

“Regulamento Municipal para a Zona de Indústria Ligeira (ZIL) de Alcácer do Sal e Zona de Actividades Económicas (ZAE) do Torrão, e Lotes Industriais de Iniciativa Municipal (LIM)”

ART.º 1º

- 1. A ZIL de Alcácer do Sal e ZAE do Torrão constituem espaços a afectar a actividades industriais e actividades económicas previstos no artigo 8º do PDM de Alcácer do Sal, ratificado pelo Governo, conforme Resolução do Conselho de Ministros n.º 25/94, publicada no D.R. I Série - B, n.º 99, de 29 de Abril de 1994, que deste é parte integrante.**
- 2. A ZIL de Alcácer do Sal integra-se na unidade operativa de planeamento e gestão da zona norte da Vila de Alcácer do Sal, sendo as respectivas área e tipologias de uso e ocupação definidas em plano de urbanização, plano de pormenor ou loteamento municipal.**
- 3. Com excepção das normas que se reportem exclusivamente à ZIL de Alcácer do Sal e ZAE do Torrão, o presente Regulamento aplica-se ainda a lotes industriais constituídos, fora dessas zonas, por iniciativa municipal (LIM), de acordo com as áreas, tipologias e demais regras urbanísticas definidas em plano de urbanização, plano de pormenor ou loteamento municipal.**
- 4. Na ZIL de Alcácer do Sal, ZAE do Torrão e nos LIM apenas poderão ser licenciadas**

indústrias de baixo impacte ambiental.

ART.º 2º

1. As sociedades comerciais, cooperativas, empresários em nome individual, associações, fundações ou quaisquer outras entidades, independentemente do regime jurídico aplicável, nomeadamente do direito comercial, administrativo, público ou privado, podem candidatar-se a um ou mais lotes.

2. Salvo precedendo arrematação em hasta pública, as entidades candidatas serão seleccionadas segundo critérios ou parâmetros definidos no presente Regulamento, atendendo-se, em primeiro lugar, ao número de lotes disponíveis, e, em segundo, aos parâmetros de qualidade que têm correspondência na pontuação obtida com vista às bonificações a atribuir à instalação industrial em causa.

3. As entidades candidatas à atribuição do direito de superfície deverão apresentar, aquando das preliminares de selecção, o pacto social ou os estatutos e suas alterações, mediante exibição dos correspondentes títulos ou fotocópias autenticadas, e, sendo caso disso, certidão actualizada do registo comercial.

4. As entidades candidatas têm a faculdade de indicar uma sociedade de locação financeira, legalmente autorizada, que se proponha adquirir o direito de superfície, sendo então o contrato-promessa e o contrato de cedência do direito de superfície, firmados com a última.

5. A indicação da sociedade de locação financeira deve ser instruída com os seguintes elementos:

- a) documentação a que alude o n.º 3 do art. 2º, relativa à sociedade de locação financeira;**
- b) declaração da sociedade indicada de que se obriga, com observância deste Regulamento**

Municipal, a adquirir o direito de superfície e, ao abrigo dele, construir ou concluir a construção a que a entidade candidata se propôs e a firmar com esta um contrato de locação financeira.

ART.º 3º

- 1. Os lotes existentes na ZIL de Alcácer do Sal têm a área mínima de 625 m2 e a máxima de 10.290 m2.**
- 2. Na ZAE do Torrão, os lotes existentes têm a área mínima de 510 m2 e a máxima de 17.910 m2.**
- 3. Na ZIL de Alcácer do Sal e ZAE do Torrão, prevê-se a criação (implementação) de novos lotes, a definir pelos respectivos planos de pormenor e aos quais serão aplicáveis as disposições do presente Regulamento Municipal.**

ART.º 4º

- 1. Os lotes industriais de terreno serão cedidos mediante a constituição do direito de superfície, por escritura notarial, nos termos do n.º 1 do art. 5º e da alínea c) do n.º 1 do art. 2º, ambos do decreto-lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que aprovou a Lei dos Solos.**
- 2. O direito de superfície estabelecido no n.º 1 é constituído por um período mínimo de cinquenta anos, a fixar no acto de constituição, podendo convencionar-se o período de prorrogação.**
- 3. A cedência em direito de superfície é feita contra o pagamento de uma quantia**

determinada, ainda que satisfeita em prestações, coincidindo a última, neste caso, com a celebração da escritura do contrato definitivo.

4. Poderão ser celebrados contratos-promessa de cedência do direito de superfície, no qual se estabeleçam as condições da constituição do mesmo direito, nomeadamente o prazo para apresentação do respectivo projecto de licenciamento a que se refere o n.º 1 do artigo 6º, deste Regulamento.

5. No mesmo contrato-promessa será obrigatoriamente clausulado que a excedência do prazo para a apresentação do projecto das instalações e erigir, salvo motivo ponderoso, aceite como tal pela Câmara Municipal, confere ao Município o direito de resolver o contrato, mediante declaração remetida ao promitente superficiário sob registo e com aviso de recepção.

6. Caso não seja celebrado contrato-promessa, o adjudicatário do direito de superfície deverá indicar, no prazo de 60 dias a contar do acto da adjudicação, ou da notificação do mesmo se nele não estiver estado presente ou representado, o prazo a que se obriga a apresentar o projecto das instalações, que não pode exceder 6 meses contados do acto da adjudicação ou da sua notificação, respectivamente. Este prazo poderá eventualmente ser prorrogado a requerimento do interessado, apresentando até 10 dias antes do seu termo, por um prazo máximo de 6 meses, tendo em conta, designadamente a complexidade previsível do projecto.

7. Se o interessado não indicar o prazo para a apresentação do projecto, entende-se, para todos os efeitos, que este é o de 6 meses, contado do acto de adjudicação.

8. Para os efeitos dos nºs 4,5, 6 e 7, tem-se por não apresentado o projecto se o entregue evidencia manifesta desconformidade com plano municipal de ordenamento do território ou com o regulamento de loteamento.

9. Excedidos que sejam os prazos para a apresentação do projecto, o interessado perde o direito à adjudicação.

10. Os promitentes adquirentes e os adjudicatários do direito de superfície gozam da faculdade de ceder a sua posição a sociedade de locação financeira, contanto que esta remeta a documentação e declaração referidas no n.º 5 do art. 2º.

ARTº. 5º

1. As entidades a quem for atribuído o direito de superfície sobre lotes ficam obrigadas a iniciar neles as obras, de acordo com o projecto aprovado, no prazo máximo de 12 meses, a contar da data da escritura de cedência do mesmo direito, e a concluí-las no prazo fixado segundo o regime de licenciamento de obras particulares, ou, tratando-se de entidades isentas, no projecto de construção.

2. Salvo em favor de sociedade de locação financeira, é expressamente proibido alienar o direito de superfície enquanto as obras não estiverem concluídas, de acordo com o respectivo projecto.

3. Ressalvado o caso previsto no número anterior, a transmissão do direito de superfície antes da conclusão das obras é nula.

4. Com excepção da transmissão do direito de superfície em favor de locatário financeiro, o Município de Alcácer do Sal gozará sempre de direito de preferência na alienação do mesmo direito e na adjudicação em liquidação e partilha da sociedade superficiária.

5. Para o exercício efectivo do direito de preferência, o Município de Alcácer do Sal deve ser notificado, por carta registada, com aviso de recepção, sob pena de qualquer acto de alienação do direito ou do lote ser anulável, no prazo de um ano após o seu conhecimento.

6. O não início das obras e ou a sua não conclusão nos prazos previstos neste Regulamento,

salvo caso fortuito, motivo de força maior ou facto imputável à Administração Pública, devidamente justificado, confere ao Município de Alcácer do Sal o direito de reversão do direito de superfície, com todas as obras e materiais implantados no imóvel de forma permanente, sem direito a qualquer indemnização.

ARTº: 6º.

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 4º, deste Regulamento Municipal, a escritura de cedência em direito de superfície é celebrada no prazo máximo de seis meses após a apresentação do projecto nos serviços competentes do Município de Alcácer do Sal.

2. Com a entrega do projecto, a entidade interessada deve apresentar os documentos autenticados a que se refere o número 3 do art. 2º, e sendo caso disso, se ainda não tiverem sido remetidos, os documentos e a declaração a que se reporta o n.º 5 do mesmo art. 2º.

3. A Câmara Municipal de Alcácer do Sal deve notificar a interessada, por carta registada, com aviso de recepção, da data e local da celebração da escritura referida no número 1, com a antecedência mínima de quinze dias.

4. Notificada da data da escritura e como pressuposto da realização desta, a interessada deve entregar à Câmara Municipal, até 5 dias antes da mesma data, os seguintes elementos:

- a) documentos a que se refere o n.º 2 cuja vigência tenha caducado;
- b) os atinentes à identificação e prova de legitimidade dos seus representantes;
- c) conhecimento de sisa, salvo se tratar de entidade isenta do mesmo imposto;
- d) caução a que alude o n.º 3 do art. 7º;
- e) se for caso disso, caução a que se reporta o n.º 5 do art. 8º.

5. A não celebração da escritura referida neste artigo por razões imputáveis à interessada, salvo motivo ponderoso, justificado até 48 horas após o dia e hora marcados para o efeito,

implica, independentemente do pagamento das despesas da escritura a que haja lugar, a perda do direito à atribuição do direito de superfície sobre o lote ou lotes que estiverem em causa, sem direito a qualquer indemnização.

6. A justificação apresentada tempestivamente deve ser apreciada pela Câmara Municipal, no prazo máximo de dez dias, a qual, por sua vez, deve comunicar à entidade requerente, no prazo de oito dias a contar da apreciação, por carta registada, com aviso de recepção, a deliberação tomada, com indicação da data da celebração da escritura, se for caso disso.

ARTº.7º

1. O início da laboração industrial, ou de outra actividade económica autorizada, deve ter lugar no prazo de dois meses após a licença de utilização, que deverá ser requerida no prazo de um mês após a conclusão das obras.

2. Se o incumprimento do disposto no número anterior perdurar mais de três meses a contar da data da conclusão das obras, salvo caso fortuito, motivo de força maior ou facto imputável a Administração Pública, devidamente justificado, o superficiário pagará ao Município de Alcácer do Sal, a título de cláusula penal, a quantia de 5 000\$00 por cada dia em que se cifrar o atraso.

3. A responsabilidade do superficiário pelo cumprimento do prazo referido no n.º 1. com a dilação máxima concedida pelo n.º 2, será caucionada, mediante garantia bancária ou seguro caução, uma e outro incondicionais, exigíveis à primeira interpelação e só libertáveis mediante deliberação da Câmara Municipal, pelo valor de um milhão de escudos.

4. Se a actividade económica autorizada for iniciada no prazo referido no número anterior, a Câmara Municipal libertará a caução; caso contrário, terá direito de se fazer pagar, por força da caução, pelo valor das multas devidas, até à data em que ocorrer o início da actividade.

5. Ultrapassado que seja um ano a contar da data da conclusão das obras sem que a actividade seja iniciada, o Município de Alcácer do Sal gozará da faculdade de resolver o contrato.

6. Em caso de resolução do contrato, o superficiário terá direito a uma indemnização correspondente ao valor nominal da construção que se encontrar estimado no orçamento apresentado e aceite pela Câmara Municipal com a aprovação do projecto ou o valor mais recente da construção, que se puder ter em conta, se, mercê de destruições ou depreciações, este último valor for inferior. Ao valor da indemnização serão deduzidas as quantias eventualmente em dívida por força da cláusula penal a que se refere o nº2.

7. O disposto no n.º 5 e 6 não se aplica às sociedades de locação financeira.

ARTº.8º.

1. A Câmara Municipal fixa, mediante deliberação, o preço-base de cedência por m2 dos lotes a atribuir, para vigorar em cada semestre.

2. Os editais são fixados nos locais de estilo, nas primeiras quinzenas de Janeiro e Julho do ano a que respeitar.

3. O preço-base é calculado segundo o valor justo e corrente do mercado imobiliário.

4. As escrituras de cedência a que se reporta o presente Regulamento são celebradas tendo em conta o preço-base fixado anualmente pela Câmara Municipal, que para o efeito terá em conta o estabelecido para 1995, no artº 12º, nº1, e a evolução do mercado local, sendo esse mesmo preço-base eventualmente bonificado com a pontuação obtida pela entidade candidata.

5. A bonificação sobre o preço-base só será concedida se o beneficiário apresentar caução, no montante da bonificação, mediante garantia bancária ou seguro caução, uma e outro incondicionais, exigíveis à primeira interpelação e só libertáveis por deliberação da Câmara Municipal.

6. O direito à bonificação só se manterá se o beneficiário iniciar a actividade autorizada até ao termo do prazo fixado no n.º 2 do art. 7º.

7. Excedido o termo da dilação do prazo concedida pelo n.º 2 do art. 7º, a caução, salvo caso fortuito, motivo de força maior ou facto imputável à Administração, é perdida em favor do Município de Alcácer do Sal.

8. Para os lotes cujo direito de superfície seja atribuído em hasta pública não há lugar à bonificação prevista no n.º 2 do artigo 2º, deste Regulamento Municipal, iniciando-se a licitação pelo valor do preço-base em vigor.

9. No edital a publicitar em cada semestre, a Câmara Municipal deve indicar os lotes a ceder em hasta pública, se for caso disso, entendendo-se, no caso de não indicação, que os lotes são cedidos por ajuste directo.

10. Fora os casos de hasta pública, em que os lotes são adjudicados para cedência pelo preço resultante da licitação, o direito de superfície sobre os lotes é atribuído aos candidatos concorrentes, tendo em conta o regime de bonificação previsto neste Regulamento Municipal.

ARTº.9º.

1. Para os lotes cujo direito de superfície seja atribuído em hasta pública, o adjudicatário paga, no acto de arrematação, 50% do valor e os restantes 50% no acto da celebração da escritura de cedência.

2. Na aquisição do direito de superfície, o adquirente paga 25% do valor, no acto da atribuição do lote e os restantes 75% até à data da celebração da escritura, conforme for estabelecido no respectivo Contrato-Promessa, ainda que em regime de prestações sempre sem prejuízo do disposto no artigo 6º, deste Regulamento Municipal.

ARTº.10º.

1. É criada a taxa de conservação e manutenção das infra-estruturas públicas da ZIL de Alcácer do Sal e ZAE do Torrão.

2. São sujeitos passivos da mesma taxa os titulares do direito de superfície dos lotes abrangidos pelos referidos ZIL e ZAE e bem assim, em caso de locação financeira, os respectivos locatários.

3. A taxa, estabelecida no n.º 3 do art. 12º, por metro quadrado da área do lote, é mensal e paga até ao dia oito do mês a que respeitar.

4. A taxa é actualizada automaticamente no dia 1 de Janeiro de cada ano, segundo a evolução média anual do índice de preços no consumidor, sem habitação (taxa de inflação), registada no ano anterior.

5. Sempre que não estiverem disponíveis os dados oficiais relevantes, a actualização será feita no mês seguinte ao da publicação daqueles, sendo a diferença paga com a primeira taxa actualizada.

6. O direito à isenção da taxa suspende-se contudo, salvo caso fortuito, motivo de força maior ou facto imputável à Administração, se a actividade autorizada não se iniciar no prazo a que alude o n.º 2 do art. 7.º ou se esta cessar ou for suspensa, depois de iniciada, por mais de dois meses em cada ano, sendo então exigível taxa durante os meses em que perdurar o retardamento do início da actividade ou a suspensão desta, para além dos referidos dois meses.

7. Para os efeitos do número anterior, consideram-se com meses completos as fracções superiores a 15 dias.

8. Os superficiários ou os locatários financeiros podem ainda beneficiar de bonificação da taxa, nos termos deste Regulamento.

9. As bonificações da taxa dependem do inicio e manutenção da actividade autorizada, salvo caso fortuito, motivo de força maior ou suspensão da actividade por um período não superior a dois meses por ano, e da verificação dos parâmetros fixados neste Regulamento, pelo que podem ser alteradas ou cessar se as circunstâncias da sua atribuição se modificarem.

10. A Câmara Municipal, sempre que verifique haver cessação ou suspensão da actividade ou alteração dos parâmetros, notificará do facto a entidade beneficiária, por carta registada e com aviso de recepção, para que esta, no prazo de um mês, justifique o comportamento omissivo ou comprove o preenchimento dos parâmetros que determinaram a bonificação.

11. Se a beneficiária, notificada para o efeito, não apresentar justificação bastante quanto à cessação ou suspensão da actividade ou não comprovar ou comprovar apenas em parte os parâmetros da pontuação atribuída, no prazo consignado no número anterior, a bonificação será, consoante os casos, eliminada ou reduzida em conformidade.

12. As deliberações sobre bonificações podem ser revistas a requerimento fundamentado do titular do direito de superfície, nos termos gerais.

ARTº.11º.

1. É instituído o regime de incentivos que se rege pelos parâmetros seguintes:

A) Número de postos de trabalho criados relativamente à área de terreno ocupada;

B) Área de recrutamento de pessoal / Preferência no recurso à mão-de-obra oriunda do Concelho;

C) Impacto Ambiental da Actividade;

C.1. - Emissões Gasosas;

C.2.- Efluentes Líquidos;

C.3. - Produção de Resíduos Sólidos;

D).Componente Tecnológica e Formação Local de mão-de-obra;

E). Sede da Actividade Económica.

2. A quantificação dos parâmetros indicados encontra-se descrita na tabela anexa.

3. O regime de incentivos é aplicável aos preços de alienação do direito de superfície, quando não arrematado em hasta pública, e à taxa de conservação e manutenção, nos termos previstos, respectivamente, nos artigos 8º, n.º 4, e 10º

4. Os parâmetros e a correspondente tabela de pontuação aplicam-se também na selecção de

candidaturas à aquisição do direito de superfície sobre lotes, nos termos do nº2 do artigo 2º.

5. Na selecção de candidaturas, em caso de empate de pontuação, tem preferência a actividade que ocupar menos área.

ARTº: 12º.

1. Para efeitos do n.º 4 do artigo 8º, deste Regulamento Municipal, no ano de 1995, o preço-base aplicável à ZIL de Alcácer do Sal é de Esc. 2 000\$00/m2.

2. O preço-base dos lotes não integrados na referida ZIL beneficiam de uma redução de 25%.

3. Para efeitos do número 1 do artigo 10º, a taxa de conservação e manutenção das infra-estruturas, devida por m2 de área de lote e por mês, é fixada, para o ano de 1995, em 4\$00.

4. A pontuação atribuída de acordo com a tabela anexa traduz-se nas seguintes bonificações:

De 0 a 15 pontos	20% de Bonificação
De 16 a 25 pontos	30% de Bonificação
De 26 a 30 pontos	50% de Bonificação
De 31 a 35 pontos	80% de Bonificação
Mais de 35 pontos	100% de Bonificação

CAPITULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTº. 13º.

O direito de reversão a que assiste ao Município de Alcácer do Sal nos termos do nº6 do artigo 5º e o direito á resolução do contrato consignado no n.º 3 do artigo 7º são inoponíveis

a instituição financeira de crédito a favor da qual tenha sido constituída hipoteca sobre o direito de superfície, por virtude da celebração entre aquela e a superficiária de um contrato de mútuo para a construção do edifício a erigir no lote em causa, respondendo o direito de superfície, mesmo que regresse à esfera jurídica do Município, ou a indemnização devida, pelo crédito hipotecário, nos termos do n.º 6 do artigo 27.º da Lei n.º 2 030 de 22/6/1948.

ART.º 14º

O preço base de cedência de lotes com construção será definido pela Câmara Municipal, tendo em conta o preço de metro quadrado de terreno fixado nos termos do art. 8.º, n.ºs. 1 e 3, e o valor das construções erigidas no lote.

ART. 15º.

1. Sempre que, face às circunstâncias, for desajustada a constituição ou cedência do direito de superfície sobre lotes de terreno, a Câmara Municipal pode dá-los, no todo ou em parte, de arrendamento ou firmar contratos de uso ou outros mais adequados aos fins em vista, desde que não envolvam a alienação da propriedade do solo.

2. Nos casos previstos no número anterior, competirá à Câmara Municipal definir as condições contratuais, tendo em conta o interesse das actividades económicas a instalar, a área a ocupar e, se for caso disso, o incentivo à deslocação de instalações de locais inadequados.

3 - Qualquer que seja o título da utilização facultada pelo Município na ZIL de Alcácer do Sal ou na ZAE do Torrão, os utentes dos lotes, com ou sem construção, ficam sujeitos ao pagamento da taxa de conservação a que alude o art. 10º com as especialidades constantes dos números seguintes.

4 - O período de isenção da taxa previsto no n.º 6 ao art. 10º será fixado pela Câmara

Municipal entre dez e trinta meses, atentos os aspectos referidos no n.º 2 do presente artigo.

5 - Caso um lote de terreno seja utilizado por mais do que um utente, a taxa a pagar por cada um deles será a correspondente à área que lhe estiver afectada.

ANEXO

(TABELA ANEXA - PARÂMETROS DE PONTUAÇÃO E RESPECTIVA QUANTIFICAÇÃO)

1) Número de postos de trabalho criados, relativamente à área de terreno ocupada.

Regula-se pela seguinte fórmula:

$$P = T/A*400+T/15$$

em que:

T - Número de Postos de Trabalho;
A - Área do Lote em Metros Quadrados
P - Pontuação

Exemplos:

Lote com 300 m2 e 3 postos de trabalho	4 pontos
Lote com 300 m2 e 15 postos de trabalho	21 pontos
Lote com 1.500 m2 e 3 postos de trabalho	1 ponto
Lote com 1.500 m2 e 15 postos de trabalho	5 pontos
Lote com 1.500 m2 e 50 postos de trabalho	17 pontos
Lote com 10.000 m2 e 3 postos de trabalho	0 pontos
Lote com 10.000 m2 e 15 postos de trabalho	2 pontos
Lote com 10.000 m2 e 50 postos de trabalho	5 pontos
Lote com 10.000 m2 e 100 postos de trabalho	11 pontos

2) LOCAL DE RECRUTAMENTO/MÃO-DE-OBRA ORIUNDA DO
CONCELHO

Até 25% de mão-de-obra do Concelho -----2 pontos
 de 26% a 50% de mão-de-obra do Concelho-----4 pontos
 de 51% a 75% de mão-de-obra do Concelho-----6 pontos
 de 76% a 100% de mão-de-obra do Concelho-----8 pontos

3) IMPACTO AMBIENTAL DA ACTIVIDADE

3.1. Emissões Gasosas

Nível de emissões máximas:

	Nível I	Nível II	Nível III
Pó/Poeiras	3	10	30
HC1	1	10	50
SO2	5	300	300
NO	30	200	*
HF	0.1	1	2
NH3	5	50	*
Cd+T1	0.01	0.05	*
Metais Pesados	0.05	0.2	0.2
Dioxinas	0.05 ng eq/m3	0.1 ng eq/m3	*
Pontuação	6 pontos	4 pontos	1 ponto

* - Teor não controlado

HC1 - Acido Clorídrico;

SO2 - Dióxido de Enxofre;

NO . -Azotitos e Azotatos;

HF. - Ácido Fluorídico;

NH3. -Amoníaco;

Cd*T1 - Cádmió e Tálío;

Metais Pesados - Chumbo, Crómio, Cobre, Cádmió, Mercúrio, etc.

3.2 - Efluentes Líquidos

GRUPO I - Indústrias com efluentes enquadrados nos de tipologia de águas residuais domésticas - 4 pontos

GRUPO II - Indústria com efluentes não enquadrados nos de tipologia de águas residuais domésticas - 0 pontos

3.3 - PRODUÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS / RESÍDUOS URBANOS POR DIA

GRUPO I - até 250 Kg/1000 m2 de lote 3 pontos

GRUPO II - até 500 Kg / 1000 m2 de lote 2 pontos

GRUPO III - até 1000 Kg / 1000 m2 de lote 1 ponto

4) COMPONENTE TECNOLÓGICA E FORMAÇÃO LOCAL DE MÃO- DE-OBRA

4.1. Componente Tecnológica

GRUPO I - Actividades com componentes tecnológica e/ou processos de fabrico inovadores 5 pontos

GRUPO II - Actividades sem componente Tecnológica assinalável 0 pontos

4.2 - Formação Local de Mão-de-Obra

GRUPO I - Empresas com previsão de formação profissional própria 5 pontos

GRUPO II - Empresas sem previsão de formação profissional própria 0 pontos

5) LOCALIZAÇÃO DA SEDE SOCIAL NO CONCELHO DE ALCÁCER DO SAL

5.1.- Localização da sede em Alcácer do Sal - 80% da bonificação atribuída pelo artº 11º, nº1, - Número de Postos de Trabalho Criados - acrescidos de 5 pontos:

$$P=5+0.8*(T/A*400+T/15);$$

5.2. Localização da Sede Social fora do Concelho 0 pontos

“PREÂMBULOS DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS”

Nota Justificativa da alteração de 24-02-95

No texto inicial do Regulamento em título, previa-se que os superficiários pagassem uma “renda”, como contraprestação dos Serviços de conservação e manutenção das infraestruturas públicas que servem as mesmas Zonas, incluindo a limpeza dos arruamentos. Tal designação decorria de um equívoco: é que se tem por renda a retribuição, ajustada contratualmente, pela utilização temporária de bens imóveis ou móveis, facultada pelo outro contraente. Diversamente, o que verdadeiramente se queria estabelecer era uma taxa pela utilização de bens públicos (infra-estruturas básicas que servem aqueles parques) e pela prestação de serviços por parte de funcionários municipais (no que toca à limpeza dos arruamentos) - cfr al^a. c), 2^a. parte, e d) do artº. 11º. da Lei nº. 1/87, de 6 de Janeiro. Ora as taxas são fixadas coactiva e unilateralmente pelos entes públicos pela utilização de bens públicos ou semi-públicos sob sua jurisdição, pela prestação por estes de serviços ao público ou pela remoção de limites jurídicos à actividade de terceiros (caso das licenças). As alterações aprovadas pela Assembleia Municipal em 27.12.94, das propostas da Câmara

Municipal datada do dia 21 do mesmo mês e ano, expurgaram o primeiro equívoco, mas mantiveram um segundo. Com efeito, a taxa não constitui matéria de contrato, nem participa do preço do direito de superfície, pago em prestação única ou em prestações periódicas - cfr. artº. 1530º, nº. 1 do Código Civil e artº. 21º, nºs 1 e 2 do Decreto-Lei nº. 794/76, de 5 de Novembro. Note-se que as prestações têm de ser sempre satisfeitas em dinheiro (cfr artº 1630º, nº 3, do Código Civil), contrariamente ao previsto no artº 8º, nº. 3 e 4, do Regulamento. As taxas são fixadas no exercício de poderes de autoridade, se bem que tenham carácter de contraprestação (na dimensão de equivalência jurídica e não económica). Daí que a falta do respectivo pagamento não se possa repercutir na vigência do contrato (diversamente do previsto no artº 9º). Segue antes o regime geral das dividas tributárias, que vencem juros de mora e são susceptíveis de cobrança coerciva mediante execução fiscal.

Por último, e como flui do atrás dito, a sanção pela falta de comparência ao acto de escritura não tem a natureza de taxa (contrariamente ao consignado no nº 7 do artº 6º). Há lugar, isso sim, ao pagamento das despesas da escritura que tenha sido elaborada e, quanto muito, ao pagamento de uma quantia (pelo menos) determinável, mas fixada contratualmente, a título de cláusula penal (o que só seria possível nos casos em que a constituição do direito de superfície fosse precedido de contrato-promessa).

(Alterações aprovadas pela Assembleia Municipal de 24-02-95)

Nota Justificativa da alteração de 3-6-95

Considerando que o regulamento em epígrafe apenas se pode aplicar à Zona de Indústria Ligeira de Alcácer do Sal e Zona de Actividades Económicas;

Considerando que se pretende estender a sua aplicação a outros loteamentos industriais,

nomeadamente na Comporta e noutros aglomerados em que se venham a constituir loteamentos de iniciativa municipal para desenvolvimento de actividades económicas;

Proponho que:

Sejam introduzidas no Regulamento Municipal para a Zona de Indústria Ligeira de Alcácer do Sal e Zona de Actividades Económicas do Torrão as seguintes alterações:

- Título : Regulamento Municipal para a Zona de Indústria Ligeira (ZIL) de Alcácer do Sal e Zona de Actividades Económicas (ZAE) do Torrão e Lotes Industriais de Iniciativa Municipal (LIM).

(Alterações aprovadas pela Assembleia Municipal de 3 de Junho de 1995)

Nota Justificativa da alteração de 27-09-96

O Regulamento em título foi aprovado com o explícito propósito de promover a fixação de indústrias que não causem impactes negativos em termos ambientais e a consequente criação de postos de trabalho, através de um conjunto de incentivos tidos por atractivos. Contudo o seu texto não foi dotado da “elasticidade” necessária para acolher mecanismos a que os empresários crescentemente recorrem para viabilizar os seus investimentos: é o caso da locação financeira.

Locação financeira, segundo a noção acolhida pelo decreto-lei nº 149/95, de 24/6, que hoje rege a matéria, “ é o contrato pelo qual uma das partes (locadora) se obriga mediante retribuição a ceder a outra (locatária) o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante a simples

aplicação dos critérios nele fixados .“

Um das principais alterações foi assim a de prever a intervenção de sociedades de locação financeira, compatibilizando-se este instituto com os interesses do Município e as normas de direito público atinentes ao direito de superfície.

Neste último sentido, houve a necessidade de superar uma dificuldade que se prende com o direito de preferência consignado no Artigo 20º, nº 3 do decreto-lei 794/76, de 5/11(vulgo, "lei dos solos"), em favor da Administração, na alienação por acto "inter vivos" do direito de superfície. Com efeito, a prevalecer esta restrição não seria viável o recurso á locação financeira, já que esta supõe que o locatário

goze da faculdade de adquirir o locado (no caso, o edifício a erigir em regime de direito de superfície) por um valor residual (opção de compra).

A Lei dos Solos remonta contudo a 1976 quando a locação financeira só veio a ser prevista e regulada pelo nosso legislador em 1979 (pelo decreto-lei 171/79 de 6/6). Desse facto resultou uma lacuna evidente na Lei dos Solos, insusceptível de superar por analogia, que deverá ser integrada, nos termos do artigo 10, nº 3, do Código Civil, "segundo a norma que o próprio interprete criaria se houvesse que legislar dentro do espírito do sistema." Ora essa norma será a da derrogação do direito de preferência da Administração, sob pena da incompatibilidade de regimes, o que por certo, e como aliás se colhe pelo sentido das inovações introduzidas na locação financeira pelo diploma de 1995, o legislador não pretenderia, sendo para mais que configurou o exercício de direito de preferência como providência para evitar a especulação na alienação do direito de superfície (o que, no caso, manifestamente não ocorre -cf. nºs 1 e 3 do artigo 20º da Lei dos Solos).

Outra das alterações prende-se com a postura das instituições de crédito. Estas colocam dificuldades ou atrasam a análise de processos de financiamento à construção quando se deparam com regulamentos que cominam incumprimentos de obrigações contratuais por parte dos superficiários com o exercício de direito de reversão ou prevêm condições resolutivas. Face a isto, explicitou-se que os direitos de reversão ou de resolução contratual não diminuem a segurança dos empréstimos que concedam para a construção dos edifícios industriais mediante a hipoteca do direito de superfície.

A par destas alterações, adoptam-se mecanismos destinados (segundo critérios de

razoabilidade ditados pelo principio da proporcionalidade) a compelir os superficiários a iniciar a actividade prevista no prazo máximo de um ano, a contar da data da conclusão dos edifícios, para evitar condutas especulativas e que se saldem em prejuízo de desenvolvimento local.

Por último, introduzem-se algumas melhorias de redacção, eliminam-se segmentos desnecessários e revoga-se o actual artigo 12º que, sem suporte legal, visava a celebração de novos contratos da cedência do direito de superfície quando o mesmo fosse transmitido a terceira entidade.

Nestes termos a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal e ao abrigo da competência que lhe é conferida pela al^a a) do nº 2 do artigo 39º do decreto-lei nº 100/84, de 29/3, aprova as alterações que seguem *.

(Alterações aprovadas pela Assembleia Municipal de 27 de Setembro de 1996)

Nota justificativa da alteração de 20/12/96

O Regulamento em epígrafe elege como único título de utilização de lotes de terreno por terceiros o direito de superfície (Cf. art. 4º, nº 1), pelo que é apenas estruturado em função deste instituto.

O direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter obras (ou plantações) em terreno alheio (Cf. art. 1524º do Código Civil e art. 21º, nº 1, da Lei nº 2030, de 22/06/1948), o que inibe outras utilizações em que não há lugar a construção, como sejam depósitos e estaleiros ao ar livre (que tenham carácter duradouro, já que para os transitórios não há necessidade de os disciplinar por via regulamentar).

Recentemente a questão colocou-se com a necessidade de, por motivos de segurança, deslocar do meio urbano depósitos de bilhas de gás. Por certo ninguém contestará que a ZIL (como a ZAE) oferece condições ideais para o efeito, sendo para mais que o art. 8º, nº 2, do

Regulamento do PDM, para que remete o art. 1º, nº1, do Regulamento em referência, prevê "instalações de armazenagem".

Outras hipóteses poder-se-ão contudo equacionar, como a instalação de estaleiros que não envolvam construções. Por outro lado, poderão também ocorrer situações que tornem desaconselhável ceder o direito de superfície sobre lotes de terreno, quer por falta de resposta do mercado, quer por serem diversas as opções do Município. Pense-se no caso de reversão de construções: pode muito bem acontecer que não surjam interessados em adquirir o direito de superfície sobre lotes já construídos, face ao valor que atinjam (aliás o Regulamento não contempla estes casos, já que o preço é apenas estabelecido em função do metro quadrado de terreno). Pode ainda acontecer que o Município pretenda criar, por exemplo, "ninhos de empresas", permitindo que jovens se iniciem na vida empresarial em espaços municipais construídos e dotados de meios logísticos adequados, para, numa fase subsequente, e mercê de experiência que tenha êxito, se lançarem no mercado.

Em todos estes casos, o direito de superfície é inadequado.

É assim de prever a possibilidade de permitir utilizações a coberto de contratos de arrendamento, de contratos de uso ou mesmo de contratos atípicos ou mistos (que enquadrariam a aventada hipótese de "ninhos de empresas").

Aproveita-se a oportunidade para rever os nº 2 e 3 do art. 1º que, respectivamente, prevêem que a ocupação da ZIL de Alcácer do Sal e a dos lotes municipais para a indústria (LIM) sejam objecto de plano de pormenor, quando, nos termos do nº 3 do art. 8º do Regulamento do Plano Director, pode ser também disciplinada por plano de urbanização ou loteamento municipal.

No ensejo, são também rectificadas erros de remissão resultantes da alteração da numeração de artigos, que, por lapso, não foram corrigidos na proposta que veio a ser aprovada na sessão da Assembleia Municipal realizada no dia 27 de Setembro último.

Nestes termos, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal e ao abrigo das competências que lhe estão conferidas pelas alª a) e l) do nº 2 do art. 39º do Decreto-Lei nº 100/84, de 29/3, aprova as alterações que seguem ao Regulamento em título.

(Alterações aprovadas pela Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 1996)

Nota justificativa da alteração de 25.02.2000

A conduta omissiva de alguns adjudicatários, promitentes-superficiários e superficiários vem evidenciando a necessidade de serem criados mecanismos que permitam, de forma oportuna, superar ou, pelo menos, desincentivar situações de incumprimento contratual que, ademais, desvirtuam os objectivos do Município de fixar indústrias e actividades conexas que potenciem o desenvolvimento local.

Os atrasos sucessivos na construção, na instalação ou no início dessas actividades por parte de alguns agentes salda-se em prejuízo desse desiderato e inibe que sejam dadas oportunidades a outros agentes que possam assegurar os propósitos de desenvolvimento subjacentes à edição no Regulamento.

As dificuldades que se vêm detectando prendem-se com os aspectos a seguir elencados.

1º O art. 6º., nº. 1, dispõe que a escritura de constituição do direito de superfície, a partir do qual se conta o prazo para o início da construção (art. 5º., nº. 1), “é celebrada no prazo de seis meses após a apresentação do projecto” (das obras), mas não consigna um prazo ou sequer um dever de diligência quanto à entrega do mesmo projecto. Salvo se for firmado um contrato-promessa que a supere (art. 4º., nº. 4), a omissão regulamentar traduz-se, na prática, na faculdade de o interessado protelar indefinidamente essa obrigação.

2º. O Regulamento prevê um prazo para o início da laboração industrial ou de outra actividade económica autorizada, sob cominação de multas diárias, a título de cláusula penal (a introduzir nos contratos), e, se o atraso persistir mais de um ano, do exercício da faculdade de resolução contratual por parte do Município; no entanto a cobrança das multas, quando não haja pagamento voluntário, e a efectivação da resolução supõem a promoção de acções judiciais, que podem tornar-se muito morosas - Cf art. 7º., nºs 2 e 3.

3º. O Regulamento prevê, a título de incentivos, a isenção de taxa de conservação e manutenção das infra-estruturas públicas da ZIL e da ZAE nos primeiros 60 meses (contados do mês da celebração do contrato de constituição do direito de superfície) e bem ainda bonificações de 20% a 100% sobre a mesma taxa e sobre o próprio preço de alienação do

direito de superfície (quando não arrematado em hasta pública), em função de parâmetros relativos ao número de postos de trabalho, ao nível de recrutamento da mão-de-obra local, ao impacte ambiental da actividade, à tecnologia, à formação profissional e à localização da sede da superficiária (cf. art. 10º., nºs 6,7 e 8º, e 11º., nº. 3). Consigna ainda que a bonificação pode ser eliminada ou reduzida em caso de alteração dos parâmetros subjacentes à bonificação da taxa. No entanto não conexiona as isenções e bonificações com o início tempestivo, cessação ou a suspensão da actividade, pelo que acaba por “premiar” condutas omissivas que desvirtuam a lógica da concessão dos benefícios.

É neste contexto que se propõe que a Assembleia Municipal, ao abrigo da al^a. a) do nº. 2 do art. nº. 53º. da Lei nº. 169/99, de 18 de Setembro, aprove as alterações infra referidas ao Regulamento em título.

São alterados os artigos 2º, 4º, 6º, 7º, 8º, e 10º

(Alterações aprovadas pela Assembleia Municipal de 25 de Fevereiro de 2000)