

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

PARTE I	FINS, PRINCÍPIOS, DIREITOS E DEVERES GERAIS	1
CAPÍTULO I	FINS E PRINCÍPIOS GERAIS	1
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
CAPÍTULO II	DIREITOS E DEVERES GERAIS	3
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
PARTE II	PLANEAMENTO TERRITORIAL	5
CAPÍTULO I	SISTEMA DE PLANEAMENTO TERRITORIAL	5
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
CAPÍTULO II	EXECUÇÃO DOS PLANOS	8
Artigo 22.º	Responsabilidade pública da execução	8
Artigo 23.º	Princípios gerais em matéria de execução	8
PARTE III	OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	8
CAPÍTULO I	CONTROLO ADMINISTRATIVO	8
Artigo 24.º	Controlo prévio	8
Artigo 25.º	Controlo sucessivo	8
Artigo 26.º	Tutela da legalidade urbanística	9
CAPÍTULO II	URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO	9
Artigo 27.º	Identificação das operações urbanísticas	9
Artigo 28.º	Deveres dos proprietários em relação aos seus edifícios	10
PARTE IV	DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	10
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.