

U.B. 2 da Praia da Luz - Apoio de Praia Completo com Equipamento Associado

I. DO POOC	
1. O POOC refere praias do tipo I, II e III. Nesta situação, qual é a classificação atribuída à praia?	De acordo com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau/Vilamoura (adiante designado por POOC) publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 33/1999, de 27 de abril e conforme indicado no n.º 1 do artigo 1.º do Programa do Procedimento Concursal e no ponto 1 da Ficha Técnica (Anexo II) a praia da Luz é do <u>tipo I</u>
2. Segundo a alínea 11 do artigo 48º do POOC, o n.º mínimo de duches é de um por cada 400 utentes, o que traduz num total de 3 duches para 1200 utentes. O Programa do Procedimento Concursal refere no Ponto n.º 2 do Anexo II a instalação de 2 duches. Qual é o critério que deve ser seguido?	Deverá ser considerado o valor indicado na Ficha Técnica (Anexo II) como o valor mínimo de 2 duches.
3. Segundo o número 5 do Artigo 52º do POOC a área admitida para cada núcleo de equipamentos é de 300m². O Programa do Procedimento Concursal refere no Ponto n.º 2 do Anexo II a área de construção máxima total de 230m². Qual é o critério que deve ser seguido?	O objeto do concurso é um Apoio de Praia Completo com Equipamento Associado e não um núcleo de equipamentos. A área de construção máxima total é a indicada na Ficha Técnica (Anexo II), de 230m².
4. Segundo a alínea c) do número 1 do Artigo 54º do POOC a altura máxima da fachada é de 3.0m. O Programa do Procedimento Concursal refere no Ponto n.º 3 do Anexo II o pé-direito máximo de 3.0m. Assumindo o pé-direito máximo a altura máxima da fachada será superior a 3.0m. Qual é o critério que deve ser seguido?	Deverá ser considerado o valor indicado na Ficha Técnica (Anexo II) de pé-direito máximo de 3.0m.
II. DO CADERNO DE ENCARGOS	
5. A alínea a) do Artigo 28º do caderno de Encargos refere a Base de suporte sobrelevada no mínimo 0.5m	
- Existe um valor máximo?	
- Qual?	

Não existe um valor máximo definido. No entanto, o projeto deve ter em atenção a realidade existente no local e a cota do espaço que ficará ligado a passadiços e ao passeio marginal.

III. DO PROGRAMA DO PROCEDIMENTO CONCURSAL

6. O Programa do Procedimento concursal refere na alínea a) do Ponto 1 do Artigo 10º- Secção II: "Anteprojecto de arquitetura executado (...)".

Esta definição parece solicitar um Projeto de execução.

- **É o Projeto de Execução um dos elementos que devem constar no anteprojecto?**
- **A listagem de elementos indicada na mesma alínea não menciona esta definição, no entanto, caso seja necessário incluir um projeto de Execução, quais serão os constituintes do mesmo?**

De acordo com o n.º 1 do artigo 10º o que é solicitado é um anteprojecto constituído pelos elementos listados no mesmo artigo.

O projeto de arquitetura é apenas desenvolvido pelo concorrente selecionado em primeiro lugar e submetido a aprovação da entidade adjudicante. Este poderá ser objeto de alteração em função de pareceres vinculativos das entidades competentes e que serão consultadas no âmbito deste procedimento.

7. O Programa do Procedimento Concursal refere no Ponto n.º 2 do Anexo II a área de construção máxima total de 230m².

- **Quais são os elementos incluídos nos 230m² (acessos, comunicações de emergência, posto de socorros, balneário, vestiário, assistência e salvamento de banhistas, limpeza de praia, recolha de lixo estão incluídos?)**

O POOC refere no número 5 do Artigo 52º a seguinte distribuição preferencial:

- a) **área a afetar a esplanada: 40% da área total**
- b) **área a afetar a sala de público: 30% da área total**
- c) **área a afetar a cozinha e arrumos: 20% da área total**
- d) **área a afetar as instalações sanitárias: 10% da área total**

- **Deve ser seguida esta distribuição preferencial no presente concurso?**

De acordo com o ponto n.º 2 da Ficha técnica (Anexo II) a área de construção máxima total (apoio de praia completo + equipamento) + esplanada é de 230m². O apoio de praia será constituído pelos serviços e funções obrigatórios e, caso escolha, pelos opcionais, sendo os valores máximos e mínimos os indicados no mesmo ponto da Ficha Técnica.

As áreas de circulação que dizem diretamente respeito à intrínseca funcionalidade do apoio de praia e equipamento e/ou acesso à praia, serão contabilizadas como área de implantação, não sendo, no entanto, contabilizadas como área de construção.

As áreas a afetar aos diferentes espaços dos equipamentos podem, de acordo com o n.º do Art.º 52º do POOC, seguir uma distribuição preferencial e deve ser entendida como tal, isto é, como uma sugestão.

8. O Ponto n.º 3 do Artigo 1º do Programa do Procedimento Concursal prevê a possibilidade de acertos na localização do APC/E.

- Tendo em conta a estrutura sólida e consolidada do arruamento e da envolvente bem como a necessidade de um fácil e óptimo acesso ao mesmo por parte dos utentes e a procura pela melhor orientação solar, de que forma se deve proceder no sentido de obter a validação dos acertos na localização?

- Refere-se que o acerto previsto pressupõe a ocupação parcial do polígono de implantação indicado. Não sendo possível indicar rigorosamente a percentagem de ocupação parcial, uma vez que na presente data não dispomos de levantamento topográfico, adiantamos que o valor aproximado se situa entre 45% e 60%.

Não é solicitada nem avaliada a percentagem de ocupação do polígono de implantação. Os acertos na localização poderão ser aferidos em sede de desenvolvimento do projeto pelo concorrente vencedor.

9. A alínea a) do Ponto 1 do Artigo 10º - Secção II do programa do Procedimento Concursal não faz referência a Levantamento topográfico.

- É exigido este elemento?

Não é solicitado levantamento topográfico

10. Para um correto dimensionamento e planeamento dos passadiços/aceessos entre o APC/E e a frente de mar, qual a percentagem da distância necessária entre a localização do apoio de praia e a frente de mar?

Não está definida uma distância entre a localização do apoio de praia e a frente de mar.

11. Durante a fase conceptual do projeto estudamos a hipótese de contactos pontuais da cobertura do APC/E com o solo. Esta proposta não provoca qualquer alteração na Base de suporte sobrelevada, ou seja, a cobertura será composta por planos inclinados que, uma vez cumprida a sua função de protege o APC/E localizado na base de suporte sobrelevada, se prolonga em pontos estratégicos até contacto com o solo/areia provocando uma “fusão” entre os dois elementos que promove uma óptima integração visual na paisagem. Deste modo, o efeito visual do volume que assenta no solo garante a harmonia arquitetónica e paisagística de forma muito natural e intuitiva.

Não é perceptível qual o esclarecimento solicitado. Nesta fase o júri não se pronuncia sobre opções de projeto.

12. A al.) b) do artigo 10º do Programa do Procedimento Concursal refere o seguinte: "Descrição dos serviços que o apoio de praia se propõe prestar, designadamente em termos de vigilância e limpeza da praia, com referência aos meios físicos e humanos a afetar";

Considerando que a limpeza de todas as praias do concelho de Lagos é assegurada pela própria autarquia, através da empresa privada Multiserviços.

Considerando que a UB2 da Praia da Luz tem uma área concessionada de toldos que presta serviços de vigilância através de nadadores salvadores, bem como a limpeza do areal circundante;

- Quais os serviços em concreto que o apoio de praia objeto do presente concurso deverá prestar?
- Não estão os serviços descritos na al.) b), do artigo 10º incluídos na área concessionada de toldos?

Como indicado no ponto n.º 2 da Ficha técnica (Anexo II) na ausência de apoios balneares (barracas e toldos para banhos, chapéus de sol e passadeiras para peões e arrecadação de material) o apoio de praia deverá assegurar as funções de assistência e salvamento de banhistas e a vigilância e limpeza da unidade balnear.

Na UB2 da praia da Luz já existe apoio balnear, pelo que é este concessionário o responsável por estas funções. Caso durante o decurso do contrato de concessão deixe de existir apoio balnear, caberá ao apoio de praia assegurar aquelas funções.

Refere a al.) f), n.º 1 do artigo 10º do Procedimento Concursal, que o concorrente deverá apresentar uma proposta de preço para uma gama de produtos considerados como os mais requisitados pelos utentes. Mais, refere que, "pretende-se que estes preços vigorem durante o período do contrato, sendo atualizados todos os anos por aplicação do índice de preços no consumidor publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

- O concorrente está vinculado a comercializar a gama de produtos apresentados nesta al. F) do n.º 1 do artigo 10º?
- Pode a proposta de preço ser alterada até à atribuição do título de utilização do Domínio Público Marítimo (DPM)?

Considerando que fatores endógenos e exógenos da economia têm influência no preço dos produtos;

Considerando que a publicação do índice de preços no consumidor pelo Instituto Nacional de Estatística é mensal ou anual, tendo por via disso uma margem considerável;

- Qual a consequência para o incumprimento deste preço?

Pretende-se garantir que os utentes possam ter à sua disposição produtos considerados "básicos" a preços que garantam o serviço público por parte do apoio de praia com equipamento associado, independentemente do tipo e preços praticáveis em outros produtos.

A proposta de preçário não pode ser alterada até à atribuição do título de utilização do DPM. O incumprimento deste preçário será considerado como infração às cláusulas previstas no contrato sofrendo as consequências dispostas na Lei n.º 58/2005 e no Decreto-Lei n.º 226-A/2007.

14. Refere o artigo 5º, n.º 1 do Programa do Procedimento Concursal a seguinte:” Os concorrentes deverão mencionar expressamente qual a forma jurídica que adoptam.”

Considerando uma pessoa singular que pretende concorrer ao presente concurso;

Considerando que a mesma pretende que a exploração do apoio de praia seja feita através de sociedade unipessoal por quotas com responsabilidade limitada, sendo seu único sócio e gerente;

- Adotando *ab initio* a forma jurídica de pessoa singular pode o concorrente após a adjudicação pode adotar a forma jurídica de sociedade unipessoal por quotas sendo único sócio gerente?

- Na eventualidade de ter que adotar *ab initio* a forma jurídica de sociedade unipessoal por quotas, tratando-se de uma sociedade acabada de constituir, como consegue dar cumprimento ao previsto na al.) b), n.º 2, do artigo 11º do Programa do Procedimento Concursal?

A forma jurídica deve ser adotada antes da atribuição do título de utilização do DPM.

Tratando-se de uma sociedade acabada de constituir, como forma de dar cumprimento à alínea b) do n.º 2 do art.º 11º deve ser apresentado documento equivalente comprovativo da capacidade financeira do concorrente.

15. Dispõe o artigo 18º, n.º 1, a.2, do programa do Procedimento Concursal o seguinte:

“Avaliação da disponibilidade financeira para a realização de ações com interesse público. Esta componente é avaliada em função de uma verba, com um cronograma do investimento associado, distribuído ao longo de três anos, a apresentar pelos candidatos, e que representará o valor, em euros, disponibilizado para participar, conjuntamente com a Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./ARH Algarve ou em outras parcerias, (...)

Considerando que o concorrente tem disponibilidade financeira para participar na realização de ações de interesse público;

Considerando que a realização de ações de interesse público pressupõe uma participação conjunta com a Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./ARH Algarve ou em outras parcerias;

- Quais são as ações de interesse público que a Agência Portuguesa do Ambiente, I.P./ARH Algarve tem previstas para a praia da Luz, mais concretamente para a zona UB2 objeto do presente concurso?

- Quais os montantes globais das ações de interesse público previstas param a UB2 da praia da Luz?

- Que outras parcerias de ações de interesse público para UB2 da praia da Luz existem?

O concorrente deverá descrever os serviços ou ações que se propõe desenvolver complementarmente, sempre em estrito cumprimento das determinações do POOC e quadro legislativo aplicável.

No entanto, de acordo como artigo 18º do Programa do Procedimento Concursal esta componente é avaliada em função de uma verba, com um cronograma do investimento associado, distribuído ao longo de três anos, a apresentar pelos candidatos, e que representará o valor, em euros, disponibilizado.

16. Dispõe o artigo 19º do Programa do procedimento Concursal, que a celebração do contrato de concessão está sujeita, por parte do concessionário, à prestação a favor da entidade adjudicante, de uma caução adequada destinada a assegurar o cumprimento de obrigações de implantação, no valor de 5% do montante global do investimento previsto no projeto, a favor da ARH Algarve, a prestar nos termos e condições constantes do n.º 4 do art.º 25.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 e Anexo I – B) do mesmo diploma legal.

Considerando que o disposto no artigo 25º, n.º 4 do Decreto-Lei n.º 226-A/07 é omissivo acerca do prazo para o cancelamento ou restituição da caução;

- O que deve ser entendido por “obrigações de implantação”?
- Que tipo de caução é aceite?
- Cumpridas as “obrigações de implantação” qual o prazo para devolução/cancelamento da caução?

As obrigações de implantação pretendem garantir que a execução da obra é realizada de acordo com o projeto aprovado. O valor da caução é definido pela autoridade competente, tendo em conta a perceção do risco envolvido.

A caução pode ser prestada por depósito em dinheiro (efetuado numa instituição de crédito, à ordem da autoridade competente) ou mediante garantia (apresentado um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias em virtude do incumprimento das obrigações por parte do titular da licença ou concessão).

A caução é libertada:

- a) Em 50% do seu montante, logo que se encontrem realizadas, e após vistoria da respectiva autoridade competente, no local da instalação, obras que correspondam a mais de 50% do investimento previsto;
- b) Na totalidade do seu montante, após emissão do parecer favorável da autoridade competente e respectiva vistoria.

17. Dispõe o artigo 19º do Programa de Procedimento Concursal, que a celebração do contrato de concessão está sujeita, por parte do concessionário, à prestação a favor da entidade adjudicante, de uma caução para recuperação ambiental, correspondente a um valor de 0,5% do montante investido na obra, destinada a garantir a recuperação de eventuais danos ambientais causados nos recursos hídricos, como consequência da exploração e sem prejuízo das indemnizações a terceiros, a prestar nos termos e condições constantes do n.º 5 do art.º 25.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 e Anexo I – A) do mesmo diploma legal.

- Qual o prazo desta caução?
- Que tipo de caução é aceite?

Considerando que, o n.º 5 do artigo 25º do Decreto-Lei n.º 226-A/07, refere que o titular da concessão pode ser dispensado da prestação da caução para recuperação ambiental;

- Pode esta caução ser dispensada?

O prazo da caução corresponde ao prazo do respetivo título de utilização.

A caução pode ser prestada por depósito em dinheiro (efetuado numa instituição de crédito, à ordem da autoridade competente) ou mediante garantia (apresentado um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias em virtude do incumprimento das obrigações por parte do titular da licença ou concessão).

Não está considerada a dispensa desta caução mas pode ser libertada decorrido 1/5 do prazo do respetivo título, desde que a autoridade competente considere que não é preciso acioná-la para a correção ou eliminação de eventuais danos ambientais.

Artigo 1º do Programa do Procedimento Concursal

1. Ponto 4. Funções obrigatórias: Para a referida UB2 já existe apoio balnear?

Como indicado no ponto n.º 2 da Ficha técnica (Anexo II) na ausência de apoios balneares (barracas e toldos para banhos, chapéus de sol e passadeiras para peões e arrecadação de material) o apoio de praia deverá assegurar as funções de assistência e salvamento de banhistas e a vigilância e limpeza da unidade balnear.

Na UB2 da praia da Luz já existe apoio balnear, pelo que é este concessionário o responsável por estas funções. Caso durante o decurso do contrato de concessão deixe de existir apoio balnear, caberá ao apoio de praia assegurar aquelas funções.

Anexo 2

Qual a cota de implantação recomendada de acordo com o cálculo LMPMAVE?

Nas áreas sujeitas a ação direta da ondulação, o valor de referência da LMPMAVE adotado é de +5,5 Zero Hidrográfico. O projeto deve ter em atenção a realidade existente no local e a cota do espaço que ficará ligado a passadiços e ao passeio marginal.

2. Tipologia da estrutura/Apoio de praia- número de utentes (valores mínimos= 7)

Pretendendo-se criar instalações sanitárias independentes para os utentes do equipamento é possível estas serem reduzidas a este número? (ex: 2 retretes para o equipamento e 5 para o Apoio de praia, o mesmo para os urinóis?)

O valor mínimo estipulado de 7 retretes é para dar cumprimento às funções obrigatórias do Apoio de praia, independentemente do número que possa eventualmente ser previsto no equipamento.