

## EDITAL N.º NZ/01/2020

A DOCAPESCA – PORTOS E LOTAS, S.A., abreviadamente designada por Docapesca, com sede na Av. Brasília – Pedrouços, 1400-038 Lisboa, telefone – 213 936 100 e correio eletrónico - docapesca@docapesca.pt, atuando como autoridade portuária, ao abrigo das competências que lhe são conferidas nos termos do Decreto-Lei n.º 16/2014, de 3 de Fevereiro, vem publicitar, em cumprimento 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, através deste Edital, que foi apresentado, junto da Docapesca, um pedido para atribuição de um contrato de concessão, por 40 anos, para utilização privativa de área do domínio público marítimo, com o total de 7.278 m<sup>2</sup>, localizada na zona de jurisdição portuária do porto da Nazaré, e para a recuperação de 9 moradias que nela se encontram implantadas, com a área de implantação de 1.023 m, nos termos da Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, alterada e republicada pelo Decreto-lei n.º 130/2012, de 22 de Junho e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio e respetivas alterações, cujas especificidades estão descritas no Anexo I (Memorando).

Pelo direito de utilização privativa acima identificado é devida a taxa de acordo com o Regulamento Específico de Tarifas, para o ano de 2020, ou seja 9,22 €, por metro quadrado/ano para a área coberta e 1,42 € por metro quadrado/ano para a área descoberta, valor acrescido de IVA à taxa legal em vigor, atualizável sempre que se verificarem alterações nos tarifários da DOCAPESCA.

Conforme estabelecido na alínea c) do n.º 5 do artigo 21º 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, sitos na Avenida Brasília, Pedrouços, 1400-038 Lisboa, a emissão de título com o mesmo objeto e finalidade, ou apresentar objeções à sua atribuição, durante o prazo de **30 dias úteis** a contar da publicitação do presente Edital.

Mais se informa que caso sejam apresentadas, no prazo supra indicado, outras manifestações de interesse na atribuição do referido título, será iniciado procedimento concursal entre todos os interessados, conforme disposto na alínea e) do n.º 4 do artigo 21º do Decreto-Lei nº 226-A/2007,

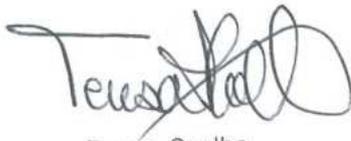


de 31 de maio, gozando o requerente inicial do direito de preferência a que alude o nº. 6 do artigo 21º do Decreto-Lei nº 226-A/2007, de 31 de maio.

Os eventuais interessados poderão visitar o local identificado no anexo II, do presente edital, bem como obter informações complementares, devendo para o efeito contactar a Docapesca-Portos e Lotas, SA, nas suas instalações, sitas no Porto de Pesca da Nazaré.

Lisboa, 11 de março de 2020

**O Conselho de Administração**



Teresa Coelho  
Presidente do  
Conselho de Administração



Carlos Figueiredo  
Vogal do  
Conselho de Administração



Sérgio Fialho  
Conselho

## MEMORANDO

### Anexo I

#### 1. Localização e dimensão da área a concessionar

A localização da área a concessionar é a indicada na planta constante do Anexo I ao presente procedimento, correspondendo a uma parcela de terreno sob jurisdição da Docapesca integrado na Zona de Jurisdição Portuária do Porto da Nazaré, concelho da Nazaré, com uma área total de 7.278 m<sup>2</sup>.

#### 2. Características da utilização

Parcela de terreno na área de jurisdição da Docapesca na Nazaré, onde se encontra construída um conjunto de nove moradias, pretendendo o interessado enquanto promotor, realizar obras de reabilitação e conservação com o pressuposto de destinar a utilização para fins turísticos.

A utilização pretendida para as moradias é o de alojamento temporário em unidades individuais de tipologia T2 em regime de condomínio fechado. A área coberta ocupada pelas nove moradias é de 1.023 m<sup>2</sup> e todas as construções apresentam patologias características da idade, agravadas pela exposição às adversidades atmosféricas, ventos fortes e a proximidade geográfica da beira-mar, sendo necessário a realização de obras de reabilitação e conservação das construções, de modo a restabelecer funções de habitabilidade e conforto, e adotadas soluções técnicas que garantam a longevidade dos edifícios. Pretende-se ainda a adoção de soluções de sustentabilidade ambiental, com recurso a aquecimento das águas domésticas através de painéis solares térmicos, o abastecimento de energia elétrica da rede com recurso a painéis solares fotovoltaicos para autoconsumo e outras soluções que valorizem tecnicamente todo o empreendimento.

A área exterior circundante das moradias afetas ao pedido, com 6.255 m<sup>2</sup>, será para manter preservando o equilíbrio biológico da paisagem e a vegetação autóctone, prevendo-se a eliminação dos caminhos de acesso automóvel pela frente das moradias com o recobrimento por vegetação autóctone arbustiva e rasteira, prevendo uma solução ajardinada apenas confinante com as moradias. É proposto a colocação de uma vedação em madeira natural em todo o perímetro da área a concessionar, propondo que o acesso automóvel se realize apenas até à área posterior pelo lado nascente das moradias.

S. A.

### 3. Principais patologias e/ou anomalias identificadas no conjunto das nove moradias

- Degradação de elementos estruturais por corrosão;
- Oxidação de metais;
- Fendilhação localizada de pequena largura em paredes;
- Empolamento e desagregação de revestimentos em paredes;
- Pavimentos cerâmicos com fissuras e levantamentos;
- Desagregação da pintura em paredes;
- Presença orgânica em elementos vários;
- Níveis elevados de envelhecimento dos materiais;
- Ausência de pinturas;
- Penetração de humidades;
- Vãos em alumínio e em madeira muito degradados e sem proteção térmica;
- Redes de águas domésticas e de águas residuais muito degradadas;
- Cobertura de telha cerâmica envelhecida;
- Madeiras interiores atacadas por insetos xilófagos (vulgo caruncho da madeira).

A correção das patologias e/ou anomalias identificadas, têm que garantir a obtenção de um nível elevado de qualidade, de durabilidade e proteção das edificações.

A utilização da parcela de terreno Nazaré, onde se encontram construídas o conjunto das nove moradias, para a prossecução dos fins a que se destina terá ainda de atender aos seguintes condicionalismos:

- Deverá ser feita a manutenção, reabilitação ou criação das redes de abastecimento de água, de esgotos, de energia elétrica, de telecomunicações, de incêndios e de iluminação, que satisfaçam as exigências das moradias para os fins a que se destinam;
- Manter integralmente a topografia do terreno;
- Minimização do impacto ambiental e visual;
- Segurança em geral;
- A obtenção das licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com a exploração comercial das moradias, nomeadamente a licença de habitabilidade, se ela for exigível.

5. 

#### 4. Áreas das instalações

Coberta – 1.023 m<sup>2</sup>

Descoberta – 6.255 m<sup>2</sup>

#### 5. Valor do Investimento

O investimento a efetuar ascenderá a cerca de 1.000.000 € (um milhão de euros).

#### 6. Prazo da Concessão

40 (quarenta) anos a contar da data de início da exploração.

#### 7. Contrapartidas

Pelo direito de uso privativo do Domínio Público Marítimo, em regime de concessão será devido:

7.1 A importância fixa anual, como taxa de ocupação, por metro quadrado e por ano de área coberta, no valor de 9,22 €;

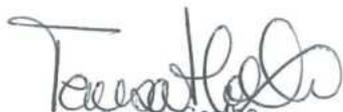
7.2 A importância fixa anual, como taxa de ocupação, por metro quadrado e por ano de área descoberta, no valor de 1,42 €;

As importâncias fixas supramencionadas, serão atualizadas sempre que se verificarem alterações nos tarifários da Docapesca.

#### 8. Reversão

A extinção da concessão, ainda que por revogação ou rescisão, constitui o seu titular no dever de entregar todos os bens e direitos na parcela de terreno que integrar a concessão, obrigando-se o concessionário a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

Lisboa, 11 de março de 2020



Teresa Coelho  
Presidente do  
Conselho de Administração



Carlos Figueiredo  
Vogal do  
Conselho de Administração



Sérgio Faias  
Vogal do  
Conselho de Administração



 <b>DOCAPESCA</b> PORTOS E LÓTAS, S.A.		Data: Janeiro de 2020 Projeto de: Localização
Cliente: <i>Alteira</i>	Escala: 1:2000	Folha: 1
Projeto:	Anexo I	Escala gráfica:
Visto:	"Localização da parcela de terreno, onde se encontra construído um conjunto de nove moradias"	
Delineamento:		

- ÁREA TOTAL DO TERRENO = 7.278m<sup>2</sup>
- ÁREA COBERTA = 1.023 m<sup>2</sup>
- ÁREA DESCOBERTA = 6.255 m<sup>2</sup>



*S. A.*

Restantes Zonas

Ocupações a Descoberto	€/m <sup>2</sup> /ano	Nazaré	Peniche
Bancas		50,26	50,26
Concursos de pesca em zonas autorizadas por lei	Tx/Global	130,54	130,54
Equipamentos de Apoio de Praia		5,15	5,15
Esplanadas, incluindo mesas, cadeiras e guarda-sóis		9,05	9,05
Guarda-ventos por metro linear		12,06	12,06
Estrados		2,01	2,01
Fins comerciais/industriais		4,62	4,62
Outros Fins		1,42	1,42
Viveiros			4,22

Ocupações a Coberto	€/m <sup>2</sup> /ano	Nazaré	Peniche
Equipamentos de apoio de praia / atividades marítimo-turísticas		10,07	10,07
Estaleiros para obras		1,90	1,90
Fins comerciais/industriais b)		9,22	9,22
Outros fins		2,81	2,81
Viveiros			8,44
Esplanadas fechadas fixas		20,10	20,10
Roulotes para venda ambulante e veículos bar		50,26	50,26
	€/m <sup>2</sup>	Nazaré	Peniche
Tendas ou pavilhões por m <sup>2</sup> (exceto festas e romarias populares)		Dia: 2,01 Semana: 10,05 Mês: 25,13	

S. P.  
A.