



Município de Mira

CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO E EXPLORAÇÃO DO APOIO BALNEAR DA PRAIA DE MIRA- UB11

Artigo1º

Objeto do Procedimento

1. O presente procedimento visa a atribuição de concessão da utilização privativa de recursos hídricos do domínio público, para construção e exploração de um equipamento com funções de Apoio de Praia Completo (APC) na Unidade Balnear 11, na Praia de Mira, concelho de Mira, nos termos da Lei nº 58/2005, de 29 de dezembro, na sua atual redação, e do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, na sua atual redação, pelo prazo correspondente ao valor de investimento, conforme quadro seguinte.

- 1.1 O prazo a fixar para a concessão resulta dos critérios aprovados em Reunião de Câmara de 14 de abril de 2023 e constantes no quadro seguinte:

Investimento/anos		3	10	12	18	20
=/ a 25000						
25 000 €	49 999 €					
50 000 €	99 999 €					
100 000 €	149 999 €					
=/ a 150000						

2. A atribuição da concessão pelo presente procedimento concursal engloba:

- 2.1 A construção das instalações: esta fase terá uma duração não superior a 2 anos com a apresentação, após a celebração do contrato, do projeto para licenciamento na Câmara Municipal de Mira, terminando com realização de vistoria com parecer favorável a emitir pelas entidades intervenientes;



Município de Mira

2.2 A exploração das instalações: inicia com a emissão de alvará de utilização da construção licenciada e termina no prazo fixado nos termos do contrato.

Artigo 2º

Critérios de adjudicação

1. A atribuição da concessão será feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, em cumprimento das condições estabelecidas neste procedimento concursal e que decorrem dos critérios gerais aprovados em Reunião de Câmara de 14 de abril de 2023, tendo em conta fatores, subfactores e respetivos coeficientes de ponderação:

1.1 – VALOR DA RENDA – coeficiente de ponderação 30%

O valor da Renda a oferecer, cujo valor mínimo é de 600€/mês, atualizável anualmente nos termos da lei, engloba o valor das taxas devidas pela DPM + o custo com a vigilância balnear + o custo da limpeza do areal, e será objeto de atribuição de pontuação de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = \text{Renda proposta} / \text{valor mínimo}$$

P- Corresponde à oferta de preço mais elevado a pagar pela renda da concessão, sendo a melhor proposta resultado da avaliação feita da seguinte forma:

PONTUAÇÃO	DESCRIÇÃO
2 Pontos	Para Propostas superiores ao valor base entre 1% e 10%
4 Pontos	Para Propostas superiores ao valor base entre 11% e 20%
6 Pontos	Para Propostas superiores ao valor base entre 21% e 30%
8 Pontos	Para Propostas superiores ao valor base entre 31% e 40%
10 Pontos	Para Propostas superiores ao valor base acima dos 40%



Município de Mira

1.2 – MODELO DA EXPLORAÇÃO DA ATIVIDADE A DESENVOLVER - coeficiente de ponderação 30%

O modelo da exploração da atividade a desenvolver deve ser adequado às características particulares do local onde se situa a unidade comercial e/ou de restauração e bebidas, de acordo com os fatores e subfatores a seguir indicados e ainda de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{ME} = 60\% * \text{A} + 40\% * \text{B}$$

ME- Pontuação do Modelo de Exploração

A - Classificação do subfactor “Programa Geral de Exploração”

B - Classificação do subfactor “Programa de Gestão Ambiental”

1.2.1 – A. Programa Geral de Exploração – coeficiente de ponderação 60%

$$\text{PGE} = 50\% * \text{A1} + 30\% * \text{A2} + 20\% * \text{A3}$$

A1 – Modelo de exploração do APC e respetiva memória descritiva 50%

A2 – Modelo de conservação das instalações ao longo do período da concessão 30%

A3 – Atividades complementares de dinamização do APC 20%

Estes subfatores serão avaliados de acordo com os seguintes parâmetros:

A1 - Modelo de exploração do APC e respetiva memória descritiva – coeficiente de ponderação 50%



Município de Mira

Avaliar-se-á neste subfactor o montante global de investimento previsto, a sua descrição e justificação, definição do produto e/ou serviço a desenvolver/implementar (conceito do espaço, decoração, sentido estético e funcional), plano de marketing (segmentação, linhas estratégicas e cronograma de ações a desenvolver/promoção), plano de recursos humanos (necessidades, funções e organização) e plano económico-financeiro.

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

PONTOS	
0	Insuficiente - Proposta omissa ou desajustada, não permitindo a avaliação do mesmo
3	Suficiente - A proposta foi apresentada de forma pouco esplanada sobre o que se pretende implementar, não sendo definido claramente o produto e/ou serviço a desenvolver, bem como informação sobre recursos humanos, plano de marketing e plano económico financeiro.
6	Bom - Apresenta de forma clara a proposta que pretende implementar. São descritos planos de marketing, de recursos humanos e o plano económico/financeiro, com uma descrição do projeto a implementar.
10	Muito Bom - Apresenta com pormenorização e de forma clara a proposta que pretende implementar. Cumpre de forma evidente as funções pretendidas para o espaço.

A2 - Modelo de conservação das instalações ao longo do período de duração da concessão - coeficiente de ponderação 30%

Neste subfactor será avaliado o plano/cronograma de conservação das instalações, a médio e longo prazo, bem como a estimativa de investimento a realizar neste âmbito.

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

PONTOS	
0	Insuficiente - Proposta omissa ou desajustada, não permitindo a avaliação do mesmo



Município de Mira

3	Suficiente - A proposta foi apresentada de forma pouco esplanada sobre o plano de conservação das instalações, sem detalhes sobre o mesmo.
6	Bom - Apresenta de forma clara a proposta que pretende implementar. A proposta apresenta um bom detalhe sobre o plano de conservação do edifício.
10	Muito Bom -Apresenta com pormenorização e de forma clara o plano de conservação das instalações, com um cronograma muito bem definido e estimativa de investimentos.

A3 - Atividades complementares de dinamização do APC - coeficiente de ponderação 20%

Serão avaliadas neste subfactor as atividades de dinamização do APC e respetiva área concessionada, demonstrando quais as ideias/conceitos a implementar, como por exemplo a oferta de serviços e/ou produtos para diferentes incapacidades físicas e/ou cognitivas dos clientes e/ou banhistas, ações que propõe realizar além das exigidas ao nível da limpeza da praia, vigilância e manutenção de acessos.

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

PONTOS	
0	Insuficiente - Proposta omissa ou desajustada, não permitindo a avaliação do mesmo
3	Suficiente - A proposta foi apresentada de forma pouco esplanada sobre as atividades complementares de dinamização do Apoio de Praia.
6	Bom - Apresenta de forma clara a proposta de atividades.
10	Muito Bom - Apresenta com pormenorização e de forma clara a proposta que pretende implementar.

1.2.2. B. PROGRAMA DE GESTÃO AMBIENTAL - coeficiente de ponderação 40%

$$PGA = 40\% * B1 + 40\% * B2 + 20\% * B3$$



Município de Mira

A apreciação deste fator será feita em função da análise dos subfactores abaixo indicados:

B1 - Modelo de Gestão dos Consumos 40%

B2 - Modelo de Gestão dos Resíduos 40%

B3 - Inovação e sensibilização ambiental 20%

Estes subfactores serão avaliados de acordo com os seguintes parâmetros:

B1 - Modelo de Gestão dos Consumos - coeficiente de ponderação 40%

Avaliar-se-á o modo como o projeto incorpora soluções que permitam diminuir os consumos do equipamento, bem como outras soluções e/ou medidas que permitam reduzir os consumos energéticos e de água do objeto de concessão. Serão avaliados em articulação com os produtos e soluções existentes no mercado e o modelo de gestão proposto.

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

PONTOS	
0	Insuficiente - Proposta omissa ou desajustada, não permitindo a avaliação do mesmo.
3	Suficiente - A proposta foi apresentada de forma pouco esplanada sobre as soluções que permitam os consumos do equipamento, sem detalhes sobre o mesmo.
6	Bom - Apresenta de forma clara a proposta que pretende implementar. A proposta apresenta um bom detalhe das soluções a implementar e que permitirão reduzir os consumos energéticos e de água.
10	Muito Bom - Apresenta com pormenorização e de forma clara as soluções a incorporar no projeto que permitirão reduzir os consumos energéticos e de água.

B2 - Modelo de Gestão dos Resíduos - coeficiente de ponderação 40%



Município de Mira

Avaliar-se-á o modo como a proposta de recolha e gestão de resíduos produzidos no decorrer da exploração do objeto de concessão descreve o encaminhamento/tratamento dos diferentes tipos de resíduos produzidos, bem como a análise da apresentação de medidas adicionais que permitam reduzir o consumo dos mesmos. Serão ainda avaliadas as medidas apresentadas e a variedade de resposta das mesmas atendendo aos diferentes tipos de resíduos produzidos.

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

PONTOS	
0	Insuficiente - Proposta omissa ou desajustada, não permitindo a avaliação do mesmo.
3	Suficiente - A proposta foi apresentada de forma pouco esplanada sobre o plano de recolha e gestão de resíduos, sem detalhe sobre o mesmo.
6	Bom - Apresenta de forma clara a proposta que pretende implementar. A proposta apresenta um bom detalhe a forma de recolha e gestão para diferentes tipos de resíduos produzidos.
10	Muito Bom - Apresenta com pormenorização e de forma clara o plano de recolha e gestão de diferentes tipos de resíduos, acrescentando a apresentação de medidas adicionais que irão permitir reduzir o consumo dos mesmos.

B3 - Inovação e sensibilização ambiental - coeficiente de ponderação 20%

Avaliar-se-á o modo como a proposta de dinamização do espaço, objeto de concessão, descreve/demonstra a ideia de desenvolver, direcionadas para o cliente e/ou banhista. Serão ainda tidos em consideração na avaliação as propostas que apresentem medidas relativas a inovação em sustentabilidade, bem como outras boas práticas ambientais relacionadas com a gestão das instalações e frente de praia.

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

PONTOS	
0	Insuficiente - Proposta omissa ou desajustada, não permitindo a avaliação do mesmo.



Município de Mira

3	Suficiente - A proposta foi apresentada de forma pouco esplanada sobre as ações de comunicação/sensibilização direcionadas para o cliente e/ou banhista, sem detalhe sobre o mesmo.
6	Bom - Apresenta de forma clara a proposta que pretende implementar. A proposta apresenta um bom detalhe sobre as diferentes temáticas a promover através de ações de Comunicação/Sensibilização direcionadas para o cliente e/ou banhista.
10	Muito Bom - Apresenta com pormenorização e de forma clara as diferentes temáticas a promover através de ações de comunicação/sensibilização direcionadas para cliente e/ou banhista, apresentando adicionalmente medidas relativas a inovação em sustentabilidade

1. 3. AVALIAÇÃO DO PROJETO - coeficiente de ponderação 40%

O método a utilizar na avaliação do projeto apresentado pelos concorrentes compreenderá a avaliação dos elementos entregues pelos mesmos mediante a aplicação dos seguintes fatores e subfatores e ainda de acordo com a seguinte fórmula:

$$AP= 40\%*A + 60\%*B$$

AP - Pontuação do fator "Avaliação do Projeto"

A - Classificação do subfactor "Cumprimento das disposições regulamentares do Programa da Orla Costeira entre Ovar e Marinha-Grande (POC-OMG)", Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, de 10 de agosto.

B - Classificação do subfactor "Características Especificas da proposta de Arquitetura"

1.3.1. A - Cumprimento das disposições regulamentares do POC-OMG - coeficiente de ponderação 40%

A apreciação deste fator será feita em função da análise dos subfatores abaixo indicados:



Município de Mira

A.1 - Programa funcional 25%

A.2 - Dimensionamento 25%

A.3 - Características construtivas e infraestruturas 25%

A.4 - Adequação da localização proposta 25%

A.1 - Programa funcional

Será avaliada a adequabilidade da ocupação proposta a funcionalidade prevista no POC-OMG.

A pontuação a atribuir será calculada de acordo com a seguinte escala:

PONTOS	
0	Insuficiente - Sem elementos de suporte ou em incumprimento do POC-OMG;
3	Suficiente - A proposta apresenta aspetos em que não é claro o cumprimento das especificações do POC-OMG
6	Bom - A proposta apresenta de forma clara o cumprimento da maioria das especificações do POC-OMG, mas não cumpre ou é omissa nas restantes;
10	Muito Bom - A proposta apresenta de forma clara o cumprimento das especificações do POC-OMG;

A.2 - Dimensionamento

Será avaliado o dimensionamento das áreas de serviço público e de espaço comercial da ocupação proposta em relação as áreas previstas no POC-OMG.

A pontuação a atribuir será calculada de acordo com a seguinte escala:

PONTOS	
0	Insuficiente - Sem elementos de suporte ou em incumprimento do POC-OMG;
3	Suficiente - A proposta apresenta aspetos em que não é claro o cumprimento das especificações do POC-OMG;



Município de Mira

6	Bom - A proposta apresenta de forma a clara o cumprimento da maioria das especificações do POC-OMG, mas não cumpre ou é omissa nas restantes;
10	Muito Bom - A proposta apresenta de forma clara o cumprimento das especificações do POC-OMG;

A.3 - Características construtivas e infraestruturas

Serão avaliadas as características construtivas e as infraestruturas previstas da ocupação proposta em relação ao previsto no POC-OMG.

A pontuação a atribuir será calculada de acordo com a seguinte escala:

PONTOS	
0	Insuficiente - Sem elementos de suporte ou em incumprimento do POC-OMG;
3	Suficiente - A proposta apresenta aspetos em que não é claro o cumprimento das especificações do POC-OMG;
6	Bom - A proposta apresenta de forma clara o cumprimento da maioria das especificações do POC-OMG, mas não cumpre ou é omissa nas restantes;
10	Muito Bom - A proposta apresenta de forma clara o cumprimento das especificações do POC-OMG;

A.4 - Adequação da localização proposta

Será avaliada a proposta de implantação em relação a localização prevista no POC-OMG.

A pontuação a atribuir será calculada de acordo com a seguinte escala:

PONTOS	
0	Insuficiente - Sem elementos de suporte ou em incumprimento do POC-OMG;
3	Suficiente - A proposta apresenta aspetos em que não é claro o cumprimento das especificações do POC-OMG;
6	Bom - A proposta apresenta de forma clara o cumprimento da maioria das especificações do POC-OMG, mas não cumpre ou é omissa nas restantes;
10	Muito Bom - A proposta apresenta de forma clara o cumprimento das especificações do POC-OMG;



Município de Mira

1.3.2. B - Características específicas da proposta de Arquitetura - coeficiente de ponderação 60%

B.1 - Racionalidade da solução funcional proposta 25%

B.2 - Integração paisagística e funcional da proposta no terreno 25%

B.3 - Qualidade estética e potencial de atração turística dos espaços propostos 25%

B.4 - Medidas de construção sustentável propostas 25%

B.1 - Programa funcional

Será avaliada a adequabilidade da proposta no que diz respeito à sua funcionalidade, tanto no que diz respeito a organização dos espaços públicos como a organização interna dos espaços de serviço.

A pontuação a atribuir será calculada de acordo com a seguinte escala:

PONTOS	
0	Insuficiente - A proposta não cumpre os requisitos mínimos de exigência qualitativa;
3	Suficiente - A proposta cumpre os requisitos mínimos de exigência qualitativa;
6	Bom - A proposta cumpre com qualidade os requisitos de exigência qualitativa;
10	Muito Bom - A proposta cumpre com muita qualidade os requisitos de exigência qualitativa;

B.2 - Integração paisagística e funcional da proposta no terreno

Será avaliada a relação da implantação proposta com o espaço envolvente em que se insere, nomeadamente no que se refere a volumetria, área de esplanada e acessibilidades.



Município de Mira

A pontuação a atribuir será calculada de acordo com a seguinte escala:

PONTOS	
0	Insuficiente - A proposta não cumpre os requisitos mínimos de exigência qualitativa;
3	Suficiente - A proposta cumpre os requisitos mínimos de exigência qualitativa;
6	Bom - A proposta cumpre com a qualidade os requisitos de exigência qualitativa;
10	Muito Bom - A proposta cumpre com muita qualidade os requisitos de exigência qualitativa;

B.3 - Qualidade estética e potencial de atração turística dos espaços propostos

Será avaliada a qualidade estética da proposta e o potencial de atração turística gerado pela sua caracterização espacial e volumétrica.

A pontuação a atribuir será calculada de acordo com a seguinte escala:

PONTOS	
0	Insuficiente - A proposta não cumpre os requisitos mínimos de exigência qualitativa;
3	Suficiente - Proposta cumpre os requisitos mínimos de exigência qualitativa
6	Bom - A proposta cumpre com qualidade os requisitos de exigência qualitativa;
10	Muito Bom - A proposta cumpre com muita qualidade os requisitos de exigência qualitativa;

B.4. Medidas de construção sustentável propostas

Será avaliada a proposta de acordo com as medidas sustentáveis apresentadas, nomeadamente no que diz respeito à natureza dos materiais utilizados e aos sistemas de geração de energia propostos.



Município de Mira

A pontuação a atribuir será calculada de acordo com a seguinte escala:

PONTOS	
0	Insuficiente - A proposta não cumpre os requisitos mínimos de medidas de construção sustentável;
3	Suficiente - A proposta apresenta 2 a 3 medidas específicas de construção sustentável
6	Bom - A proposta apresenta 4 a 5 medidas específicas de construção sustentável;
10	Muito Bom - A proposta apresenta 6 ou mais medidas específicas de construção sustentável;

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

$$PF = P \times 0,30 + ME \times 0,30 + AP \times 0,40$$

2. Em caso de empate, o Júri procederá ao sorteio das propostas empatadas, convocando, para o efeito, os concorrentes em dia, hora e local a definir.

Artigo 3º

Tramitação

A instalação de apoios de praia nos terrenos do Domínio Público Marítimo compreende a seguinte tramitação:

1. Após lançamento do concurso público, os interessados apresentarão uma proposta de acordo com o fixado nas peças de procedimento;
2. Após admissão das propostas será feita a sua apreciação de acordo com os critérios fixados no programa de procedimento e será elaborado o relatório preliminar com ordenação dos concorrentes, concedida audiência prévia, e, mediante o relatório final, atribuída a classificação com indicação da proposta vencedora (1º lugar);



Município de Mira

3. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de concurso, é enviado ao Órgão competente para a decisão de contratar a fim de decidir a notificação de adjudicação;
4. A decisão de adjudicação é notificada em simultâneo a todos os concorrentes juntamente com o relatório final de análise das propostas, sendo que o Órgão competente para a decisão de contratar notifica ainda o adjudicatário para apresentar os documentos de habilitação exigidos e se pronunciar sobre a minuta do contrato;
5. Em caso de caducidade da adjudicação da proposta classificada em 1º lugar, a entidade licenciadora, atribuirá a adjudicação à proposta classificada em 2º lugar;
6. Com a celebração do contrato de concessão para Utilização Privativa dos Recursos Hídricos do Domínio Público Marítimo, o titular deve prestar, a favor da entidade licenciadora, a caução prevista para cumprimento das obrigações de implantação destinada a garantir a boa e regular execução da obra, de acordo com o anexo I alínea b) do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, na sua atual redação. A caução será prestada no prazo de 30 dias a contar da data de assinatura do contrato, correspondente a 5% do montante global do investimento previsto no projeto;
7. No prazo de 30 dias a contar da data de assinatura do contrato, o concessionário entregará a proposta retificada em conformidade com as condições específicas do contrato assinado;
8. Com a versão final do projeto aprovado por parte da entidade licenciadora, o titular do contrato de concessão deverá obter os demais licenciamentos exigíveis nos termos da legislação em vigor, designadamente o licenciamento previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor;



Município de Mira

9. Quando concluído o licenciamento previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o titular informará a entidade licenciadora do início das obras e entregará a cópia do alvará de obras emitido em conformidade com o projeto aprovado;
10. No âmbito da implantação do objeto do contrato, as obras a executar, terão início no prazo de 6 meses a contar da data de assinatura do presente contrato;
11. No âmbito da exploração do objeto do contrato, a utilização das obras a executar e das instalações a construir, terá início no prazo máximo de 2 anos a contar da data de assinatura do presente contrato. Para o efeito o concessionário fica obrigado a comunicar o fim das obras e respetivo pedido de vistoria conjunta (a realizar pela concedente e demais entidades intervenientes), até ao limite de 15 dias úteis que antecede o fim do referido prazo de 2 anos;
12. Após a conclusão da obra realizar-se-á a vistoria conjunta para efeito de verificação da conformidade com o projeto aprovado pelas entidades intervenientes e ainda nos termos dos artigos 62º e 64º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - autorização de utilização;
13. Para deferimento do início à utilização e exploração da concessão, as instalações devem cumprir com as disposições do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em edifícios;
14. Com o início da exploração o titular deve prestar, a favor da entidade licenciadora, a caução prevista no anexo I alínea a) do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, na sua atual redação;
15. Atendendo à natureza e à dimensão dos investimentos associados, bem como à sua relevância económica e ambiental, o prazo de concessão é atribuído por anos, de acordo com a metodologia definida pelas regras aprovadas pelo



Município de Mira

Município de Mira e em cumprimento do Regulamento de Gestão das Praias do Município de Mira, na sequência da transferência de competências.

Artigo 4º

Condições Gerais da Concessão

- 1.** A concessão corresponde a uma utilização privativa do Domínio Público Marítimo para conceção, construção e exploração de um Equipamento com funções de Apoio de Praia Completo, na Unidade Balnear 11, na Praia de Mira/Sul, concelho de Mira, prevista no POC Ovar Marinha Grande;
- 2.** O contrato de concessão conterá os termos, condições e requisitos técnicos a cumprir, nos termos da Lei nº 58/2005 de 29 de dezembro, na sua atual redação, e do Decreto-Lei nº 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação e demais legislação aplicável;
- 3.** Pela utilização do Domínio Público Marítimo são devidas a renda e caução, tal como previsto no nº 8 e no nº 9 do artigo 68º da Lei nº 58/2005 de 29 de dezembro, na sua atual redação e no Decreto-Lei nº 97/2008, de 11 de junho, na sua atual redação, e nos termos das disposições conjugadas do nº4 do artigo 25º e do anexo I do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio e demais legislação aplicável;
- 4.** O título de utilização poderá ser transmitido nos termos previstos no artigo 26º do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, na sua atual redação, e no artigo 72º da Lei nº 58/2005 de 29 de dezembro, na sua atual redação;
- 5.** O título de utilização extingue-se com o termo do prazo nele fixado, de acordo com o previsto no artigo 69º da Lei nº 58/2005 de 29 de dezembro, na sua atual redação, bem como nos termos dos artigos 33º, 35º e 36º do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, na sua atual redação;



Município de Mira

6. O título de utilização será objeto de revogação perante a não observância das condições específicas nele previstas e nos demais casos previstos no artigo 69º da Lei nº 58/2005 de 29 de dezembro, na sua atual redação, e no artigo 32º do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, na sua atual redação;
7. O objeto do título de utilização fica sujeito a fiscalização e inspeção das entidades com jurisdição no local, obrigando-se o titular da licença a facultar o livre acesso aos agentes dessas entidades, para que possam exercer cabalmente as suas funções, designadamente, nos termos das disposições dos artigos 90º a 94º da Lei nº 58/2005 de 29 de dezembro, na sua atual redação, e do artigo 79º do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, na sua atual redação;
8. Os encargos decorrentes de ações de fiscalização ou de inspeção serão suportados pelo titular da concessão, sempre que se verifique o incumprimento das condições impostas na emissão do título, nos termos do artigo 80º do Decreto-Lei nº 226-A/2007 de 31 de maio, na sua atual redação;
9. O titular da licença de utilização compromete-se a garantir a boa manutenção da instalação, de acordo com o projeto aprovado e de forma a manter a sua qualidade estética, paisagística e sanitária, devendo manter o espaço contíguo em perfeito estado de higiene e salubridade;
10. O Equipamento com funções de Apoio de Praia deverá garantir serviços e funções de utilidade pública nos termos previstos no Programa da Orla Costeira Ovar Marinha Grande, aprovado pela RCM nº 112/2017, de 10 de agosto.
11. Do exercício da atividade licenciada não pode resultar, entre outras:
 - a) A rejeição de águas residuais na água ou no solo;
 - b) A degradação dos ecossistemas, nomeadamente de sistemas costeiros e seus elementos de proteção;



Município de Mira

c) A degradação da integridade biofísica e paisagística do meio;

12. Quaisquer obras que impliquem alteração das áreas ocupadas ou alterações ao projeto aprovado que integrará o contrato de concessão, incluindo as tendentes a manutenção ou revisão da qualidade e classificação da instalação, carecem de licenciamento do Município de Mira.

Artigo 5º

Condições específicas da concessão

- 1.** Em fase de implantação do objeto do contrato, o concessionário dará início às obras no prazo fixado no alvará de licença de construção, concretizando 80% do valor de investimento até ao prazo de 2 anos, contados da decisão de aprovação do mesmo e devidamente comprovado e aceite pelo Município de Mira, e 20% no restante tempo de duração do prazo de concessão, em conformidade com os critérios gerais aprovados em Reunião de Câmara de 14 de abril de 2023.
- 2.** A exploração das instalações construídas no âmbito do referido contrato de concessão terá início após a emissão do alvará de autorização de utilização, a qual é precedida de vistoria (a realizar pela concedente e demais entidades intervenientes) sem prejuízo de outras comunicações ou licenças exigíveis.
- 3.** Aquando da vistoria de confirmação da conformidade com o projeto aprovado, a concessionária obriga-se a cumprir as especificações emitidas pelas entidades consultadas para o prazo de exploração da concessão.

Artigo 6º

Obrigações do Concessionário

O concessionário obriga-se:



Município de Mira

1. A liquidar por transferência bancária, cheque à ordem do Município ou numerário, e durante o mês de fevereiro, o montante anual, correspondente a 1/20 do valor total da concessão.
2. A obrigação de liquidação do montante anual, previsto no número anterior, inicia-se com o começo da 2ª fase desta concessão, conforme previsto no nº 2.1. do art.º 2º do presente Caderno de Encargos.
3. A apresentar junto do Município de Mira, os licenciamentos ou comunicações legalmente exigíveis e a suportar os respetivos encargos.
4. A gerir todo o equipamento afeto a concessão, devendo zelar pela correta gestão e manutenção do mesmo.
5. A manter todos os equipamentos em perfeitas condições de segurança de acordo com a legislação aplicável, bem como a suportar todos os custos inerentes ao cumprimento desta obrigação.
6. A apresentar anualmente, ao concedente, o relatório do contrato.

Artigo 7º

Outras Licenças

O titular do alvará de autorização de utilização obriga-se a respeitar todas as leis e regulamentos aplicáveis e a munir-se de todas as licenças exigíveis por outras entidades e legislação em vigor.

Artigo 8º

Construção do Apoio de Praia Completo

A construção do equipamento objeto da presente concessão só poderá ocorrer após celebração do contrato de concessão do Domínio Público Marítimo, e não deverá ser feita no decorrer da época balnear, salvo se autorizada pelas entidades licenciadoras.



Município de Mira

Artigo 9º

Vistoria conjunta

1. O cumprimento dos requisitos estabelecidos, pelo Apoio de Praia instalado será aferido através de uma vistoria conjunta, a realizar pelas entidades intervenientes.
2. Em caso de incumprimento dos requisitos estabelecidos, as entidades participantes, no âmbito das suas competências específicas, notificarão o titular, indicando claramente quais as alterações que este deverá realizar.
3. Após a realização da vistoria, a entidade licenciadora decide e autoriza o início da utilização e exploração das instalações objeto do presente procedimento, salvo a necessidade de proceder a alterações impeditivas ao seu uso.

Artigo 10º

Destino final dos bens e equipamentos

Findo o prazo do contrato de concessão, todos os bens/equipamentos reverterem gratuitamente e automaticamente para o Município de Mira, obrigando-se o concessionário a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para efeitos da execução do contrato.

Artigo 11º

Tribunal de Contas

O presente contrato de concessão não está sujeito a fiscalização prévia do Tribunal de Contas nos termos do artigo 46º da Lei 98/97, de 26 de agosto, na sua atual redação.

Artigo 12º

Seguros



Município de Mira

1. É da responsabilidade do concessionário celebrar e manter em vigor, durante a vigência da concessão os contratos de seguro de responsabilidade civil e acidentes de trabalho.
2. O Município de Mira pode exigir a qualquer momento prova documental da celebração dos contratos referidos no número anterior, devendo o concessionário fornecê-la no prazo de um dia após notificação para o efeito.

Artigo 13º

Culpa e Risco

1. O concessionário responde, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que constituem o objeto da respetiva concessão.
2. O concessionário é responsável, perante terceiros, pelos prejuízos diretos ou indiretamente causados pelos serviços concessionados, incluindo danos materiais, morais e lucros cessantes.

Artigo 14º

Sequestro e resgate

O regime do sequestro e do resgate da concessão é o que está estabelecido no Código dos Contratos Públicos, e, em especial, nos artigos 421º e 422º.

Artigo 15º

Resolução

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato, estabelecidos na lei, o Município de Mira poderá resolver o contrato de concessão quando se verifique:



Município de Mira

- a. Desvio do objeto da concessão;
 - b. Injustificada cessação ou interrupção, total ou parcial, da manutenção ou exploração dos espaços concessionados;
 - c. Deficiências graves na organização e desenvolvimento pelo concessionário da atividade concedida, em termos que possa comprometer a sua continuidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - d. Recusa em proceder a manutenção e conservação dos equipamentos instalados.
2. Verificando-se um dos casos de incumprimento, que nos termos do artigo anterior possam motivar a resolução do contrato de concessão, o Município de Mira, notificará o concessionário para que num prazo razoável, sejam integralmente cumpridas as suas obrigações e corrigidas ou reparadas as consequências.
3. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o Município de Mira, poderá rescindir, de imediato, o contrato de concessão, mediante comunicação enviada ao concessionário por correio registado com aviso de receção.

Artigo 16º

Foro competente

Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo de Coimbra.

Artigo 17º

Integração de lacunas



Município de Mira

As divergências que porventura, existam entre os vários documentos que se considerem integrados no contrato de concessão, se não puderem solucionar-se pelos critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com as regras definidas nos n° 5 e 6 do artigo 96° do Código dos Contratos Públicos.

Artigo 18º

Prevalência

Em caso de dúvidas, prevalece em primeiro lugar a legislação aplicável, seguidamente, o texto do título de utilização, programa de concurso e caderno de encargos do procedimento pré-contratual.

Artigo 19º

Legislação aplicável

Em tudo o que for omissa no presente documento, observar-se-á o disposto nos seguintes diplomas: Lei nº 54/2005, de 15 de novembro, na sua atual redação; Lei nº 58/2005, de 29 de dezembro, na sua atual redação; Decreto-Lei nº 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação; Portaria nº 1450/2007, de 12 de novembro, na sua atual redação; Lei nº 50/2006 de 29 de agosto, na sua atual redação; Decreto-Lei nº 159/2012 de 24 de julho, e restante legislação em vigor.

CLÁUSULAS TÉCNICAS GERAIS

Artigo 20º

Gestão de resíduos

O concessionário é responsável pela recolha e gestão de resíduos, bem como pela implementação de medidas de minimização de impactos ambientais negativos, de acordo com as disposições legais aplicáveis.



Município de Mira

Artigo 21º

Gestão energética

O concessionário é responsável pela implementação de medidas relativas a contenção de consumos energéticos, pela minimização de impactos ambientais negativos devendo e sempre que possível optar pelo uso de energia 100% verde.

Artigo 22º

Gestão do consumo de água potável

O Concessionário é responsável pela implementação de medidas relativas à contenção de consumos de água potável e de minimização de impactos ambientais negativos de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Artigo 23º

Gestão da limpeza das áreas concessionadas

O Concessionário é responsável pela implementação de medidas relativas às condições de limpeza e salubridade das instalações e áreas concessionadas, nomeadamente a arrumação geral do espaço, a recolha, armazenagem, tratamento e destino dos resíduos sólidos e líquidos, resultantes da atividade exercida, minimizando o risco para a saúde pública e segurança dos utilizadores.

Artigo 24º

Inovação em sustentabilidade

O Concessionário é responsável pela implementação de medidas relativas a inovação em sustentabilidade, devendo para o efeito apresentar um plano de ações ao Concedente.



Município de Mira

Artigo 25°

Educação ambiental

O concessionário é responsável pela implementação de medidas relativas à educação ambiental, em particular no que respeita a comunicação e sensibilização ambiental, devendo para o efeito apresentar um plano de ações destinado às boas práticas comportamentais dos utentes da praia.

Artigo 26°

Período de Funcionamento

O equipamento de praia deve funcionar durante todo o ano e não apenas sazonalmente.

Artigo 27°

Acessos inclusivos

O Concessionário obriga-se a garantir a existência de acessos e serviços de apoio inclusivos e para pessoas de mobilidade reduzida na área concessionada e respetiva frente de praia.

Artigo 28°

Funcionalidade, estética e acessibilidade

O projeto de arquitetura de interiores deve apresentar soluções funcionais e uma qualidade estética que parta de uma interpretação correta da volumetria de base. São também analisadas características como a inovação do conceito geral da proposta, a qualidade dos revestimentos interiores e o seu aspeto cromático, devendo ser cumpridas as normas de acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada, conforme previsto no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.



Município de Mira

Artigo 29º

Serviços e funções a prestar

1. O apoio de praia deve cumprir as seguintes funções de utilidade pública, nos termos do Programa da Orla Costeira Ovar Marinha Grande, sendo da responsabilidade do Concessionário:
 - a) Recolha de resíduos e limpeza do areal - deve existir, pelo menos, 1 caixote de recolha de lixo por cada 50m de frente de praia. A limpeza e a recolha de resíduos dos caixotes nas áreas concessionadas devem ser asseguradas pelo titular.
 - b) Vigilância e assistência a banhistas na praia à razão de dois nadadores-salvadores por 100 m medidos na largura da unidade balnear, paralela à linha de costa e demais requisitos estipulados pela Autoridade Marítima Nacional, designadamente o número efetivo de elementos, podendo esta responsabilidade ser gerida pelo Município cabendo ao concessionário o pagamento do dispositivo de NS através do Regulamento de Taxas Municipal.
 - c) Disponibilizar informação aos utentes, nomeadamente através de painéis informativos;
 - d) Dispor de áreas de posto de socorros e instalações sanitárias. As instalações sanitárias devem garantir o acesso a pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação.
2. Após assinatura do contrato, o concessionário tem a obrigação de garantir a vigilância da praia durante toda a época balnear, ou nos termos que vier a ser determinado pela Autoridade Marítima Nacional.
3. O apoio de praia deve dispor de pessoal especificamente para as funções de assistência a banhistas credenciado para as operações de salvamento e prestação de primeiros socorros.



Município de Mira

4. Garantir que os materiais e equipamentos destinados a assistência a banhistas, designadamente o posto de praia e material complementar de salvamento e socorro a náufragos, estejam em conformidade com o definido pela Autoridade Marítima Nacional.
5. Deverá ser expressa na memória descritiva a atividade a desenvolver na área comercial, a qual deverá ser dimensionada de acordo com os critérios estabelecidos no regulamento do POC-OMG. Caso a atividade a exercer se enquadre na venda de alimentos, deverão ser cumpridas as disposições do Regime Jurídico da instalação de Estabelecimentos de Restauração e Bebidas e demais legislação aplicável.

Artigo 30º

Bandeiras

Durante a época balnear o concessionário deverá hastear diariamente as bandeiras que atestam distinções particulares para a praia em questão, segundo indicações estabelecidas pela Câmara Municipal de Mira antes da abertura da época balnear. Estas bandeiras devem ser recolhidas diariamente após fecho do horário da praia, ficando ao encargo do concessionário a aquisição de novas bandeiras, devido a furto causado pela não renovação diária das mesmas.

Artigo 31º

Serviços Sustentáveis e inclusivos

1. O serviço comercial deverá garantir menus acessíveis a cidadãos portadores de deficiência, apostando na aplicação de estratégias comunicativas alternativas.
2. A ementa deverá incluir opções saudáveis que permitam uma alimentação equilibrada, disponibilizando ainda uma oferta para diferentes limitações alimentares.



Município de Mira

3. Durante a época balnear, devem existir recursos humanos contratados pelo concessionário com a função de apoiar os banhistas com mobilidade reduzida ao banho, por meio do uso da cadeira anfíbia ou de outro equipamento para usufruto da praia.
4. Garantir a contratação de recursos humanos, bem como a sua formação.
5. Garantir a aquisição de produtos alimentares e vinícolas no concelho de Mira.
6. As instalações objeto de concessão deverão ser anualmente alvo de intervenções, no sentido, de garantir a segurança de pessoas e bens, bem como o aspeto estético apelativo do espaço;
7. Obrigatoriamente deverá ser mantido um plano de gestão de perdidos e achados de objetos encontrados no objeto de concessão ou frente de praia. O plano de gestão deverá ser do conhecimento de todos os funcionários.
8. Para todos os resíduos produzidos durante a laboração dos equipamentos objeto da presente concessão deverá ser definido o melhor encaminhamento/tratamento.
9. O concessionário deverá promover ações de comunicação/sensibilização direcionadas para o cliente e/ou banhista, relacionadas com as temáticas de adoção dos melhores comportamentos no local e na praia, problemática dos resíduos de tabaco e do consumo responsável da água potável.

CLÁUSULAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS

Artigo 32º

Responsabilidade do projeto de arquitetura



Município de Mira

1. O projeto geral de arquitetura e plano de serviços do equipamento com funções de Apoio de Praia deverá ser desenvolvido por um Arquiteto; os restantes 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 Programa da Orla Costeira Ovar Marinha Grande (POC-OMG) em vigor, devendo possuir total enquadramento naquele instrumento de questão territorial, em especial o constante no regulamento, quanto à definição de objetivos, ao dimensionamento, às infraestruturas, aos serviços e funções de utilidade pública a prestar e materiais a aplicar, etc. O projeto deverá ainda garantir a articulação com planos, estudos e programas existentes e em curso, promovidos por outras entidades.
3. O nível de desenvolvimento das propostas deve corresponder a uma fase de estudo prévio de arquitetura.
4. As peças escritas da proposta e os documentos que a acompanham devem ser redigidos em formato A4; as peças desenhadas não devem ultrapassar o formato A1, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, apresentados de forma indecomponível e com todas as páginas numeradas.
5. Da proposta constarão, obrigatoriamente, os seguintes elementos:
 - 5.1. Estudo Prévio de arquitetura, da adaptação/construção da estrutura, executado e subscrito por Arquiteto do qual constem os seguintes elementos:
 - a) Termo de responsabilidade do autor do projeto;
 - b) Certidão da Ordem dos Arquitetos;
 - c) Memória descritiva e justificativa;



Município de Mira

- d) Planta de localização a escala 1:25000;
 - e) Planta de localização a escala 1:2000 (extrato do plano de praia do POC-OMG);
 - f) Planta de implantação a escala 1:200 ou 1:500 que expresse a relação da estrutura com acessos e envolvente;
 - g) Plantas de piso e cobertura cotadas;
 - h) Cortes cotados (opcional nesta fase);
 - i) Alçados cotados;
 - j) Mapa de vãos (opcional nesta fase);
 - k) Mapa de acabamentos (opcional nesta fase);
 - l) Planta esquemática de infraestruturas (abastecimento de água, eletricidade, telecomunicações e solução para águas residuais) à escala 1 :2000;
 - m) Planta com indicação das diferentes áreas/funções (serviços de utilidade pública e serviços comerciais - áreas cobertas, áreas descobertas e áreas de circulação);
 - n) Fotomontagem/3D (opcional);
- 5.2.** Montante global do investimento previsto pelo projeto devidamente justificado e fundamentado.
- 5.3.** Prazo para a execução das obras propostas.
- 5.4.** O prazo de execução definido deverá ter em conta o normativo legal relativo a obras no decurso da época balnear.
- 6.** O projeto tem de conter todos elementos técnicos que permitam verificar a conformidade com o POC-OMG no respeitante à localização, às condições de



Município de Mira

estabilidade e segurança de pessoas e bens, ao dimensionamento e programa funcional, às características construtivas e às infraestruturas.

7. A submissão do projeto a concurso implica o carregamento de exemplar completo em ficheiro (s) de leitura não editáveis (.pdf) e (.dwf);
8. Não serão admitidas propostas que não respeitem as cláusulas do caderno de encargos.

Artigo 33º

Objetivo das instalações

1. Constituição de unidade de gestão, de base territorial, onde através da cedência de direitos de utilização são asseguradas a coexistência de formas de utilização e exploração dos recursos balneares das praias e de um regime de encargos associados, com intuito de garantir a vigilância e assistência a banhistas e a limpeza e recolha de lixos nas praias, designadamente, a cedência dos direitos respeitantes as seguintes referências:
 - a) Praia de Mira/Mira Sul, com a referência UB-11, Apoio de Praia Completo, a ser implantado conforme localização indicada no respetivo Plano de Praia do POC-OMG, com respeito do dimensionamento das instalações descritas no anexo II do Regulamento de Gestão das Praias Marítimas do troço Ovar-Marinha Grande (Aviso nº 11506/2017, de 29 de setembro) do referido POC-OMG, e, demais disposições constantes desse Regulamento.

Artigo 34º

Local das instalações

A localização da instalação objeto do concurso corresponde ao definido na planta do Plano de Praia de Mira/Mira Sul e de acordo com as indicações constantes da respetiva ficha de proposta, e nos Anexos II e III e outras disposições constantes Regulamento de

31 de 33



Município de Mira

Gestão das Praias Marítimas do troço Ovar-Marinha Grande (Aviso nº 11506/2017, de 29 de setembro) e do POC-OMG.

Artigo 35º

Características construtivas

1. As características construtivas do objeto do presente concurso são conforme o que é indicado na respetiva ficha de proposta e o que é especificado nos anexos II e III do Regulamento de Gestão das Praias Marítimas do troço Ovar-Marinha Grande (Aviso nº 11506/2017, de 29 de setembro)
2. O POC-OMG (RCM nº 112/2017, de 10 de agosto), enquadra-se no tipo de construção pesada, definida na permanente e dispondo de estrutura, paredes e cobertura rígidas não amovíveis, cuja estrutura deve apresentar as seguintes características:
 - a) Base de Suporte - Alvenaria ou estrutura de betão;
 - b) Estrutura - Betão armada ou metal;
 - c) Materiais - Paredes e Divisórias: paredes em alvenaria de tijolo rebocada ou pedra à vista e revestidas a materiais laváveis e impermeáveis em cozinhas e instalações sanitárias;
 - d) Materiais - Coberturas: cobertura em painéis de alumínio termolacado com isolamento térmico, metal pintado, materiais compósitos, telha de barro vermelho, telas ou lajetas em betão ou pedra em terraços;
 - e) Área descoberta - Esplanadas com características semelhantes ao edifício e com dispositivos de sombreamento recolhíveis em lona ou outros, fixos com tirantes;



Município de Mira

- f) Outras características - As construções devem integrar sistema de arejamento transversal.