



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

PROPOSTA

N.º 15/2025/DMAGPE/DAF/DICOMP/SECOMP

Realizada em

12/02/2025

DELIBERAÇÃO N.º

**ASSUNTO: CONCURSO PÚBLICO N.º 11/2025/DAF/DICOMP/SECOMP
CONCESSÃO DO DIREITO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE UMA PARCELA DE TERRENO
DO DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO E RESPETIVAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES -
ABERTURA**

Considerando que:

- I - Em reunião realizada no dia 2 de março de 2016, a Câmara Municipal de Setúbal aceitou, através da deliberação municipal n.º 64/16, a titularidade dos direitos referentes ao parque de campismo do Outão, que foram concedidos ao Município de Setúbal pela Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, S.A. (APSS), através de licença de utilização privativa;
- II - O parque de campismo do Outão está localizado na Foz do Rio Sado, na margem norte e que abrange uma área aproximada de 33.500 m², delimitada a poente pela unidade industrial da Secil e a nascente pela foz da ribeira da Comenda;
- III - Se trata de uma parcela de terreno que faz parte do domínio público hídrico do Estado, sob a responsabilidade da APSS, e que constitui uma área sem utilização portuária exclusiva;
- IV - Ao abrigo do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 100/2008, de 16 de junho, que prevê que as áreas sem utilização portuária exclusiva possam ser objeto de parcerias de gestão, conjugado com o disposto nos estatutos da APSS, aprovados pelo n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 338/98 de 3 de novembro, foi outorgado em 6 de janeiro de 2020 um protocolo entre a APSS e o Município de Setúbal, para a gestão e exploração do parque de campismo do Outão, incluindo a praia da Gávea e área adjacente de apoio, que se anexa à presente proposta e que dela faz parte integrante para todos os efeitos legais, anexo I;
- V - A minuta do protocolo mencionado foi aprovada pela Câmara Municipal de Setúbal, em reunião de 3 de julho de 2019, por meio da deliberação n.º 253/19, e foi apresentada para apreciação da Assembleia Municipal na sessão ordinária do dia 27 de setembro de 2019;
- VI - Com o objetivo de revitalizar o turismo neste equipamento localizado em pleno Parque Natural da Arrábida, o Município realizou profundas obras de requalificação das quais resultou o renovado Ecoparque do Outão, dotado de valências de alojamento em bungalows, autocaravanismo e campismo e de condições de usufruto e atratividade;
- VII - O Ecoparque do Outão Prof. José Fernando Gonçalves é um parque de campismo com uma área aproximada de 33.500 m² e capacidade para 630 utilizadores, repartidos por tendas, caravanas, autocaravanas e bungalows, classificado na categoria de três estrelas, sujeito ao regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, estabelecido no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua versão mais recente, e na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e caravanismo;

- VIII - Esta unidade económica ainda inclui um espaço de cafetaria e restauração e um equipamento de mercearia, ambos estreitamente associados à atividade do Ecoparque;
- IX - Atualmente, apesar da sua relevância no setor, tanto a nível nacional quanto internacional, o Ecoparque do Outão Prof. José Fernando Gonçalves carece de um conjunto de intervenções no sistema de infraestruturas de águas residuais, que implicam um investimento na melhoria e requalificação das condições de acolhimento dos turistas;
- X - O protocolo celebrado entre a APSS e o Município de Setúbal prevê no n.º 4 da cláusula 5.ª a possibilidade de atribuição de direitos a terceiros;
- XI - Neste sentido, face à impossibilidade de atender a essa demanda mediante a utilização de recursos próprios e tendo em vista a promoção de uma mais eficiente e eficaz gestão do Ecoparque, de forma a torná-lo, ainda mais, um instrumento dinamizador do crescimento económico, turístico e ambiental da região, pretende-se a abertura de um procedimento concursal com vista à atribuição do direito de utilização privativa, através de concessão, daquela parcela de terreno do domínio público hídrico e construções e instalações nela implantadas e a implantar, excluindo a Praia da Gávea, com a área total de 35.000 m², localizada em EN 379 KM3, 2900-183 Setúbal, destinadas à exploração do Ecoparque do Outão, da cafetaria e restaurante e da loja de mercearia;
- XII - Atendendo ao montante do investimento a realizar, se pretende estabelecer no procedimento que a duração da concessão seja de 20 anos e neste sentido, considerando que tal prazo excede a duração da vigência do protocolo em vigor com a APSS, ainda que não consideradas as possíveis prorrogações, o Município comunicou à APSS a intenção de dar início ao procedimento para a concessão acima referida, solicitando para o efeito autorização para concessionar por prazo superior ao estipulado no protocolo;
- XIII - A APSS, no dia 12 de março de 2024, mediante ofício, que se anexa à presente proposta dela fazendo parte integrante, anexo II, comunicou ao Município de Setúbal que por deliberação do Conselho de Administração aprovou a viabilização relativa à alteração do protocolo no que respeita ao seu prazo de vigência.

Nesta sequência pretende-se a abertura de procedimento concursal com vista à atribuição do direito de utilização privativa, através de contrato de concessão, de uma parcela de terreno do domínio público hídrico e construções e instalações nela implantadas e a implantar, sob gestão do Município de Setúbal, com a área total de 35.000 m², localizada em EN 379 KM3, 2900-183 Setúbal, destinadas à exploração do Ecoparque do Outão, da cafetaria e restaurante e da loja de mercearia.

O procedimento de Concurso Público é efetuado, ao abrigo e nos termos do disposto na alínea c) do artigo 61.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na redação atual, e nos artigos 23.º e 24.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na atual redação, conjugado com o disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 16.º, nos artigos 36.º a 111.º e nos artigos 130.º e seguintes, todos do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 19 de janeiro, na redação atual.

No sentido de salvaguardar a qualidade do projeto a implementar, pretende-se determinar no procedimento a vinculação do concessionário, nos prazos fixados, à criação e à execução de intervenções e obras estabelecidas no Caderno de Encargos do procedimento, dando assim continuidade ao conceito atualmente existente.

Deste modo, pretende-se garantir a concretização do programa que o Município de Setúbal definiu para o Ecoparque do Outão, sem prejuízo de, no futuro, e com a autorização deste, acolher as

alterações que permitam reforçar a continuidade do programa, mantendo o Ecoparque a qualidade que por todos é reconhecida.

Nos termos previstos no n.º 2 do artigo 47.º do CCP, na medida em que o contrato a celebrar não implica o pagamento de um preço pelo Município de Setúbal, o preço base corresponde ao montante previsível a receber pelas prestações que constituem o objeto do contrato.

A fixação do preço base deve ser fundamentada em critérios objetivos, conforme o disposto no n.º 3 do artigo 47.º do CCP.

Assim, para a sua determinação, considerou-se a receita anual dos últimos dois anos dos *bungalows* existentes, bem como a receita da cafeteria.

Com base nesses dados, apurou-se um resultado médio anual de exploração de aproximadamente € 54.000,00 (cinquenta e quatro mil euros e zero cêntimos), o que corresponde a uma receita média mensal de cerca de € 4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros e zero cêntimos). Na prática, caso todas as variáveis se mantenham constantes, este é o valor mínimo abaixo do qual o Município não abdica para garantir a gestão sustentável do espaço.

Importa ainda destacar o conjunto de obras necessárias e obrigatórias a cargo do concessionário. Estima-se que, a preços de 2022, os investimentos em infraestruturas possam atingir os € 740.000,00 (setecentos e quarenta mil euros e zero cêntimos), excluindo custos com a manutenção, implantação de novos espaços verdes, conservação dos edifícios e equipamentos existentes, bem como a construção de novos equipamentos.

Contudo, considerando que as infraestruturas atuais estão aptas a garantir a gestão do Ecoparque do Outão, da cafeteria e restaurante e da mercearia e tendo em conta o potencial dos mesmos, optou-se por não incluir no cálculo do valor base qualquer parcela relativa ao investimento a realizar, refletindo-o no prazo da concessão.

Ora, considerando a natureza do conjunto das intervenções e das obras necessárias e obrigatórias a realizar pelo concessionário e o valor estimado das mesmas, bem como a sua relevância económica e ambiental propõe-se que seja fixado em 20 anos o prazo de concessão.

Deste modo, atendendo à renda média mensal apurada a partir dos resultados de exploração dos anos de 2023 e 2024 do Ecoparque do Outão e da cafeteria, ou seja, € 4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros e zero cêntimos), à proposta de prazo da concessão e, ainda, à percentagem e ao período de bonificação que se propõe seja fixado em 80% durante os primeiros 24 meses de vigência do contrato, sem considerar as atualizações anuais, propõe-se que seja fixado o preço base do procedimento no montante de € 993.600,00 (novecentos e noventa e três mil e seiscentos euros e zero cêntimos), não incluindo o IVA, que corresponde ao montante previsível a receber pelas prestações que constituem o objeto do contrato.

Neste contexto, propõe-se que seja fixado o valor mínimo da contrapartida financeira mensal, admitido no concurso, em € 4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros e zero cêntimos), que corresponde à renda média mensal apurada a partir dos resultados de exploração dos anos de 2023 e 2024 do Ecoparque do Outão e da cafeteria.

Atendendo ao facto de o contrato obrigar o concessionário, num prazo até 12 meses, a executar um investimento afeto no seu todo à gestão operacional do Ecoparque, designadamente em matéria de infraestruturas de saneamento, da qual fazem parte as infraestruturas de uma mercearia e de uma cafeteria e restaurante, leva a considerar que por razões económicas estas duas unidades não

possam ficar dissociadas da gestão objeto do contrato, sob pena de poderem pôr em causa a eficiência económica do projeto e da própria concessão do Ecoparque.

Também, do ponto de vista técnico, não parece razoável, nem racional, que o conjunto de infraestruturas possa ser executado de forma fracionada e a afetar a cada uma das unidades comerciais.

Ademais, nos termos do disposto na Portaria n.º 1320/2008 de 17 de novembro, que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e caravanismo, estes são empreendimentos turísticos instalados em terrenos devidamente delimitados e dotados de estruturas e equipamentos de utilização comum pelos campistas e caravanistas, nomeadamente recepção, café/bar, minimercado, parque infantil e área para prática de desportos ao ar livre.

Deste modo, o estabelecimento de cafetaria e restaurante e a loja de mercearia são equipamentos de utilização comum pelos campistas e caravanistas, pelo que fazem parte integrante do Ecoparque do Outão, enquanto parque de campismo e caravanismo, não podendo dele ser dissociados.

Em face dos fundamentos supra invocados, considera-se que não deve ser prevista, nas peças do procedimento, a adjudicação por lotes.

Assim, nos termos e com todos os fundamentos supra invocados, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, ao abrigo, nos termos e para efeitos do disposto nas alíneas f) e c) do n.º 1, do artigo 33.º do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugado com o disposto no n.º 4 da cláusula 5.ª do Protocolo outorgado, em 06 de janeiro de 2020, com a Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, S.A., delibere:

- 1 - A abertura do Concurso Público n.º 11/2025/DAF/DICOMP/SECOMP, para a concessão do direito de utilização privativa de uma parcela de terreno do domínio público hídrico e construções e instalações nela implantadas e a implantar, ao abrigo e nos termos do disposto na alínea c) do artigo 61.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na redação atual, e nos artigos 23.º e 24.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na atual redação, conjugado com o disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 16.º, nos artigos 34.º a 111.º e nos artigos 130.º e seguintes, com as necessárias adaptações, todos do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 19 de janeiro, na sua redação atual;
- 2 - Fixar o prazo da concessão em 20 anos, considerando para o efeito os fundamentos supra aduzidos;
- 3 - Fixar, com os fundamentos supra expostos, o valor mínimo da contrapartida financeira mensal a admitir no concurso em € 4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros e zero cêntimos), sem o IVA incluído, valor mínimo que constitui parâmetro base cuja violação determina a exclusão de qualquer proposta e o montante previsível a receber pelo Município de Setúbal pelas prestações que constituem o objeto do contrato até ao termo da concessão em € 993.600,00 (novecentos e noventa e três mil e seiscentos euros e zero cêntimos), sem o IVA incluído, atendendo ao prazo de vigência do contrato, ao valor mínimo da contrapartida financeira mensal admitido e à percentagem e ao período de bonificação que se propõe seja fixado em 80% durante os primeiros 24 meses de vigência do contrato, sem considerar as atualizações anuais;

- 4 - Aprovar, mediante o disposto no n.º 2 do artigo 40.º do CCP, as peças do procedimento do concurso público, que incluem o Programa do Procedimento, o Caderno de Encargos e os respetivos anexos, de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 40.º do CCP, que se anexam à presente proposta e que dela fazem parte integrante, respetivamente, anexos III e IV;
- 5 - Fixar, nos termos do disposto no artigo 63.º do CCP, o prazo para a apresentação de propostas em 30 dias, fazendo-o constar no Programa do Procedimento, em cumprimento do disposto na alínea l) do n.º 1 do artigo 132 do CCP;
- 6 - Designar, ao abrigo do n.º 1 do artigo 290.º-A do CCP, como gestora do contrato a Arquitecta Carla Fialho Russo, chefe de divisão da Divisão de Turismo, do Departamento de Comunicação, Relações Internacionais e Turismo da Câmara Municipal de Setúbal;
- 7 - Designar, ao abrigo e em conformidade com o n.º 1 do artigo 67.º do CCP, o júri do procedimento de formação do contrato, com a seguinte composição:

Membros efetivos:

Presidente: Arqt. Carla Fialho Russo
Vogais: Dr. Nelson José Vieira
Arqt. Nuno Viterbo

Membros Suplentes: D. Susana Margarida Calixto
Dra. Ana Catarina Rodrigues

- 8 - Delegar no júri do procedimento, nos termos e ao abrigo do n.º 1 do artigo 109.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 69.º ambos do CCP, a competência para prestar, por escrito, os esclarecimentos solicitados, prevista na alínea a) do n.º 5 do artigo 50.º do CCP, sendo para o efeito indicado nas peças do procedimento;
- 9 - Decidir, ao abrigo e nos termos do artigo 46.º-A do CCP, a não contratação por lotes, com os fundamentos atrás referidos;
- 10 - Autorizar a publicação do anúncio no *Diário da República*, em Edital e na plataforma eletrónica da Acingov – <https://www.acingov.pt/>, nos termos do artigo 130.º, do CCP;
- 11 - Autorizar a disponibilização das peças do concurso, por parte da Câmara Municipal de Setúbal na plataforma da Acingov (<https://www.acingov.pt/>), de forma gratuita, nos termos do artigo 133.º, do CCP;
- 12 - Submeter a o presente proposta à Assembleia Municipal de Setúbal, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual, para que este órgão deliberativo autorize a Câmara Municipal a celebrar o contrato de concessão do direito de utilização privativa de uma parcela de terreno do domínio público hídrico e construções e instalações nela implantadas e a implantar, sob gestão do Município de Setúbal, com a área total de 35.000 m², localizada em EN 379 KM3, 2900-183 Setúbal, destinadas à exploração do Ecoparque do Outão, da cafetaria e restaurante e da loja de mercearia, e fixe as respetivas condições gerais previstas no programa do procedimento e no caderno de encargos, ambos em anexo, ao abrigo do disposto na alínea p) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua redação atual.

Propõe-se, ainda, que a Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 33.º e no n.º 1 do artigo 34.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o disposto no n.º 1 do artigo 109.º do CCP, a delegação no Senhor Presidente da Câmara, André Valente Martins, das competências para a prática de todos os atos e formalidades de caráter instrumental e decisórios, necessários ao prosseguimento e conclusão do presente procedimento, nomeadamente:

- a) A pronuncia sobre os erros e as omissões identificados pelos interessados, nos termos do artigo 50.º do CCP;
- b) A decisão de prorrogação do prazo fixado para a apresentação das propostas, nos termos do artigo 64.º do CCP;
- c) Autorizar a prorrogação do prazo para apresentação dos documentos de habilitação, nos termos do n.º 2 artigo 85.º do CCP;
- d) Concessão de prazo ao adjudicatário para que se pronuncie por escrito, nos casos em que se verifique a existência de facto que determine a caducidade da adjudicação, nos termos do artigo 86.º do CCP;
- e) A respostas às reclamações da minuta do contrato, competência prevista no artigo 102.º do CCP.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente a esta deliberação, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I, à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, bem como, a sua remessa à Assembleia Municipal, ao abrigo da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nos termos para efeitos do estabelecido na alínea p), do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

Anexos:

Anexo I - Protocolo celebrado entre a APSS e o Município de Setúbal;

Anexo II - Ofício da APSS;

Anexo III - Programa do Procedimento e seus anexos;

Anexo IV - Caderno de Encargos e seus anexos.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR MUNICIPAL

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por :

Votos Contra;

Abstenções;

Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA