

EDITAL N.º LG/01/2023

A Docapesca Portos e Lotas, S.A., abreviadamente designada por DOCAPESCA., com sede na Avenida Brasília, 1400-038 Lisboa, telefone 213 936 100, correio eletrónico docapesca@docapesca.pt e 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, vem publicitar, em cumprimento do disposto no n.º 6 do artigo 24.º conjugado com a alínea c) do n.º 5 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação, através deste Edital, que deu entrada nesta entidade, e foi aceite, um pedido de concessão para utilização privativa de uma parcela, localizada em domínio público marítimo, no Porto de Lagos, destinada à ocupação de um terraplano para a construção do Lagos Yacht Club e uma área molhada destinada ao estacionamento de embarcações de recreio, em área de jurisdição da Docapesca – Portos e Lotas, S.A., com uma área total de **64.820,00 m²**, pelo prazo de 50 anos e cujas especificidades estão descritas no Anexo I (Memorando).

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 a contar da publicação do presente Edital, requerer para si, junto dos serviços da Docapesca, na Avenida Brasília, Pedrouços, 1400-038 Lisboa, a emissão de título com o mesmo objeto e finalidade ou, no mesmo prazo, apresentar objeções à sua atribuição.

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

Lisboa, 01 de fevereiro de 2023

O Conselho de Administração



João Pedro Correia
Vogal do
Conselho de Administração



Sérgio Faias
Presidente do
Conselho de Administração



Rita Lourenço
Vogal do
Conselho de Administração

Anexo I
MEMORANDO

1. Localização

Porto de Lagos, em Domínio Público Marítimo, sob jurisdição da Docapesca - Portos e Lotas, S.A., conforme Anexos II e III.

2. Características e Áreas das Parcelas

2.1 A parcela, com uma área total de **64.820,00 m²** (sessenta e quatro mil oitocentos e vinte metros quadrados), é constituída por Terraplino com **19.600,00 m²**, e área molhada de **45.220,00 m²**, corresponde, conforme planta de localização (Anexo II), a uma zona de terraplino para implantação do Yatch Club e um Dry Stack e área molhada que se destina ao estacionamento de embarcações.

2.2 O início da exploração apenas poderá ser iniciado após obtenção, pelo concessionário, de todos os licenciamentos e autorizações necessários ao exercício da atividade e construção de eventuais infraestruturas necessárias ao desenvolvimento da atividade, tais como ligações à rede elétrica, à rede águas, etc. objeto deste procedimento, dos quais deverá ser dado prévio conhecimento à concedente.

3. Caracterização das ocupações/construções a implementar no âmbito da concessão

3.1 O terreno carece de regularização de modo a cumprir a planimetria do solo e de modo a concordar com os terrenos contíguos.

3.2 O concessionário terá de assegurar a construção dos postos de acostagem que deverão ser constituídos por passadiços flutuantes e "fingers", cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente.

3.3 O concessionário terá de assegurar a construção de um Dry Stack (estacionamento de embarcações a seco, em prateleiras) com capacidade para cerca de 108 embarcações, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente.

3.4 O concessionário terá de assegurar a requalificação da ponte cais existente, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente.

3.5 O concessionário terá de assegurar a aquisição de um forklift e de uma grua para apoio às operações de armazenamento das embarcações no Dry Stack (estacionamento de embarcações a seco, em prateleiras), cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente.

3.6 O concessionário terá de assegurar a construção de um edifício com 1.900,00 m², com dois pisos, destinado ao funcionamento do Yacht Club, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente.

3.7 O concessionário terá de assegurar a construção de uma praça multiusos, para apoio às atividades desenvolvidas no Yacht Club, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente.

3.8 O concessionário terá de assegurar a construção de uma bolsa de estacionamento automóvel arborizada, de apoio à utilização da parcela, com cerca de 75 lugares, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente.

3.9 O concessionário terá de assegurar a construção de um passadiço de madeira no bordo sul da parcela de acesso à praia, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente.

3.10 O concessionário terá de assegurar a certificação pela ISO 14000, no prazo de 2 (dois anos) após o início da exploração da concessão.

4. Prazo

O prazo da concessão é de 50 (cinquenta) anos, a contar da data de outorga do contrato, a ocorrer no prazo máximo de 3 meses após a data de adjudicação.

5. Contrapartidas

5.1 Pelo direito de utilização privativa da parcela acima identificada, é devida a seguinte taxa fixa mínima, valor acrescido de IVA à taxa legal em vigor:

- 3,60 €/m²/ano pelos terraplenos;
- 8,27 €/m²/ano pelos edificadas, a partir do início da exploração dos mesmos;
- 2,16 €/m²/ano pela área molhada;

5.2 O valor das taxas será atualizado anualmente, de acordo com as atualizações percentuais do Tarifário da Docapesca.

5.3 As taxas anuais indicadas em 5.1 serão pagas até 30 dias após a faturação do período

correspondente.

5.4 As taxas referidas em 5.1 (terrapleno e área molhada) são devidas nos seguintes termos:

- a) As taxas referentes ao terrapleno e área molhada (melhor identificados em 2.1) apenas são devidas a partir do segundo ano a contar da data da assinatura do contrato. No terceiro e quarto ano só é devido o valor correspondente a 25% do valor da taxa anual. A partir do quarto ano já será devido o valor total da taxa constante do tarifário em vigor para aquele tipo de ocupação.
- b) As áreas molhadas onde serão instalados os pontões referidos em 6.4 e 6.5 infra, que perfazem 7.750,00 m², têm, durante a vigência do contrato de concessão, 100% de bonificação na taxa devida pela sua ocupação, uma vez que o concessionário terá de garantir o investimento nas infraestruturas de atracação e respetiva gestão e manutenção.

5.5 É ainda devida uma taxa anual variável de 2% sobre o volume de negócios da exploração das áreas em questão.

6. Contrapartidas Específicas

6.1 O concessionário terá de assegurar, em primeiro lugar, a realocação do edifício dos armazéns de aprestos, para a zona norte, junto da Lota e restante área de pesca profissional, construindo, no prazo de 2 anos a contar da assinatura do contrato de concessão, 30 armazéns, constituídos por r/c, mezanino e WC, com a área de implantação de 16m²/cada, de acordo com o projeto que lhe será fornecido pela concedente, identificados como área G no Anexo III do presente edital.

6.2 O concessionário terá de assegurar o investimento e execução de novas estruturas flutuantes necessárias para o estacionamento a nado de embarcações de pesca profissional, com capacidade para cerca de 55 embarcações, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente, identificada como área F no Anexo III do presente edital.

6.3 O concessionário terá de assegurar a realocação do estacionamento a nado de embarcações de vela, com a instalação de pontão flutuante, com capacidade para cerca de 41 embarcações, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concedente, identificada como área E no Anexo III do presente edital.

6.4 O concessionário terá de assegurar o estacionamento a nado de embarcações de recreio, com a colocação de pontão(s) flutuante(s), com capacidade para cerca de 170 embarcações, cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concessionária.



6.5 O concessionário terá de assegurar o estacionamento a nado de embarcações Marítimo-turísticas, com a colocação de pontões flutuantes, com capacidade para cerca de 40 embarcações, cujas licenças ficam sujeitas ao pagamento de uma taxa mensal de 25,50 € (vinte e cinco euros e cinquenta cêntimos), atualizada anualmente de acordo com o índice de preços ao consumidor e cujo projeto fica sujeito à aprovação prévia por parte da concessionária.

6.6. A Concedente assume, como contrapartida pela taxa variável e pelas taxas fixas, o valor do investimento, na medida em que forem reconhecidos pela concedente, até um máximo de € 3.000.000,00 (três milhões de euros), valor esse que corresponderá a 100% das intervenções descritas em 6.1, 6.2 e 6.3., da seguinte forma:

- a) O reconhecimento dos investimentos a assumir como contrapartida ficam sujeitos à realização de uma vistoria, com representantes da concedente e do concessionário e à entrega das telas finais dos projetos à concedente.
- b) O valor fixado para as contrapartidas será descontado, anualmente, a partir do 4º ano a contar da data da assinatura do contrato, nas taxas fixa e variável devidas pela concessão, até um limite de 150.000,00 €/ano, durante os anos necessários para a amortização do valor assumido pela concedente a título de contrapartidas, conforme previsto em 6.6..

7. Cauções

7.1 No âmbito da concessão, o Concessionário 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 de uma 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.

7.2 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.

7.3 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.

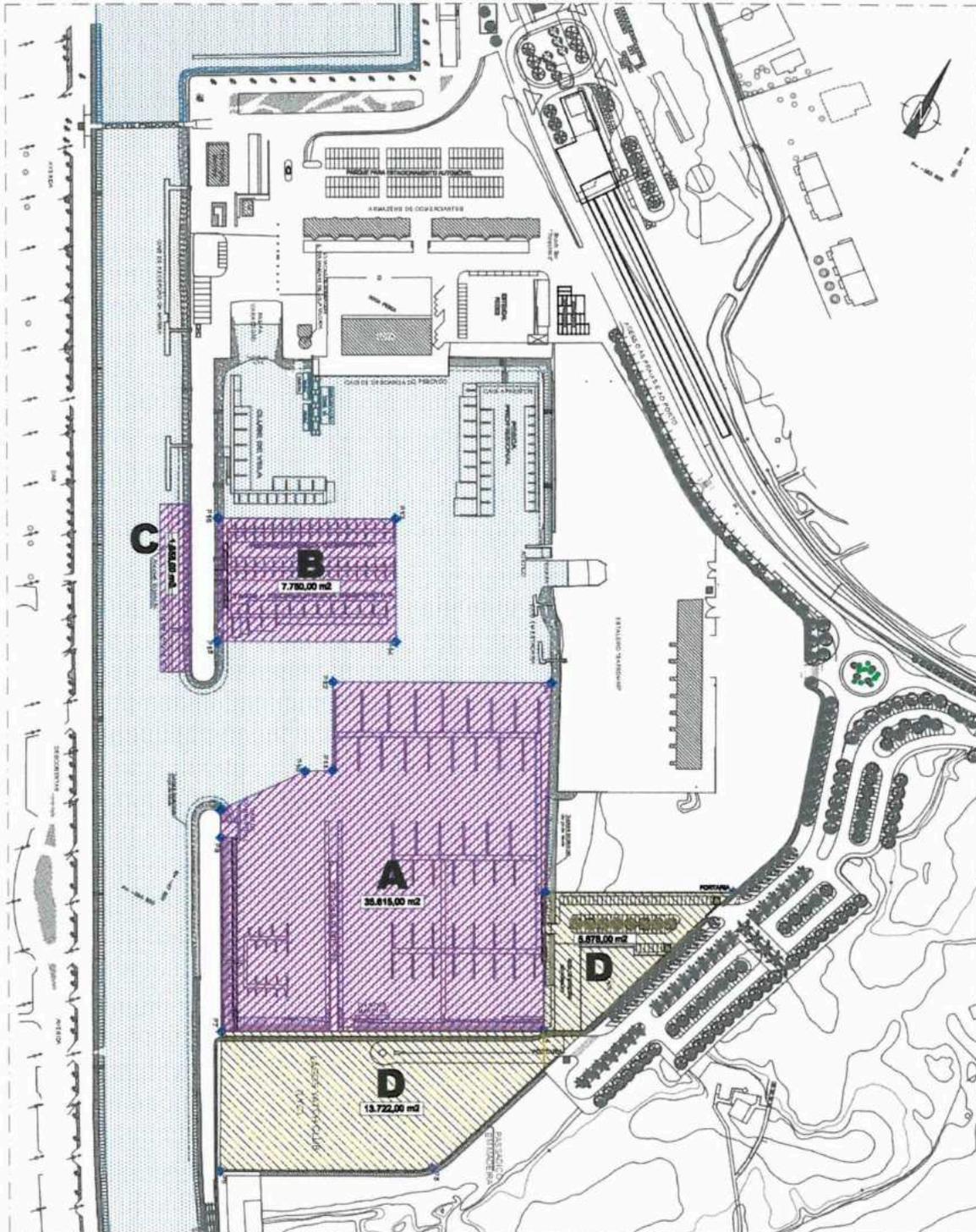


Anexo II



DOCAPESCA, Portos e Lotas S.A.
Direção de Portos e Lotas do Algarve
PORTO DE PESCA DE LAGOS

Planta descritiva anexa ao Memorando

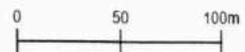


LEGENDA

- A** ÁREA A CONCESSAR NO ESPAÇO MARÍTIMO 35 615,00 m²
- B** ÁREA A CONCESSAR NO ESPAÇO MARÍTIMO 7 750,00 m²
- C** ÁREA A CONCESSAR NO ESPAÇO MARÍTIMO 1 855,00 m²

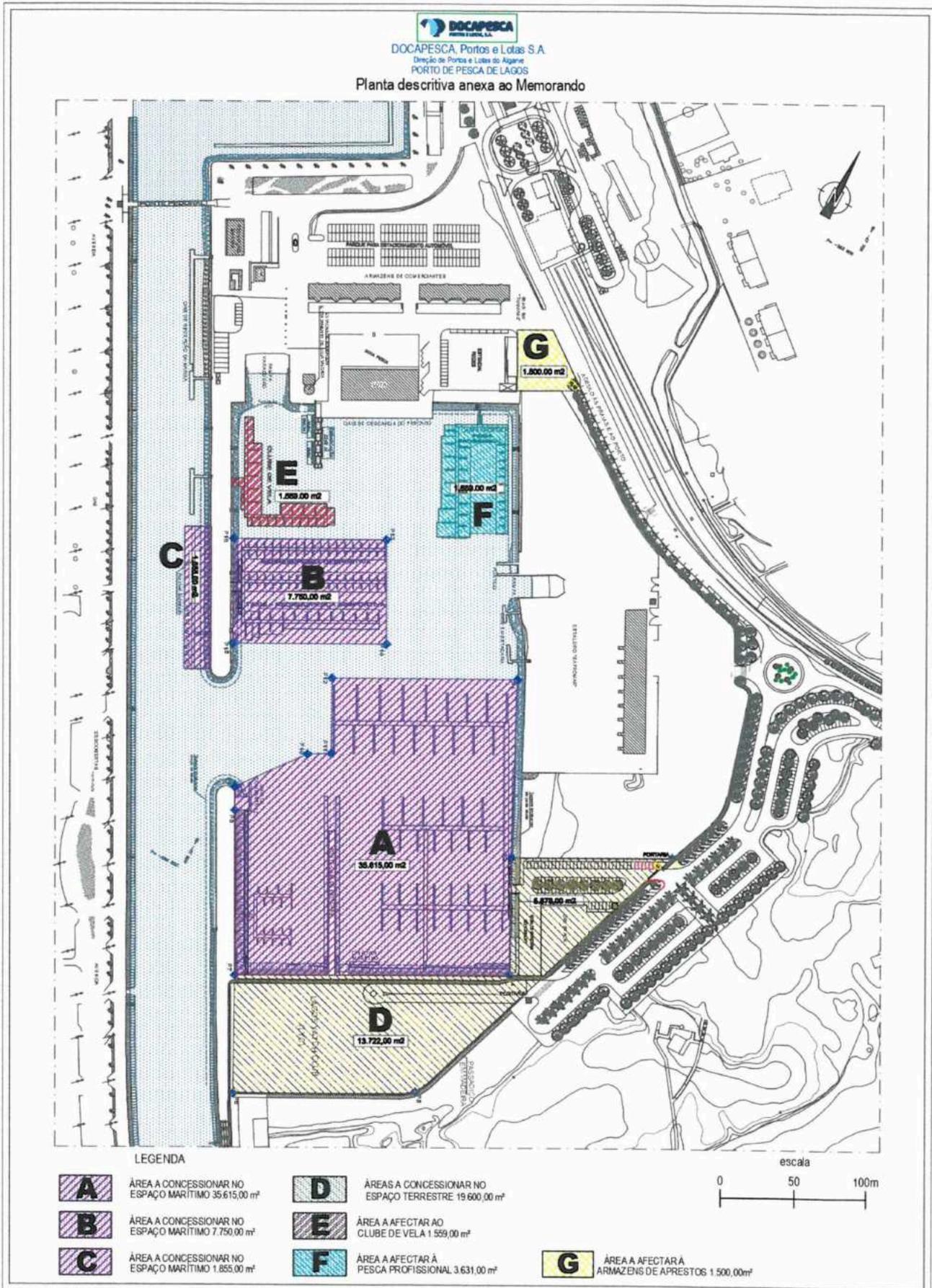
- D** ÁREAS A CONCESSAR NO ESPAÇO TERRESTRE 19 600,00 m²

escala



Handwritten signature or initials.

Anexo III



Handwritten signature