

B/S.
Prop.
DURB
DIPU



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 02/2016
Realizada em 20/01/16

PROPOSTA

Nº 01 /2016/DURB/DIPU
DELIBERAÇÃO Nº 15/16

Assunto: Processo N.º363/15 Titular do Processo: MIR VEIKA LDA
Requerimento N.º:6192/15
Requerente: MIR VEIKA LDA
Local: HERDADE DE SANTAS
Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: VASCO RAMINHAS DA SILVA

Data:14/1/2016

PROPOSTA DE: Protocolo e minuta de contrato de arrendamento de parcela de terreno na Herdade de Santos, Freguesia de São Sebastião, para instalação de um *Wake Park*

No final do ano de 2013, a empresa MIR VEIKA Lda. contactou a Câmara Municipal de Setúbal com a intenção de investir na criação de um *Wake Park* no concelho de Setúbal (Anexo 1).

O conceito de *Wake Park* contempla um sistema elétrico, tipo teleférico, que faz circular um cabo através de um sistema de roldanas, permitindo aos praticantes das modalidades de tração (*wakeboard*, *wakeskate*, *ski kneeboard* e outras) deslizarem sobre um plano de água. Para além destas atividades, o promotor pretende adicionar outras atividades desportivas complementares, nomeadamente a Escalada, *Slide*, *Skate*, *BMX* e *Paintball*, uma área de restauração e comércio, *bungalows* e um parque de autocaravanas (Anexos 2 e 3).

A opção da realização do investimento em Setúbal foi justificada pela procura potencial, designadamente a inserção na Área Metropolitana de Lisboa, a tradição local em torno das atividades náuticas e a inexistência de um parque com estas características na região, e pela existência de um local na Herdade de Santos (Freguesia de São Sebastião) que o promotor considera reunir as condições naturais e de inserção urbana adequadas para acolher este investimento (morfologia do terreno, disponibilidade de água, boas ligações rodoviárias e proximidade a outros equipamentos).

A área identificada pelo promotor, com uma dimensão de 269.400 m², está integrada no prédio rústico denominado "Herdade de Santos", descrito na 2.ª Conservatória do registo predial sob o n.º 00643/290886, inscrito na matriz rústica sob parte do artigo 17 da secção "C" da freguesia de São Sebastião, concelho de Setúbal, e corresponde a parte da parcela n.º 259 do PIS – Plano Integrado de Setúbal.

A referida parcela, propriedade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), encontra-se sob gestão da Câmara Municipal de Setúbal, por Protocolo-Adicional outorgado em 6 de junho de 2002 com aquela entidade. Recentemente, a Câmara Municipal de Setúbal negociou com o IHRU a transmissão da parcela dos 269.400 m² para o domínio privado do Município, estando o processo em desenvolvimento.

Ao longo deste período temporal realizaram-se diversas reuniões de trabalho entre o promotor e a Câmara Municipal de Setúbal para discussão do conceito e da viabilidade técnica, económica e ambiental do projeto. No âmbito dessas reuniões, a Câmara Municipal de Setúbal exigiu que o promotor desenvolvesse os estudos e projetos necessários para atestar a viabilidade do investimento, designadamente o estudo de implantação do empreendimento, o estudo de viabilidade económica e o estudo de impacte ambiental.

A Câmara Municipal de Setúbal desenvolveu ainda alguns contactos exploratórios com a Comissão de Coordenação de Lisboa e Vale do Tejo e com a Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo no sentido de identificar potenciais constrangimentos ao desenvolvimento do projeto, uma vez que a área em apreço é abrangida, nomeadamente, pelos regimes da Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN).

4

O promotor apresentou à Câmara Municipal de Setúbal o projeto base – arquitetura (anteprojecto) acompanhado das respetivas especialidades (eletricidade, estabilidade, redes de água e esgotos e paisagismo), o estudo de viabilidade económica e uma versão preliminar do estudo de impacte ambiental que se encontra em desenvolvimento. De acordo com os estudos apresentados, o empreendimento aparenta ser viável condicionado aos pareceres favoráveis das entidades externas com competências naquela área, designadamente o Ministério do Ambiente.

Embora a pretensão esteja plasmada nos documentos anexos a esta proposta, importa referir o seguinte:

- O “Projeto” afetará a utilização pública gratuita uma área total de 197.432,00 m² onde serão implantados circuitos e equipamentos desportivos ao ar livre para manutenção da saúde e bem-estar; um parque infantil; recintos de *skate* e uma zona verde ambientalmente requalificada;
- Da área total objeto do arrendamento, serão utilizados pela arrendatária, para efeitos lucrativos, 26,71%, que corresponde a uma área total de 71.968,00 m²;
- Acresce que a preparação do terreno afeto a utilização pública, a construção dos equipamentos e a respetiva manutenção constituem investimento e custos a realizar pela arrendatária;
- O valor da renda proposta a pagar à Câmara Municipal de setúbal é de 25.000 euros anuais, com um período de carência de dois anos após a emissão do título de utilização do *Wake Park*, conforme resulta do estudo económico apresentado pela empresa.
- O valor calculado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis é de 55.500 euros anuais (Anexo 4).

Após várias reuniões técnicas havidas sobre esta matéria, e, tendo em atenção as contrapartidas públicas que são expressas na memória descritiva do projeto e no estudo de viabilidade económica que se consubstanciam no investimento que a empresa se propõe fazer, no espaço de utilização pública, de cerca de 780 mil euros e na assunção do compromisso de custear a sua manutenção, conservação e vigilância, orçado em cerca de 100 mil euros anuais, aos quais acresce o interesse público na instalação deste equipamento no Concelho em termos de oferta desportiva, turística e de lazer bem como a criação de postos de trabalho, foi acordado que a renda a pagar, após o período de carência, será a que consta no estudo económico de 25.000 euros anuais, sendo este valor revisto para 55.500 euros anuais correspondente ao valor da avaliação da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, no décimo ano do contrato para vigorar no décimo primeiro desde que, no décimo ano, a Taxa Interna de Rentabilidade não seja inferior a 10,5% apurada em auditoria expressamente realizada para o efeito.

Nestes termos e conforme o disposto nas normas conjugadas do artigo 25.º, n.º 1, alínea i) e do artigo 33.º, n.º 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e dos artigos 63.º a 66.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, supletivamente aplicável, o Município de Setúbal pode dar de arrendamento bens imóveis do seu domínio privado, sendo aplicável o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterado e republicado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

Com efeito, o Decreto-Lei n.º 280/07, de 7 de agosto, veio estabelecer as disposições gerais e comuns sobre a gestão de bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais, bem como, o regime jurídico de gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos.

A gestão dos bens imóveis do domínio privado das autarquias não se encontra regulada por este nem por qualquer outro diploma.

A este propósito refira-se também que o Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/08, de 29 de janeiro, na sua redação atual, dispõe no seu artigo 4.º, n.º 2, alínea c), que o Código, tanto na parte respeitante à formação como na parte relativa à execução dos contratos, não é aplicável aos contratos de arrendamento de bens imóveis ou similares.

Importa ainda acrescentar que, nos termos do artigo 126.º do Decreto-lei n.º 280/07, de 7 de agosto, acima referido, ao arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias aplica-se a lei civil, em tudo o que não esteja especificamente regulado. Porém, retomando, o diploma respeitante ao regime do património imobiliário público importa acautelar os princípios enunciados que se pretendem garantir a saber: princípio da boa administração; princípio da onerosidade; princípio da equidade; princípio da concorrência e princípio da transparência.

Nestes termos, e por forma a garantir as normas legais aplicáveis e os princípios invocados propõe-se:

- A aprovação das minutas, em anexo, do Protocolo (Anexo 5) que se reporta à proposta apresentada pela MIR VEIKA, Lda e do Contrato de Arrendamento (Anexo 6) que faz parte integrante da pretensão;
- Que seja publicitada, nos termos e para efeitos do previsto no artº 56º da lei nº 75/2013 de 12 de setembro, a intenção e as condições de arrendamento do local identificado, de forma a garantir adequada publicidade e proporcionar, tempestivamente, o mais amplo acesso aos procedimentos, apesar dos motivos de interesse público invocados;

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação.

ANEXOS:

- 1) Planta de localização;
- 2) Planta de implantação com levantamento topográfico, à escala 1:2.000;
- 3) Memória descritiva do projeto;
- 4) Avaliação da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis;
- 5) Proposta de minuta de protocolo;
- 6) Proposta de minuta de contrato de arrendamento para fins não habitacionais, com prazo certo.

O TÉCNICO

Jaeseo Raimundo de Silva

O CHEFE DE DIVISÃO

Jose Maria

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Miguel Gouveia

O PROPONENTE

[Assinatura]

APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra;

 Abstenções; 11 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

[Assinatura]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]