

**REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE**



**MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, RECURSOS NATURAIS E AMBIENTE**  
**CÉLULA DE EXECUÇÃO DO PROJECTO PNOT**  
**PLANO NACIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE**

**LEI DE BASES DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO URBANISMO**



(página propositadamente deixada em branco)

**REPÚBLICA DEMOCRÁTICA DE SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE**  
**Ministério das Infraestruturas, Recursos Naturais e Ambiente**  
**Célula de Execução do Projeto PNOT**

**LEI DE BASES DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO URBANISMO**

**ÍNDICE**

<b>PARTE I</b>	<b>FINS, PRINCÍPIOS, DIREITOS E DEVERES GERAIS</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>FINS E PRINCÍPIOS GERAIS</b>	<b>1</b>
Artigo 1.º	Âmbito	1
Artigo 2.º	Fins	1
Artigo 3.º	Princípios gerais	2
Artigo 4.º	Princípios de ordem ambiental	2
Artigo 5.º	Qualidade do solo	2
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>DIREITOS E DEVERES GERAIS</b>	<b>3</b>
Artigo 6.º	Direito de propriedade	3
Artigo 7.º	Direito ao ordenamento do território	3
Artigo 8.º	Dever de ordenamento do território	4
Artigo 9.º	Direitos de utilização do solo	4
Artigo 10.º	Deveres de utilização do solo	4
Artigo 11.º	Deveres da Administração relativos à utilização do solo	4
Artigo 12.º	Direito à habitação	5
Artigo 13.º	Direitos procedimentais	5
<b>PARTE II</b>	<b>PLANEAMENTO TERRITORIAL</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>SISTEMA DE PLANEAMENTO TERRITORIAL</b>	<b>5</b>
Artigo 14.º	Planeamento territorial	5
Artigo 15.º	Ponderação de interesses públicos e privados	6
Artigo 16.º	Âmbito Nacional	6
Artigo 17.º	Âmbito Regional	6
Artigo 18.º	Âmbito Distrital	6
Artigo 19.º	Relações entre planos territoriais	7

Artigo 20.º	Vinculação jurídica	7
Artigo 21.º	Procedimento e conteúdo dos planos territoriais	7
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>EXECUÇÃO DOS PLANOS</b>	<b>8</b>
Artigo 22.º	Responsabilidade pública da execução	8
Artigo 23.º	Princípios gerais em matéria de execução	8
<b>PARTE III</b>	<b>OPERAÇÕES URBANÍSTICAS</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>CONTROLO ADMINISTRATIVO</b>	<b>8</b>
Artigo 24.º	Controlo prévio	8
Artigo 25.º	Controlo sucessivo	8
Artigo 26.º	Tutela da legalidade urbanística	9
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO</b>	<b>9</b>
Artigo 27.º	Identificação das operações urbanísticas	9
Artigo 28.º	Deveres dos proprietários em relação aos seus edifícios	10
<b>PARTE IV</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b>	<b>10</b>
Artigo 29.º	Regulação posterior	10
Artigo 30.º	Início de vigência	10

## PARTE I

### **Fins, princípios, direitos e deveres gerais**

#### CAPÍTULO I

#### **Fins e princípios gerais**

##### Artigo 1.º

##### **Âmbito**

A presente lei estabelece as bases do ordenamento do território e do urbanismo.

##### Artigo 2.º

##### **Fins**

Constituem fins do ordenamento do território e do urbanismo, entre outros:

- a) Valorizar as potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades, fonte de matérias-primas e de produção de biomassa, reservatório de carbono e reserva de biodiversidade;
- b) Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego, tendo em vista evitar as práticas lesivas do interesse geral;
- c) Organizar o território, assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas e a promoção de medidas que fomentem a igualdade de género;
- d) Aumentar a resiliência do território aos efeitos decorrentes de fenómenos climáticos extremos, combater os efeitos da erosão, minimizar a emissão de gases com efeito de estufa e aumentar a eficiência energética e carbónica;
- e) Evitar a contaminação do solo, eliminando ou minorando os efeitos de substâncias poluentes, a fim de garantir a salvaguarda da saúde humana e do ambiente;
- f) Salvaguardar e valorizar a identidade do território nacional, promovendo a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações;
- g) Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos, os aglomerados rurais e a coerência dos sistemas em que se inserem;
- h) Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico;
- i) Assegurar o aproveitamento racional e eficiente do solo, enquanto recurso natural escasso e valorizar a biodiversidade;
- j) Prevenir riscos coletivos e reduzir os seus efeitos nas pessoas e bens;

- k) Salvar e valorizar a orla costeira e as margens dos rios;
- l) Dinamizar as potencialidades das áreas agrícolas e florestais;
- m) Regenerar o território, promovendo a requalificação de áreas degradadas e a reconversão de áreas urbanas de génese informal.

### Artigo 3.º

#### **Princípios gerais**

As políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de ordenamento do território e de urbanismo estão subordinadas, nomeadamente, aos princípios gerais:

- a) Do desenvolvimento territorial e urbano sustentáveis;
- b) Da equidade e coesão territoriais;
- c) Da promoção da igualdade real entre os cidadãos;
- d) Da solidariedade intergeracional;
- e) Da economia e da eficiência das decisões;
- f) Da subsidiariedade e da aproximação às populações dos órgãos decisórios;
- g) Da participação dos cidadãos;
- h) Da segurança jurídica e da proteção da confiança;
- i) Da necessária consideração e compatibilização com outras políticas de desenvolvimento económico e social.

### Artigo 4.º

#### **Princípios de ordem ambiental**

As políticas públicas e as atuações administrativas no domínio do ordenamento do território e do urbanismo contribuem para a defesa e preservação do ambiente e estão subordinadas, nomeadamente, aos seguintes princípios:

- a) Do desenvolvimento sustentável e equilibrado;
- b) Da prevenção e da prudência;
- c) Da responsabilidade objectiva do poluidor-pagador;
- d) Da harmonia com as comunidades locais e com os órgãos locais do Estado;
- e) Da proteção e utilização racional, equilibrada e eficiente do solo enquanto recurso natural escasso.

### Artigo 5.º

#### **Qualidade do solo**

1 — As políticas públicas e as atuações administrativas de ordenamento do território e urbanismo visam preservar a qualidade do solo e salvar e valorizar a realização das suas funções ambientais, económicas,

sociais e culturais, nomeadamente, de:

- a) Suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades;
- b) Produção de biomassa;
- c) Armazenamento, filtragem e transformação de nutrientes, substância e água;
- d) Reserva de biodiversidade;
- e) Fonte de matérias-primas;
- f) Reservatório de carbono;
- g) Conservação do património, designadamente geológico e arqueológico.

2 — As políticas e as atuações públicas em matéria de solo visam evitar a contaminação deste, nomeadamente eliminando ou minorando os efeitos de substâncias poluentes, a fim de garantir a salvaguarda da saúde humana e do ambiente.

## CAPÍTULO II

### **Direitos e deveres gerais**

#### Artigo 6.º

##### **Direito de propriedade**

1 — Sem prejuízo do regime da propriedade pública e privada do Estado, da Região Autónoma do Príncipe e das Autarquias Locais, a propriedade privada das terras é reconhecida nos termos da Constituição.

2 — Considera-se motivo de interesse público, para efeitos de requisição, expropriação ou estabelecimento de limitações ou restrições ao direito de propriedade privada e a outros direitos que sobre ela impendam, a prossecução de finalidades de ordenamento do território.

3 — Consideram-se finalidades de ordenamento do território, para este efeito:

- a) A urbanização;
- b) A reabilitação urbana;
- c) A realização de intervenções públicas ou de iniciativa pública de interesse geral;
- d) A instalação de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva;
- e) Execução de planos territoriais.

#### Artigo 7.º

##### **Direito ao ordenamento do território**

Todos têm o direito a um ordenamento racional, proporcional e equilibrado do território, devendo a prossecução do interesse público ser feita no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos de cada um.

## Artigo 8.º

### **Dever de ordenamento do território**

- 1 — O Estado e as câmaras distritais promovem políticas de ordenamento do território e de urbanismo, no âmbito das respetivas atribuições.
- 2 — Com vista a dar cumprimento ao dever de ordenar o território, deve ser assegurado um sistema articulado de planos territoriais que promovam uma adequada organização e utilização do território nacional na perspetiva da sua valorização e do seu desenvolvimento, de modo a garantir uma ocupação racional do território.
- 3 — As políticas públicas de ordenamento do território e urbanismo visam assegurar o desenvolvimento económico, social e cultural integrado, harmonioso, coeso e sustentável do país, tendo em conta as especificidades de cada distrito e respetivos aglomerados urbanos.

## Artigo 9.º

### **Direitos de utilização do solo**

Todos têm o direito:

- a) De usar e fruir adequadamente os solos, no respeito pela respetiva função, nomeadamente em termos agrícolas, florestais, de urbanização e de edificação;
- b) De utilizar os bens do domínio público e das infraestruturas de utilização coletiva;
- c) De aceder, em condições de igualdade, aos espaços coletivos abertos ao público, designadamente equipamentos e zonas verdes.

## Artigo 10.º

### **Deveres de utilização do solo**

Todos têm o dever:

- a) De utilizar racionalmente os recursos naturais;
- b) De respeitar o meio ambiente, o património cultural e a paisagem natural e urbana, e de se abster de realizar quaisquer atividades lesivas dos mesmos;
- c) De fazer um uso adequado e racional dos bens do domínio público e das infraestruturas, dos serviços urbanos e dos espaços coletivos, de acordo com as suas características, funções e capacidade de serviço, bem como de se abster de realizar qualquer ato ou de desenvolver qualquer atividade que comporte um perigo de perturbação ou de lesão dos mesmos.

## Artigo 11.º

### **Deveres da Administração relativos à utilização do solo**

O Estado e as autarquias locais têm o dever:

- a) De planear a ocupação, uso e transformação do território;

- b) De garantir a execução dos planos territoriais e a fiscalização do cumprimento das suas regras;
- c) De garantir a igualdade e transparência no exercício dos direitos e no cumprimento dos deveres relacionados com o território;
- d) De garantir o uso do solo de acordo com o desenvolvimento sustentável de modo a prevenir a sua degradação;
- e) De garantir a existência de espaços públicos destinados a infraestruturas, equipamentos e zonas verdes, acautelando que todos tenham acesso a eles em condições de igualdade;
- f) De disponibilizar, de forma ativa, toda a informação relativa aos procedimentos e às decisões com incidência no território, por intermédio de meios eficazes de publicidade, designadamente as redes eletrónicas e a Internet.

#### Artigo 12.º

##### **Direito à habitação**

O direito a uma habitação condigna prevista na Constituição da realiza-se através das políticas públicas de ordenamento do território e urbanismo, designadamente pela integração das políticas de habitação nos planos territoriais.

#### Artigo 13.º

##### **Direitos procedimentais**

1 — Todos gozam dos direitos de intervir e participar nos procedimentos administrativos relativos ao território, ordenamento do território e urbanismo.

2 — Os direitos referidos no número anterior incluem, nomeadamente:

- a) O direito de participação nos procedimentos com incidência no território;
- b) O direito de acesso à informação de que as entidades públicas disponham e aos documentos que integram os procedimentos referidos na alínea anterior.

## PARTE II

### **Planeamento territorial**

#### CAPÍTULO I

##### **Sistema de planeamento territorial**

#### Artigo 14.º

##### **Planeamento territorial**

1 — As políticas públicas de ordenamento do território e do urbanismo são desenvolvidas através do planeamento do território.

2 — O sistema de planeamento territorial organiza-se nos âmbitos nacional, regional e distrital, em função da natureza e da incidência dos interesses públicos prosseguidos.

3 — A constituição de direitos fundiários pelo Estado a favor de particulares deve ser feita em consonância com o regime definido nos planos territoriais e em conformidade com as finalidades neles previstas.

#### Artigo 15.º

##### **Ponderação de interesses públicos e privados**

Os planos territoriais identificam e ponderam os vários interesses públicos e privados com projeção no ordenamento do território, tendo em vista a mais adequada utilização do território em termos ambientais, económicos, sociais e culturais.

#### Artigo 16.º

##### **Âmbito Nacional**

1 — Os planos territoriais de âmbito nacional definem o quadro estratégico para o ordenamento do espaço nacional, estabelecendo as diretrizes a considerar a nível regional e distrital, bem como a proteção e a salvaguarda de áreas com sensibilidade ambiental, ecológica ou vulnerabilidade ao risco.

2 — Integram o nível nacional de planeamento o plano nacional de ordenamento do território e os planos específicos de ordenamento do território

3 — O regime dos planos territoriais de âmbito nacional é definido em diploma complementar.

#### Artigo 17.º

##### **Âmbito Regional**

1 — Integra o âmbito regional do sistema de planeamento territorial o plano diretor da Região Autónoma do Príncipe.

2 — O plano diretor regional visa a tradução, no âmbito regional, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido no plano nacional e consubstancia a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento regional.

3 — O regime dos planos territoriais de âmbito regional é definido em diploma complementar.

#### Artigo 18.º

##### **Âmbito Distrital**

1 — O âmbito distrital é concretizado através do plano diretor distrital e dos planos de estruturação do território.

2 — O plano diretor distrital é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial distrital, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial distrital e a articulação com

os distritos vizinhos, integrando as orientações estabelecidas pelo plano nacional e planos específicos de ordenamento do território e procedendo à qualificação e classificação do solo.

3 – O plano de estruturação do território desenvolve e concretiza o plano diretor distrital ou regional e organiza a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a desenvolvimento de uma determinada área do território de um ou mais distritos contíguos.

4 – O regime dos planos territoriais de âmbito distrital é definido em diploma complementar.

#### Artigo 19.º

##### **Relações entre planos territoriais**

Sem prejuízo da necessária compatibilização entre os planos territoriais, valem, em matéria de planeamento territorial, as seguintes relações:

- a) As opções e o modelo de desenvolvimento territorial contidos no plano nacional de ordenamento do território orientam e enquadram a elaboração dos demais planos territoriais, que devem ser compatíveis com aquele;
- b) Quando sobre a mesma área territorial incidam dois ou mais planos de âmbito nacional específicos, as disposições do plano posterior prevalecem sobre as dos planos preexistentes;
- c) O plano regional observa as orientações definidas nos planos de âmbito nacional;
- d) Os planos distritais observam as orientações definidas nos planos de âmbito nacional e no plano regional quando aplicável;
- e) Os planos de estruturação obedecem ainda ao disposto no plano distrital.

#### Artigo 20.º

##### **Vinculação jurídica**

Os planos territoriais são instrumentos vinculativos para todas as entidades, públicas e privadas.

#### Artigo 21.º

##### **Procedimento e conteúdo dos planos territoriais**

1 — Os procedimentos relativos à elaboração, alteração, revisão e avaliação dos planos territoriais referidos nos artigos anteriores são objeto de legislação complementar, a qual deve definir, para cada plano, a entidade responsável pela sua elaboração e aprovação e garantir a articulação entre as diversas entidades com responsabilidade territorial bem como instrumentos e momentos da participação dos cidadãos, designadamente através da discussão pública dos respetivos projetos.

2 — A legislação complementar a que se refere o artigo anterior define também o conteúdo material e documental de cada tipo de plano territorial.

## CAPÍTULO II

## **Execução dos planos**

### Artigo 22.º

#### **Responsabilidade pública da execução**

A execução dos planos é uma tarefa pública, cabendo à Administração o seu controlo e, quando necessário, a sua programação.

### Artigo 23.º

#### **Princípios gerais em matéria de execução**

1 — A execução dos planos distritais obedece às seguintes orientações:

- a) As operações urbanísticas contribuem, em todos os casos, para a melhoria funcional, formal e ambiental do espaço onde se inserem;
- b) As operações urbanísticas em solo urbano devem estabelecer a articulação espacial e temporal entre a execução de infraestruturas e de equipamentos e a execução das edificações, tendo em vista uma ocupação harmoniosa do território;

2 — Os planos distritais integram orientações para a sua execução, que contêm, designadamente, a identificação e a programação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes.

## PARTE III

### **Operações urbanísticas**

#### CAPÍTULO I

### **Controlo administrativo**

#### Artigo 24.º

#### **Controlo prévio**

1 — A realização de operações urbanísticas depende, em regra, de controlo prévio, traduzido num ato de licenciamento que assegure a salvaguarda dos interesses públicos em presença e defina, de forma expressa e estável, a situação jurídica dos interessados.

2 — Para situações em que a salvaguarda dos interesses públicos seja compatível com a existência de um mero controlo sucessivo, a lei pode isentar de licenciamento a realização de operações urbanísticas.

#### Artigo 25.º

#### **Controlo sucessivo**

1 — A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a controlo sucessivo, designadamente por via de ações de fiscalização, independentemente da sua sujeição a controlo prévio.

2 — O controlo sucessivo destina-se a assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos que da sua realização possam resultar para a saúde e segurança das pessoas.

## Artigo 26.º

### **Tutela da legalidade urbanística**

1 – Os órgãos administrativos competentes adotam as medidas de tutela de legalidade urbanística adequadas quando sejam realizadas operações urbanísticas:

- a) Sem a necessária licença;
- b) Em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento;
- c) Ao abrigo de licença revogada ou declarada nula;
- d) Em violação das normas legais e regulamentares.

2 – As medidas a que se refere o número anterior podem consistir:

- a) No embargo;
- b) Na determinação de obras de correção ou alteração;
- c) Na determinação da demolição total ou parcial;
- d) Na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;
- e) Na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas frações autónomas.

3 – Em caso de incumprimento de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos anteriores pode ser determinada a posse administrativa do imóvel por forma a permitir a sua execução coerciva.

## CAPÍTULO II

### **Urbanização e edificação**

## Artigo 27.º

### **Identificação das operações urbanísticas**

1 — São operações urbanísticas as seguintes operações de intervenção urbana no território sujeitas aos controlos administrativos a que se refere o Capítulo anterior:

- a) Loteamentos urbanos, que procedem à constituição de lotes destinados imediata ou subsequentemente a construção de edifícios;
- b) Obras de urbanização, que consistem na execução de obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou os edifícios;
- c) Trabalhos de remodelação de terrenos, que correspondem às ações de destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;

- d) Obras de construção, que compreendem a construção nova e, ainda, a intervenção em construções existentes;
- e) Obras de demolição, que consistem na destruição, no todo ou em parte, de uma construção existente;
- f) Utilização dos edifícios, que consiste na identificação, para cada edifício, do fim a que mesmo se destina, conforme o projeto aprovado.

2 — O regime das operações urbanísticas identificadas no presente artigo é objeto de diploma complementar.

#### Artigo 28.º

##### **Deveres dos proprietários em relação aos seus edifícios**

1 — Os proprietários têm o dever de manter os edifícios existentes em boas condições de utilização, de segurança, de salubridade e de arranjo estético adequados a esse fim.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, incumbe ao Estado e demais entidades públicas promover a reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.

#### PARTE IV

##### **Disposições finais e transitórias**

#### Artigo 29.º

##### **Regulação posterior**

No prazo de seis meses a contar da data de entrada em vigor da presente lei são aprovados os seguintes diplomas legais complementares:

- a) O Regime Jurídico dos Instrumentos de Planeamento Territorial;
- b) O Regime Jurídico das Operações Urbanísticas.

#### Artigo 30.º

##### **Início de vigência**

A presente lei entra em vigor no prazo de 60 dias a contar da respetiva publicação.