



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 32/2006

(Reunião 2006-11-07)

Pág. 1

Aos **SETE** de **NOVEMBRO** de **DOIS MIL E SEIS**, nesta Cidade de Sines e Sala de Sessões do Edifício dos Paços do Concelho, teve lugar a **REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA** da Câmara Municipal de Sines, estando presentes. -----

**PRESIDENTE:** - MANUEL COELHO CARVALHO, que presidiu aos trabalhos.

**VEREADORES:**-----

- CARLOS ALBERTO DA SILVA
- ALBINO MANUEL ANDRÉ ROQUE
- CARMEM ISABEL AMADOR FRANCISCO
- NUNO JOSÉ GONÇALVES MASCARENHAS
- MARISA FILIPA SANTOS RODRIGUES SANTOS
- ANTÓNIO JOSÉ NOGUEIRA DE ALMEIDA

**Ordem de Trabalhos:** -----

1. SAU – Informação referente ao terminus do período de discussão pública do projecto da operação de Loteamento do Pólo B da ZAL de Sines -----
2. Proposta Mercado Municipal -----

O Sr. Presidente da Câmara declarou aberta a reunião eram 10:20 horas. -----

**I – Ordem de Trabalhos** -----

**Ponto 1 - SAU – Informação referente ao terminus do Período de Discussão Pública sobre a Alteração do Loteamento do Pólo B da ZAL de Sines**-----

Informação nº 60 do SAU a informar do terminus do período de Discussão Pública sobre a Alteração do Loteamento Municipal do Pólo B da ZAL de Sines tendo sido apresentadas quaisquer questões ou sugestões sobre o mesmo. -----

**Deliberação:** Aprovada, por unanimidade, a operação de Loteamento nos termos apresentados, com as seguintes condicionantes: Pagamento das compensações ao município pelo incumprimento dos parâmetros de cedência previstos na Portaria 1136/2001, nos termos já comunicados à API Parques e conclusão do processo de realojamento dos moradores na zona de intervenção da operação urbanística ou aprovada.

**Ponto 2 - Proposta de Projecto para o espaço do Mercado Municipal** -----

O Sr. Presidente começou por referir que, tal como se pode constatar, que as instalações do mercado municipal encontram-se num estado avançado de degradação física e de



# CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 32/2006

Reunião (2006-11-07)

Pág. 2 de 6

degradação da actividade económica que existe necessidade de uma intervenção de transformação de vulto daquele local. -----

Mais referiu que, actualmente no mercado municipal existem 96 bancas, estando em actividade 7 bancas de peixe; 10 vendedores de legumes e frutas (três dos quais pequenos vendedores de produção própria e com uma actividades esporádica); 2 talhos; 1 padaria; 1 florista e 1 Snack Bar no exterior, sendo que a maioria dos vendedores solicitaram em tempos a redução no pagamento das rendas, com fundamento em dificuldades económicas.

O que a CMS pretende, e reitera uma vez mais é a transformação do actual espaço do mercado garantindo a existência de um novo mercado municipal moderno e com todas as condições para os comerciantes e utentes e outras actividades, nomeadamente uma superfície comercial; espaços para instalações de actividades e a construção de um novo mercado grossista noutra local da Cidade, provavelmente no espaço do actual mercado mensal. -----

O Sr. Presidente ainda mencionou que a Câmara analisou a actual situação do mercado, sendo que, como se pode constatar, o mercado necessita de obras avultadas, o que implica um custo de muitas dezenas de milhares de contos, e que em consequência dessas mesmas obras, o mercado tinha que encerrar pelo um período estimado de seis meses, o que em nada abonava a situação dos comerciantes, pois suspendia a actividade dos mesmos. -----

Com esta intervenção garante-se uma qualificação daquela zona e por conseguinte um mercado que faculte um melhor serviço público, com melhores condições. -----

O Sr. Presidente referiu, mais uma vez, que a CMS não vai alienar património, mas sim, ceder aquele espaço em direito de superfície, sendo o mesmo atribuído em hasta pública. --

Em conclusão o Sr. Presidente sublinhou que:

1. A situação actual não satisfaz nem os comerciantes, nem a população;
2. As obras de recuperação custariam 200 mil contos, e não resolviam o problema da desproporção entre o espaço disponível e o espaço utilizado.

Com a solução proposta cria-se um novo mercado municipal gerido pela Câmara, podendo funcionar em horário alargado e outros espaços para mais actividades comerciais que beneficiam a população e os comerciantes do mercado municipal, e a Câmara recebe uma verba avultada necessária para outras obras importantes. Portanto, nas condições actuais, esta é a melhor proposta de solução.



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 32/2006

Reunião (2006-11-07)

Pág. 3 de 6

Na sequência da intenção da Câmara foi apresentada proposta, nos seguintes termos: -----

*“CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE O PRÉDIO SITO NO GAVETO DA AVENIDA GENERAL HUMBERO DELGADO COM A TRAVESSA MARIANA GODINHO, DENOMINADO “MERCADO MUNICIPAL” INSCRITO NA MATRIZ PREDIAL URBANA SOB O ARTIGO 2398, REGISTADO NA CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DE SINES SOB O NÚMERO 4211, FLS. 188, LIVRO B-13, COM A ÁREA TOTAL DE 8.755,12 M2. -----*

*-Considerando que o espaço onde se encontra inserido o prédio identificado na presente proposta, por razões da respectiva optimização, quer no sentido de incentivar o desenvolvimento económico, quer no sentido de assegurar o bem estar familiar e social, dos munícipes, em face ainda do contexto subjacente ao Plano de Urbanização da cidade de Sines que se encontra na fase final de elaboração, carece de nova integração em termos de planeamento e urbanização, importando pois, a respectiva renovação/requalificação urbana, no sentido de adequar tal espaço às necessidades evidenciadas no plano da concepção urbanística, bem como do plano das acessibilidades; -----*

*-Que, para os efeitos supra referidos, se afigura relevante, considerando o interesse público a prosseguir, a implementação de um edifício destinado a várias funcionalidades, designadamente a implantação de uma superfície comercial (supermercado), acompanhada de um conjunto de espaços destinados a comércio, bem como a inserção de um espaço destinando a Mercado e outros de natureza polivalente; -----*

*-Que, tal edifício deverá ser servido por boas condições de acolhimento e acessibilidade, designadamente ao nível do estacionamento e implementação de zonas verdes, devendo aproveitar-se o sub-solo para os devidos efeitos; -----*

*- Que, em conformidade com o regime estabelecido no DL nº 794/76, de 5 de Novembro, na redacção actual, resulta que a Administração pode recorrer à colaboração de outras entidades, nomeadamente particulares, cedendo-lhes terrenos ou direitos sobre eles para a execução de empreendimentos compreendidos em planos por ela aprovados (ou numa interpretação actualista em elaboração, mas já na sua fase final), bem como confiando-lhes a realização, sem encargos para a Administração ou com a sua participação, de obras de urbanização projectadas para terrenos já adquiridos e a construção, para venda ou arrendamento, dos edifícios a erigir na área (artº 3º, nº 2); -----*

*- Que, o Direito de superfície encontra-se, em termos gerais, regulado no Código Civil, sendo a sua noção dada pelo artº 1524º o qual estatui que o direito de superfície consiste na faculdade de construir e/ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno*



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 32/2006

Reunião (2006-11-07)

Pág. 4 de 6

*alheio ou de nele se fazer ou manter plantações, estando pois em causa duas propriedades distintas e paralelas (a do solo e a da obra a construir ou manter), sendo que, enquanto figura complexa, o direito de superfície é um direito real menor, o qual, quanto à forma, tem de ser constituído por escritura pública;* -----

*- E, tendo por objecto a construção de uma obra o direito de superfície pode abranger parte do solo não necessária à sua implantação, desde que ela tenha utilidade para o uso da obra (artº 1525º, nº 1 do C.C.), admitindo-se ainda que o direito de superfície possa ter como objecto a construção e/ou manutenção de obra sob solo alheio, de acordo com o nº 2 do artº 1525º do C.C., normativo que foi introduzido pelo DL nº 257/91, de 18 de Julho, de forma a permitir a construção de parques de estacionamento e outras obras similares, sendo certo que há quem entenda que tal admissibilidade só advém quando a obra do subsolo seja “inerente à obra superficiária” em que a superfície se estende à cave construída. No entanto, há que ter em atenção o disposto no nº 5 do artº 21º da Lei nº 2030, o qual exige ainda que a parte do solo não destinada à construção e abrangida pelo direito de superfície seja economicamente menos importante do que a outra parte;* -----

*- Que, estando em causa um direito de superfície a constituir pelo Estado ou pessoas colectivas públicas em terreno do seu domínio privado, ter-se-á necessariamente de ter em consideração o disposto em legislação especial, sendo as normas do C.C. aplicadas subsidiariamente e com as necessárias adaptações (artº1527º do C.C.);* -----

*- E que, assim sendo, sempre se terá de atender ao regime estatuído na Lei nº 2030, de 22 de Junho de 1948, designadamente o disposto nos seus artºs 21º a 29, uma vez que tais disposições não foram até à presente data, objecto de revogação expressa, em que se estabelece nos nºs 3 e 4 do artº 22º da citada Lei, o princípio geral de que a escolha do superficiário deve ser efectuada mediante hasta pública;* -----

*- Bem como estabelece o já citado DL nº 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos) alterado pelos DL nº 313/80, de 19/08 e DL nº 400/84, de 31/12, no artº 5, cujo nº 1 dispõe que nos terrenos já pertencentes à Administração ou que por ela venham a ser adquiridos, desde que destinados aos fins previstos no artigo 2º ou a operações de renovação urbana, sempre que a realização dos correspondentes empreendimentos não venha a ser efectuada pela Administração, só poderá ser cedido o direito à utilização mediante a constituição do direito de superfície, salvo se as transmissões forem feitas a pessoas colectivas de direito público ou a empresas públicas;* -----



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 32/2006

Reunião (2006-11-07)

Pág. 5 de 6

- Sendo que, o artº 29º do DL nº 794/76, de 5 de Novembro, dispõe ainda que, excepcionalmente, o direito de superfície pode ser cedido, mediante acordo directo com os respectivos promotores ou interessados, quando destinado aos fins ali previstos (designadamente para afectação a habitação a custos controlados) e que, (nº 3 do artº 29º) quando afectado aos restantes empreendimentos será cedido mediante hasta pública; -----

- Que, no âmbito das obrigações do superficiário, resulta desde logo a necessidade de construção do edifício de acordo com as características e prazo “acordado”, a conservação do edifício e suas dependências, o dever de reconstruir, a aplicação do edifício ao fim convencionado, entre outras obrigações; -----

-Que a hasta pública é o procedimento que assegura os princípios que informam a actividade administrativa, no caso concreto; -----

Tenho a honra de apresentar a presente proposta à Câmara Municipal para que se delibere sobre a mesma e submeta à aprovação da Assembleia Municipal: -----

- A constituição do direito de superfície sobre o imóvel objecto da proposta, mediante o recurso a concurso por Hasta Pública, ao abrigo do disposto no artº 22º, nºs 3 e 4 da Lei nº 2030, de 1948, na redacção actual, artº 29º, nº 3 do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro, na redacção actual, e ainda artº 64º, nº 1 f), nº 2 al. B), artº 53º.nº 2 al. i), ambos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, nas condições estabelecidas na proposta de Anúncio da Hasta Pública, anexos que a integram e demais documentos os quais informam a proposta da Câmara Municipal de Sines à Assembleia Municipal”. -----

Em anexo à presente proposta constam ainda os seguintes documentos: Minuta da Hasta Pública; Declaração para efeitos de adjudicação; Anexo IV – Documento complementar à escritura pública de constituição do direito de superfície; Formulário da Candidatura e Regulamento do Direito de Superfície e Operações Urbanísticas. -----

Os Srs. Vereadores Carlos Silva e Nuno Mascarenhas votam contra a proposta apresentada de demolição do mercado municipal, por considerarem que esta decisão carece de um estudo fundamentado. -----

Declarações de voto dos Srs. Vereadores do Partido Socialista: -----

“Ao longo da vida do Mercado e sobretudo nos últimos anos, não foram feitas as obras de conservação e de modernização que tanta falta fizeram, talvez para preparar o seu fim, que agora anunciaram. -----

O Partido Socialista só poderia concordar com a chamada “requalificação” do Mercado se:

a) fosse elaborado um Plano de Pormenor que abrangesse, não só o mercado, como



## CÂMARA MUNICIPAL DE SINES

ACTA N.º 32/2006

Reunião (2006-11-07)

Pág. 6 de 6

também a zona envolvente, incluindo os terrenos de particulares; b) fossem feitas as obras de modernização do Mercado Municipal para lhe assegurar mais vida e mais actividade comercial, até pela inclusão de outras valências comerciais; c) todos os comerciantes do mercado pudessem voltar para as suas bancas ou lojas após a renovação do Mercado; d) fosse assegurado a todos os comerciantes, um espaço adequado para poderem continuar a sua actividade comercial, durante o período em que decorressem as obras.-----

O objectivo primeiro da maioria CDU na Câmara, não é a requalificação, mas sim fazer dinheiro de que tanto precisa, para tapar o buraco financeiro que criaram com a sua gestão nos últimos anos.-----

Com esta medida é dada a “machadada” final no comércio local. Sobretudo o da área envolvente a esta grande superfície, será como os eucaliptos que vão secando tudo à sua volta.-----

No entanto, os vereadores do Partido Socialista esperam ainda que o protesto dos Sineenses se faça ouvir e a Assembleia Municipal rejeite esta proposta de destruir o mercado municipal”.-----

**Deliberação: Aprovada a proposta, por maioria, com os votos contra dos Srs. Vereadores do PS. À Assembleia Municipal para apreciação e aprovação. -----**

**II - ENCERRAMENTO: -----**

E, não havendo mais assuntos a tratar, o Exmº. Sr. Presidente declarou encerrada a reunião.

Eram 11:15 horas.-----

E eu, \_\_\_\_\_,  
Helena Isabel Silva Santos Leal, Secretária, que lavrei a presente acta, a subscrevo. -----

O Presidente,

---