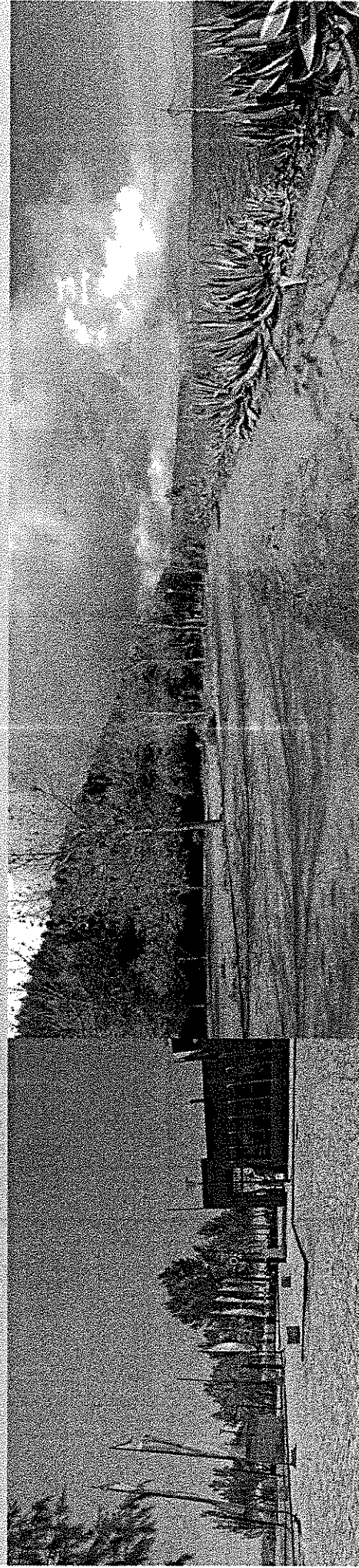


Fundamentação da tabelas de taxas

Ecoparque Outão

(24 de Março de 2017)



Manuel Duarte Pinheiro

Eng.º do Ambiente, Doutorado, Professor Universitário no IST

Daniela Urbano

Mestre em Eng.º do Ambiente, Bolseira de Investigação do IST

Doc. 2017/3



1. Abordagem Fundamentação da tabela de taxas propostas

1.1. Introdução e objetivo

Este documento tem como objetivo apresentar a fundamentação económico-financeira dos montantes das taxas propostas para o Ecoparque do Outão em Setúbal. Seguidamente apresenta-se a abordagem utilizada para o efeito, bem como os resultados obtidos.

1.2. Abordagem

A abordagem considerou, tal como definido no regulamento de taxas e outras receitas do Município de Setúbal (2015), o apuramento dos custos diretos e indiretos a cada prestação do serviço. Para o efeito efetuou-se a seguinte análise:

- 1) a viabilidade do EcoParque, nomeadamente os custos (investimento e operação) serem suportados pelos valores das taxas cobradas;
- 2) os valores praticados serem apelativos para os potenciais utentes, pelo que importa que os mesmos sejam enquadrados nos valores praticados pelo parques existentes de características similares.

Nesse sentido a metodologia utilizada assenta em (1) sistematizar as características e capacidade do parque, (2) identificar os parques existentes e valores praticados, (3) selecionar valores de referência, (4) proceder ao desenvolvimento de cenários de ocupação do parque, (5) estimar qual será a sua faturação anual e se o valor remanescente suporta os custos de operação e investimento, fundamentando assim a tabela de taxas propostas.

1.3. Características do Ecoparque do Outão em Setúbal

O Ecoparque do Outão, com base no projeto desenvolvido, tem uma capacidade proposta para 623 campistas repartidos por tendas (320 utentes), Autocaravanas (138), Caravanas (93) e Bungalows ou equiparados (72). A sua precisão é a seguinte:

FASE 2 (nº TOTAL de efectivos/utilizadores previsto = 623)

Sectores de tendas = T.1+T.2+T.3+T.4

T.1 = 10 alvéolos

T.2 = 10 alvéolos

T.3 = 10 alvéolos

T.4 = 10 alvéolos

TOTAL T = 320 utilizadores

(40 alvéolos de 6x6) x2 = (80 alvéolos de 3x6) x4 pessoas/alvéolo

Sectores de autocaravanas = A.1+A.2

A.1 = 16 alvéolos

A.2 = 30 alvéolos

TOTAL A = 138 utilizadores

46 alvéolos x 3 pessoas/alvéolo

Sector de caravanas = C.1

C.1 = 31 alvéolos

TOTAL C = 93 utilizadores

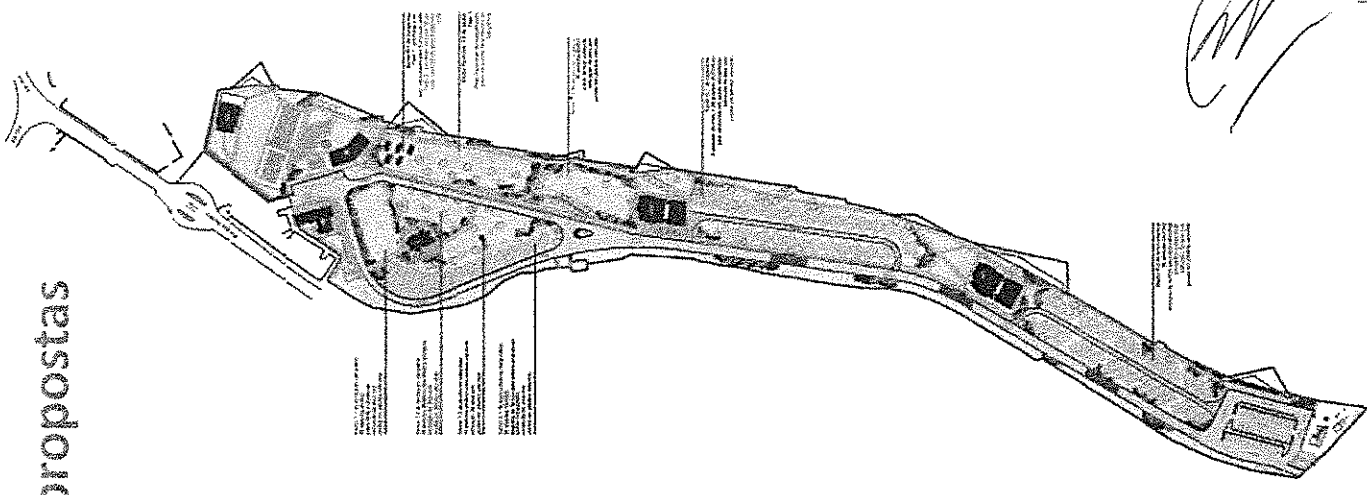
Sector de bungalows = B.1

B.1 = 24 unidades

TOTAL B = 72 utilizadores

24 unidades x 3 pessoas

O Parque insere-se numa zona ribeirinha de qualidade excepcional que confronta com o Estuário do Sado e a Serra da Arrábida (próxima de uma zona de carga e descarga industrial), sendo valorizado por essas amenidades e pela estratégia de desenvolver um Ecoparque. Assim, posiciona-se como um **Parque de Qualidade** e que se prevê que venha a desenvolver a componente Ecológica progressivamente ao longo do tempo (faseadamente).



2. Parques de Campismo, utentes e ocupação previsível

2.1. Parques de Campismo e ocupação

Em Portugal, existem centenas de Parques de Campismo. Os dados mais recentes publicados pelo INE são as estatísticas do turismo de 2015 (INE, 2016) e apontam para a existência de 246 parques de campismo em Portugal, com uma capacidade de alojamento de mais de 190 mil campistas.

Na Área Metropolitana de Lisboa (AML) as estatísticas do INE (2016) referenciam 25 parques de campismo, com uma área de 223 hectares e com uma capacidade instalada de quase 31 900 campistas.

31/07/15	NUTS	Nº de parques	Área do parque (ha)	Capacidade alojamento (nº campistas)	Unidade: INE
PORTUGAL		246	1.359	190.059	
CONTINENTE		237	1.355	33.894	
Norte		59	286	67.704	
Centro		92	386	25.565	
A.M. Lisboa		25	223	31.003	
Alentejo		38	284	7	X
Algarve		23	175	2	3,9
REG. AUTÓNOMA AÇORES		7	X		
REG. AUTÓNOMA MADEIRA		2	3,9		

Fonte: Turismo de Portugal, IP (informação disponível em junho de 2016)

Em 2015, o número de dormidas a nível nacional foi de 5.7 milhões, sendo 22 % na AML. A procura foi por utentes de diferentes nacionalidades, destacando-se os franceses (93673 dormidas), os espanhóis (55 065), os alemães (36 241), os holandeses (20 345) e os cidadãos do Reino Unido (16 024).

Quadro 2 - Dormidas de campistas, segundo as regiões (NUTS II), por países de residência habitual

2015	Países de residência	Total	Continente	Norte	Centro	A.M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Açores	Madeira	Unidade: INE
TOTAL		5.782.307	5.752.148	656.952	1.295.620	1.282.350	950.738	1.566.488			
PORTUGAL		3.888.729	3.866.488	407.731	1.037.284	1.010.953	770.138	660.402			
ESTRANGEIRO		1.893.578	1.885.660	249.221	278.356	271.397	180.600	906.086			
EUROPA		1.862.048	1.854.331	245.660	274.017	261.466	174.987	898.201			
UNIAO EUROPEIA		1.812.583	1.805.189	239.151	267.844	253.717	168.727	875.750			
Alemanha		244.576	242.743	31.396	34.274	36.241	29.092	111.740			
Áustria		11.070	10.956	1.405	1.482	2.551	1.138	4.370			
Bélgica		66.036	65.595	9.821	11.892	7.393	6.670	29.819			
Dinamarca		9.675	9.644	1.314	1.466	1.555	777	4.532			
Espanha		279.798	279.437	43.699	43.063	55.065	30.296	107.314			
Finlândia		9.424	9.361	269	467	636	1.784	6.205			
Frância		551.827	548.441	100.341	101.062	93.673	35.859	217.507			
Grécia		247	206	16	25	44	89	32			
Irlanda		12.135	12.096	978	1.192	2.086	1.349	6.491			
Itália		30.320	30.123	5.749	3.934	8.691	4.230	7.519			
Luxemburgo		3.282	3.282	244	320	818	472	1.428			
Países Baixos		274.301	274.053	27.881	45.554	20.345	33.906	146.407			
Reino Unido		273.449	273.395	11.280	17.682	16.024	18.972	209.857			
Suécia		19.543	19.524	1.031	1.744	2.062	925	14.762			
Outros UE		26.900	26.293	3.727	4.697	6.533	3.169	8.167			
Outros Europa		49.465	49.142	6.509	6.173	7.749	6.260	22.451			
ÁFRICA		3.008	2.992	141	325	1.269	394	863			
AMÉRICA		16.827	16.650	1.906	2.373	5.182	3.093	4.156			
Brasil		7.068	7.001	828	790	3.053	1.056	1.476			
Canadá		3.569	3.553	331	469	581	787	1.385			
EUA		3.982	3.798	497	710	922	879	780			
Outros América		2.308	2.288	452	404	628	311	505			
ÁSIA		3.517	3.509	330	293	1.224	827	735			
Japão		37	36	5	13	8	0	10			
Outros Ásia		3.480	3.473	325	280	1.216	927	725			
OCEANIA		8.178	8.178	1.184	1.348	2.256	1.259	2.131			

Fonte: INE - Inquérito à Permanência em Parques de Campismo 2015

Fonte: INE (2016). Estatísticas do turismo 2015. Lisboa

2.2. Repartição pelos meses

As dormidas nos Parques de Campismo são fortemente marcadas pela sazonalidade, Julho e Agosto correspondem a 52 % das dormidas. Sendo que nos meses de Janeiro a Abril e Outubro a Dezembro os valores mensais são de 4 % ou 3 %, ou seja muito reduzidos. Estes valores de repartição das percentagens das dormidas mensais servirão de base ao cenário para cálculo das receitas do Parque.

Uma nota adicional é que são os bungalows e as autocaravanas que suportam os valores em alturas de clima menos ameno.

Quadro 3 - Dormidas de campistas, segundo o mês, por países de residência habitual

Países de residência	Total	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
TOTAL	5.782.307	170.696	179.233	225.812	249.114	331.549	482.822	1.096.256	1.886.164	599.473	244.012	159.536	157.640
Percentagem de dormidas mensal		3%	3%	4%	4%	6%	8%	19%	33%	10%	4%	3%	3%
PORTUGAL	3.888.729	76.253	74.858	113.466	141.770	193.497	345.489	801.508	1.425.797	422.694	134.118	85.758	73.621
ESTRANGEIRO	1.893.578	94.443	104.375	112.446	107.344	138.052	137.333	294.748	460.367	176.779	109.894	73.778	84.019
EUROPA	1.867.048	93.722	103.743	111.249	105.810	135.194	134.079	290.173	453.280	172.559	107.008	72.479	82.752
UNIÃO EUROPEIA	1.812.583	91.536	100.774	108.102	102.281	131.202	129.587	281.713	447.342	167.148	102.639	70.019	80.240
Alemanha	244.576	12.843	12.244	16.739	15.553	22.000	18.639	23.305	46.533	32.954	19.030	10.617	12.119
Áustria	11.070	691	566	438	607	1.591	1.185	1.312	2.044	1.512	404	276	454
Bélgica	66.036	3.241	3.722	3.780	3.785	4.962	5.070	17.101	9.063	7.010	2.869	2.492	2.941
Dinamarca	9.675	355	757	1.272	757	850	443	2.031	797	894	581	472	466
Espanha	279.798	1.948	1.917	5.114	13.366	7.199	14.790	63.749	131.713	26.246	6.774	3.540	4.442
Finlândia	9.424	1.539	1.732	1.275	410	230	264	224	193	274	866	1.445	972
Francia	551.827	19.266	24.556	24.096	25.234	36.657	35.118	103.206	177.779	47.188	26.031	14.658	18.038
Grécia	247	7	28	28	3	20	40	20	77	19	0	3	2
Irlanda	12.135	524	631	659	568	899	1.590	2.167	1.930	987	1.119	539	522
Itália	30.320	290	470	570	763	1.374	2.322	4.851	15.069	2.219	1.240	654	498
Luxemburgo	3.282	125	141	127	207	58	36	565	1.310	443	141	68	62
Países Baixos	274.301	21.542	20.282	21.540	17.258	32.550	26.616	37.285	30.408	20.333	17.913	13.780	14.794
Reino Unido	273.449	26.083	30.368	29.254	22.323	20.580	17.751	18.201	23.393	21.707	22.608	19.025	22.156
Suécia	19.543	2.693	2.815	2.674	667	477	512	992	804	1.281	1.879	2.182	2.567
Outros UE	26.900	389	555	536	780	1.755	5.212	5.704	6.229	4.081	1.184	268	207
Outros Europa	49.465	2.186	2.969	3.147	3.529	3.992	4.492	8.460	5.938	5.411	4.369	2.460	2.512
ÁFRICA	3.008	72	5	18	84	87	242	478	1.555	287	29	12	139
AMÉRICA	16.827	384	326	827	734	1.608	1.780	2.566	3.273	2.203	1.786	665	675
Brasil	7.068	150	33	126	266	434	888	1.040	1.751	824	1.052	232	272
Canadá	3.569	139	136	506	165	292	290	416	442	515	308	181	179
EUA	3.882	46	96	139	221	719	435	714	486	534	213	140	139
Outros América	2.308	49	61	56	82	163	167	396	594	330	213	112	85
ÁSIA	3.517	80	82	137	196	290	166	475	861	674	357	49	150
Japão	37	0	0	13	0	0	0	4	12	3	2	1	2
Outros Ásia	3.480	80	82	124	196	290	166	471	849	671	355	48	148
OCEANIA	8.178	185	219	215	520	873	1.066	1.056	1.398	1.056	714	573	303

Fonte: INE – Inquérito à Permanência em Parques de Campismo 2015



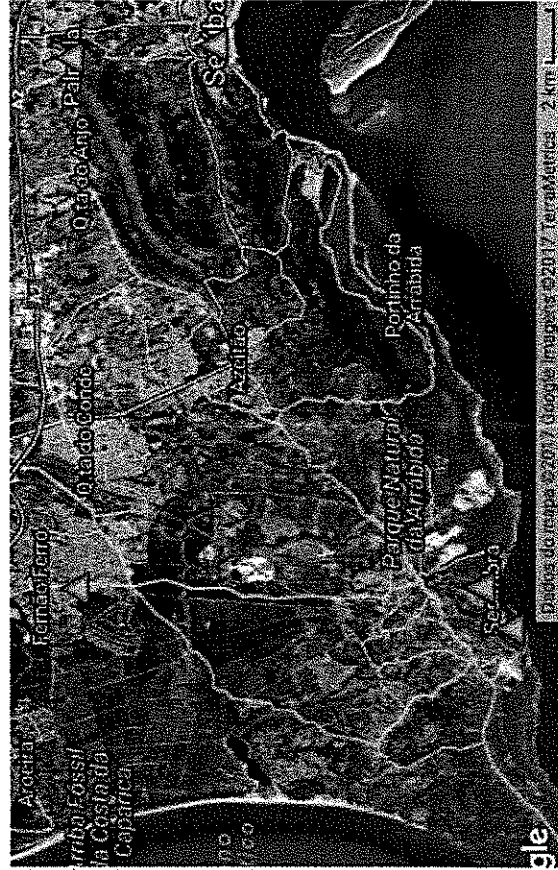
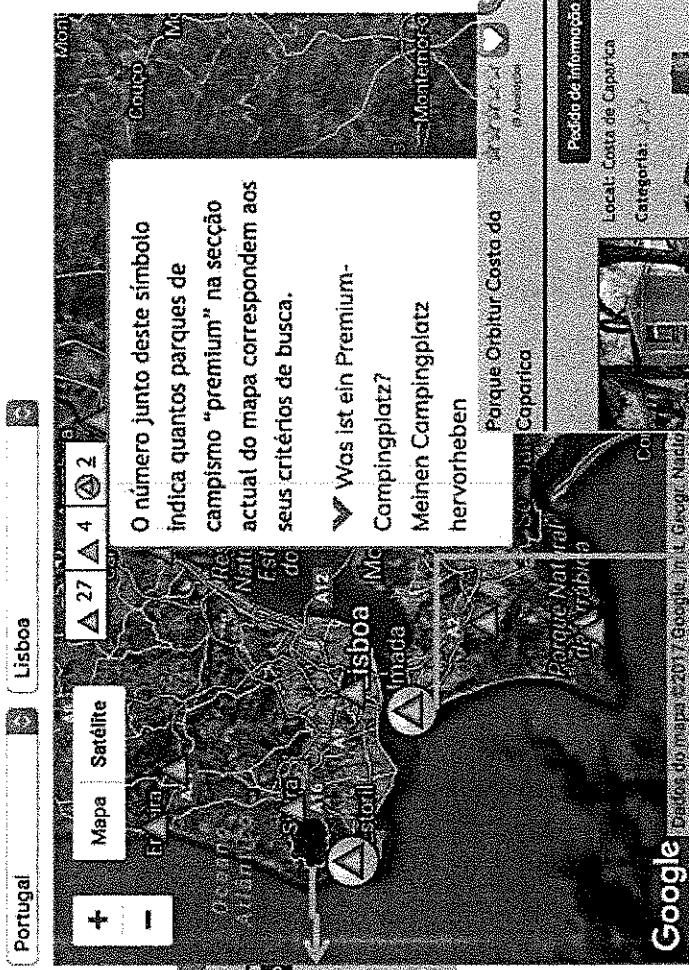
ITL
TÉCNICO
LISBOA

3. Oferta do Parque de Campismo na Região e na zona Envolvente

Uma análise da oferta de parques de campismo (por exemplo camping.info) revela um sistema que diferencia alguns parques por se considerar que têm uma oferta de maior qualidade, na terminologia utilizada a designação de parques de campismo “premium”.

Os Parques em questão são da Orbitur na Costa da Caparica e Cascais.

Avaliação detalhada	
Localização	★★★★★ 3,25 de 5 estrelas
Calma	★★★★★ 3,75
Instalações sanitárias	★★★★★ 3,13
Actividades recreativas	★★★★★ 3,17
Parque e infraestruturas	★★★★★ 3,13
Relação preço/qualidade	★★★★★ 3,25
Mercearia	★★★★★ 2,50
Ambiência	★★★★★ 2,75
Asseto sanitário	★★★★★ 3,00
Asseto geral	★★★★★ 3,00
Estado dos alojamentos para alugar	★★★★★ 1,00
Adequado para:	
Famílias com crianças com menos de 6 anos	★★★★★ 1,50 de 5 estrelas
Famílias com crianças com menos de 12 anos	★★★★★ 2,00
Famílias com jovens com menos de 18 anos	★★★★★ 2,00
Casais	★★★★★ 3,17
Reformados	★★★★★ 2,33
Grupos de jovens	★★★★★ 2,67
Campistas com tempo	★★★★★ 3,00
Campistas com cão	★★★★★ 2,00



O Parque do Outão, em Setúbal (antes da intervenção), o Parque Campismo Vasco da Gama (Palmeira), o Parque Verde (Fernão Ferro), bem como os Parques de Campismo Municipal de Forte do Cavalão e de Maçã (ambos do Município de Sesimbra) não se enquadraram nessa categoria.

4. Análise económica e financeira

Com base na análise anterior sistematiza-se para os parques de referência, nomeadamente da Orbitur, quais são os valores dos preços praticados para a época baixa, média e alta para os diferentes serviços. Esta análise foi ainda aferida e enquadrada com a comparação com outros parques e serviços, nomeadamente Fetais, Forte do Cavallo, Maçã, Campimeco, Picheleiros, Valbom, Lisboa Camping, Orbitur em Albufeira, Silveira, Coimbra, Zmar, Quinta de Odelouca, Parque de Cerdeira, Quinta Pomarinho e Vila Flor.

Com base nas características do Ecoparque, nomeadamente as funcionalidades existentes e seu posicionamento face aos Parques existentes e, sobretudo, a imputação do benefício económico e social, efetua-se a seleção dos valores e define-se a proposta de tarifário para o Ecoparque.

Para a análise de viabilidade, assume-se um cenário de repartição da ocupação ao longo dos meses similar à média nacional (ver quadro 3) e considera-se ainda uma taxa de ocupação moderada para criar uma projeção que seja provável e conservadora.

A capacidade disponível na AML é de 31 983 campistas por dia (Quadro 1), o que, se considerarmos 365 dias por ano, significa uma capacidade anual de 11,64 milhões de dormidas por ano. O número de dormidas efetuadas na AML nos parques de campismo foi de 1,28 milhões, ou seja uma taxa de ocupação média de 11 % para os parques de campismo da AML.

Se o Ecoparque do Outão tiver uma taxa de ocupação média de 10 % (o que, dadas as suas características, deve ser superior) para a capacidade total definida teria mais de 20 000 dormidas por ano e uma estimativa de faturação superior a 186 mil euros de acordo com as taxas propostas. Esses valores asseguram os custos de operação num cenário com 6 trabalhadores e custos médios de energia, água e resíduos, bem como segurança.

Numa taxa de ocupação correspondente a 18 % (previsível pela qualidade do Ecoparque) os valores ultrapassam os 335 000 euros e permitem assegurar os custos de operação e o pagamento dos investimentos previstos faseadamente ao longo de vários anos, havendo proporcionalidade.

Eco Parque Outão Proposta de Tarifário



	Check out até às 12h	Época*											
		Baixa	Média	Alta									
Por Pessoa	Adulto	€3,90	€5,80	€6,90									
	Criança (5 a 14 anos)	€2,40	€3,60	€4,30									
	Adulto	€2,00	€3,00	€3,50									
	Criança (5 a 14 anos)	€1,20	€1,80	€2,20									
Visitas	Tenda (< 4 m ²)	€4,50	€6,70	€8,00									
	Avançado ou Cozinha ou Toido ou Tenda para-vento < 12 m ²	€4,50	€6,70	€8,00									
Equipamento	Tenda (4 - 12 m ²) ou Atrelado < 12 m ² ou Caravana < 6 m ou Autocaravana < 6m	€5,30	€7,90	€9,40									
	Tenda Grande (12 a 20 m ²), Caravana > 6 m, Autocaravana > 6m	€7,20	€10,80	€12,90									
Valúculos	Mora ou Reboque - Mora de Água Automóvil ou Barco**	€2,50	€3,70	€4,40									
	Barco/atrelado	€4,00	€6,00	€7,10									
Animais	Cão/gato	€1,50	€2,50	€3,00									
Serviços	Electricidade	€3,60	€3,60	€3,60									
	Estação Serviço Autocaravanas	€0,00	€0,00	€0,00									
Bungalows e Tendais T0 (max 2 Pax)	Aluguer	1 noite	€26,00	€38,00	€49,00								
		2 noites	€41,00	€61,00	€83,00								
		5 noites	€97,00	€144,00	€166,00								
		7 noites	€138,00	€205,00	€249,00								
		14 noites	€237,00	€351,00	€427,00								
		1 mês	€432,00										
		1 noite	€38,00	€62,00	€93,00								
		2 noites	€61,00	€99,00	€158,00								
		5 noites	€143,00	€233,00	€316,00								
		7 noites	€204,00	€332,00	€474,00								
		14 noites	€350,00	€569,00	€813,00								
		1 mês	€465,00										
		1 noite	€52,00	€80,00	€91,00								
		2 noites	€83,00	€128,00	€192,00								
5 noites	€195,00	€300,00	€384,00										
7 noites	€278,00	€428,00	€576,00										
14 noites	€477,00	€734,00	€987,00										
1 mês	€675,00												
Entrada de autocaravanas apenas para descarga na Área de Serviço													
*Época Baixa: 03/03/17/01 01/03/18/03 24/09/21/12													
Época Média: 19/03/15/07 27/08/23/09 24/12/02/01													
Época Alta: 16/07/26/08													
** Aplicam-se preços de época Média em períodos especiais: Festivais / Páscoa / Fim de Ano													
** Sujeito a confirmação da disponibilidade													
Preços com IVA incluído à taxa em vigor.													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Época*</th> </tr> <tr> <th>Baixa</th> <th>Média</th> <th>Alta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€3,90</td> <td>€5,80</td> <td>€6,90</td> </tr> </tbody> </table>			Época*			Baixa	Média	Alta	€3,90	€5,80	€6,90
Época*													
Baixa	Média	Alta											
€3,90	€5,80	€6,90											
		<p>*O parque fecha em Fevereiro para Manutenção (não ficando nenhum utente neste período)</p>											

5. Fundamentação económico-financeira das taxas

A determinação dos custos de investimento, custos de operação e receitas efetua-se de acordo com a taxa de ocupação, que evolui de 5 %, no ano de 2017 (ano 1), até 18 %, ao fim de 7 anos.

A análise dos valores demonstra que no fim do contrato as receitas acumuladas são de igual ordem de valor dos investimentos e custos de operação acumulados, comprovando que se assume os princípios pretendidos pela fundamentação económica e financeira das taxas. Dando resposta ao regulamento de taxas e outras receitas do Município de Setúbal (2015), nomeadamente no seu artigo 18º que dá cumprimento ao previsto no artigo nº 8, nº 2º da alínea c) da Lei nº 53-E/2016 de 29 de Dezembro, quando “A fundamentação económico-financeira relativa ao valor das taxas, designadamente, os custos diretos e indiretos, os encargos financeiros, amortizações e futuros investimentos realizados ou a realizar pela autarquia”.

De acordo com o definido no artigo nº 4 da referida lei, que determina que “1- O valor das taxas das autarquias locais é fixado de acordo com o princípio da proporcionalidade ou benefício auferido pelo particular” pode afirmar-se que as taxas propostas satisfazem os requisitos pretendidos.

Ano	Investimento	Custo Operação	Taxa de Ocupação	Receitas	Receitas - Operação
1	800 000,00 €	160 000,00 €	5,0%	93 181,82 €	-66 818,18 €
2	150 000,00 €	170 000,00 €	7,5%	139 772,73 €	-30 227,27 €
3	150 000,00 €	180 000,00 €	10,0%	186 363,64 €	6 363,64 €
4	100 000,00 €	185 000,00 €	12,5%	232 954,55 €	47 954,55 €
5	30 000,00 €	190 000,00 €	15,0%	279 545,45 €	89 545,45 €
6	30 000,00 €	195 000,00 €	16,5%	307 500,00 €	112 500,00 €
7	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
8	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
9	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
10	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
11	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
12	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
13	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
14	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
15	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
16	30 000,00 €	195 000,00 €	18,0%	335 454,55 €	140 454,55 €
Total	1 560 000,00 €	3 030 000,00 €		4 593 863,64 €	1 563 863,64 €