



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

PROPOSTA

N.º 48/2024/DMAGPE/DAF/DICOMP/SECOMP

Realizada em

DELIBERAÇÃO N.º

**ASSUNTO: CONCURSO PÚBLICO N.º 15/2024/DAF/DICOMP/SECOMP
CONCESSÃO DO DIREITO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE UMA PARCELA DE TERRENO
DO DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO E RESPECTIVAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES**

A Câmara Municipal de Setúbal, em reunião realizada em 2 de março de 2016, pela deliberação municipal n.º 64/16, aceitou a titularidade dos direitos sobre o parque de campismo do Outão, conferidos por licença de utilização privativa da Administração dos Portos de Setúbal e Sesimbra, S.A. (APSS) ao Município de Setúbal.

O parque de campismo do Outão, localiza-se na Foz do Rio Sado, margem norte e possui uma área de cerca 33.500 m², delimitada a poente pela unidade industrial da Secil e a nascente pela foz da ribeira da Comenda.

Trata-se de uma parcela de terreno integrada no domínio público hídrico do Estado, sob jurisdição da APSS, constituindo uma área sem utilização portuária exclusiva.

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.

A minuta do sobredito protocolo foi aprovada pela Câmara Municipal de Setúbal, em reunião realizada em 3 de julho de 2019, pela deliberação n.º 253/19 e submetida à apreciação da Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 27 de setembro de 2019.

Com vista à revitalização turística deste equipamento localizado em pleno Parque Natural da Arrábida, foram realizadas profundas obras de requalificação pelo Município das quais resultou o renovado Ecoparque do Outão, dotado de valências de alojamento, restauração, mercearia e condições de usufruto e atratividade, autocaravanismo, alojamento em bungalows e campismo.

O Ecoparque do Outão Prof. José Fernando Gonçalves é um parque de campismo, com uma área de cerca 33.500 m² e lotação, de acordo com a Classificação para o qual foi projetado, de 630 utilizadores repartidos por tendas, caravanas, autocaravanas e bungalows, ao abrigo de empreendimento turístico licenciado pelo Turismo de Portugal, sujeito ao regime jurídico definido no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua última redação, e na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro.

Esta unidade económica inclui ainda um espaço de restauração e um equipamento de mercearia, ambos intimamente associados à atividade do Ecoparque.

Atualmente, apesar da sua relevância no setor, quer a nível nacional como 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.

Neste sentido, face à impossibilidade de dar cumprimento a esta necessidade por meios próprios e tendo em vista a promoção de uma mais eficiente e eficaz gestão do mesmo, de forma a torna-lo, ainda mais, um instrumento dinamizador do crescimento económico, turístico e ambiental da região, pretende-se a abertura de procedimento concursal com vista à atribuição do direito de utilização privativa, através de contrato 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, do restaurante e da loja de mercearia.

Atendendo ao investimento a realizar, pretende-se determinar no procedimento que o prazo de concessão corresponda a 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 acordado em protocolo.

A APSS, no passado dia 12 de março, 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, do restaurante e da loja de mercearia.

O presente 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.

Para efeitos de fixação do valor mínimo da contrapartida financeira mensal admitido no concurso público, foi tido em linha de conta a receita anual do último ano dos bungalows existentes e a receita do restaurante, num total aproximado de € 470.000, e os custos de exploração na ordem dos € 416.000.

Apurou-se, assim, um resultado anual de € 54.000, o que traduz uma receita média mensal na ordem dos € 4.500. Na prática, a manterem-se todas as variáveis constantes, este é o valor abaixo do qual o Município não prescinde para garantir a gestão daquele espaço.

Nesta apreciação não podemos deixar de referenciar o conjunto de obras necessárias e obrigatórias a realizar pelo concessionário, que, a preços de 2022, se estima possam atingir os € 740.000.

De qualquer modo, e atendendo ao facto das construções existentes estarem capacitadas para o exercício da atividade do Ecoparque do Outão, do restaurante e da mercearia e atendendo ainda ao potencial dos mesmos, entendeu-se não incorporar no cálculo do valor base qualquer parcela relativa ao investimento a concretizar, refletindo-o no prazo fixado.

Neste contexto, deve ser fixado o valor mínimo da contrapartida financeira mensal em € 4.500 (quatro mil e quinhentos euros) que corresponde à renda média mensal encontrada em função dos resultados de exploração do ano de 2023 do Ecoparque do Outão e do restaurante.

Considerando a natureza do conjunto das obras necessárias e obrigatórias a realizar pelo concessionário e o valor estimado das mesmas, bem como a sua relevância económica e ambiental deve ser fixado em 20 anos o prazo de concessão.

Atendendo ao facto da execução do contrato obrigar, 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, do qual fazem parte uma mercearia e um restaurante, levam a considerar que por razões económicas estas duas unidades não possam ficar dissociadas da gestão objeto do presente contrato, sob pena de poderem pôr em causa a eficiência económica do projeto e da própria concessão. 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.

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, ao abrigo, nos termos e para efeitos do disposto nas alíneas f) e 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, e nos termos e com todos os fundamentos supra invocados, delibere:

- 1 - A abertura do Concurso Público n.º 15/2024/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, ambos do Código dos Contratos Públicos, 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 admitido no concurso em € 4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros e zero cêntimos), sem IVA, montante que constitui parâmetro base cuja violação determina a exclusão de qualquer

proposta. Prevê-se que o concessionário pague ao Município de Setúbal até ao termo da concessão o valor de 993.600,00 (novecentos e noventa e três mil e seiscentos euros e zero cêntimos), sem IVA, 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 gestor do contrato a Arquiteta 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, todas as competências legalmente cometidas à entidade adjudicante respeitantes à condução do procedimento, designadamente a competência para prestar, por escrito, esclarecimentos das peças das peças do procedimento, prevista na alínea a) do n.º 5 do artigo 50.º do CCP, devendo ser indicado nas peças do

procedimento, com exceção da competência para a retificação das peças do procedimento, a decisão sobre erros ou omissões identificados pelos interessados ou a decisão de adjudicação;

- 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 - Autorização para 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;
- 12 - Submeter 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, destinada à exploração do Ecoparque do Outão, do restaurante e da loja de mercearia, e fixe as respetivas condições gerais previstas no programa do procedimento e no caderno de encargos, 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 nos n.ºs 1 e 3 do artigo 109.º do CCP, a delegação no Senhor Presidente da Câmara, André Valente Martins, das competências necessárias à prática de todos os atos inerentes aos procedimentos previstos no CCP, com exceção da decisão de adjudicação, conforme o prescrito na parte final do n.º 2 do artigo 69.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.

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