



CONCURSO PÚBLICO

Arrendamento do estabelecimento de restauração e bebidas e / ou
prestação de serviços náuticos, sito junto à praia do Molhe Leste

Programa de procedimento

Índice

ARTIGO 1.º	1
ENTIDADE ADJUDICANTE	1
ARTIGO 2.º	1
OBJETO	1
ARTIGO 3.º	1
PROCEDIMENTO DE FORMAÇÃO DO CONTRATO	1
ARTIGO 4.º	1
ESPAÇO DO ESTABELECIMENTO	1
ARTIGO 5.º	2
CONSULTA DO PROCESSO	2
ARTIGO 6.º	2
RECLAMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE AS PEÇAS DO PROCEDIMENTO	2
ARTIGO 7.º	3
INSPEÇÃO DO LOCAL	3
ARTIGO 8.º	3
ENTREGA DAS CANDIDATURAS	3
ARTIGO 9.º	3
ATO PÚBLICO DO CONCURSO	3
ARTIGO 10.º	4
DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO DOS CANDIDATOS	4
ARTIGO 11.º	4
DOCUMENTOS DA CANDIDATURA	4
ARTIGO 12.º	5
MODO DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO DOS CANDIDATOS E DOS DOCUMENTOS DAS CANDIDATURAS	5
ARTIGO 13.º	6
PRAZO DE VALIDADE DAS CANDIDATURAS	6
ARTIGO 14.º	6
TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO	6
ARTIGO 15.º	8
AUDIÊNCIA PRÉVIA	8
ARTIGO 16.º	9
CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO	9
ARTIGO 17.º	10

GARANTIAS	10
ARTIGO 18.º	10
CONTRATO.....	10
ARTIGO 19.º	11
DISPOSIÇÕES GERAIS	11
ANEXO I	1
PLANTAS	1
ANEXO II	2
MODELO DE DECLARAÇÃO.....	2
ANEXO III	4
MODELO DE PROPOSTA	4
ANEXO IV	5
MODELO DE PROJECTO TURÍSTICO	5
ANEXO V	6
MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA OU SEGURO CAUÇÃO	6

Artigo 1.º

Entidade Adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Peniche com sede no Largo do Município, 2520-239 Peniche, com o número de identificação de pessoa coletiva: 506 812 820, telefone 262 780 100, fax: 262 780 111.

Artigo 2.º

Objeto

O objeto do presente procedimento é o arrendamento do estabelecimento de restauração e bebidas e / ou prestação de serviços náuticos, sito junto à praia do Molhe Leste, na margem nascente do rio de São Domingos.

Artigo 3.º

Procedimento de formação do contrato

O procedimento de formação do contrato de arrendamento escolhido foi o concurso público e rege-se pelas regras estabelecidas nos seguintes artigos.

Artigo 4.º

Espaço do estabelecimento

1.–O espaço do estabelecimento de restauração e bebidas e / ou prestação de serviços náuticos, corresponde às peças desenhadas que constituem o Anexo I, e tem as seguintes características:

- a) Localização: Molhe Leste, freguesia de Atouguia da Baleia, concelho de Peniche;
- b) Área de Implantação: 463,00m²;
- c) Área Bruta de Construção: 676,00m² (Cave: 213,00m² , R/C: 463,00m²)
- d) Área de Esplanada: 117,00m²;

2.–O edifício é constituído por uma sala de refeições, um espaço destinado a café e restaurante, uma esplanada, uma cozinha, instalações sanitárias (pessoal, público e balneários) e cave para arrecadação e garagem.

Artigo 5.º

Consulta do processo

- 1.– O processo referente ao presente procedimento encontra-se patente, para consulta, no serviço de atendimento geral do Município de Peniche, onde poderá ser examinado e adquirido entre as 9 h e as 13 h e as 14 h e as 16 h, desde a data da publicação do respetivo anúncio até ao dia e hora da abertura do ato público.
- 2.– Desde que solicitado até dois dias antes do prazo fixado para a entrega das candidaturas, os interessados poderão obter cópias do processo no Município de Peniche.
- 3.– Será da responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com os elementos do processo patenteado.

Artigo 6.º

Reclamações ou esclarecimentos sobre as peças do procedimento

- 1.– Deverão ser apresentados, por escrito, ao Júri do procedimento, doravante designado por Júri, para a morada indicada no artigo 1.º, até cinco dias antes da realização do ato público, as reclamações e ou pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças.
- 2.– Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados por escrito, pelo Júri, até ao dia anterior ao da realização do ato público.
- 3.– A falta de resposta até à data referida no número anterior poderá justificar a prorrogação, por período correspondente, ao prazo para apresentação das candidaturas, desde que requerida por qualquer interessado.
- 4.– Quando devido ao seu volume, os esclarecimentos não possam ser prestados no prazo referido, o prazo para a apresentação das candidaturas deve ser adequadamente prorrogado.
- 5.– Simultaneamente com a comunicação dos esclarecimentos ao interessado que os solicitou, juntar-se-á cópia dos mesmos às peças do procedimento e proceder-se-á, imediatamente, à divulgação desse facto.

Artigo 7.º

Inspeção do local

- 1.– Durante o prazo do concurso, os interessados poderão inspecionar o local a arrendar e realizar nele os reconhecimentos que entenderem indispensáveis à elaboração das suas candidaturas.
- 2.– A inspeção ao interior do edifício carece de solicitação por parte do interessado, até cinco dias antes da realização do ato público e marcação conforme as disponibilidades dos serviços do Município de Peniche.

Artigo 8.º

Entrega das candidaturas

- 1.- As candidaturas (documentos de habilitação e documentos que instruem a candidatura) serão entregues até às 16 horas, do dia 31 (trinta e um) de maio de 2021, pelos candidatos ou seus representantes, no serviço de atendimento geral do Município de Peniche, sita no Largo do Município, em Peniche, contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de receção.
- 2.- Se o envio da candidatura for feito por correio, o candidato será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação, na hipótese da entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das candidaturas.

Artigo 9.º

Ato público do concurso

- 1.– O ato do concurso é público, terá lugar no Auditório do Edifício Cultural do Município de Peniche, sito na Rua dos Hermínio, na cidade, freguesia e concelho de Peniche, e realizar-se-á no dia 1(um) de junho de 2021, às 10 horas.
- 2.– Só poderão intervir no ato do concurso as pessoas que, para o efeito, estiverem devidamente credenciadas pelos candidatos, bastando, para tanto, no caso de intervenção do titular de empresa em nome individual, a exibição do seu bilhete de identidade/cartão de cidadão e, no caso de intervenção dos representantes de empresas em nome individual e de sociedades, a exibição dos respetivos bilhetes de identidade/cartão de cidadão e de uma credencial passada por quem a empresa em nome individual ou sociedade da qual

constem o nome e o número do bilhete de identidade/cartão de cidadão do(s) representante(s).

Artigo 10.º

Documentos de habilitação dos candidatos

Todos os candidatos deverão, obrigatoriamente, apresentar os seguintes documentos, sob pena de exclusão:

- a) Declaração, sob compromisso de honra, nos termos do modelo apresentado no anexo II ao presente programa de procedimento;
- b) No caso do candidato ser pessoa coletiva cópia simples da Certidão de Registo Comercial, devidamente atualizada.

Artigo 11.º

Documentos da candidatura

A candidatura é instruída com os seguintes documentos:

- a) Proposta elaborada de acordo com o modelo apresentado no anexo III ao presente programa de procedimento, onde conste, nomeadamente, a identificação do candidato e o valor da contrapartida mensal que se propõe pagar pelo arrendamento, não sendo exigido preço mínimo de renda;
- b) Projeto de obras de remodelação interior e exterior que, deve incluir:
 - b₁) Peças escritas:
 - Memória descritiva (devendo esta ainda descrever em pormenor as obras e materiais a utilizar propostos pelo candidato);
 - Mapa de Medições;
 - Orçamento.
 - b₂) Peças desenhadas;
- c) Projeto turístico, tal como consta no anexo IV ao presente programa de procedimento (com apresentação de fotografias, folhetos e descrições técnicas, horários e postos de trabalho a criar);
- d) Qualquer outra documentação técnica, profissional ou financeira que os candidatos considerem relevantes.

Artigo 12.º

Modo de apresentação dos documentos de habilitação dos candidatos e dos documentos das candidaturas

- 1.– Os documentos são obrigatoriamente redigidos na língua portuguesa e serão apresentados no original ou cópia simples. Porém, quando, pela sua própria natureza ou origem, estiverem redigidos noutra língua, deve o candidato fazê-los acompanhar de um dos seguintes documentos:
 - a) Tradução devidamente legalizada;
 - b) Tradução não legalizada, mas acompanhada de declaração do candidato nos termos da qual este declare aceitar a prevalência dessa tradução não legalizada, para todos e quaisquer efeitos, sobre os respetivos originais.
- 2.– Sem prejuízo da obrigatória receção das cópias a que se refere o número anterior, quando haja dúvidas fundadas acerca do seu conteúdo ou autenticidade, pode ser exigida a exibição de original ou documento autenticado para conferência, devendo para o efeito ser fixado um prazo razoável não inferior a cinco dias úteis.
- 3.– Todos os documentos que devam ser emitidos pelo candidato serão assinados pelo mesmo, indicando, se tratar de pessoa coletiva, a qualidade em que assina. Os documentos podem também ser assinados por procurador, devendo, neste caso, juntar-se procuração que confira a este último poder para o efeito ou pública-forma da mesma, devidamente legalizada, a qual deverá ser incluída no invólucro «Documentos».
- 4.– É obrigatório que todos os documentos, quando formados por mais de uma folha, devam constituir fascículos indecomponíveis 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 folhas que o mesmo integra.
- 5.– Os documentos de habilitação dos candidatos devem ser encerrados em invólucro opaco, fechado e lacrado, no rosto do qual deve ser escrita a palavra «Documentos», indicando-se o nome ou a denominação social do candidato e a designação do concurso público.
- 6.– Em invólucro com as características indicadas no número anterior devem ser encerradas as propostas, em duplicado, e os documentos que as instruem, no rosto do qual deve ser escrita a palavra «Proposta», indicando-se o nome ou denominação social do candidato e a designação do concurso público.

- 7.– Os invólucros a que se referem os números anteriores são encerrados num terceiro, igualmente opaco, fechado e lacrado, que se denominará «Invólucro exterior», indicando-se o nome ou denominação social do candidato, a designação do concurso público e a entidade que o pôs a concurso, para ser remetido sob registo e com aviso de receção, ou entregue contra recibo, à entidade competente.

Artigo 13.º

Prazo de validade das candidaturas

- 1.– Decorrido o prazo de 66 dias, contados a partir da data do ato público do concurso, cessa, para os candidatos que não hajam recebido comunicação de lhes haver sido arrendado o estabelecimento, a obrigação de manter as respetivas candidaturas.
- 2.– Se os candidatos nada requererem em contrário dentro dos oito dias seguintes ao termo do prazo previsto no número anterior, considerar-se-á o mesmo prorrogado por mais quarenta e quatro dias.

Artigo 14.º

Tramitação do ato público

- 1.– Declarado aberto o Concurso Público, o Júri procederá à identificação do mesmo e à abertura dos invólucros exteriores das candidaturas recebidos, bem como os relativos aos «Documentos», mantendo-se inviolados os invólucros das «Propostas».
- 2.– O Júri procede, depois, à leitura da lista de candidatos, elaborada de acordo com a ordem de entrada das candidaturas entregues nos termos estipulados e que respeitem o modo de apresentação das candidaturas.
- 3.– Seguidamente, o Júri procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.
- 4.– A abertura dos invólucros exteriores é feita, pela ordem da sua entrada nos serviços, extraíndo, de cada um, os dois invólucros que devem conter.
- 5.– Pela mesma ordem se faz a abertura dos invólucros que contenham exteriormente a indicação «Documentos».
- 6.– Os documentos contidos no invólucro «Documentos» são rubricados, pelo menos, por dois membros do Júri, sendo uma das rubricas obrigatoriamente a do seu presidente.
- 7.– Após a abertura dos invólucros e rubricados os documentos, o Júri, em sessão reservada, delibera sobre a habilitação dos candidatos após verificação dos elementos por eles

apresentados no invólucro «Documentos» reabrindo-se em seguida a sessão para se indicarem os candidatos admitidos e os excluídos, bem como as razões da sua exclusão.

8.– São excluídos, nesta fase, os candidatos:

- a) Que não tenham apresentado todos os documentos de habilitação de apresentação obrigatória ou que apresentem qualquer deles depois do termo do prazo fixado para a apresentação das candidaturas;
- b) Cujos documentos não estejam redigidos em língua portuguesa ou acompanhados de tradução devidamente legalizada ou, não o sendo, com declaração por parte do candidato de que aceita a sua prevalência;
- c) Cujos documentos careçam de algum elemento essencial cuja falta não possa ser suprida.

9.– O Júri admite, condicionalmente, os candidatos cujos documentos sejam apresentados com preterição de formalidades não essenciais, devendo, porém, tais irregularidades ser sanadas no prazo de 2 (dois) dias, sob pena de ficar sem efeito a admissão e serem excluídos do concurso.

10.– O Júri fixa um prazo durante o qual os candidatos ou os seus representantes podem examinar os documentos apresentados, exclusivamente para efeitos de fundamentação de eventuais reclamações contra as deliberações de exclusão e as de admissão.

11.– Caso existam candidatos admitidos condicionalmente suspende-se o ato público, retomando-se apenas quando houver uma decisão final quanto à admissão desses candidatos.

12.– Em seguida, o Júri procederá à abertura dos invólucros das «Propostas» dos candidatos admitidos e pela ordem por que estes se encontram mencionados na respetiva lista.

13.– Lidas as propostas, o Júri procede ao seu exame formal, em sessão reservada, e delibera a sua admissão.

14.– Não são admitidas as candidaturas:

- a) Que tiverem sido entregues depois do termo do prazo fixado para a sua apresentação;
- b) Que não estiverem instruídas com todos os documentos referidos neste programa de procedimento;
- c) Cujos documentos não estejam redigidos em língua portuguesa ou não sejam acompanhados de tradução devidamente legalizada ou, não o sendo, com declaração por parte do candidato de que aceita a sua prevalência;

- d) Que careçam de algum dos seguintes elementos:
- d1) Identificação do candidato;
 - d2) Identificação do concurso público;
 - d4) Indicação do preço por extenso e por algarismos;
 - d6) Declaração de renúncia a foro especial e submissão à lei portuguesa.
- 15.– O Júri fixa um prazo durante o qual os candidatos ou os seus representantes podem examinar qualquer proposta e respetivos documentos, exclusivamente para efeito de fundamentação de eventuais reclamações contra as deliberações de admissão e as de não admissão de candidaturas.
- 16.– Na lista dos candidatos faz-se menção da exclusão de qualquer candidato ou da não admissão de qualquer candidatura e das razões que fundamentaram estes atos.
- 17.– Cumprido o disposto nos números anteriores, O Júri procede à leitura da ata, decidindo de imediato quaisquer reclamações que sobre esta forem apresentadas, dando em seguida por findo o ato público do concurso.
- 18.– O Júri deverá, em seguida, avaliar a capacidade financeira, económica e técnica dos candidatos, tendo em conta os elementos de referência solicitados no presente procedimento e com base nos documentos de habilitação dos candidatos.
- 19.– Finda esta verificação, deve O Júri excluir os candidatos que não demonstrem aptidão para a execução do objeto do concurso.
- 20.– Os candidatos considerados aptos passam à fase seguinte em condições de igualdade.
- 21.– As propostas dos candidatos qualificados devem ser analisadas em função do critério de adjudicação estabelecido.
- 22.– O Júri elabora um relatório fundamentado sobre o mérito das propostas, ordenando-as para efeitos de adjudicação, de acordo com o critério de adjudicação e com os fatores e subfactores de avaliação das propostas e respetiva ponderação fixados no programa de procedimento.

Artigo 15.º

Audiência prévia

- 1.– A decisão de adjudicação será precedida de audiência prévia escrita dos concorrentes.
- 2.– Os concorrentes têm 10 dias úteis após a notificação da decisão final para se pronunciarem sobre o mesmo.

- 3.– A notificação fornece os elementos necessários para que os interessados fiquem a conhecer todos os aspetos relevantes para decisão, nas matérias de facto e de direito, indicando também as horas e o local onde o processo poderá ser consultado.
- 4.– Salvo decisão expressa em contrário, a entidade competente para a realização da audiência prévia é o Júri.

Artigo 16.º

Critério de adjudicação

1.– O Critérios de adjudicação densifica-se nos seguintes fatores e subfactores e tem as seguintes ponderações:

- a) Valor da renda anual = VR (30%)
- b) Valor das obras constantes do projeto de remodelação interior e exterior, incluindo a especificação dos materiais = VOR (40%)
- c) Projeto Turístico = PT (30%)
 - c1) Qualidade do serviço prestado (10%)
 - c2) Defesa do património gastronómico regional (10%)
 - c3) Ações temáticas a realizar (5%)
 - c4) Imagem do estabelecimento (5%)

2.– Relativamente ao fator valor da renda (VR), a pontuação das propostas será determinada através da relação:

$$VR = P_{\text{Conc}} / P_{\text{Máx}}$$

Onde:

P_{Conc} = Preço da proposta do concorrente em análise

$P_{\text{Máx}}$ = Preço máximo apresentado pelos candidatos no presente procedimento.

3.– Relativamente ao fator valor obras (VOR), a pontuação das propostas será determinada através da relação:

$$VOB = P_{\text{Conc}} / P_{\text{Máx}}$$

Onde:

P_{Conc} = Preço da proposta do concorrente em análise

$P_{\text{Máx}}$ = Preço máximo apresentado pelos candidatos no presente procedimento.

- 4.– Relativamente ao fator Projeto Turístico (PT), a pontuação das propostas será determinada através da avaliação dos seguintes subfactores:
- a) Qualidade do serviço prestado:
 - b) Defesa do património gastronómico regional:
 - c) Ações temáticas a realizar:
 - d) Imagem do estabelecimento:

Artigo 17.º

Garantias

- 1.– O adjudicatário deverá apresentar uma caução, garantia bancária ou seguro-caução, no prazo de 5 cinco dias após a notificação da adjudicação, redigida em conformidade, respetivamente, com os modelos em anexo V ao presente programa de procedimento, no valor de 20% do montante do valor da renda anual multiplicada por 10, pagável à primeira interpelação e sem reservas.
- 2.– A caução, garantia bancária ou o seguro-caução têm por objetivo indemnizar o Município de Peniche em caso de desistência do adjudicatário ou de incumprimento do contrato.

Artigo 18.º

Contrato

- 1.– O presente arrendamento será formalizado por contrato escrito, no prazo de 15 dias a contar da notificação da decisão de adjudicação, mas nunca antes de comprovada a prestação de garantia.
- 2.– O dia, hora e local em que ocorrerá a outorga do contrato serão comunicados ao arrendatário com uma antecedência mínima de 5 dias.
- 3.– O arrendamento caduca se, por facto que lhe se seja imputável, o adjudicatário não comparecer no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato.
- 4.– No caso previsto no número anterior, o arrendatário perde a caução prestada a favor do Município de Peniche, devendo a Câmara Municipal arrendar ao candidato ordenado em lugar subsequente.

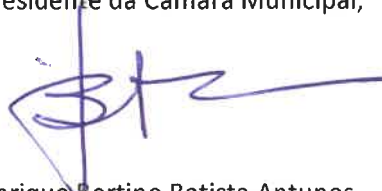
Artigo 19.º

Disposições gerais

Compete à Câmara Municipal de Peniche a resolução de qualquer situação omissa neste documento.

Peniche, 29 de março de 2021

O Presidente da Câmara Municipal,



Henrique Bertino Batista Antunes



Anexos
Programa de procedimento
Concurso público - Arrendamento do estabelecimento de
restauração e bebidas e / ou prestação de serviços náuticos,
sito junto à praia do Molhe Leste

ANEXO I
PLANTAS

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO

- 1.....(1), titular do bilhete de identidade/cartão de cidadão nº....., residente em....., na qualidade de representante legal de(2), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (3):
- a) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português;
 - b) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas ao Município de Peniche;
 - c) 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 (4);
 - d) Não se encontra em estado de falência, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tem o respetivo processo pendente;
 - e) 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 (5);
 - f) Não foi objeto de aplicação de 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 (6).
2. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, bem como da participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.
3. 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, 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 pelo serviço ou organismo adjudicante.

Data

Assinatura (7)

- (1) Identificação do candidato pessoa singular ou do/s representante/s legal/ais do candidato, se se tratar de pessoa coletiva
- (2) Só aplicável a candidatos pessoas coletivas
- (3) No caso de candidato pessoa singular suprimir a expressão “a sua representada”
- (4) Declarar consoante a situação
- (5) Indicar se, entretanto, ocorrer a respetiva reabilitação
- (6) Se foi objeto dessa sanção, indicar se já decorreu o prazo de inabilidade legalmente previsto
- (7) Assinatura do candidato pessoa singular ou dos/s representante/s legal/ais do candidato, se se tratar de pessoa coletiva

ANEXO III
MODELO DE PROPOSTA

Nome/ Denominação Social

Morada/ Sede

Localidade: _____ Código Postal _____

Telefone: _____

Valor da renda mensal proposta para além do preço mínimo exigido: (valor por extenso)

PROPOSTA DE INSTALAÇÃO

Nº de postos de trabalho a criar _____

Outros elementos:

Assinatura do candidato representante legal (com comprovativo dos poderes)

ANEXO IV

MODELO DE PROJECTO TURÍSTICO

1. Qualidade do serviço prestado:

- Proposta de ações de formação contínua do pessoal;
- Apresentação do pessoal (indumentária).

2. Defesa do património gastronómico regional:

- Tipo de gastronomia e vinhos (proposta de ementa).

3. Ações temáticas a realizar:

- Realização de semanas gastronómicas;
- Participação em feiras gastronómicas;
- Participação em concursos gastronómicos.

4. Imagem do estabelecimento:

- Decoração interior e exterior do espaço;
- Equipamentos e materiais utilizados.

ANEXO V

MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA OU SEGURO CAUÇÃO

Garantia bancária/seguro de caução n.º _____

Em nome e a pedido de _____ (*adjudicatário*), vem o(a) _____ (*instituição garante*), pelo presente documento, prestar, a favor de _____ (*entidade adjudicante beneficiária*), uma garantia bancária/seguro-caução (*eliminar o que não interessar*), à primeira solicitação, até ao montante de _____ (*por algarismos e por extenso*), destinada(o) a caucionar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) garantido(s) no âmbito do _____ (*identificação do procedimento*).

A presente garantia é no valor de _____€ (euros) e funciona como se estivesse constituída em moeda corrente, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite de garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

Fica bem assente que o banco/companhia de seguros (*eliminar o que não interessar*) garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objeções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

A presente garantia permanece válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela entidade beneficiária, não podendo ser anulada ou alterada sem esse mesmo consentimento e independentemente da liquidação de quaisquer prémios que sejam devidos.

(Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais))



CONCURSO PÚBLICO

Arrendamento do estabelecimento de restauração e bebidas e /
ou prestação de serviços náuticos, sito junto à praia do Molhe
Leste

Caderno de encargos

Índice

Cláusula 1. ^a	3
Entidade Adjudicante	3
Cláusula 2. ^a	3
Objeto.....	3
Cláusula 3. ^a	3
Prazo do arrendamento	3
Cláusula 4. ^a	4
Transmissão do arrendamento	4
Cláusula 5. ^a	4
Utilização das instalações.....	4
Cláusula 6. ^a	5
Obrigações e encargos do arrendatário	5
Cláusula 7.^a	6
Acompanhamento	6
Cláusula 8. ^a	6
Renda.....	6
Cláusula 9. ^a	7
Isenções.....	7
Cláusula 10.^a	7
Condições de pagamento	7
Cláusula 11. ^a	7
Abandono do arrendamento.....	7
Cláusula 12. ^a	8
Entrada em funcionamento	8
Cláusula 13. ^a	8
Caducidade e resolução do arrendamento	8
Cláusula 14. ^a	8
Publicidade	8
Cláusula 15. ^a	8

Libertação de garantia.....	8
Cláusula 16.ª.....	9
Incumprimento.....	9
Cláusula 17.ª.....	9
Interpretação.....	9
Cláusula 18.ª.....	9
Normas supletivas	9

Cláusula 1.ª

Entidade Adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Peniche com sede no Largo do Município, 2520-239 Peniche, com o número de identificação de pessoa coletiva: 506 812 820, telefone 262 780 100, fax: 262 780 111.

Cláusula 2.ª

Objeto

O objeto do presente procedimento é o arrendamento do estabelecimento de restauração e bebidas e / ou prestação de serviços náuticos, sito junto à praia do Molhe Leste, na margem nascente do rio de São Domingos.

Cláusula 3.ª

Prazo do arrendamento

- 1.– O arrendamento terá a duração de 20 (vinte) anos, contados a partir da data de outorga do contrato.
- 2.– O prazo de arrendamento poderá ser prorrogado, até ao máximo de 10 (dez) anos, em função do investimento proposto pelo arrendatário na remodelação e requalificação do edificado, desde que estejam cumpridas todas as cláusulas do presente caderno de encargos.
- 3.– O prazo de prorrogação do contrato de arrendamento terá como condicionante os valores de investimento proposto pelo arrendatário:
 - a. Investimento entre 150.000,00€ e 300.000,00 – Prorrogação até ao máximo de 5 anos;
 - b. Investimento superior a 300.000,00€ – Prorrogação até ao máximo de 10 anos;
- 4.– O contrato de arrendamento só poderá ser prorrogado mediante autorização da Câmara Municipal de Peniche e requerida pelo arrendatário até 180 dias antes do final do prazo citado no número 1 desta cláusula.

Cláusula 4.ª

Transmissão do arrendamento

- 1.– O arrendamento não é transmissível, total ou parcialmente, nem mesmo por cedência do estabelecimento, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Peniche, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo arrendatário com infração do disposto neste preceito.
- 2.– Poderá ser autorizada a transmissão do arrendamento nos seguintes casos:
 - a) Transformação do titular em sociedade unipessoal, da qual o titular seja o único sócio;
 - b) Por morte do titular, transmitindo-se aos herdeiros, caso falem pelo menos cinco anos para o termo do arrendamento à data da morte;
 - c) A transmissão só poderá ocorrer até ao termo do prazo do arrendamento.

Cláusula 5.ª

Utilização das instalações

- 1.– O arrendatário obriga-se a manter as instalações inerentes ao estabelecimento em perfeito estado de higiene, conservação e segurança e a dotá-las das estruturas necessárias ao seu perfeito funcionamento, mantendo tudo em bom estado e substituindo todos os equipamentos e utensílios em mau estado.
- 2.– Entende-se que o arrendatário se inteirou das condições físicas dos locais, sujeitos a arrendamento, após emissão da respetiva licença de utilização, sobre as quais não se aceitarão reclamações, sejam de que natureza forem, ficando a seu cargo todas as obras de modificação e adaptação à atividade, mesmo as que, porventura, sejam impostas por organismos oficiais competentes, as quais dependerão sempre de autorização prévia da Câmara Municipal de Peniche.
- 3.– Quaisquer obras, exceto as de simples conservação, carecem de autorização da Câmara Municipal de Peniche.
- 4.– Findo o arrendamento, o estabelecimento deve ser entregue ao Município de Peniche em perfeito estado de conservação e funcionamento, sem que o ocupante tenha direito a qualquer indemnização em relação a obras ou benfeitorias que tenha realizado ou alegar o direito de retenção.
- 5.– O Município de Peniche, através dos seus serviços e em conjunto com os organismos com responsabilidade na área em causa, assiste o direito de fiscalizar as instalações e o

cumprimento dos deveres do arrendatário decorrentes das condições do presente caderno de encargos, bem como da legislação aplicável.

Cláusula 6.ª

Obrigações e encargos do arrendatário

1.– São obrigações e encargos do arrendatário:

- a) As despesas inerentes a imposições fiscais, licenças e outros encargos devidos ao Estado e ao Município de Peniche;
- b) Os pedidos de ligação de água, eletricidade e telefone e os encargos deles decorrentes bem como resultantes dos respetivos consumos;
- c) Assegurar a segurança permanente dos espaços arrendados;
- d) Assegurar a limpeza simples (diária), e profunda (semanal e mensal), bem como a manutenção dos espaços cuja exploração é arrendada;
- e) Ficam a cargo do arrendatário a conservação, limpeza e guarda das instalações sanitárias (público e balneários) e assegurar a sua abertura e encerramento diários, de forma a permitir a utilização pelo público entre as 9h30m e as 19h30m.
- f) Cumprimento do seguinte horário de funcionamento mínimo das Instalações sanitárias (público e balneários): todos os dias durante a época balnear, entre as 9h30m e as 19h30m.

2.– Constitui encargo do arrendatário a execução das obras mínimas exigidas, que consta no Anexo I ao presente caderno de encargos, no prazo máximo de 6 meses, contados a partir da data da outorga do contrato, e de todas as obras de recuperação de interiores e exteriores.

3.– As obras de reabilitação, adaptação e de criação de infraestruturas do edificado não podem promover o aumento da área total de implantação, nem surgimento de novo piso.

4.– O Arrendatário terá de atender aos condicionalismos dos pareceres emitidos pela Docapesca, S.A. e pela Agência Portuguesa do Ambiente (Anexo II)

5.– Qualquer remodelação e manutenção da instalação elétrica são da responsabilidade do arrendatário devendo ser dado conhecimento aos serviços técnicos do Município de Peniche para prévia autorização.

6.– O arrendatário fica obrigado à obtenção de todas as licenças necessárias ao exercício da atividade inerente ao tipo de estabelecimento objeto deste arrendamento.

7.– Serão da conta do arrendatário o cumprimento e satisfação de todas e quaisquer disposições legais e regulamentos exigidos por lei ou fixadas pelas diversas entidades oficiais, não podendo aquele eximir-se às obrigações assumidas no presente contrato com pretexto nas exigências que lhe forem feitas pelas mesmas entidades.

Cláusula 7.ª

Acompanhamento

- 1.– Ao Município caberá acompanhar a execução das obras de remodelação e requalificação do edificado, de modo a verificar:
 - a. se as obrigações contratuais estão a ser integralmente cumpridas;
 - b. se estão a ser respeitadas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; e
 - c. se no fecho da obra, os investimentos efetuados, estão de acordo com a proposta do arrendatário a fim da instrução do processo para autorização de prorrogação do prazo de arrendamento previsto no número 3 da clausula 3.ª.
- 2.– Para o efeito, será nomeada uma comissão de acompanhamento a designar pelo Presidente da Câmara, constituída por 3 ou 5 elementos.
- 3.– A Comissão deverá acompanhar a obra e efetuar um relatório, num prazo de 60 dias, que identifique os trabalhos realizados e o respetivo valor, a aprovar pela Câmara Municipal para efeitos do número 3 da cláusula 3.ª.
- 4.– O arrendatário obriga-se a facultar o acesso ao Imóvel ao Município de Peniche, seus trabalhadores ou entidades externas, bem como a entrega de toda a documentação de despesa solicitada pela Comissão de Acompanhamento de Execução da Obra.

Cláusula 8.ª

Renda

1. - O valor da renda é o valor proposto pelo arrendatário.
2. - A renda é paga mensalmente até dia 8 de cada mês.
3. - A renda será atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes publicados pelo Instituto Nacional de Estatística para os diversos tipos de arrendamento.

4. - A falta de pagamento no prazo anteriormente designado faz incorrer o arrendatário em mora que só cessará com o pagamento das rendas em dívida acrescido de juros de mora.

5.- Em caso de falta de pagamento o Município de Peniche reserva-se o direito de acionar a caução, garantia bancária ou seguro caução.

Cláusula 9.ª

Isenções

Será concedida a isenção da renda nos primeiros 12 (doze) meses após outorga do contrato.

Cláusula 10.ª

Condições de pagamento

- 1.- 12 (doze) meses após outorga do contrato o adjudicatário entregará na tesouraria do Município de Peniche a quantia correspondente à primeira renda.
- 2.- No 13 (décimo terceiro) mês seguinte ao da outorga do contrato, independentemente do dia da outorga do contrato, é devida a renda.
- 3.- Todos os encargos legais e despesas decorrentes do presente arrendamento são da responsabilidade do adjudicatário.

Cláusula 11.ª

Abandono do arrendamento

- 1.- O arrendamento considera-se abandonado sempre que se verifique:
 - a) O não funcionamento, sem motivo justificado e devidamente autorizado pela Câmara Municipal de Peniche, por um período superior a 30 dias, seguidos ou interpolados, em cada ano civil;
 - b) A paralisação das obras mínimas ou propostas, sem motivo justificado, por um período superior a 15 dias;
- 2.- O abandono do arrendamento implica a reversão para o Município de Peniche das instalações, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por obras ou benfeitorias realizadas pelo arrendatário.

Cláusula 12.ª

Entrada em funcionamento

O estabelecimento entra em funcionamento na data proposta pelo arrendatário, sendo que é fixado como prazo máximo para entrada em funcionamento 8 meses contados a partir da outorga do contrato.

Cláusula 13.ª

Caducidade e resolução do arrendamento

- 1.– O arrendamento caduca com o fim do prazo.
- 2.– Constituem causas de resolução de contrato:
 - a) Utilização das instalações para uso diferente do constante no contrato;
 - b) Negligência e falta de cuidado na conservação das instalações e na eficiência na prestação do serviço;
 - c) Falta de pagamento da renda do arrendamento por período superior a 3 meses.
- 3.– A falta de cumprimento por parte do arrendatário, de qualquer das cláusulas referentes ao arrendamento dará ao Município de Peniche o direito de rescindir livremente o contrato, sem lugar ao pagamento de qualquer indemnização e requerer o imediato despejo, ficando por conta daquele todas as despesas, quer particulares quer judiciais, dele resultantes e sem que o arrendatário possa invocar o direito de retenção.

Cláusula 14.ª

Publicidade

Não está incluído no objeto do arrendamento o direito à afixação de publicidade ou outro tipo de sinalética, que careça de autorização e licenciamento nos termos do Regulamento em vigor.

Cláusula 15.ª

Libertação de garantia

No final do contrato o arrendatário deverá através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Peniche solicitar a libertação de garantia.

Cláusula 16.ª

Incumprimento

Em caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições fixadas, o Município de Peniche, além de acionar a caução, garantia bancária ou seguro-caução, poderá exigir indemnização pelos prejuízos e despesas daí resultantes.

Cláusula 17.ª

Interpretação

Os litígios decorrentes da interpretação do presente caderno de encargos, serão regulados pela legislação portuguesa e submetidos ao foro da comarca de Peniche, com renúncia a qualquer outro.

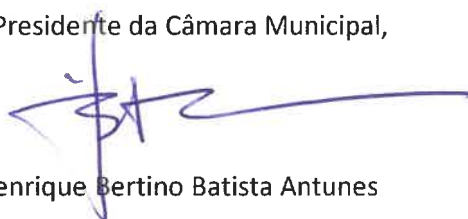
Cláusula 18.ª

Normas supletivas

Em tudo o omissivo e não especificamente contrariado, regularão as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Peniche, 29 de março de 2021

O Presidente da Câmara Municipal,



Henrique Bertino Batista Antunes

ANEXO I

OBRAS MÍNIMAS EXIGÍVEIS

Artigos	Descrição
Cap.1 - Demolições	Todo o transporte dos produtos a vazadouro, deverá ser levado de acordo Decreto-lei nº 46/2008, de 12/3, e demais legislação aplicável
1.1 -	Remoção completa de cobertura, agramos, e demais elementos e limpeza de resíduos de fibrocimento que contenham amianto e elaboração de procedimento específico para aprovação da ACT e realização de ensaios para determinação de fibras no ar, incluindo a reparação dos paramentos com argamassa de cimento e areia .(m ²) (medição em projeção horizontal)
1.2 -	Demolição de elementos estruturais da cobertura, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro.(ml)
1.3 -	Remoção de todos os vãos exteriores de janela e de porta em madeira, incluindo todos os trabalhos inerentes.(un)
1.3.1 -	Janela com 2,80m x 2,25m. (un)
1.3.2 -	Janela com 3,10m x 2,70m. (un)
1.3.3 -	Porta com 1,10m x 2,50m. (un)
1.3.4 -	Janela com 2,40m x 2,25m. (un)
1.3.5 -	Janela com 0,80 m 1,60m. (un)
1.3.6 -	Janela com 2,50m x 0,40m. (un)
1.3.7 -	Janela com 0,80m x 0,40m. (un)
1.3.8 -	Janela com 0,80m x 0,80m. (un)
1.3.9 -	Janela com 1,65m x 0,30m.(un)
1.3.10 -	Janela com 0,60m x 1,40m. (un)
1.3.11 -	Janela com 0,30m x 2,10m (un)
1.3.12 -	Janela com 0,60m x 1,10m.(un)







Artigos	Descrição
6.1.5 -	Peitoril com 0,80m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.6 -	Peitoril com 2,50m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.7 -	Peitoril com 1,65m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.8 -	Peitoril com 0,60m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.9 -	Peitoril com 0,30m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.10 -	Peitoril com 1,60m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.11 -	Soleira com 1,50m x 0,30 . (un)
Cap.7 - Serralharias	
7.1 -	Fornecimento e assentamento de vãos de caixilharia de alumínio anodizado de janela fixa, dotados com portas de abrir, fechadura, puxador, bandeira de ventilação, etc..., perfil do tipo sistema de batente A.065 RPT do tipo ou equivalente "Extrusal" de cor ref. IPNA, incluindo todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(m ²)
7.1.1 -	Janela com 2,80m x 2,25m fixa com bandeira. (un)
7.1.2 -	Janela com 3,10m x 2,70m fixa. (un)
7.1.3 -	Porta com 1,10m x 2,50m com 1 folha de abrir. (un)
7.1.4 -	Janela com 2,40m x 2,25m fixa. (un)
7.1.5 -	Janela com 0,80 m 1,60m, fixa com bandeira. (un)
7.1.6 -	Janela com 2,50m x 0,40m fixa. (un)
7.1.7 -	Janela com 0,80m x 0,40m fixa com bandeira. (un)
7.1.8 -	Janela com 0,80m x 0,80m, fixa com bandeira. (un)
7.1.9 -	Janela com 1,65m x 0,30m, fixa.(un)
7.1.10 -	Janela com 0,60m x 1,40m, fixa com bandeira. (un)
7.1.11 -	Janela com 0,30m x 2,10m, fixa com bandeira (un)
7.1.12 -	Janela com 0,60m x 1,40m, fixa com bandeira.(un)
7.1.13 -	Janela com 1,60m x 2,20m, fixa com bandeira. (un)
7.1.14 -	Janela com 0,80m x 2,20m, fixa. (un)
7.1.15 -	Porta com 1,50m x 2,20m, com 2 folhas de abrir. (un)

Artigos	Descrição
Cap.8 - Rede de abastecimento de água	
8.1 -	Execução completa da rede de abastecimento de águas, incluindo ligação à rede, abertura e tapamento de roços e os trabalhos e materiais abaixo indicados.(vg) <ul style="list-style-type: none">- Escavação, piquetagem, abertura e tapamento de roços.- Almofada de areia até 0,10m acima do extradorso da tubagem.- Tubagem em PPR Ø40mm na ligação à rede pública de distribuição.- Tubagem em PPR Ø25mm.- Caixa de derivação- Tubagem em PEX Ø16mm.- Curvas, Tês e restantes acessórios.- Demais pertences para o seu bom funcionamento
Cap.9 - Rede de drenagem de Águas residuais domésticas	
9.1 -	Execução completa da rede de drenagem de águas residuais domésticas, incluindo ligação à rede, abertura e tapamento de roços e os trabalhos e materiais abaixo indicados.(vg) <ul style="list-style-type: none">- Escavação, piquetagem de pavimento quando necessário.- Almofada de areia até 0,10m acima do extradorso da tubagem.- Tubagem em PVC e todos os acessórios- Demais pertences para o seu bom funcionamento
Cap.10 - Rede elétrica	
10.1 -	Execução de toda a rede elétrica, incluindo, abertura e tapamento de roços e materiais abaixo indicados:(vg) <ul style="list-style-type: none">- Cabos- Caixas- Aparelhagem- Armaduras de Iluminação- Tomadas- Cabos- Aparelhagem- Entrada da rede de distribuição- Diversos- Quadros elétricos- Demais pertences para o seu bom funcionamento

ANEXO II
PARECERES

ADMINISTRAÇÃO

MUNICÍPIO DE PENICHE
Entrado em 05/05/17 Proc.º: D.H.
Registo n.º 6910 NIFG: 6594/17



A DRG U de cu fr.
05-05-17 Presidente
[Handwritten signature]

Exmo. Senhor Presidente
António
Dr. José Correia
Câmara Municipal de Peniche
Largo do Município
2520-630 Peniche

VI Ref. 967/17 - *Hongau*
N/Ref: CA/255

Data: 24.4.2017

Assunto: "Estudo Prévio para Remodelação do Edifício Municipal situado na Praia do Molhe de Leste, Peniche –
Pedido de Parecer

Exm.º Senhor,
Caro Presidente

Em resposta ao vosso ofício em referência, datado de 07 de março de 2017, sobre o assunto em epígrafe, cumpre-nos informar V. Exa. que a Docapesca Portos e Lotas, SA, após análise, emite parecer positivo ao "Estudo Prévio para a Remodelação do Edifício Municipal situado na Praia do Molhe Leste, Peniche" com as seguintes condicionantes:

1. Manutenção da área de implantação do edifício existente;
2. Não criação da zona de estar na areia, tipo longe, prevista no estudo prévio.

Com os melhores cumprimentos. *também pessoais,*

O Conselho de Administração

Teresa Coelho
Presidente do
Conselho de Administração

Sérgio Faias
Vogal do
Conselho de Administração



AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE

Exmo. Sr. Presidente
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de
Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano n.º 37
1250-009 - LISBOA
Portugal

S/ referência	Data	N/ referência	Data
S02949-201703-DSOT		S018013-201703-ARHTO.DRHL	
16.450.10.10.00571.2016	03-03-2017	Processo	
		ARHTO.DRHL.00078.2016	

Assunto: Conferência de serviços - Remodelação de edifício municipal situado na Praia do Molhe de Leste. Concelho de Peniche.

Relativamente à proposta de remodelação que nos oferece o assunto em epígrafe, compete informar que este caso já mereceu uma apreciação por parte deste Instituto no âmbito do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaça / Mafra e no âmbito da titularidade recursos hídricos. Com efeito, esta pronúncia foi enviada à Câmara Municipal (C.M.) de Peniche em 07-10-2016 através do nosso ofício n.º S053030-201609-ARHTO.DRHL, incluindo-se nestes termos, o conhecimento dado à DOCAPESCA – Portos e Lotas, S.A. através do ofício n.º S053754-201610-ARHTO.DRHL. Ambos os ofícios seguem em anexo ao presente ofício.

Presentemente, em resposta à vossa convocatória (ofício n.º S02949-201703-DSOT) /pedido de parecer, vimos por este meio observar o seguinte:

1. Analisados os elementos de instrução do processo remetido pela CCDR LVT, é nosso entendimento que a parcela em causa encontra-se nas áreas integradas na REN, na tipologia de dunas litorais primárias e secundárias.
2. Face ao exposto, estaremos perante o enquadramento descrito nos n.ºs 2 e 3 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação, designadamente, na tipologia de dunas costeiras – ponto I da alínea g) do anexo I. Consequentemente é de atender às definições e funções associados a esta tipologia, a saber:

1 — As dunas costeiras são formas de acumulação eólica de areia marinhas.

2 — A área correspondente às dunas costeiras é delimitada, do lado do mar, pela base da duna embrionária, ou frontal, ou pela base da escarpa de erosão entalhada no cordão dunar, abrangendo as dunas frontais em formação, próximas do mar, as dunas frontais semiestabilizadas, localizadas mais para o interior, e outras dunas, estabilizadas pela vegetação ou móveis, cuja morfologia resulta da movimentação da própria duna.

3 — Em dunas costeiras podem ser realizados os usos e as ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:

1) Constituição de barreira contra fenómenos de erosão e galgamento oceânico, associados os tempestades ou tsunami, e de erosão eólica;

Imp.001A.v16_Ofício_Lisboa_APA.I.P



REPÚBLICA
PORTUGUESA
AMBIENTE

ARH do Tejo e Oeste – Lisboa
Rua Artilharia Um, 107
1099 - 052 Lisboa | Portugal
Telefone: (+351) 21 472 82 00 | Fax: (+351) 21 471 90 74
e-mail: geral@apambiente.pt
www.apambiente.pt



- ii) *Armazenamento natural de areia para compensação da perda de sedimento provocada pela erosão;*
 - iii) *Garantia dos processos de dinâmica costeira e da diversidade dos sistemas naturais, designadamente da estrutura geomorfológica, dos habitats naturais e das espécies da flora e da fauna;*
 - iv) *Equilíbrio dos sistemas biofísicos;*
 - v) *Manutenção da linha de costa;*
 - vi) *Preservação do seu interesse cénico e geológico;*
 - vii) *Segurança de pessoas e bens.*
3. Tendo por princípio, que a pretensão deve corresponder à tipificação de *Equipamentos e apoios de praia, bem como infraestruturas associadas à utilização de praias Costeiras* (alínea d) do ponto VII – EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER), cujos usos e ações referidos estão sujeitos a comunicação prévia nos termos do artigo 22.º, e, aplicado este entendimento no que concerne ao requisito do n.º 5 do mesmo artigo, designadamente, no prescrito pelo n.º 1 e 2 do artigo 5.º da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, mais se informa que a tipologia de Dunas Costeiras, não figura na alínea d) do ponto VII – EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER, do anexo II da referida portaria, e, conseqüentemente, não é indicado como um uso ou ação que carece de parecer obrigatório e vinculativo da APA, I.P..
4. Não obstante, conforme foi referido anteriormente, a APA, I.P. já emitiu parecer (S053030-201609-ARHTO.DRHL), com orientações técnicas tidas por adequadas face à iniciativa e proposta de remodelação do edifício municipal situado na Praia do Molhe Leste. Note-se, que a pretensão se localiza em área de jurisdição portuária, presumindo-se que a ocupação em causa estará licenciada pela entidade competente, aspeto que deve ser confirmado. Portanto, ao abrigo do regime jurídico da REN, apenas nos é possível reiterar as orientações técnicas, enquadrando-as agora com as funções associadas à tipologia de dunas costeiras (alínea g, ponto I do anexo I - DL 166/2008), nomeadamente nos seguintes aspetos:
- a. A proposta deveria trabalhar uma solução que respeite o *equilíbrio dos sistemas biofísicos* (alínea iv) e a *preservação do seu interesse cénico e geológico* (alínea vi), conforme definido no n.º 3 para as funções da tipologia de Dunas Costeiras. Com efeito não deverá promover o aumento da área de implantação nem surgimento de novo piso, porquanto as alterações que daí resultarem incrementam, respetivamente, aumento da ocupação de áreas dos cordões dunares, e aumento da cêrcea do edifício. Nesta matéria, será ainda fundamental que não seja admitido um aumento da área de impermeabilização;
 - b. A criação de *“zona de estar na areia tipo lounge”* consubstancia a introdução de uma nova utilização que não se coaduna com o equilíbrio e preservação biofísica do cordão dunar, pondo em causa o disposto na alínea vi) do n.º 3 para as funções desta tipologia.
 - c. Face a uma proposta de remodelação é importante que o método construtivo proposto seja adequado ao local e às funções desempenhadas pelas dunas. Neste sentido observa-se que perante uma construção pesada implantada em cordão dunar e servida a nascente por acesso pavimentado, é parecer que o processo de remodelação deveria introduzir processos





construtivos adequados à realidade em presença, ou seja, em termos de ocupação deveria primar pela construção em sistema misto (adaptação de parte da estrutura pesada existente) com a introdução de sistemas de construção sobre-elevados nas áreas contíguas do cordão dunar. Este aspeto assume particular pertinência caso se esteja perante um projeto que preveja a demolição do edifício existente ou parte dele.

- d. Por fim, deve-se aplicar o mesmo princípio em matéria de acessibilidade, ou seja, também deve existir uma integração funcional e estrutural do tipo da construção aplicada aos acessos pedonais circundantes que ligam o acesso/parque de estacionamento automóvel ao areal da praia, nomeadamente, pelo uso de uma construção ligeira evidenciando sobre-elevação à medida que atravessa ou sobrepõe o cordão dunar.
5. Ora, nos termos do nosso ofício n.º S053030-201609-ARHTO.DRHL, também já se tinha aferido que a parcela da intervenção situa-se em área de jurisdição portuária não condicionada pelo POOC Alcobaça – Mafra, o que, cumulativamente, implica o cumprimento do disposto na subalínea ii) da alínea d), do ponto VII – EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER, do ANEXO I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, ou seja, [...] a abertura de novos acessos, viários e pedonais, bem como a reabilitação e ampliação dos existentes, pode ser admitida quando os mesmos sejam necessários ao funcionamento das zonas de recreio balnear ou das infraestruturas de apoio à atividade náutica, devendo ser executados em materiais permeáveis ou semipermeáveis.

Assim, o nosso parecer no âmbito do regime jurídico da REN, aponta para a revisão do projeto nos aspetos indicados no ponto 4 e 5 da presente avaliação, pois, este não poderá colocar em causa as funções descritas no n.º 3, do ponto I – Dunas Costeiras da alínea g do anexo I do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação, e, cumulativamente, terá de responder às condições e requisitos impostos pelo disposto na alínea d), do ponto VII – EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER, do ANEXO I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

Dado que a autarquia está na posse da comunicação enviada por esta ARH, e que o projeto agora apreciado, afeto ao vosso registo S02949-201703-DSOT, não contempla qualquer alteração que vá ao encontro do transmitido no nosso ofício n.º S053030-201609-ARHTO.DRHL, e sem prejuízo da pronúncia da entidade competente, informa-se que o mesmo não reúne condições técnicas para merecer a nossa concordância.

Com os melhores cumprimentos.

A Diretora da Administração da Região Hidrográfica do
Tejo e Oeste


Gabriela Moniz

Anexos: S053030-201609-ARHTO.DRHL; S053754-201610-ARHTO.DRHL.

Imp.001A.V1E_Oficio_Lisboa_APA.L12

3





AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE

MUNICÍPIO DE PENICHE

Estabelecido em 10/10/16. Proc. 016.001...

Registo nº 16372 NIPC: 6324/16

A' D'na c/o Sr. Presidente ✓
c. a' AAI. ✓

Registada

Exmo. Sr. Presidente
Câmara Municipal de Peniche
Largo do Município
2520-239 Peniche

31.10.16

S/ referência

3457/16
DREU

Data

28/Jul

N/ referência

S053030-201609-ARHTO.DRH
Proc. ARH-LX 18.02.02.000003.2007

Data

Assunto: Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Alcobaça – Mafra: Parecer ao estudo prévio para remodelação do edifício municipal situado na Praia do Molhe Leste – Concelho de Peniche

Na sequência do exposto no assunto em epígrafe, vimos informar que a instalação em apreço está localizada em área de jurisdição portuária demarcada no POOC Alcobaça – Mafra, e, simultaneamente, em terreno com auto de delimitação do Domínio Público Marítimo (ver anexo 1). Face a este enquadramento é de esclarecer o seguinte:

- O edifício municipal não está referenciado pelo POOC Alcobaça – Mafra como instalação da praia marítima da Praia do Molhe Leste – Plano de Praia P31;
- Embora a totalidade da parcela ocupada pelo edifício se integre na desafetação produzida pelo auto de delimitação, porém, parte do edificado a remodelar está sujeito a servidão administrativa do Domínio Público Hídrico (ver anexo 2) na figura da margem das águas do mar;
- Acresce referir que a pronúncia à remodelação em causa, é vinculativa nos termos a definir pela entidade competente para esta área de jurisdição, a saber, a DOCAPESCA - Portos e Lotas, S.A.

Não obstante, é de observar que os objetivos do estudo prévio não deveriam alhear-se do processo revisão em curso do POOC em vigor, que culminará com a publicação de novo instrumento de gestão territorial (IGT) – Programa da Orla Costeira (POC) Alcobaça – Cabo Espichel.

Nesta circunstância, observa-se que o estudo prévio, querendo reabilitar o edifício, deverá ter em conta a correção dos aspetos mais relevantes no que concerne à adaptação desta instalação, nomeadamente:

Imp.001A.v10_Orçao_Lisboa_APAJ.P.



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DO AMBIENTE

ARH do Tejo e Oeste – Lisboa
Correspondência: Rua da Mourgueira, 5/9A - Zambujal
Ap.7583 | 2631-665 Amegonça | Portugal
Telefones: (+351) 21 472 82 00 | Fax: (+351) 21 471 90 74

Contacto Eletrónico:
Rua Arturibeiro Lima | 1000-052 Lisboa
Telefones: (+351) 21 472 82 00
e-mail: arh.tejo@parambiente.pt
www.parambiente.pt



**AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE**

1. A proposta não deverá promover o aumento da área total de implantação, nem surgimento de novo piso, principalmente quando se prevê que a alteração daí resultante pressupõe, respetivamente, a ocupação de áreas sensíveis como é o caso dos cordões dunares e transformar a cobertura em zona de lazer. A título de exemplo, o avanço previsto pela criação de "zona de estar na areia tipo lounge", consubstancia a introdução de uma utilização que não se coaduna com a preservação e integração biofísica, não correspondendo por isso a um uso compatível com a servidão administrativa do DPH.
2. Tratando-se de uma construção pesada implantada em cordão dunar e servida a nascente por acesso pavimentado, é parecer que o processo de adaptação deveria ter por princípio, o uso de processos construtivos adequados à realidade em presença, pelo que a remodelação da estrutura, em termos de ocupação deveria primar pela construção em sistema misto (adaptação da estrutura pesada existente) com a introdução de sistemas de construção sobre-elevados nas áreas mais próximas do cordão dunar, e, simultaneamente, a integração funcional da construção no seu enquadramento com os acessos circundantes.

Em função da necessária articulação institucional, mais se informa, que os termos do presente ofício foram remetidos para conhecimento dos serviços da DOCAPECA - Portos e Lotas, S.A..

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora da Administração da Região Hidrográfica do Tejo e Oeste

Gabriela Moniz

(No uso de competências subdelegadas ao abrigo do Despacho n.º 12350/2015, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 215 - de 3 de novembro de 2015)

Anexo:

Anexo 1 e 2 conforme mencionados

NS / ES

Imp.001A.v16_Ofício_Lisboa_APA.I.P.

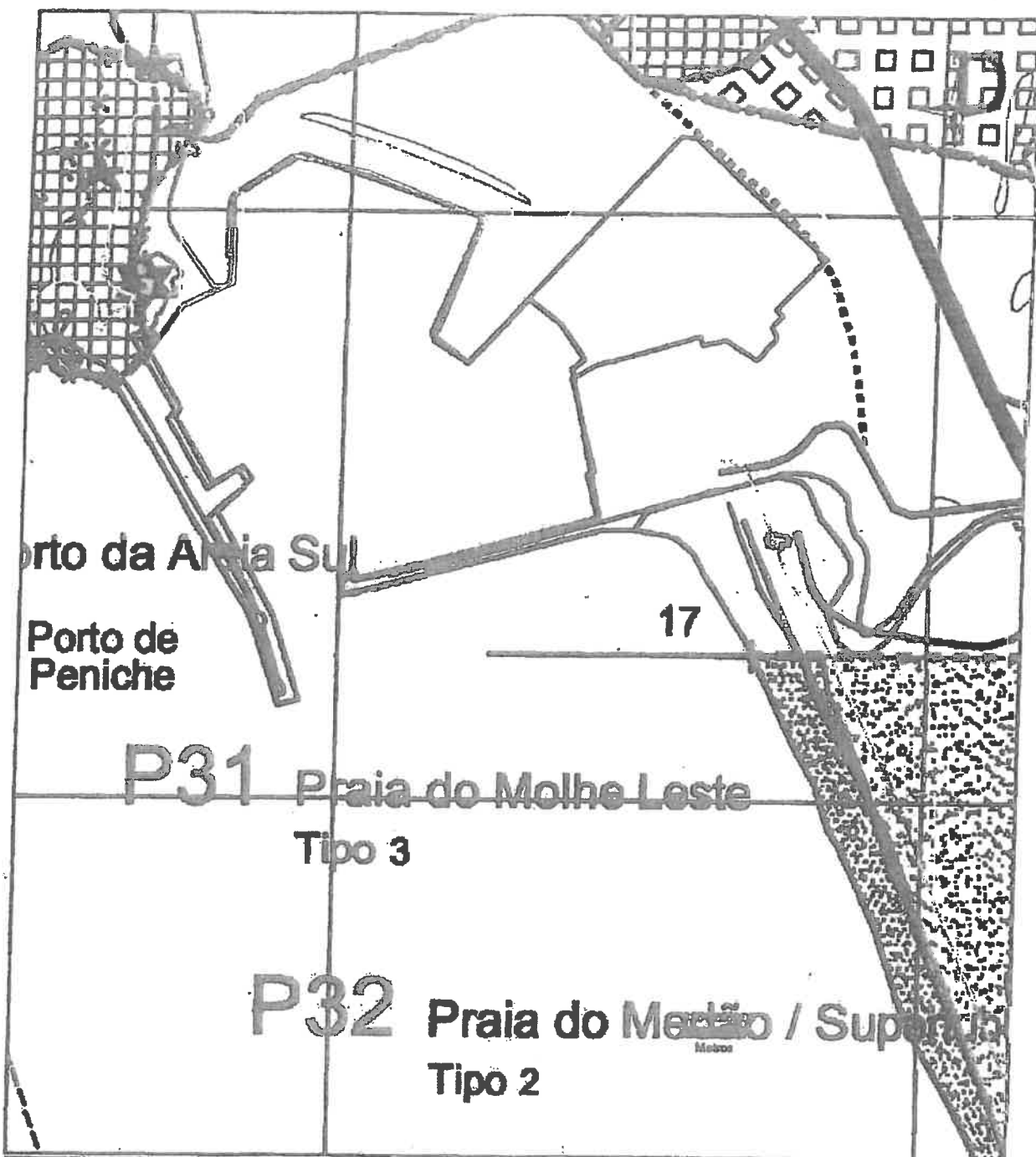



**GOVERNO DE
PORTUGAL**

MINISTÉRIO DO AMBIENTE

ARH do Tejo e Oeste - Lisboa
Comunicação: Rua de Miguella, 3/9A - Zambujal
Ap. 7585 | 2831-063 (Lisboa) | Portugal
Telefone: (+351) 21 472 82 00 | Fax: (+351) 21 472 80 74

Contacto Direto:
Rua Artilharia Um | 1989-052 Lisboa
Telefone: (+351) 21 472 82 00
e-mail: arh.tejo@ambiente.pt
www.ambiente.pt





**AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE**

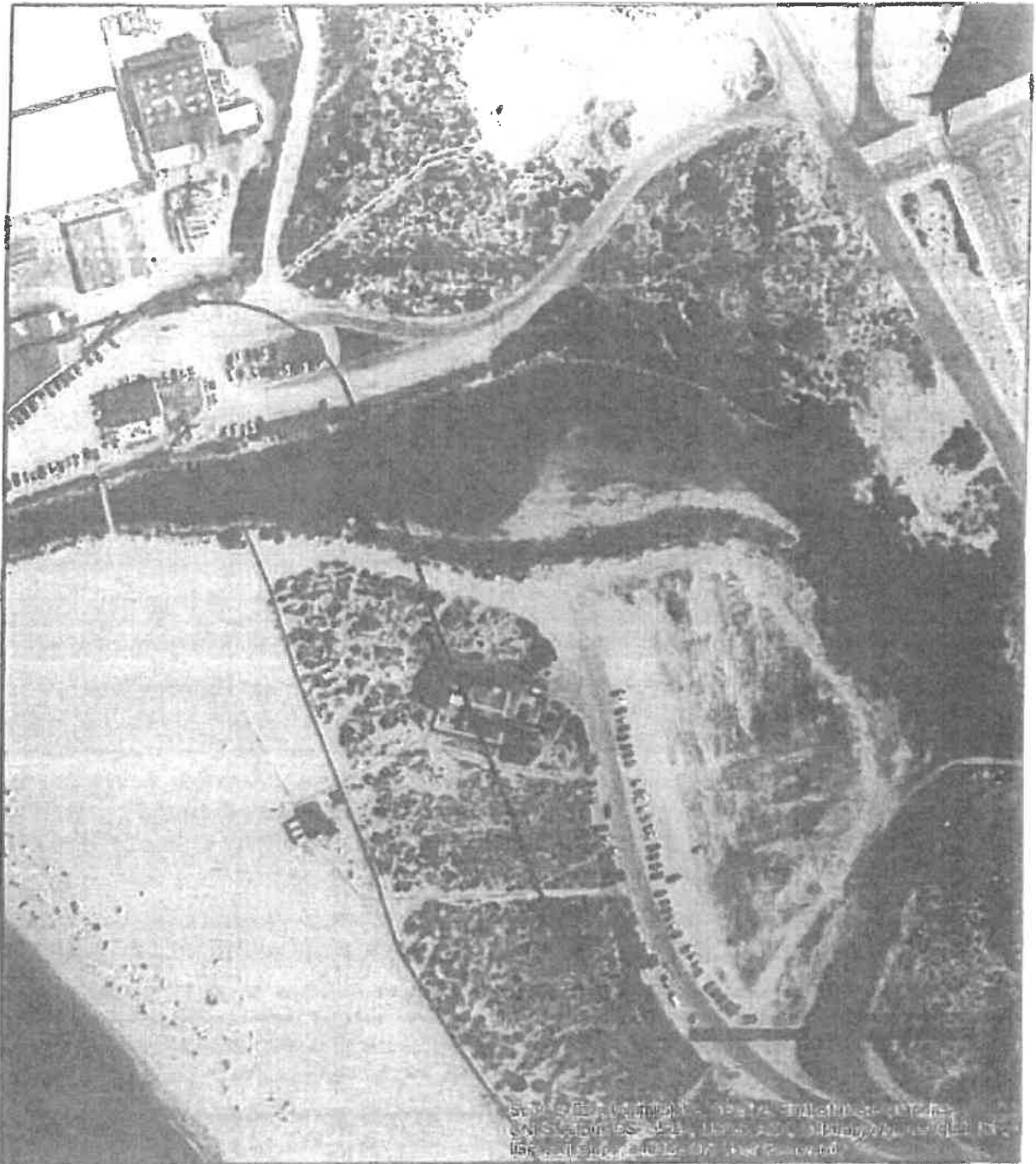
ARH do Tejo e Oeste

Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06
Projection: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 0.0000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: -8.1331
Scale Factor: 1.0000
Latitude Of Origin: 39.6683
Unit: Meter

Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaça - Mafra

S063030-201609-ARHTO.DRHL - Anexo 1

- Linha limite do leito ARHTejoOeste
- Linha limite da margem ARHTejoOeste
- DPH
- DPE
- Instalação na Praia do Molhe Leste - Peniche



**AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE**

Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaça – Mafra

S053030-201609-ARHTO.DRHL - Anexo 2

— Instalação na Praia do Molhe Leste - Peniche

Domínio Público Marítimo

— Linha Limite do Leito

— Margem das Águas do Mar

ARH do Tejo e Oeste

Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM05
Projection: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
False Easting: 0.0000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: -8.1331
Scale Factor: 1.0000
Latitude Of Origin: 39.6683
Units: Meter

