplinarmente punido/a por falta grave em matéria profissional;
- e) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, com a redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 244/95, de 14 de setembro;
- f) Não foi objeto de aplicação da sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado-membro da União Europeia de que é nacional ou onde se encontra estabelecido/a);
- g) Não participou em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho.

2. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, bem como a participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.

3. Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, a apresentar os documentos comprovativos de qualquer das situações referidas no n.º 1 desta declaração.

4. O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável ou a apresentação viciada dos mesmos, determina, para além da sua exclusão do procedimento ou da anulação da adjudicação que eventualmente lhe seja efetuada, consoante o caso, a impossibilidade de, durante dois anos, concorrer a procedimentos abertos pela Docapesca – Portos e Lotas, S.A.

Data

Assinatura

ANEXO IV
MODELO DE ESTUDO ECONÓMICO-FINANCEIRO
QUADRO 1 – PLANO DE INVESTIMENTO

un: euros (preços constantes)

DESCRIÇÃO	20...	20...	Total
ATIVO FIXO TANGÍVEL			
Edifícios e outras construções			
Equipamentos			
Outro ativo fixo tangível			
SUBTOTAL			
ATIVO FIXO INTANGÍVEL			
SUBTOTAL			
Juros durante a realização do projeto			
TOTAL DO INVESTIMENTO EM ATIVO FIXO			
Fundo de maneo*			
TOTAL DO INVESTIMENTO			

* Discriminar em anexo os pressupostos do cálculo do fundo de maneo

QUADRO 2 – FINANCIAMENTO DO PROJETO

un: euros (preços constantes)

DESCRIÇÃO	20...	20...	Total
CAPITAIS PRÓPRIOS			
Capital social			
Auto financiamento*			
SUBTOTAL			
CAPITAIS ALHEIOS			
Empréstimos bancários			
Outros (discriminar)			
SUBTOTAL			
TOTAL			

* Não inclui os meios libertos pelo próprio projeto

QUADRO 3 – VENDAS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

un: euros (preços constantes)

DESCRIÇÃO	20...	20...
CUSTO UNITÁRIO				
Vendas				
Prestação de serviços				
QUANTIDADE				
Vendas				
Prestação de serviços				
VALOR				
Vendas				
Prestação de serviços				

* O modelo de estudo económico-financeiro constante deste anexo é meramente indicativo. Contudo, é obrigatório a apresentação de estudo que contenha elementos sucintos e adequados à demonstração da viabilidade económico-financeira do projeto apresentado pelos concorrentes, tendo em vista o objeto do presente procedimento (atribuição de uma Concessão pelo prazo de 20 anos).

ANEXO V**MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA**

À Docapesca – Portos e Lotas, S.A.,

O [•] (Banco), com sede em [•] (morada), com o capital social de [•] (capital social), pessoa coletiva número [•] (número de identificação de pessoa coletiva), representado por [•] (representante(s) e respetiva(s) identificação(ões)), vem prestar, por conta e a pedido de [•] (firma do adjudicatário ou da entidade constituída pelos membros do concorrente adjudicatário), com sede em [•] (morada) (também designado por “Ordenante”), como adjudicatário do procedimento constante do Edital n.º -----/2017, para a atribuição duma parcela do domínio público hídrico, destinada à construção e exploração de um edifício denominado Apoio de Praia, localizada situada na praia de Vilamoura na Freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, no Algarve, promovido pela Docapesca - Portos e Lotas, S.A., garantia bancária autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, a favor da Docapesca, Portos e Lotas, S.A., (entidade concedente), também designada por “Beneficiário”, até ao valor de € [...] (por algarismos e por extenso) correspondente à caução prevista no ponto B) do Anexo I a que se refere o n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, na sua atual redação.

Consequentemente, este Banco constitui-se devedor e principal pagador em dinheiro, à Docapesca - Portos e Lotas, S.A. até àquele valor, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas e quaisquer importâncias que lhe venham a ser solicitadas por escrito pela Docapesca – Portos e Lotas, S.A., através de declaração assinada pelo seu legal representante, com a indicação dos fundamentos para a execução da presente garantia bancária, por uma ou mais vezes, à primeira solicitação e até um limite máximo de 48 horas a contar da solicitação, sem questionar da sua justeza, validade, legalidade ou conformidade com o disposto no processo de concurso e documentos a ele anexos, sem possibilidade de alegar qualquer exceção ou meio de defesa contra o Beneficiário que eventualmente pudesse invocar contra o Ordenante, sem possibilidade de recorrer a qualquer benefício de prévia excussão dos bens do Ordenante e sem dependência de qualquer autorização ou concordância do Ordenante.

Quaisquer pagamentos a efetuar por este Banco nos termos da presente garantia bancária são processados no prazo máximo acima referido, através de transferência bancária ou qualquer outro meio de pagamento para o efeito especificado na comunicação escrita de solicitação de pagamento que seja efetuada pelo Beneficiário.

A presente garantia bancária só será cancelada quando o Beneficiário nos comunicar por escrito que cessaram todas as obrigações do caucionado, decorrentes do acima especificado.

Caso alguma das disposições da presente garantia bancária se torne ou venha a ser julgada nula, ilegal ou por qualquer forma inválida, tal nulidade, ilegalidade ou invalidade não afetará a validade e vigência das restantes disposições, com as adaptações que se revelarem necessárias.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais) reconhecidas na qualidade]

ANEXO VI**(REGRAS E CARACTERÍSTICAS DO APOIO DE PRAIA)****1.º Definições**

Apoio de praia simples (APS)» - núcleo básico de funções e serviços, infraestruturado, que integra instalações sanitárias, com acesso independente e exterior, posto de socorros, comunicações de emergência, informação e serviço de assistência e salvamento, limpeza da praia e recolha de lixo, podendo assegurar outras funções e serviços, nomeadamente comerciais;

«Apoio de praia com equipamento associado (A/E)» - núcleo de funções e serviços idêntico ao previsto para o apoio de praia completo ou para o apoio de praia simples, mas integrando funções e serviços de equipamento;

2.º Apoios de praia e equipamentos

1 - Os apoios de praia mínimos, simples e completos devem, obrigatoriamente, assegurar as seguintes funções:

- a) Comunicações de emergência;
- b) Informação e assistência a banhistas;
- c) Limpeza da praia e recolha de lixo.

2 - Além das funções referidas no número anterior, os apoios de praia simples e completos devem ainda assegurar os serviços de posto de socorros e instalações sanitárias.

3 - O acesso às instalações sanitárias dos apoios de praia é livre e pública não podendo a sua utilização ser taxada nem associada a consumo obrigatório no estabelecimento.

4 - Os equipamentos que não estejam associados a apoios de praia devem assegurar o acesso às instalações sanitárias não podendo a sua utilização ser taxada nem associada a consumo obrigatório no estabelecimento.

5 - Os apoios de praia mínimos, simples e completos podem, ainda, assegurar outras funções e serviços, nomeadamente comerciais desde que relacionadas com o uso recreativo, desportivo e balnear das praias.

6 - As regras do dimensionamento e as áreas a prever por função nos apoios de praia são as seguintes:

- a) Assistência e salvamento de banhistas - equipamento de acordo com norma específica do ISN;
- c) Área mínima de instalações sanitárias para utentes - 20 m²;
- d) Área mínima para balneário/vestiário - 5 m²;
- e) Área mínima para posto de socorros - 5 m²;
- f) Recolha de resíduos sólidos - um caixote de lixo por cada 100 m de frente de praia;
- j) Área mínima para armazenamento - 5 m².

7 - As instalações sanitárias e os balneários devem obedecer aos seguintes valores mínimos:

- a) Uma retrete por 200 utentes;
- b) Um urinol por 400 utentes;
- c) Um duche por 400 utentes.

8 - As regras do dimensionamento e as áreas a prever por função nos apoios de praia são as seguintes:

- a) Assistência e salvamento de banhistas - equipamento de acordo com norma específica do ISN;
- c) Área mínima de instalações sanitárias para utentes - 20 m²;
- d) Área mínima para balneário/vestiário - 5 m²;
- e) Área mínima para posto de socorros - 5 m²;
- f) Recolha de resíduos sólidos - um caixote de lixo por cada 100 m de frente de praia;
- j) Área mínima para armazenamento - 5 m².

9 - As instalações sanitárias e os balneários devem obedecer aos seguintes valores mínimos:

- a) Uma retrete por 200 utentes;
- b) Um urinol por 400 utentes;
- c) Um duche por 400 utentes.

3.º Características dos apoios e equipamentos

1 - Os apoios e equipamentos devem respeitar os seguintes condicionamentos:

- a) Localizar-se de acordo com as localizações indicadas nas plantas dos planos de praia, exceto quando tecnicamente justificado e validado pelas entidades com jurisdição na área;
- b) Respeitar as áreas e outras indicações constantes das fichas de intervenção dos planos de praia e do presente Regulamento.

2 - As novas ocupações de apoios de praia ou equipamentos deverão ser alvo de concurso público.

3 - As áreas máximas admissíveis a afetar a cada tipologia de apoio são as seguintes:

Designação	Área total (*) (metros quadrados)
Apoio balnear	9
Apoio de praia mínimo	40 (**)
Apoio de praia simples	200
Apoio de praia completo	230
Apoio de praia simples com equipamento associado	400
Apoio de praia completo com equipamento associado	430
Núcleo de equipamentos com apoio de praia associado	700
Apoio recreativo	15

(*) Área coberta + área descoberta (área de esplanada), incluindo áreas de circulação

(**) Máximo de 20 m² de área coberta e máximo de área de esplanada informal (sem recurso a estrutura física)

4 - A área máxima de construção de cada apoio consta do quadro do número anterior, podendo em casos devidamente

identificados nas fichas dos planos de praia ser apenas admitidas áreas inferiores a estas.

5 – Nas situações em que o apoio balnear e o apoio de praia estejam associados, a área máxima do apoio de praia pode ser aumentada de 10 m².

6 - Nos apoios de praia mínimo apenas é admissível o comércio de produtos alimentares embalados sem confeção no local.

7 - Os apoios de praia simples e completos podem exercer a atividade comercial definida como estabelecimento de bebidas com serviço de produtos confeccionados, pré-confeccionados e pré-preparados, de acordo com o que define o n.º 3 do artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

4.º Características construtivas e implantação

1 - É interdita a construção de caves em qualquer edifício novo ou em edifício já existente objeto de obras de remodelação destinado a apoio de praia ou equipamento.

2 - Qualquer construção nova deve obedecer às seguintes regras:

- a) Só pode dispor de um piso utilizável;
- b) O pé-direito máximo é de 3 m, salvo para dispositivos de sombreamento recolhíveis e respetivas estruturas de suporte.

3 - Os edifícios destinados a apoio de praia ou equipamento devem observar as seguintes características construtivas:

a) Construções ligeiras:

- i) Construção assente sobre fundação não permanente e construída em materiais ligeiros;
- ii) Estrutura em madeira e ou metal;
- iii) Paredes em madeira, contraplacados, ou materiais compósitos para o paramento exterior, e revestidas com materiais laváveis e impermeáveis em cozinhas e instalações sanitárias;
- iv) Cobertura em madeira, material natural sobre base impermeável, painéis de alumínio termolacado, ferro pintado, materiais compósitos ou telas;
- v) Esplanadas em estrutura reticulada em madeira ou ferro tratado, com dispositivos de sombreamentos recolhíveis em lona ou afim, fixos com tirantes;

b) Construções mistas:

- i) Base de suporte em alvenaria ou estrutura de betão;
- ii) Estrutura em madeira e ou metal;
- iii) Paredes em madeira, contraplacados, ou materiais compósitos para o paramento exterior, alvenaria de tijolo rebocada e revestida a materiais laváveis e impermeáveis em cozinhas e instalações sanitárias;
- iv) Cobertura em madeira, material natural sobre base impermeável, painéis de alumínio termolacado com isolamento térmico, ferro pintado, materiais compósitos ou telas;

5 - Os edifícios destinados a apoio de praia e equipamento, quando localizados em sistema dunar, são obrigatoriamente em construção ligeira sobrelevada, sobre estacaria que salvguarde um afastamento mínimo de 0,5 m em relação ao nível médio do solo e que tenha em conta a morfologia do local.

6 - Os edifícios destinados a apoio balnear, apoio recreativo e apoio mínimo devem ser localizados no areal e são obrigatoriamente sazonais e amovíveis em construção ligeira.

ANEXO VII – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

(Termos de Referência)

ARTIGO 1.º OBJETIVOS DA ATRIBUIÇÃO DO TÍTULO DE UTILIZAÇÃO

O presente procedimento tem como objetivo a atribuição de título de utilização privativa a nova ocupação do DPM, destinada a instalação e exploração de um **Apoio de Praia Simples com Equipamento associado (APS/E)**, pelo período de 20 (vinte) anos, na Unidade balnear (UB) da Praia de Vilamoura, freguesia de Quarteira, concelho de Loulé.

ARTIGO 2.º RESPONSABILIDADE DO PROJETO

1. O projeto de execução do APS/E e os projetos de especialidades e infraestruturas deverão ser realizados por técnicos qualificados para o efeito, nos termos da legislação em vigor.
2. A elaboração do projeto deverá obedecer a todos os princípios e **pressupostos do POOC**
3. O projeto deverá ainda garantir a articulação com planos, estudos e programas existentes e em curso, promovidos por outras entidades.

ARTIGO 3.º DESTINO DA INSTALAÇÃO

1. As instalações são exclusivamente utilizadas para **Apoio de Praia Simples com Equipamento associado (APS/E)** de acordo com o definido no n.º 1 do art.º 63.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 e de acordo com as condições definidas no POOC - Vilamoura Vila Real de Santo António.

2. Nos termos do regulamento do POOC as tipologias indicadas consistem em:

Apoio de Praia Simples(APS) - núcleo básico de funções e serviços, infraestruturado, que integra instalações sanitárias, com acesso independente e exterior, posto de socorro, comunicações de emergência, informação e serviço de assistência e salvamento, limpeza da praia e recolha de lixo, podendo assegurar outras funções e serviços, nomeadamente comerciais à exceção de restaurantes e outros estabelecimentos de restauração e de bebidas.

«Apoio de praia com equipamento associado (A/E)» - núcleo de funções e serviços idêntico ao previsto para o apoio de praia completo ou para o apoio de praia simples, mas integrando funções e serviços de equipamento;

Equipamentos - núcleo de funções e serviços não incluídos na designação de apoio de praia e considerados estabelecimentos de restauração e de bebidas nos termos da legislação aplicável.

ARTIGO 4.º LOCAL DA INSTALAÇÃO

A localização do APS/E, objeto deste procedimento concursal é a constante da planta do anexo I, podendo vir a efetuar-se pequenos acertos na localização, a validar por esta entidade, desde que haja ocupação parcial ou total do polígono de implantação indicado e de acordo com as definições constantes do caderno de encargos.

ARTIGO 5.º CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

As características construtivas do APS/E, objeto deste procedimento concursal são as definidas na **ficha técnica** (Anexo II) e no regulamento do **POOC e respetivos anexos**, nomeadamente, nos seguintes termos:

Construção ligeira

- a) Base de suporte – estrutura sobre-elevada de madeira ou metálica. base de suporte sobrelevada no mínimo 0,5 m acima da cota natural do terreno;
- b) Materiais - paredes exteriores em madeira, contraplacados ou materiais compósitos. Paredes interiores e divisórias em madeira, contraplacados ou materiais compósitos, revestidas com materiais laváveis e impermeáveis em cozinhas e instalações sanitárias e posto de socorros. Coberturas - madeira, material natural sobre base impermeável, painéis de alumínio termolacado, ferro pintado, materiais compósitos ou telas;
- c) Área descoberta – esplanada: esplanadas em estrutura reticulada em madeira ou ferro tratado, com dispositivos de sombreamento recolhíveis em lona ou afim, fixos com tirantes.

ARTIGO 6.º - SERVIÇOS E FUNÇÕES A PRESTAR

1. Os apoios de praia devem cumprir as seguintes funções de utilidade pública, nos termos **do regulamento do POOC**:
 - a) Posto de socorros;
 - b) Comunicações de emergência;
 - c) Informação aos utentes;
 - d) Balneário/vestiário
 - e) Assistência e salvamento de banhistas;
 - f) Limpeza de praia;
 - g) Recolha de lixo.
2. Além das funções referidas no número anterior, o apoio de praia completo deve ainda assegurar os serviços de **instalações sanitárias**.
3. **A emissão do contrato de concessão pressupõe a apresentação de garantia de vigilância da praia durante toda a época balnear, ou nos termos que vier a ser determinado pela Autoridade Marítima, quando não exista apoio balnear.**
4. Na situação mencionada no ponto anterior, o apoio de praia deve dispor de pessoal especificamente para as funções

de assistência aos banhistas – vigilantes ou monitores – credenciados para as operações de salvamento e prestação de primeiros socorros.

ARTIGO 7.º -QUALIDADE ESTÉTICA

1. O projeto deverá possuir qualidade estética e arquitetônica devendo ser executados e subscritos por arquiteto. A qualidade estética é avaliada em função de dois parâmetros principais: volumetria e composição. São também analisadas características como a estrutura, cobertura, revestimentos e vãos exteriores, pavimentos exteriores e aspeto cromático.
2. Devem ser sempre privilegiados volumes e composições esteticamente equilibradas, que se integrem visualmente na paisagem.
3. No estudo das soluções projetadas deverão ficar salvaguardados os aspetos relacionados com a integração das intervenções na envolvente circundante mais próxima, respeitando uma certa harmonia arquitetónica e paisagística.