

---

**MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DA GRACIOSA**  
**Regulamento n.º 4/2015 de 24 de Março de 2015**

---

Torna -se público que, por deliberação tomada pela Assembleia Municipal de Santa Cruz da Graciosa na sua sessão de 17 de março do corrente ano, e por proposta da Câmara Municipal, tomada na sua reunião de 12 de março de 2015, foi aprovado o Regulamento de Cedência de Lotes na Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa.

18 de março de 2015. - O Presidente da Câmara Municipal, *Manuel Avelar Cunha Santos*.

### **Regulamento de Cedência de Lotes na Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa**

#### **Preâmbulo**

Enquadrado no Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa, o presente regulamento pretende estabelecer regras e critérios que disciplinem a constituição do direito de superfície, dos lotes industriais e de utilização coletiva, propriedade do município.

Este regime consiste na constituição das servidões necessárias ao uso dos lotes na zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa, a preços mais reduzidos do valor de cálculo protagonizado no Regime de Arrendamento, com vista á dinamização económica do concelho de Santa Cruz da Graciosa.

Este Regulamento também pretende dar às empresas candidatas à instalação, um quadro de responsabilidades de atuação e relacionamento, pelo qual têm de se reger pela sua implantação na Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa.

Artigo 1.º

#### **Objetos e Fins**

O presente regulamento destina-se a disciplinar o regime de cedência de lotes na Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa, no município de Santa Cruz da Graciosa.

Artigo 2.º

#### **Regulamentação Urbanística**

À construção e edificação nos lotes da Zona Industrial de Santa Cruz da Graciosa aplicam-se os condicionalismos de ordem urbanística fixados pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas, Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização e demais legislação aplicável.

Artigo 3.º

#### **Modalidade de Cedência**

- a) Os direitos sobre os terrenos dos lotes são cedidos na modalidade do direito de superfície.
- b) Compete ao Presidente da Câmara deliberar para cada um dos lotes, a cedência tendo em conta os fins ou utilização propostos e os interesses ou vontades manifestadas pelos interessados.

#### Artigo 4.º

##### **Do Direito de Superfície**

- a) O direito de superfície será constituído pelo prazo de vinte e cinco anos, prorrogável uma ou mais vezes por períodos de cinco anos, salvo quando o superficiário renuncia expressamente à prorrogação.
- b) A Câmara Municipal de Santa Cruz da Graciosa poderá opor-se às prorrogações de prazo, se necessitar do terreno para obras de renovação urbana ou outro fim de interesse público.
- c) No caso de não prorrogação do prazo por vontade da Câmara Municipal, o superficiário tem direito a uma indemnização igual ao valor real da obra ao tempo que a indemnização se calcular, a qual incluirá as benfeitorias que tenham sido efetuadas e devidamente aprovadas pela Câmara Municipal, tomando-se como base o custo da construção e descontando-se as depreciações derivadas do estado de conservação ou outra causa que lhe diminuam o valor, quer todo o valor dos encargos financeiros que estiverem por liquidar.

#### Artigo 5.º

##### **Processo de Cedência**

- a) A constituição do direito de superfície sobre os lotes processar-se-á preferencialmente, através de acordo direto com os interessados.
- b) O pedido deverá ser dirigido ao Sr. Presidente da Câmara, mediante requerimento, acompanhado de uma declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento.
- c) Sempre que a natureza do empreendimento proposto seja considerado pela autarquia de interesse público relevante, nomeadamente nas áreas das atividades económicas e sociais ou outros fatores reconhecidos de interesse, o acordo direto referido na alínea a) poderá revestir a forma de cedência gratuita de modo a maximizar os incentivos concedidos à fixação de indústria atrativas no concelho.
- d) Os documentos a apresentar para instrução de um processo de candidatura, são os seguintes:
- Requerimento de candidatura
  - Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento.
  - Memória descritiva, onde se discrimine o fim a que se pretende afetar o lote, com indicação dos seguintes elementos:
    - Caracterização do investimento a efetuar;
    - Número de postos de trabalho a criar ou a manter;
    - Recrutamento de mão de obra qualificada e jovens com formação técnica superior;
    - Valor do investimento (estimativa);

- Área de construção pretendida;
- Indicação do lote pretendido;

Artigo 6.º

### Preços

a) Os preços por metro quadrado são diferenciados segundo o tipo de instalação e o número de postos de trabalho a criar, conforme descrito na tabela 1:

**Tabela n.º 1 – Preços**

Tipos de unidades	Preço/m <sup>2</sup>	Prestação anual/m <sup>2</sup>	Prestação mensal/m <sup>2</sup>
Equipamento de utilização coletiva	26,00 €	1,08 €	0,09 €
Equipamento industrial <= 5 postos de trabalho	13,00 €	0,54 €	0,05 €
Equipamento industrial > 5 postos de trabalho	6,50 €	0,27 €	0,02 €

a) O direito de superfície deverá ser cedido contra o pagamento da quantia determinada ou em prestações periódicas, mensais (288) ou anuais (24).

b) O início do pagamento das prestações mensais ou anuais terá lugar ao fim de um ano da cedência do lote.

Artigo 7.º

### Atualização

Os valores descritos na tabela n.º 1 deverão ser atualizados anualmente, pelas quantias descritas na tabela n.º 2, deste artigo e têm a seguinte aplicação:

a) O preço por m<sup>2</sup> é atualizado para as concessões que vierem a ser realizadas na respetiva data, não se aplicando aos superficiários que efetuaram o pagamento total do direito de superfície por 25 anos.

b) O preço a pagar das prestações é atualizado para todos os superficiários que escolherem esta modalidade de pagamento.

**Tabela n.º 2 – Atualizações**

Atualização dos preços da zona industrial de Santa Cruz da Graciosa									
Ano	Utilização coletiva			Industrial até 5 trabalhadores			Industrial mais de 5 trabalhadores		
	Preços			Preços			Preços		
	Total	Anual	Mensal	Total	Anual	Mensal	Total	Anual	Mensal
2016	26,00 €	1,0833 €	0,0903 €	13,00 €	0,5417 €	0,0451 €	6,50 €	0,2708 €	0,0226 €
2017	26,26 €	1,0942 €	0,0912 €	13,13 €	0,5471 €	0,0456 €	6,51 €	0,2711 €	0,0226 €
2018	26,52 €	1,1051 €	0,0921 €	13,26 €	0,5526 €	0,0460 €	6,51 €	0,2714 €	0,0226 €
2019	26,79 €	1,1162 €	0,0930 €	13,39 €	0,5581 €	0,0465 €	6,52 €	0,2716 €	0,0226 €
2020	27,06 €	1,1273 €	0,0939 €	13,53 €	0,5637 €	0,0470 €	6,53 €	0,2719 €	0,0227 €
2021	27,33 €	1,1386 €	0,0949 €	13,66 €	0,5693 €	0,0474 €	6,53 €	0,2722 €	0,0227 €
2022	27,60 €	1,1500 €	0,0958 €	13,80 €	0,5750 €	0,0479 €	6,54 €	0,2725 €	0,0227 €
2023	27,88 €	1,1615 €	0,0968 €	13,94 €	0,5807 €	0,0484 €	6,55 €	0,2727 €	0,0227 €
2024	28,15 €	1,1731 €	0,0978 €	14,08 €	0,5865 €	0,0489 €	6,55 €	0,2730 €	0,0228 €
2025	28,44 €	1,1848 €	0,0987 €	14,22 €	0,5924 €	0,0494 €	6,56 €	0,2733 €	0,0228 €
2026	28,72 €	1,1967 €	0,0997 €	14,36 €	0,5983 €	0,0499 €	6,57 €	0,2736 €	0,0228 €
2027	29,01 €	1,2086 €	0,1007 €	14,50 €	0,6043 €	0,0504 €	6,57 €	0,2738 €	0,0228 €
2028	29,30 €	1,2207 €	0,1017 €	14,65 €	0,6104 €	0,0509 €	6,58 €	0,2741 €	0,0228 €
2029	29,59 €	1,2329 €	0,1027 €	14,80 €	0,6165 €	0,0514 €	6,59 €	0,2744 €	0,0229 €
2030	29,89 €	1,2453 €	0,1038 €	14,94 €	0,6226 €	0,0519 €	6,59 €	0,2746 €	0,0229 €
2031	30,19 €	1,2577 €	0,1048 €	15,09 €	0,6289 €	0,0524 €	6,60 €	0,2749 €	0,0229 €
2032	30,49 €	1,2703 €	0,1059 €	15,24 €	0,6351 €	0,0529 €	6,60 €	0,2752 €	0,0229 €
2033	30,79 €	1,2830 €	0,1069 €	15,40 €	0,6415 €	0,0535 €	6,61 €	0,2755 €	0,0230 €
2034	31,10 €	1,2958 €	0,1080 €	15,55 €	0,6479 €	0,0540 €	6,62 €	0,2757 €	0,0230 €
2035	31,41 €	1,3088 €	0,1091 €	15,71 €	0,6544 €	0,0545 €	6,62 €	0,2760 €	0,0230 €
2036	31,72 €	1,3219 €	0,1102 €	15,86 €	0,6609 €	0,0551 €	6,63 €	0,2763 €	0,0230 €
2037	32,04 €	1,3351 €	0,1113 €	16,02 €	0,6675 €	0,0556 €	6,64 €	0,2766 €	0,0230 €
2038	32,36 €	1,3484 €	0,1124 €	16,18 €	0,6742 €	0,0562 €	6,64 €	0,2769 €	0,0231 €
2039	32,69 €	1,3619 €	0,1135 €	16,34 €	0,6810 €	0,0567 €	6,65 €	0,2771 €	0,0231 €
2040	33,01 €	1,3755 €	0,1146 €	16,51 €	0,6878 €	0,0573 €	6,66 €	0,2774 €	0,0231 €
2041	33,34 €	1,3893 €	0,1158 €	16,67 €	0,6947 €	0,0579 €	6,66 €	0,2777 €	0,0231 €

## Artigo 8.º

### Prazo de Início e Conclusão de Construção

a) O prazo para o início das obras de construção é fixado em 1 ano, devendo as mesmas concluírem-se nos dois anos subsequentes.

b) Estes prazos podem ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal, a pedido dos interessados, quando se verificar caso de força maior ou outro devidamente justificado e fundamentado.

## Artigo 9.º

### Reversão e Condições

a) A reversão do direito de superfície dos lotes para a plena posse do município poderá ser decidida, mediante deliberação da câmara, nos seguintes casos:

- I) Não cumprimento dos prazos de início e conclusão das construções e início de atividade;
- II) Desconformidade do empreendimento com os projetos ou regulamentos aprovados ou com as normas legais que regulem as atividades propostas;
- III) Cessação da laboração ou atividade, sem motivo justificado, por prazo superior a um ano, ou não início da atividade, sem motivo justificável, no prazo de um ano, após a conclusão da construção.
- IV) Não pagamento do preço ou de qualquer das suas prestações ou não cumprimento dos prazos que foram estabelecidos para os demais encargos.
- V) Utilização ou destino do lote diverso do previsto no título de cedência, sem prévia autorização da Câmara Municipal.

b) No caso de o Município operar a reversão dos direitos de posse plena dos terrenos por qualquer das razões referidas neste artigo, considerar-se-ão perdidas a favor do Município as benfeitorias realizadas nos terrenos e só conferirão direito a indenização, se tiverem sido previamente aprovados pela Câmara e realizadas de acordo com as leis e regulamentos e nesse caso o respetivo valor será calculado de acordo com as regras e critérios aplicáveis às expropriações por utilidade pública.

c) A reversão não prejudica os direitos ou garantias creditícias de instituições de crédito constituídas à data da reversão para garantias dos financiamentos à construção, desde que se mostre integralmente pago o direito de superfície pelos 25 anos de utilização ou as prestações anuais ou mensais em dia. Salvo em caso de autorização expressa da Câmara, todos os lotes objeto de cláusula de reversão regressados ao património do Município, passam livres de quaisquer obras ou encargos, ainda que se encontrem em poder do adquirente, ou de terceiros, a quem tenham sido transmitidos.

d) A cláusula de reversão a favor do município prevista neste artigo deverá obrigatoriamente ser registada na Conservatória do Registo Predial.

#### Artigo 10.º

#### **Proibição de alienação e direito de preferência**

a) É vedado aos adquirentes dos direitos sobre os terrenos, procederem à sua transmissão antes de concluídas as construções propostas.

b) O Município goza do direito de preferência na transmissão do direito de superfície dos lotes, devendo o preço ser fixado por acordo das partes e na falta deste, deverá ser determinado nos termos previstos para a indenização por benfeitorias referida no artigo anterior.

#### Artigo 11.º

#### **Disposições Finais**

As omissões, lacunas ou dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação deste regulamento serão integradas no mesmo e decididas mediante deliberação da Câmara Municipal de Santa Cruz da Graciosa.

