



Informação Técnica

Considerando:

1) Que em 01/10/2024, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, em conformidade com os termos e fundamentos de facto e de direito constantes da informação técnica produzida pelos competentes serviços municipais em 30/09/2024, que aqui se reproduzem, entre o mais:

- *“Resolver o contrato de concessão nº 05/2017 (Concessão de gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão), outorgado em 17/03/2017, entre a Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª e o Município de Leiria, revestindo esta resolução o carácter de resolução sancionatória”;*

- *“Notificar a Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª que, de acordo com o n.º 3 do artigo 423.º do CCP, atento o termo do contrato de concessão por força da resolução deliberada em 3), revertem, gratuita e automaticamente, para o Município de Leiria, todos os bens e direitos que integram o estabelecimento concessionado (Parque de Campismo da Praia do Pedrógão), livres de quaisquer ónus ou encargos e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, devendo a concessionária entregar esses bens ao Município de Leiria, e, outrossim, os abrangidos por cláusula de transferência, igualmente livres de quaisquer ónus ou encargos, facultando-se-lhe um prazo de 30 dias para o efeito, contados da notificação da resolução do contrato de concessão.”*

2) Que aquela deliberação, acompanhada da Informação Técnica de 30/09/2024, foi notificada à Requerente por correio eletrónico de 07/10/2024 e também por correio postal expedido na mesma data, recebido pela Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª em 08/10/2024.

3) Que a referida deliberação e Informação Técnica foram ainda notificadas ao Ilustre Mandatário forense da Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª, por correio expedido em 10/10/2024, recebido em 11/10/2024;

4) Que, não obstante regularmente notificada para o efeito, a Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª não entregou ao Município de Leiria o estabelecimento concessionado até á presente data.

5) Que, nos termos do artigo 266.º-1 da Constituição da República Portuguesa, a administração pública está vinculada à prossecução do interesse público.

6) Que, por seu turno, nos termos do artigo 2.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, constituem atribuições das autarquias locais a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente e no que toca aos Municípios, nos domínios referidos no n.º 2 do artigo 23.º, mormente, no que ora importa, nas suas alíneas f) e g), ou seja, em matéria de tempos livres e desporto e da saúde.

7) Que nos termos do artigo 1º- A do Código dos Contratos Públicos, na formação e na execução dos contratos públicos devem ser respeitados os princípios gerais decorrentes da Constituição, dos Tratados da União Europeia e do Código do Procedimento Administrativo, em especial, entre outros, o princípio da prossecução do interesse público.

8) Que o Parque de Campismo da Praia do Pedrógão é um equipamento de lazer de grande valia para o concelho de Leiria, onde, fundamentalmente, se pretende promover a saúde e o bem-estar das populações.

9) Que é mesmo o único parque de campismo público do concelho de Leiria.

10) Que de acordo com o disposto na alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal, gerir instalações, equipamentos e serviços, integrados no património municipal.

11) Que, destarte, compete à Câmara Municipal intervir, em defesa do interesse público, quando o equipamento municipal Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, objeto de contrato de concessão de exploração e gestão resolvido pelo Município, não foi voluntariamente entregue pela concessionária, no prazo fixado pelo concedente.

12) Que, por assim ser, lhe compete lançar mão do procedimento administrativo dirigido à obtenção, através de meios coercivos, da entrega do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão.

13) Que, nos termos do artigo 180.º do Código do Procedimento Administrativo, se o obrigado não fizer a entrega da coisa devida, o órgão competente procede às diligências que forem necessárias para tomar posse administrativa da mesma.

14) Que à execução coerciva da entrega do Parque de Campismo não obsta a Providência Cautelar n.º 1659/24.4 BELRA, intentada pela Horizonte Itinerante Unipessoal Lda contra o Município de Leiria, pendente na Unidade Orgânica 1 do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria - tendo como ato suspendendo exatamente a deliberação de *Resolver o contrato de concessão nº 05/2017 (Concessão de gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão)*, outorgado em 17/03/2017, entre a Horizonte Itinerante Unipessoal Lda e o Município de Leiria, revestindo esta resolução o carácter de resolução

sancionatória - se a Câmara Municipal vier a proferir Resolução Fundamentada, como proposto para deliberação do Executivo Municipal na sua reunião de 27 de dezembro de 2024.

15) Na verdade, nos termos do artigo 128º-1 do Código do Processo nos Tribunais Administrativos, quando seja requerida a suspensão da eficácia de um ato administrativo, a entidade administrativa e os beneficiários do ato não podem, após a citação, iniciar ou prosseguir a execução, salvo se, mediante remessa ao tribunal de resolução fundamentada na pendência do processo cautelar, reconhecer que o diferimento da execução seria gravemente prejudicial para o interesse público.

16) Que, por meio do contrato de concessão n.º 05/2017, a concessionária, Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, vinculou-se perante o Município de Leiria a um conjunto de obrigações, assegurando aos utentes do recinto serviços de qualidade.

17) Que, conforme decorre dos n.ºs 1 e 2 da cláusula 19.ª do caderno de encargos e do respetivo Anexo I – Código de Exploração, vinculou-se, designadamente, a:

- Realizar obras de conservação e reparação conforme estabelecido no Plano de Manutenção e Investimentos que constitui o Anexo IV ao caderno de encargos;
- Zelar pela correta gestão e manutenção de todo o equipamento, instalações e espaços verdes afetos à concessão, dando integral cumprimento ao Plano de Manutenção e Investimentos que constitui o Anexo IV ao caderno de encargos;
- Proceder à reparação e/ou substituição de todos os equipamentos afetos à concessão, de modo a garantir o normal funcionamento do Parque de Campismo;
- Manter todos os equipamentos certificados e em perfeitas condições de segurança, de acordo com a legislação aplicável, bem como suportar todos os custos inerentes ao cumprimento desta obrigação;
- Realizar obras conforme estabelecido no Plano de Investimentos proposto pelo concessionário na sua proposta cumprindo com os parâmetros de edificabilidade em vigor e que constam do Anexo VI ao caderno de encargos;
- Assegurar e garantir o bom funcionamento do PCPP, nomeadamente limpeza e condições higiénico-sanitárias, assim como dos respetivos equipamentos;
- Solicitar a prévia autorização do Município de Leiria para proceder a qualquer alteração nas estruturas e infraestruturas existentes.

18) Que é insofismável a falta de qualidade dos serviços prestados aos utentes do PCPP, por não realização, por parte da Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, dos investimentos necessário à gestão, manutenção e exploração do parque de campismo, avultando:

- O não cumprimento das tarefas de manutenção previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 da cláusula 19.ª do caderno de encargos e no Plano de Manutenção e

Investimento estabelecido pelo Município (materializado no Anexo IV do C.E.), na medida em que se verificam faltas de manutenção dos equipamentos. Não há manutenção regular dos balneários, havendo equipamentos danificados, tapados, portas que não abrem, fechaduras partidas, fichas elétricas que não funcionam, louças partidas, vidros partidos, chuveiros avariados e entupidos, torneiras que não abrem.

Não há manutenção das instalações destinadas ao minimercado, talho, peixaria, bar, restaurante, zona do estaleiro, canil, sendo generalizada a falta de manutenção de todos os edifícios existentes ao nível da pintura exterior, com o descasque da mesma.

A zona do comércio apresenta-se desorganizada, com acumulação de lixo diverso e falta de limpeza. O equipamento existente está obsoleto, as máquinas de congelação e frigoríficos encontram-se avariadas. A instalação elétrica e o sistema de deteção de incêndios apresentam-se danificados. Há falta de manutenção nas condutas de ar e na caixilharia existente. A zona do armazém necessita de reparação, pintura e limpeza, assim como o restante espaço.

Acresce detetarem-se materiais de construção espalhados pelo parque; falta de manutenção dos caminhos, das vedações e dos portões de emergência; degradação flagrante do campo de jogos, que não cumpre os requisitos para a sua utilização, mormente no que tange a balizas sem fixação ao solo, rede solta em diversos locais, piso partido e carência de iluminação noturna; e degradação de “pimenteiros” e caixas de eletricidade.

- O espaço de minimercado não está aberto todo o ano, sendo inadmissível a mera dispensa de produtos no bar do Parque.
- A carência de serviço de bar e de restaurante: o bar só abre no verão e aos fins de semana, o restaurante só está disponível no verão
- O não cumprimento dos investimentos previstos no Plano de Investimentos proposto pela concessionária, nos prazos previstos no Cronograma Financeiro e de Trabalhos (2017 - 2027), que se mantêm por realizar até à presente data, nomeadamente:
 - a) a instalação de piscinas e respetivas infraestruturas envolventes;
 - b) a instalação de um bar de apoio às piscinas;
 - c) a instalação de uma captação de água;
 - d) a instalação de infraestruturas relativas à área mobil-homes, ou bungalows;

Os investimentos impostos pela Câmara Municipal de Leiria deveriam ter sido realizados em 2017 e 2018, com início em 01/05/2017 e fim em 30/10/2018.

Os investimentos facultativos propostos pelo Município de Leiria deveriam ter sido realizados em 2017, 2018 e 2019, com início em 01/05/2017 (a única exceção era a reabilitação dos balneários 6, 7 e 8, que se iniciaria em 01/09/2018) e fim em 30/10/2018.

A instalação de piscinas, a captação de água, as instalações de bar de apoio às piscinas deveriam ter arrancado em 01/09/2018, ficando concluídas em 30/04/2019. Por seu turno, a iluminação LED nas estruturas deveria ter arrancado em 01/05/2017, para ficar concluída em 30/04/2019.

- O não cumprimento do pedido prévio de autorização do Município para proceder a qualquer alteração nas estruturas e infraestruturas existentes, obrigação prevista nas alíneas f) do n.º 2 da cláusula 19.ª do caderno de encargos, na medida em que se verifica que foram executadas um conjunto de intervenções e alterações de estruturas sem autorização do Município (a quase totalidade das tendas encontram-se instaladas com bases de cimento e tout-venant prensado, algumas com lancis em blocos de cimento, ou outros materiais, sendo que, além destas impermeabilizações em desacordo com o estipulado no regulamento do parque de campismo, ainda se verificam algumas infraestruturas de apoio às tendas, com a instalação de anexos em chapas metálicas, churrasqueiras individuais pré-fabricadas, e zonas diversas para lazer, tipo varandas fechadas com gradeamentos (logradouros com lajes de betão/cerâmica) e ainda pequenos muros de suporte para nivelamento dos espaços individuais.

Na verdade, a concessionária não implementou medidas *que* impedissem a execução de estruturas não autorizadas. Uma fiscalização eficiente não teria permitido a instalação/construção desses elementos e materiais. Há elementos/materiais proibidos instalados no interior das estruturas existentes nos alvéolos, que são perfeitamente visíveis do exterior. Constituem exemplo desses elementos/materiais, lajes em betão onde assentam as estruturas, portas de alumínio e vidro e pavimentos em mosaico.

Acresce que a concessionária permitiu a construção de assadores/churrasqueiras nos alvéolos indicados no capítulo anterior, identificada e documentada nas vistorias feitas ao Parque. Trata-se de estruturas de cimento, não amovíveis. A sua edificação fora das localizações previamente designadas não é apenas intolerável por conduzir à impermeabilização dos solos, é também um problema de segurança e de prevenção de incêndios. Há churrasqueiras/assadores dentro dos alvéolos, circundados por materiais altamente inflamáveis. A circunstância da concessionária ter permitido a construção de churrasqueiras é especialmente censurável, pelos perigos que comporta, tanto mais que lhe cabe, nos termos do artigo 4º n) do Código de Exploração, implementar, vigiar e fazer cumprir as normas de segurança contra incêndios.

19) Que, neste conspecto, não esquecendo as múltiplas reclamações veiculadas por utentes do PCPP junto do Município de Leiria, sobre a falta de qualidade do parque e sobre a cobrança de preços em desconformidade com o preceituado no contrato de concessão, importa, em defesa do interesse público, que o Município de Leiria intervenha sem demora no Parque, passando a gerir o equipamento, no sentido de procurar repor a qualidade dos serviços.

20) Essa intervenção é extremamente urgente, no sentido de preservar a segurança de pessoas e bens [à guisa de exemplo, atente-se no que se passa ao nível das bocas de incêndio danificadas; da não fixação de balizas ao solo no campo de jogos e da ausência de pessoa(s) responsável (eis) no Parque durante largos períodos; dos portões de emergência vandalizados e sem funcionar, sendo que alguns estão propositadamente bloqueados por estruturas de pedra que impedem a sua abertura] e evitar maior degradação das estruturas, edifícios e condições de exploração, urgindo planear adequadamente intervenções no PCPP, aproveitando a menor ocupação característica da época baixa em que nos encontramos. O estado de conservação precário das instalações representa um risco para a segurança dos utentes, incompatível com os princípios de uma boa administração pública.

21) Que, efetivamente, a defesa do interesse público exige uma gestão eficiente do PCPP, incompatível com a que vem sendo implementada pela Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, incorrendo em violação de cláusulas contratuais, como a falta de manutenção adequada, o atraso nos investimentos previstos e o desrespeito da segurança, tudo resultando na falta qualidade dos serviços prestados e prejuízo para o aproveitamento do espaço pela população e pelo turismo. A falta de qualidade dos serviços prestados no PCPP pela concessionária prejudica a economia local e constitui um entrave ao turismo.

22) A defesa do interesse público implica que o Município intervenha de imediato de modo a reverter o estado atual do parque, que compromete o seu papel como espaço de lazer, recreação e promoção da qualidade de vida da população.

23) Concretizando, as situações que o Município de Leiria vem constatando, materializadoras das deficientes condições de funcionamento do PCPP, mormente por:

- O talho e a peixaria nunca terem funcionado durante a concessão à Requerente;
- O minimercado estar sem funcionar desde 2019;
- O edifício destinado a enfermaria ter sido desativado e transformado na residência do gestor do Parque, Sr. José Moura e Sá;

- O bar e restaurante só no verão é que trabalham todos os dias da semana. Fora da época de verão (época alta), o bar só abre aos fins de semana e o Restaurante nem sequer abre.
- Degradação generalizada de todos os imóveis do Parque (ex: pinturas muito estragadas);
- Pelo menos dois balneários não funcionarem, estando sempre encerrados. Acrescem outros com encerramentos pontuais, não garantindo, a concessionária, o número mínimo de instalações sanitárias, duches e lavatórios, como determina a legislação aplicável (Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro);
- Degradação dos balneários em uso: casas de banho há 4 anos sem "trincos" nas portas¹, fichas elétricas dos balneários e das traseiras não funcionam; louças partidas, vidros partidos, chuveiros avariados e entupidos, torneiras que não abrem;
- Degradação do campo de jogos: não cumpre os requisitos para a sua utilização; balizas sem fixação ao solo; rede solta em diversos locais; piso partido e carência de iluminação noturna;
- Falta da limpeza: materiais de construção espalhados pelo Parque, mato por cortar em vários locais, balneários muito sujos;
- Degradação de "pimenteiros" e caixas de eletricidade;
- Falta de segurança: ausência de pessoa(s) responsável (eis) no Parque durante largos períodos; portões de emergência vandalizados e sem funcionar, sendo que alguns estão propositadamente bloqueados por estruturas de pedra que impedem a sua abertura.

Nos termos do artigo 23º da Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro, nos parques de campismo e de caravanismo deve existir um serviço permanente de vigilância ou videovigilância. No caso de se optar pelo serviço de vigilância, o pessoal recrutado para o efeito deve estar devidamente identificado e usar farda própria ou peça de vestuário que permita a sua fácil identificação como funcionário do parque.

O PCPP nunca teve sistema de videovigilância ou se o tem está a funcionar ilegalmente, uma vez que não há qualquer aviso de recolha de imagens, nem os funcionários do parque estavam devidamente fardados ou identificados como tal.

- Bocas de incêndio danificadas;
- O Parque não ter um sistema funcional de alerta sonoro para emergências.
- Proliferação de estruturas fixas (autênticas construções) incompatíveis com o conceito de campismo (pavimentação dos solos com a

¹ Numa das reclamações, o reclamante refere mesmo *"Fazemos as necessidades fisiológicas com a mão a segurar na porta para que ninguém entre, claro.*

consequente impermeabilização, uso de elementos construtivos permanentes, portas e janelas em alumínio, ladrilhos, tijolos, etc....), algumas convertidas em residência permanente.

24) Lembra-se e reitera-se o que consta da Informação dos Serviços Municipais de 22/07/2024, levada ao conhecimento da Horizonte Itinerante Unipessoal Lda_«(...) a concessionária estava obrigada a cumprir o CE e, conseqüentemente, realizar as obras que decorriam do Plano de Investimentos imposto pelo Município de Leiria, constante do Anexo IV, e as que decorriam Plano de Investimentos proposto pela concessionária, na sua proposta.

O Plano de Investimentos constante do Anexo IV obrigava a concessionária a realizar as seguintes obras:

Anexo IV do Caderno de Encargos - Plano de Manutenção e Investimentos (Imposto CM Leiria)

- Iluminação - substituição de lâmpadas de iluminação viária por iluminação do tipo led - **Parcialmente executado;**
- Caldeiras - substituição das atuais por caldeiras de condensação e depósitos de AQS (5 unidades) - **Não foi realizado nos termos previstos;**
- Painéis solares térmicos nos balneários mais usados (2 painéis por balneário) - **Não foi realizado pelo concessionário;**
- Posto médico - tratamento e impermeabilização de cobertura - **Não foi realizado pelo concessionário;**
- Balneários 6, 7 e 8 (3 un) – repinturas, substituição de torneiras, tratamento de paredes, beneficiação de esgotos, requalificação de passeios, tratamento de coberturas e pilares - **Não foi realizado pelo concessionário;**

Plano de investimento previsto (Facultativo CM Leiria)

- Painéis fotovoltaicos - **Não foi realizado;**
- Dormidas para 6 pessoas (3 teepees) - **Não foi realizado.**

Cronograma Financeiro e Trabalhos - Investimentos previstos na tabela de prioridade de investimentos

- Piscina - tanque de pelo menos 8x13x1,40m e outro de pelo menos 3x3x0,3m, com correspondente área envolvente em lajetas de betão e casa de máquinas para dois motores e filtros independentes - **Não foi realizado;**

- *Captação de água para rega e piscina (poço) e instalação de depósito de 25m³ - **Não foi realizado;***
- *Bar de apoio à piscina com dimensão de pelo menos 3x3m. - Preparação de área entre os balneários 6 e 5 para instalar Mobil-homes ou Bungalows, instalando saneamento, distribuindo água e electricidade - **Não foi realizado;***
- *Saneamento, água e luz área Mobil-homes - **Não foi realizado;***
- *Iluminação Led nas estruturas - **Não foi realizado;***

Por seu turno, a proposta apresentada pela concessionária previa quatro tipos de investimento:

- *“Investimentos que melhoram a eficácia da exploração e operacionalidade”;*
- *“Investimentos que aumentam as receitas do parque”;*
- *“Investimentos que aumentam as valências do parque, visando o aumento do grau de satisfação e número de utentes e conseqüentemente a atratividade do parque; Investimentos em manutenção e substituição de estruturas e equipamentos já existentes.”*

Relativamente a Investimentos que melhorariam a eficácia de exploração e operacionalidade, a concessionária obrigou-se a:

- **No que toca ao Gás:** De modo a diminuir o consumo de gás, substituir as caldeiras de aquecimento de águas existentes por caldeiras de condensação mais eficientes, com consumos muito menores e com custos de manutenção muito menores. Essas caldeiras deveriam reduzir para 1/3 a quantidade de gás consumida. Seriam apoiadas por dois painéis solares por balneário e reservatórios de água quente que durante o dia contribuiriam para uma redução ainda maior do consumo de gás. De modo a reduzir drasticamente o consumo de água quente, e a sensibilizar os utentes para um uso mais cuidado da água quente, seriam diminuídos o número de lavatórios de louça com água quente, ficando apenas um por cada balneário a debitar água quente. Para diminuir e evitar eventuais perdas de gás, mas também para a monitorizar o consumo e diminuir o impacto de um indesejável acidente, poderiam ser criadas cabines de gás em cada balneário, passando estes a serem abastecidos por meio de garrafas de gás.

- **No que toca à Água,** obrigou-se a instalar anéis de redução e/ou difusores de menor caudal nos balneários, e substituir torneiras de castelo por torneiras temporizadas. Nos fontanários também seriam colocadas torneiras temporizadas.

Mais se obrigou nos seguintes termos: “Aberta captação de água, para obtenção de água destinada a rega, lavagem de espaços e equipamentos e abastecimento de piscinas. Esta água de captação poderá ou não, conforme o fim a que se destine, passar por filtragem, tratamento e controlo de qualidade antes de ser usada. Conforme a localização da captação (que pode variar de acordo com a maior ou menor facilidade de obter água) poderá ser instalado um reservatório que permita a distribuição de água posterior por gravidade apenas.

Distribuição de água a estruturas com contratos anuais, nos casos em que for pedido (o que implica rede de recolha de águas sanitárias), e criação de rede de distribuição de água potável para a nova área de bungalows e mobil-homes, caso esta seja aceite pelo município”.

No que concerne à Eletricidade, obrigou-se:

- À substituição de todo o sistema de iluminação do parque, quer das vias, quer dos balneários, receção e espaços de recreio, por um sistema de iluminação LED;
- À substituição de disjuntores nos pimenteiros, passando a fornecer 10 amperes para os contratos anuais, bungalows e mobil-homes; instalar 1 (ou mais, se for permitido) conjunto de painéis foto voltaicos licenciados e ligados em autoconsumo com uma produção de 20.000 Volts/Amperes que deveriam reduzir o consumo do parque em cerca de 40%;
- À substituição do Grupo Hidropressor existente em cada edifício, por hidropressores de baixo consumo, de modo a diminuir a dependência de um único equipamento que quando avaria, faz parar o parque, a reduzir o consumo de energia, e a facilitar a sua remoção, manutenção e substituição em caso de avaria, condicionando esta ação à autorização por parte da CM Leira.

Como Investimentos que aumentariam a receita do Parque, a concessionária **obrigou-se a:**

- Providenciar **Alojamento complementar**, mediante a instalação de Teepees, num mínimo de 3 unidades a que correspondem 6 a 9 dormidas, para aumentar a oferta e diversidade de produtos, na área do alojamento complementar e dormidas. Este seria um investimento prioritário, enquadrado nos investimentos obrigatórios.
- Proceder à **instalação de Piscina**, com todos os equipamentos necessários para o seu correto funcionamento e necessária área envolvente, com bar de apoio. “As dimensões desta deverão ser ajustadas de modo a satisfazer o máximo de utentes, permitindo, no entanto, a amortização financeira do equipamento em metade do tempo de vigência da concessão em apressado. Este equipamento funcionará como novo motor e nova imagem de marca do parque e permitirá acréscimo direto de receitas, pela venda de ingressos e indireto pelo aumento de utentes. Reserva-se para a instalação deste equipamento, área envolvente e equipamentos obrigatórios para o seu funcionamento, (chuveiros, lava-pés, e casa de máquinas e sanitários) uma área aproximada de 800m² que deverá ser vedada, mantendo-se visível do exterior”.

A piscina seria dotada de 2 tanques: um destinado a crianças, com uma área e profundidade que oscilariam entre os 3x3x0,3m e os 5x5x0,4m; outro com dimensões que oscilariam entre os 8x13x1,5m e os 15x25x1,6m, “de acordo com as restrições financeiras do momento”. Os tanques seriam preferencialmente construídos em betão revestidos a pastilha, podendo, no entanto, ser utilizados materiais alternativos. A área envolvente à piscina seria revestida com lajetas ou argamassa porosa, de cor variável. O investimento ficava sujeito a autorização da CM Leiria.

- **Área reservada a Mobil-Homes:** “Com o objetivo de ordenar a distribuição de estruturas anuais no parque, de introduzir um novo conceito de alojamento para contratos anuais, mas também ocupar espaços menos procurados por veraneantes, tendo sempre presente a necessidade de cada alojamento ter direito a vista para o mar, definiu-se o espaço entre o balneário 6 e Balneário 5 como espaço para instalação de 30 a 40 Mobil-Homes (ou bungalows). Para isso, propôs-se instalar rede de saneamento, água e eletricidade, no local, caso a CM Leiria o permita”.

Como Investimentos que aumentariam valências do parque, visando o aumento do grau de satisfação e números de utentes e conseqüentemente, a atratividade do parque, a **concessionária obrigou-se à:**

- **Construção de um campo de futebol de praia** com iluminação LED, “na depressão de grandes dimensões localizada a norte do Balneário 6, caso a CM Leiria assim o permita”;

- **Construção de uma 2ª Portaria**, pedonal “a sul do parque, (via que liga ao bar restaurante) de modo a diminuir a distância percorrida pelos utentes entre a praia e o Parque. Sujeito a aceitação da CM Leiria. Independentemente dos materiais a utilizar e método de construção de tal estrutura, esta deverá ser colocada de modo a não impedir a passagem na via de emergência, e deverá beneficiar de um desenho enquadrável na paisagem. Destina-se apenas a permitir e controlar o trânsito de pessoas a pé.”

- **Instalação de uma parede de escalada** que deveria ficar implantada na área envolvente à piscina, que poderia ser composta por uma simples parede de escalada fixa, em materiais recomendados por fabricantes, ou pela fixação temporária durante o verão de uma torre de escalada que aglomerasse as atividades de Escalada, Rappel e Slide.

- **Instalação de um miniginásio** junto da piscina, voltado para ela, com equipamentos e aparelhos diversos (essencialmente de musculação e cardiofitness) e homologados, de modo a permitir a prática de exercício pelos utentes. Independentemente dos materiais e método construtivo, esse espaço deveria privilegiar a visibilidade sobre a piscina e da rua para o interior, devendo dar-se prioridade a colocação de painéis de vidro ou acrílico. Todo o seu interior e equipamentos deverão permitir fácil lavagem e manutenção.

- **Criação de um circuito de manutenção física:** em todo o perímetro do parque. Cada volta ao parque corresponderia a um circuito completo.

- **Instalação de grelhadores:** Com vista a reduzir a distância percorrida pelos utentes, até aos grelhadores existentes, seriam instalados novos grelhadores, em número a definir, sempre perto de fontanários, evitando assim o uso indevido de grelhadores próprios dentro do parque. Junto de cada grelhador seria colocada uma mesa com bancos em madeira tratada.

Como “Investimentos em manutenção e substituição de estruturas e equipamentos já existentes”, a concessionária **obrigou-se à:**

- **Reabilitação dos Balneários 6 7 e 8**, conforme determina o Anexo IV do Caderno de Encargos.

- **Manutenção anual de estruturas e equipamentos**, conforme determina o plano de manutenção da concessão.
- **Instalação de 3 a 5 mini-ecopontos no interior do parque**, com dimensões que permitam seu transporte e posterior transbordo para Ecoponto exterior ao parque, permitido assim aos utentes a separação de resíduos sólidos
- **Reabilitação do parque de resíduos e correspondente acesso**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria e mediante autorização da mesma.
- **Reabilitação do canil**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria de Leiria e mediante autorização da mesma.
- **Reabilitação de espaços verdes, com instalação de novo sistema de rega, terra vegetal, e novo coberto florístico, arbustivo e arbóreo**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria.
- **Requalificação de edifícios**, passando o minimercado a acumular as funções de padaria, livraria, tabacaria, peixaria e talho, e os edifícios de talho e peixaria, a prestar os serviços de Estética e Massagens.
- **Manutenção da Enfermaria**, de modo a isolar uma fuga no teto.

Cabe referir que no documento intitulado “Plano de Investimentos” adrede à proposta por si apresentada, nela integrado e igualmente integrado no contrato de concessão [alínea e) da cláusula 5ª do contrato de concessão], a concessionária comprometeu-se a realizar os investimentos do seguinte modo: “Por ordem de prioridades, os investimentos obrigatórios, e manutenção anual terão prioridade sobre os restantes, considerando-se também como prioritários os investimentos alternativos, propostos pelo Programa do Concurso. Os Outros Investimentos alternativos não propostos serão considerados tão mais prioritários, quanto mais rápida se consiga prever a recuperação do investimento, prevendo-se que Piscina, bar da piscina, saneamento de bungalows, 2ª Portaria e instalação de cabinas de gás nos balneários possam ter prioridade sobre os restantes investimentos, devendo sempre garantir-se que o valor do conjunto dos investimentos alternativos supere os valores mínimos para que se atinja a pontuação máxima do correspondente item (superiores a 90 mil Euros acrescidos de IVA). Ultrapassado o montante referido de investimento, os investimentos sobejantes passam a facultativos.”

E no documento intitulado “Plano Económico-Financeiro da Concessão (2017 - 2027)”, igualmente parte integrante da proposta da concessionária e pour cause do contrato de concessão [alínea d) do contrato de concessão], a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda externou os investimentos a realizar nos seguintes termos:

- “Investimentos previstos pelo Concedente: compostos pelos Investimentos Obrigatórios definidos pela CM de Leira no âmbito deste concurso, prevendo-se uma despesa de 48.833,85 Euros, em cada um dos dois primeiros anos de exploração.
- Investimentos Facultativos: Compostos pelos investimentos definidos à partida pelo Município de Leiria, (instalação de painéis fotovoltaicos, e dormidas para 6 pessoas) aos

quais deverão acrescer os Outros Investimentos que a seguir se propõem (por ordem de prioridade de investimento):

- Execução de piscina com um tanque de pelo menos 8x13x1,40m e outro de pelo menos 3x3x0,3m, com correspondente área envolvente em lajetas de betão e casa de máquinas para dois motores e filtros independentes.
- Execução de bar de apoio à piscina com dimensão de pelo menos 3x3m.
- Preparação de área entre os balneários 6 e 5 para instalar Mobil-homes ou Bungalows, instalando saneamento, distribuindo água e electricidade.
- Instalação de cabinas de gás para 3 garrafas em cada balneário.
- Instalação de hidropressores de baixo consumo em cada balneário.
- Captação de água para rega e piscina (poço) e instalação de depósito de 25m3.
- Beneficiação dos depósitos.
- Beneficiação do parque de resíduos e seu acesso.
- Reabilitação do canil.
- Construção de campo de futebol de praia a norte do Balneário 6.

O conjunto dos investimentos facultativos definidos pelo Município de Leiria e os outros investimentos implica um investimento de 55.965,00Euros em cada um dos dois primeiros anos de concessão”.

Acresce que no documento “Cronograma Económico-Financeiro”, também ele parte integrante da proposta da concessionária e do contrato de concessão [alínea f) da cláusula 5ª do contrato de concessão], a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda obrigou-se ao cumprimento de um cronograma financeiro e de trabalhos, de onde constam os prazos de execução das obras previstas no plano de investimentos imposto pelo Município de Leiria (anexo IV) e do plano de investimentos a realizar proposto pela concessionária.

Assim, a concessionária obrigou-se a cumprir o seguinte cronograma:

ANEXO IV - CRONOGRAMA DE INVESTIMENTOS E FINANCEIRO.

Tipologia de investimentos/ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investimentos impostos pela CM Leiria											
Investimentos Facultativos propostos pela CM Leiria											
Outros Investimentos diversos propostos pelo concessionário											

Ano de investimento	Entre 1 de Maio 2017 e 31 Outubro 2018: 97.660,77 com IVA incluído
Ano de investimento	Entre 1 de Maio 2017 e 30 Abril 2020: 111.930,00 com IVA incluído
Ano de investimento	Entre 1 de Maio 2017 e 30 Abril 2027: Indeterminado

Alinhando prioridades, a concessionário apresentou a seguinte tabela de previsão de prioridades de investimentos:

Ordem prioridade Investimentos	Tipo	Início	Conclusão	Valor
Substituir de 5 caldeiras	Imposto CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	30.750,00€
Instalar 3 Teepees	Facultativo CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	15.000,00€
Painéis fotovoltaicos	Facultativo CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	35.000,00€
Iluminação LED nas vias	Imposto CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	690,00€
Colocar 5 Painéis solares	Imposto CM Leiria	31/10/2017	30/10/2018	12.300,00€
Impermeabilizar. Posto médico	Imposto CM Leiria	31/05/2018	30/10/2018	2.263,20€
Reabilitar balneários 6, 7 e 8	Imposto CM Leiria	01/09/2018	30/10/2018	51.660,00€
Instalar Piscinas	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	90.000,00€
Captação de água	investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	10.000,00€
Instalar Bar apoio Piscinas	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	5.000,00€
Saneamento, água e luz área Mobil-Homes	investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	10.000,00€
Iluminação LED nas estruturas	investimentos Facultativos	□1/05/2017	30/04/2019	5.000,00€

Valores mínimos dos investimentos: 209 590,77

Investimentos impostos pelo Município de Leiria: 97 660,77€

Investimentos facultativos determinados pelo Município de Leiria: 40 000,00€

Investimentos facultativos propostos pelo concessionário: 71 930,00€ Valores com IVA incluído.»

Consta ainda da referida informação Técnica:

«Acontece, porém, que, em plena execução do contrato de concessão indicado e, face ao conteúdo do Relatório da Divisão de Fiscalização Geral, elaborado na sequência da vistoria efetuada em 17/05/2023 e outra a 16/10/2023 (cfr. informação técnica do GAV, datada de 08/05/2024, e Relatório elaborado por este gabinete, cujos conteúdos aqui se consideram integralmente reproduzidos), constatou-se que a concessionária incumpriu algumas das obrigações a que ficou contratualmente vinculada, nomeadamente:

i) O não cumprimento dos prazos de execução de obras previstos no Plano de Investimentos proposto pelo concessionário, conforme o previsto no documento Cronograma Financeiro e de Trabalhos (2017-2027), nomeadamente no que toca:

a. À instalação de piscinas e respetivas infraestruturas envolventes;

b. À instalação de um bar de apoio às piscinas;

c. À instalação de uma captação de água;

d. À instalação de infraestruturas relativas à área de mobil-homes, ou bungalows;

e. À colocação da iluminação LED nas estruturas.

(nenhum destes pontos foi realizado, conforme mencionado acima)

ii) O não cumprimento dos prazos de execução de obras previstos no Plano de Investimentos referidos no Anexo IV ao CE, a saber:

Programa de investimento no PCPP	Total
Iluminação - substituição de lâmpadas de iluminação viária por iluminação do tipo led	559,00 €
Caldeiras - substituição das atuais por caldeiras de condensação e depósitos de AQS	25.000,00 €
painéis solares térmicos nos 5 balneários mais usados (2 painéis por balneário)	10.000,00 €
Posto médico - tratamento e impermeabilização de cobertura	1.840,00 €
Balneários (3 un) - repinturas, substituição de torneiras, tratamento de paredes, beneficiação de esgotos, requalificação de passeios, tratamento de coberturas e pilares	42.000,00 €
	79.399,00 €

De referir que a concessionária, no artigo 32.º da pronúncia apresentada em sede de audiência de interessados em 30/10/2023, bem como da pronúncia que apresentou 03/06/2024, confessou, expressamente, não ter realizado as obras/ investimentos em causa.

O incumprimento reiterado dos planos de investimentos retira-se, ainda, dos sucessivos Relatórios Sazonais de Exploração, apresentados ao Município de Leiria pela concessionária, nos termos do artigo 36º do CE, nas datas e com o teor evidenciado na seguinte tabela:

(...)

iii) Não cumprimento do pedido prévio de autorização do Município de Leiria para proceder a qualquer alteração nas infraestruturas existentes, obrigação prevista na alínea f) do nº2 da cláusula 19ª do C.E., na medida em que se verificou:

- a. estruturas rígidas (tendas) instaladas nos alvéolos infra referidos estão assentes em bases de cimento: (...);
- b. estruturas rígidas (tendas) instaladas nos alvéolos infra estão assentes em tout venant prensado (...);
- c. a existência de lancis em blocos de cimento ou outros materiais, nos seguintes alvéolos (...);
- d. Além destas impermeabilizações em desacordo com o estipulado no Regulamento de Utilização do Parque de Campismo, mormente no seu artigo 26.º, ainda se verificou a construção de infraestruturas de apoio às tendas, cabendo destacar:
 1. anexos, cobertura de chapa metálica, nos seguintes alvéolos: (...);
 2. churrasqueiras individuais pré-fabricadas, nos seguintes alvéolos: (...);
 3. zonas diversas para lazer, tipo varandas fechadas com gradeamentos, nos seguintes alvéolos: (...);
 4. logradouros com lajes de betão/cerâmica, nos seguintes alvéolos:
 5. pequenos muros de suporte para nivelamento dos espaços individuais, nos seguintes alvéolos (...).

24) Que, recentemente, em 01, 02 e 03 de dezembro de 2024, o Município de Leiria foi confrontado por utentes do PCPP, que foram avisados de um aumento de preços de ocupação dos alvéolos para vigorar a partir de janeiro de 2025.

25) Concretizando, numa dessas comunicações, a utente Carla Vaz afirma:

“Os campistas foram agora avisados de um aumento em Janeiro. Somos aumentados mas o parque cada vez está pior. Não temos segurança, entra e saí quem quer e lhe apetece, sem que seja pedida identificação. A limpeza! Essa não existe, infelizmente. O parque está sujo, degradado. As casas de banho estão sempre sujas, são lavadas com mangueira e um pouco detergente; as paredes dos balneários estão pretas entre os azulejos; os lava louças igualmente sempre sujos, enfim. Se vamos ser aumentados na mensalidade a bem que nos deviam dar melhores condições”.

26) Que, em outra comunicação, a utente Maria Ferreira, afirmando que paga atualmente € 86,00 mensais pela ocupação do alvéolo com estrutura anual, refere que a concessionária comunicou que passará a pagar € 110,00 (aumento que se cifra em 27,91%), ao mesmo tempo que menciona:

“Tristemente o parque, cada vez mais, está com aspecto de abandono, quem o gere nada tem feito para melhorar toda a situação, notando-se nitidamente, a pouca preocupação com o mínimo de conforto dos clientes, assim como, com a segurança dos mesmo. Chega a ser deprimente olhar para o que um dia teve vida e ver o estado lastimável a que chegou.

Este problema tornou-se insustentável. “

27) Que, nos termos da cláusula 5.^a do contrato de concessão, fazem parte integrante do contrato, entre outros documentos, o caderno de encargos. Nos termos da Cláusula 40.^a (Preçário) do Caderno de Encargos:

- 1. O concessionário fica obrigado a respeitar os preços constantes do Anexo VII, só podendo alterá-los depois de concluídas as obras previstas no plano de investimentos exigidos pelo Município de Leiria, conforme Anexo IV.*
- 2. As alterações aos preços previstos no ponto anterior não podem, anualmente, exceder os 4,5% (quatro e meio por cento), até um limite total de 15% (quinze por cento), durante todo o tempo da concessão, sobre os preços constantes do anexo referido no número anterior.*

28) Que, como resulta do já exposto, a concessionária não concluiu as obras previstas no plano de investimentos exigidos pelo Município de Leiria, não podendo, conseqüentemente, alterar os preços constantes do Anexo VII, onde constam os preços que pode cobrar no caso dos contratos de estadia prolongada.

29) Que, por seu turno, o Anexo I – Código de Exploração, que contém os direitos e deveres das partes relativas à exploração, estipula:

A concessão do direito de gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia de Pedrógão é estabelecida em regime de exclusividade ao concessionário, relativamente às atividades integradas no objeto da concessão, nos termos do Caderno de Encargos e da

Proposta adjudicada no seguimento de Concurso Público, e em conformidade com as seguintes condições:

(...)

4. É da responsabilidade do concessionário, sem prejuízo do previsto no Caderno de Encargos:

a) Elaborar o Regulamento Interno do Parque de Campismo da Praia de Pedrógão e tabela de preços, obedecendo aos requisitos legalmente estabelecidos, o qual será submetido à apreciação do Município de Leiria;

(...)

e) Proceder à cobrança dos preços, nos termos do Regulamento Interno do Parque de Campismo;

30) Que, a concessionária não submeteu à apreciação do Município de Leiria qualquer alteração à tabela de preços, no sentido de atualizar os preços de ocupação dos alvéolos em 2025.

Pelo exposto, atentos os considerandos apresentados, propõe-se que a presente informação seja submetida a deliberação da Câmara Municipal, para que, concordando com os fundamentos de facto e de direito aqui vertidos, delibere, ao abrigo da alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e de harmonia com o disposto nos artigos 177.º-1 e 2, 178.º-1 e 180.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA):

- I.** Manifestar a intenção de dar início à execução coerciva da resolução do contrato de concessão n.º 05/2017, deliberada pela Câmara Municipal em 01/10/2024, que, tendo sido regularmente notificada, não foi voluntariamente cumprida pela Horizonte itinerante Unipessoal Lda, no prazo de 30 dias que lhe foi concedido;
- II.** Para a execução coerciva da resolução do contrato de concessão n.º 05/2017, manifestar a intenção de tomar posse administrativa do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, mobilizando para o efeito, se necessário, as forças policiais competentes e os técnicos necessários para efetuar os arrobamentos que se tornem indispensáveis;
- III.** Manifestar a intenção de dar poderes ao Senhor Presidente da Câmara para operacionalizar a posse administrativa, fixando a respetiva data, e

notificando-a à Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, nos termos do artigo 177.º-3 do CPA, considerando, porém, que à ex-concessionária já foi facultado um prazo razoável para proceder à entrega do equipamento que concessionado;

- IV.** Notificar a ex-concessionária Horizonte Itinerante Unipessoal Lda para, em sede de audiência de interessados, se pronunciar sobre o projeto de ato administrativo que lhe será comunicado, no prazo de 10 dias (úteis), conforme dispõe o artigo 122º do CPA.
- V.** Findo o prazo indicado, na ausência de pronúncia ou, na falta de cumprimento voluntário, seja proferido ato definitivo e de imediato tomada a posse administrativa do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão para os fins que se entenderem convenientes ao interesse público que fundamenta a execução para entrega de coisa certa.

Os Serviços Municipais,