



BOLETIM OFICIAL

PREÇO DESTE NÚMERO — 112\$00

Toda a correspondência quer oficial, quer relativa a anúncios e à assinatura do Boletim Oficial deve ser enviada à Administração da Imprensa Nacional, na cidade da Praia.

Os originais dos vários serviços públicos deverão conter a assinatura do chefe, autenticada com o respectivo carimbo a óleo ou selo branco.

O preço dos anúncios é de 1200\$ a lauda. Quando o anúncio for exclusivamente de tabelas intercaladas no texto, será o respectivo espaço acrescentado de 50%.

O mínimo de cobrança pela inserção no Boletim Oficial de qualquer anúncio ou outro assunto sujeito a pagamento é de 600\$.

Não serão publicados anúncios que não venham acompanhados da importância precisa para garantir o seu custo.

Os demais actos referente à publicação no Boletim Oficial estão regulamentados pelo Decreto n.º 74/92, publicado no Suplemento ao Boletim Oficial n.º 26/92, de 30 de Junho.

ASSINATURAS

Para o país:			Para países de expressão portuguesa:		
	Ano	Semestre		Ano	Semestre
I Série	1 800\$00	1 200\$00	I Série	2 400\$00	1 800\$00
II Série.....	1 000\$00	600\$00	II Série.....	1 600\$00	1 200\$00
I e II Séries	2 500\$00	1 500\$00	I e II Séries	3 100\$00	2 100\$00
AVULSO por cada página ..		4\$00	Para outros países:		
Os períodos de assinaturas contam-se por anos civis e seus semestres. Os números publicados antes de ser tomada a assinatura, são considerados venda avulsa.					
I Série	2 800\$00	2 200\$00			
II Série.....	2 000\$00	1 600\$00			
I e II Séries	3 500\$00	2 500\$00			

2º SUPLEMENTO

SUMÁRIO

ASSEMBLEIA NACIONAL:

Lei n.º 85/IV/93:

Define as bases do ordenamento do Território Nacional e o planeamento urbanístico.

Resolução n.º 29/IV/93:

Aprova o tratado sobre a delimitação da fronteira marítima entre a República de Cabo Verde e a República do Senegal.

ASSEMBLEIA NACIONAL

Lei n.º 85/IV/93

de 16 de Julho

A Assembleia Nacional decreta, nos termos dos artigos 186.º alínea b) e 187.º, n.º 2, alínea e) da Constituição, o seguinte:

CAPÍTULO I

Princípios e objectivos

Artigo 1.º

(Âmbito)

A presente lei define as bases a que obedecem o ordenamento do território nacional e o planeamento urbanístico dos núcleos de povoamento.

Artigo 2.º

(Princípio geral)

1. O território caboverdiano é património colectivo da Nação, incumbindo ao Estado e aos municípios promover o seu ordenamento territorial e urbano de acordo com o interesse público e no respeito pelos direitos, liberdades e garantias dos cidadãos.

2. O ordenamento territorial e urbano visa melhorar a qualidade de vida individual e colectiva dos cidadãos, a protecção do meio ambiente e o desenvolvimento equilibrado das regiões mediante a elaboração e execução de planos que disciplinem a organização espacial das actividades com impacto na ocupação, uso e transformação do solo.

Artigo 3.º

(Princípios específicos)

O princípio geral constante do artigo anterior implica a observância dos seguintes princípios específicos:

- Harmonização das actuações do Estado e dos municípios: o Estado e os municípios, de acordo com as suas competências e no respeito mútuo pela autonomia dos respectivos órgãos, devem promover a elaboração e execução dos planos de ordenamento e harmonizar as suas previsões, deliberações, decisões e actuações relativas à ocupação, uso e transformação do solo;
- Participação dos cidadãos: os cidadãos têm o direito e o dever de participar na elaboração e execução dos planos de ordenamento, através dos órgãos competentes da Administra-

ção central, regional e local, de outras pessoas colectivas de direito público e de pessoas e entidades privadas;

- c) Adequação do nível de planeamento: o ordenamento territorial e urbano deve ser definido ao nível de planeamento mais adequado à fundamentação das actuações previstas e à participação dos cidadãos, seja esse nível de âmbito nacional, local ou sectorial;
- d) Justificação dos planos de ordenamento: os planos de ordenamento e, em especial, as medidas inovadoras do ordenamento territorial e urbano devem ser clara, racional e congruentemente justificadas;
- e) Fundamentação das normas de ordenamento: as normas de ordenamento e, em especial, as disposições restritivas dos direitos e interesses legítimos dos cidadãos devem ser fundamentadas, em matéria de facto e em matéria de direito;
- f) Informação dos cidadãos: as entidades responsáveis pela elaboração e execução dos planos de ordenamento devem informar os cidadãos sobre os planos em vigor e em curso de elaboração;
- g) Exercício das faculdades urbanísticas: as faculdades urbanísticas do direito de propriedade devem ser exercidas pela forma e dentro dos limites estabelecidos na legislação urbanística e, em especial, as operações de parcelamento, as obras de construção e a utilização dos edifícios devem observar as previsões e disposições estabelecidas nos planos urbanísticos, por remissão para a legislação urbanística;
- h) Delimitação das faculdades urbanísticas: a função social da propriedade delimita o conteúdo das faculdades urbanísticas do direito de propriedade susceptíveis de aquisição e condiciona o seu exercício;
- i) Garantia da igualdade de tratamento: os planos de ordenamento devem ser elaborados e executados por forma a garantir a igualdade de tratamento dos proprietários dos terrenos por eles abrangidos;
- j) Participação da comunidade nas mais-valias fundiárias: a comunidade deve participar nas mais-valias fundiárias geradas pelas actuações urbanísticas;
- l) Da colaboração das entidades públicas e dos particulares: as entidades públicas e os particulares, no âmbito das respectivas esferas de actuação, devem colaborar na elaboração e execução dos planos de ordenamento;
- m) Viabilização das iniciativas particulares: o Estado e os municípios devem viabilizar as iniciativas urbanísticas dos particulares que respeitem o interesse público e se conformem com as previsões e disposições dos planos de ordenamento.

Artigo 4º

(Objectivos e medidas)

A organização espacial das actividades com impacto na ocupação, uso e transformação do solo pressupõe a adopção de medidas que visem designadamente:

- a) O desenvolvimento harmonioso das regiões e dos núcleos de povoamento, por forma a que cada parcela do território nacional tire o melhor partido da respectiva vocação, potencialidades e recursos;
- b) A protecção dos recursos naturais, designadamente do solo, ar, água, flora e fauna, por forma a garantir o equilíbrio dos ecossistemas, a permanência dos biótipos, e a salvaguardar as bacias hidrográficas, as faixas costeiras e os solos com aptidão agrícola ou florestal;
- c) A protecção do património arqueológico, arquitectónico, urbanístico e paisagístico, por forma a salvaguardar a identidade dos núcleos de povoamento e a valorizar a paisagem;
- d) O ordenamento da ocupação, uso e transformação do solo, por forma a que o parcelamento da propriedade, as obras de construção, a instalação das actividades e a utilização dos edifícios satisfaça as exigências da comunidade;
- e) A extensão e o funcionamento das infraestruturas e equipamentos, por forma a melhorar o acesso aos serviços básicos prestados às actividades produtivas e às populações;
- f) A disponibilização de terrenos para a instalação de indústrias e serviços, para a criação de espaços públicos e para a edificação de casas de habitação, por forma a satisfazer as necessidades sociais e individuais.

Artigo 5º

(Conceitos e definições)

1. O ordenamento do território é a resultante espacial de um conjunto de acções políticas, técnicas e administrativas, entre si coordenadas e compatibilizadas por forma a promover um desenvolvimento equilibrado das regiões e dos núcleos de povoamento, a protecção do meio ambiente e a melhoria de qualidade de vida dos cidadãos.

2. O planeamento urbanístico é o processo integrado de preparação e operacionalização dos instrumentos da Administração que visam disciplinar a transformação dos núcleos de povoamento e a ocupação edificada do território, adequando-as às exigências da vida urbana.

3. Para os efeitos do disposto na presente lei, entende-se por:

- a) Plano de ordenamento: o instrumento de coordenação e compatibilização dos actos e decisões individuais relativos à transformação de uma área territorial, destinado a concretizar uma dada situação de ordenamento territorial e urbano no decurso de um dado período de tempo;
- b) Plano de ordenamento do território: o plano de ordenamento especialmente destinado a concretizar uma dada situação de ordenamento territorial;
- c) Plano urbanístico: o plano de ordenamento especialmente destinado a concretizar uma dada situação de ordenamento urbano;
- d) Norma de ordenamento: a disposição legal ou regulamentar destinada a orientar ou a disciplinar a ocupação, uso e transformação urbanística do solo;
- e) Entidade actuante: a entidade pública ou o particular que desenvolve actuações urbanísticas ao abrigo de acordo celebrado com a câmara municipal;
- f) Obras de urbanização: as obras de construção civil que visam a criação ou a remodelação de espaços públicos e de infraestruturas urbanísticas;
- g) Obras de edificação: as obras de construção civil que visam a criação de novos edifícios e a reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edifícios ou construções existentes;
- h) Obras de demolição: as obras de construção civil que visam o derrube de edifícios e construções existentes e a recuperação dos terrenos em que se encontram implantados esses edifícios e construções;
- i) Unidade de execução: a área que serve de base à equitativa distribuição do aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação;
- j) Terreno para edificação: o terreno que dispõe de acesso directo a via pública e que possui características adequadas à construção de edifícios estáveis, seguros e salubres;
- l) Prédio ou parcela imperfeita: o prédio ou parcela na qual não é possível erigir um edifício regular, devido à configuração irregular das extremas, à relação desproporcionada entre a frente e a profundidade ou à inexistência de acesso directo à via pública;
- m) Prédio ou parcela indivisível: o prédio ou parcela que possui dimensões lineares, designadamente frente e profundidade, iguais ou inferiores às fixadas como mínimas por plano ou norma de ordenamento aplicável;
- n) Parcela edificável: a parte delimitada de um prédio qualificada como terreno para edificação;
- o) Lote: a parcela edificável localizada em área urbana, delimitada por extremas regulares e servida pelas infraestruturas urbanísticas consideradas como mínimas por plano ou norma de ordenamento aplicável;
- p) Terreno dotacional: o terreno ocupado ou a ocupar por espaços públicos, infraestruturas urbanísticas e equipamentos colectivos indispensáveis à satisfação das exigências quotidianas da vida urbana;
- q) Parcelamento: o fraccionamento de prédios rústicos e urbanos tendo em vista a constituição de parcelas acomodadas à realização de obras de construção civil;
- r) Loteamento: a operação de parcelamento que tem por objecto a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios;
- s) Reparcelamento: a operação de parcelamento que tem por objecto o agrupamento de prédios, o seu loteamento conjunto e a distribuição dos lotes pelos proprietários dos prédios agrupados, na proporção dos respectivos direitos;
- t) Regularização de extremas: a operação de parcelamento que tem por objecto substituição de prédios ou parcelas imperfeitas por lotes ou por parcelas edificáveis;
- u) Alvará: o título dos direitos conferidos às entidades públicas e aos particulares, investindo-os em situações jurídicas duradouras, por deliberação dos órgãos dos municípios ou decisão dos seus titulares;
- v) Infracção urbanística: violação, através de acto ilícito e censurável, das normas de ordenamento ou das especificações do alvará.

CAPÍTULO II

Das directivas e das normas de ordenamento

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 6º

(Directivas e normas de ordenamento)

As entidades que intervenham na elaboração e execução dos planos de ordenamento, bem como no licenciamento de quaisquer actuações urbanísticas, devem observar expressamente as directivas nacionais de ordenamento territorial e urbano e as normas de aplicação directa constantes da presente lei.

Artigo 7º

(Regulamento de urbanismo)

1. O Governo, ouvidas as entidades interessadas, estabelece, mediante decreto regulamentar, as regras de ocupação, uso e transformação do solo que concretizam as directivas nacionais de ordenamento territorial e urbano e que desenvolvem as normas de ordenamento de aplicação directa.

2. As regras referidas no número anterior devem ser reunidas e sistematizadas no regulamento nacional de urbanismo.

3. Os regulamentos municipais de edificação e urbanização desenvolvem as regras contidas no regulamento nacional de urbanismo.

SECÇÃO II

Das directivas de ordenamento

Artigo 8º

(Directivas de ordenamento territorial)

1. O ordenamento territorial deve respeitar as seguintes directivas:

- a) As áreas com aptidão agrícola e florestal não devem ser utilizadas para fins urbanísticos;
- b) As faixas costeiras e as margens dos cursos de água devem permanecer livres de construções, por forma a permitir o acesso às zonas ribeirinhas;
- c) As edificações não devem localizar-se nas áreas sujeitas a riscos naturais, designadamente nas áreas de drenagem natural, nas áreas com risco de erosão intensa e nas áreas sujeitas a abatimento, escorregamento, avalanches ou outras situações de instabilidade.
- d) Entre os núcleos de povoamento existentes deve ser acautelada a existência de áreas naturais, agrícolas ou florestais suficientemente vastas.

2. Atendendo às características específicas de alguns municípios poderão, excepcionalmente, ser utilizadas, para fins urbanísticos, as áreas referidas na alínea a) do nº 1.

Artigo 9º

(Directivas de ordenamento urbano)

O ordenamento urbano deve respeitar as seguintes directivas:

- a) As novas ocupações do solo devem localizar-se preferencialmente nos núcleos de povoamento existentes;
- b) As edificações devem harmonizar-se com o meio urbano e a paisagem em que se inserem, respeitando o carácter das construções existentes e dos sítios naturais;
- c) Os cobertos vegetais e os maciços arbóreos existentes nas áreas urbanas devem ser mantidos;

d) As áreas habitacionais devem integrar zonas destinadas a actividades complementares da habitação, designadamente comércio diário, oficinas, actividades artesanais e hortas sociais;

e) Os locais de trabalho devem situar-se na vizinhança das áreas habitacionais, por forma a evitar a necessidade de transportes colectivos ou a sua sobrecarga;

f) Os principais equipamentos colectivos de utilização diária, designadamente os mercados e os estabelecimentos escolares, devem localizar-se nas áreas de maior acessibilidade dos núcleos de povoamento;

g) O agrupamento das edificações deve facilitar a implantação, construção e funcionamento das redes de infraestruturas públicas;

h) As actividades poluentes não devem ser localizadas na vizinhança das áreas habitacionais;

i) O dimensionamento do perfil dos principais arruamentos deve ter em conta a viabilidade do seu futuro alargamento;

j) O parcelamento dos terrenos para edificação deve ser operado por forma a evitar a criação de lotes sem acesso à via pública;

l) As superfícies impermeabilizadas das novas áreas urbanizadas devem restringir-se ao mínimo indispensável, por forma a permitir a infiltração máxima das águas pluviais.

SECÇÃO III

Das normas de ordenamento de aplicação directa

Artigo 10º

(Limites inderrogáveis pelos planos urbanísticos)

1. Na elaboração dos novos planos urbanísticos e na revisão dos existentes devem ser observados os limites inderrogáveis relativos:

- a) À intensidade máxima da ocupação do solo;
- b) À altura máxima e ao afastamento mínimo entre edifícios;
- c) As áreas mínimas destinadas a espaços públicos, infraestruturas urbanísticas e equipamentos colectivos.

2. Os limites inderrogáveis referidos no número anterior são estabelecidos no regulamento nacional de urbanismo com base em áreas territoriais homogéneas e no respeito pelas normas de aplicação directa estabelecidas na presente lei.

Artigo 11º

(Restrições à edificação)

1. Nas áreas não abrangidas por plano urbanístico, a câmara municipal apenas pode autorizar a realização:

- a) De obras de benfeitoria, reabilitação e ampliação de construções existentes;

- b) De edificações e instalações de carácter provisório;
- c) De novos edifícios vinculados ao uso tradicional da área em que se inserem;
- d) De edifícios e instalações necessários à realização de obras públicas, à exploração de serviços públicos e à gestão de redes de infraestruturas;
- e) De edifícios e instalações que pelas suas características devam ser localizados fora dos núcleos de povoamento.

2. Os planos de ordenamento do território podem delimitar ou identificar áreas em que as actuações referidas no número anterior ficam sujeitas a prévia autorização dos serviços do Estado, mediante pedido da câmara municipal fundamentado no interesse local.

Artigo 12º

(Intensidade máxima de ocupação do solo)

1. Os planos urbanísticos e as respectivas normas provisórias não podem estabelecer ocupações do solo superiores:

- a) A 30 fogos por hectare ou a 3.000 m² de pavimento coberto por hectare, no caso de áreas urbanizáveis;
- b) A 60 fogos por hectare ou a 6.000 m² de pavimento coberto por hectare, no caso de áreas urbanizadas.

2. Excepcionalmente, quando as circunstâncias urbanísticas do núcleo de povoamento assim o exijam, o membro do Governo responsável pelo sector do ordenamento territorial e urbano, mediante resolução fundamentada, pode autorizar ocupações do solo superiores às referidas no número anterior.

Artigo 13º

(Altura máxima das edificações)

1. Nas áreas não abrangidas por plano urbanístico ou por normas provisórias que o admitam é vedado autorizar qualquer edificação com uma altura superior a 2 pisos, medidos em cada ponto do terreno, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2. No caso de lotes ou parcelas edificáveis situadas em quarteirões edificados em mais de duas terças partes, a câmara municipal pode autorizar alturas que alcancem a média ou a moda dos edifícios existentes, tendo em conta a inserção das construções no meio urbano envolvente.

Artigo 14º

(Áreas dotacionais mínimas)

1. No dimensionamento das áreas dotacionais devem ser observados os seguintes índices mínimos:

- a) Área destinada a parques e jardins públicos e a zonas desportivas públicas: 18 m² por fogo ou por cada 100 m² de área de pavimento coberto destinado a habitação;

- b) Área destinada a equipamentos culturais e estabelecimentos de ensino: 10 m² por fogo ou por cada 100 m² de área de pavimento coberto destinado a habitação;

- c) Área destinada a estacionamento: 1 lugar por cada 100 m² de área de pavimento coberto.

2. O regulamento de urbanismo pode admitir a variação dos valores fixados no número anterior, de acordo com as características das áreas homogéneas a que se referem, e deve especificar os índices urbanísticos relativos aos diversos equipamentos colectivos.

CAPÍTULO III

Dos planos de ordenamento

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 15º

(Tipologia)

1. O sistema de planos de ordenamento compreende as seguintes figuras, seriadas de acordo com o respectivo grau hierárquico:

- a) Esquema nacional de ordenamento do território;
- b) Esquema regional de ordenamento do território;
- c) Plano especial de ordenamento do território;
- d) Plano director municipal;
- e) Plano de desenvolvimento urbano;
- f) Plano detalhado.

2. O esquema nacional, os esquemas regionais e os planos especiais de ordenamento do território são genericamente designados por «planos de ordenamento do território».

3. Os planos directores municipais, os planos de desenvolvimento urbano e os planos detalhados são genericamente designados por «planos urbanísticos».

Artigo 16º

(Políticas de desenvolvimento)

1. Os planos de ordenamento do território espacializam as políticas adoptadas no Plano Nacional de Desenvolvimento e nas respectivas componentes regionais.

2. Os planos urbanísticos espacializam as políticas adoptadas nos planos municipais de desenvolvimento.

Artigo 17º

(Hierarquia)

1. Os planos de ordenamento subordinam-se entre si, de acordo com o respectivo grau hierárquico.

2. A aprovação de plano de ordenamento de grau hierárquico inferior pode preceder a aprovação de plano de grau superior.

3. Os planos de ordenamento de grau hierárquico superior devem ter em conta o ordenamento territorial e urbano adoptado nos planos de grau inferior.

4. Os planos de ordenamento de grau hierárquico inferior desenvolvem as previsões e as disposições dos planos de grau superior.

Artigo 18º

(Conteúdo material)

1. Os planos de ordenamento devem:

- a) Caracterizar a realidade territorial e urbana da área abrangida por esse plano;
- b) Indicar os interesses públicos que devem ser tidos em conta nas decisões relativas à ocupação e uso dos solos integrados na área abrangida por esse plano;
- c) Estabelecer as previsões relativas à evolução da realidade territorial e urbana;
- d) Tipificar o conteúdo e fixar os prazos para a elaboração dos planos de grau hierárquico inferior que concorram para o ordenamento da área abrangida por esse plano;
- e) Definir as normas que permitem o alcance do ordenamento territorial e urbano visado por esse plano.

2. Os planos de ordenamento do território não podem proceder à classificação e qualificação do solo, sem prejuízo das orientações e restrições relativas à ocupação, uso e transformação do solo neles definidas.

3. As disposições dos planos de ordenamento de grau hierárquico superior são de aplicação directa nas áreas e nas matérias não disciplinadas por planos de grau inferior.

Artigo 19º

(Conteúdo documental)

1. Os planos de ordenamento são constituídos por:

- a) Relatório que sintetiza as previsões e disposições estabelecidas no plano e que justifica o ordenamento territorial e urbano da área por ele abrangida;
- b) Carta ou planta de ordenamento que localiza as actuações previstas no plano e que identifica ou delimita as áreas cuja transformação é disciplinada pelas normas de ordenamento;
- c) Regulamento que reúne e sistematiza as normas de ordenamento aplicáveis na área abrangida pelo plano.

2. O plano de ordenamento é ainda constituído por:

- a) Programa de execução, no caso do plano prever o escalonamento temporal das actuações com impacto territorial e urbano;

b) Programa de financiamento, no caso do plano estimar os custos das actuações nele previstas.

3. Os documentos que informam ou interpretam as previsões e disposições adoptadas no plano de ordenamento são anexados ao respectivo relatório.

SECÇÃO II

Dos planos de ordenamento do território

Artigo 20º

(Esquema nacional de ordenamento do território)

1. O esquema nacional de ordenamento do território é o instrumento de planeamento que, a nível nacional, estabelece o quadro espacial das actuações com impacto na organização do território.

2. O esquema nacional de ordenamento do território abrange a totalidade do território caboverdiano e deverá ser revisto no prazo máximo de 12 anos.

3. O esquema nacional de ordenamento do território identifica os interesses públicos de nível nacional por ele protegidos e dispõe sobre a delimitação de:

- a) Áreas reservadas a usos agrícolas ou florestais;
- b) Áreas sujeitas a regimes especiais de protecção;
- c) Áreas vedadas à urbanização;
- d) Áreas preferenciais para extensão dos principais núcleos de povoamento;
- e) Áreas preferenciais para a localização de indústrias e empreendimentos turísticos;
- f) Áreas para localização da rede viária e dos equipamentos a cargo do Estado;
- g) Áreas a abranger por plano urbanístico.

Artigo 21º

(Esquema regional de ordenamento do território)

1. O esquema regional de ordenamento do território é o instrumento de planeamento que, a nível regional, estabelece o quadro espacial das actuações com impacto na organização do território.

2. O esquema regional de ordenamento do território abrange um grupo de ilhas vizinhas ou os concelhos de uma mesma ilha e deverá ser revisto no prazo máximo de 12 anos.

3. O esquema regional de ordenamento do território identifica os interesses públicos de nível regional por ele protegidos e estabelece as previsões e restrições relativas à transformação das áreas referidas no nº 3 do artigo anterior.

Artigo 22º

(Plano especial de ordenamento do território)

1. O plano especial de ordenamento do território é o instrumento de planeamento que estabelece o quadro espacial de um conjunto coerente de actuações sectoriais com impacto na organização do território.

2. O plano especial de ordenamento do território abrange a área que, fundamentadamente, se mostre adequada para estabelecer o quadro espacial das actuações sectoriais por ele disciplinadas e deverá ser revisto no prazo máximo de 12 anos.

3. O plano especial de ordenamento do território, consoante as actuações a que se refere, identifica os interesses públicos de nível sectorial por ele protegidos e, consoante o caso, estabelece as previsões e restrições relativas à transformação das áreas referidas no nº 3 do artigo 24º ou no nº 4 do artigo 25º.

4. O plano especial de ordenamento do território não pode actuar como instrumento de ordenamento global da área por ele abrangida.

SECÇÃO III

Dos planos urbanísticos

Artigo 23º

(Plano director municipal)

1. O plano director municipal é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial do território municipal.

2. O plano director municipal abrange a totalidade do território municipal e deverá ser revisto no prazo máximo de 12 anos.

3. O plano director municipal identifica os interesses públicos que se propõe proteger e dispõe, em especial, sobre:

- a) A delimitação das áreas urbanas e peri-urbanas;
- b) A qualificação das áreas não urbanizáveis;
- c) O traçado esquemático da rede viária e das redes de infraestruturas urbanísticas;
- d) A localização dos principais equipamentos públicos;
- e) A delimitação das áreas a abranger por plano de desenvolvimento urbano e por plano detalhado.

Artigo 24º

(Plano de desenvolvimento urbano)

1. O plano de desenvolvimento urbano é o instrumento de planeamento que rege a organização espacial dos núcleos de povoamento.

2. O plano de desenvolvimento urbano abrange, total ou parcialmente, as áreas urbanas e peri-urbanas de um núcleo de povoamento ou de um conjunto de núcleos de povoamento vizinhos, existentes ou a criar, e deverá ser revisto no prazo máximo de 12 anos.

3. O plano de desenvolvimento urbano identifica os interesses públicos que se propõe proteger e dispõe, em especial, sobre:

- a) A delimitação das áreas urbanizadas e urbanizáveis e das áreas peri-urbanas;
- b) A qualificação das áreas referidas na alínea anterior;
- c) A hierarquia, o traçado e o dimensionamento dos principais arruamentos e espaços públicos;
- d) O traçado e o dimensionamento geral das redes de infraestruturas urbanísticas;
- e) A localização e o dimensionamento geral dos equipamentos colectivos;
- f) A delimitação das áreas a abranger por plano detalhado.

Artigo 25º

(Plano detalhado)

1. O plano detalhado é o instrumento de planeamento que rege a inserção da edificação no meio urbano e na paisagem.

2. O plano detalhado abrange:

- a) As áreas urbanas e peri-urbanas dos núcleos de povoamento, existentes ou a criar, sendo designado por «plano urbanístico detalhado»;
- b) As áreas não urbanizáveis em que se justifique disciplinar a edificação rural.

3. O plano detalhado vigora pelo prazo máximo de 24 anos.

4. O plano detalhado identifica os interesses públicos que se propõe proteger e dispõe, em especial, sobre:

- a) O traçado dos arruamentos e das vias pedonais e a implantação e arranjo dos espaços públicos, incluindo a localização do mobiliário urbano e o ajardinamento dos espaços verdes;
- b) O traçado, o dimensionamento e a implantação das infraestruturas urbanísticas;
- c) A localização e o dimensionamento dos equipamentos colectivos;
- d) O parcelamento e a utilização dos terrenos, incluindo a delimitação de áreas vedadas à edificação;

- e) A implantação, a volumetria, a forma de agrupamento e a utilização dos edifícios, incluindo o ordenamento das fachadas sobre a via pública;
- f) O acesso aos lotes e às parcelas edificáveis;
- g) O aproveitamento dos logradouros e a utilização das construções anexas;
- h) A construção de muros e a colocação de vedações;
- i) A colocação de anúncios e painéis publicitários;
- j) A delimitação de unidades de execução do planeamento urbanístico.

5. O plano detalhado é constitutivo de direitos urbanísticos.

SECÇÃO IV

Da elaboração dos planos de ordenamento

Artigo 26º

(Faseamento e condução)

1. A elaboração dos planos de ordenamento obedece ao seguinte faseamento geral:

- a) Determinação da elaboração do plano;
- b) Elaboração da proposta de plano;
- c) Aprovação prévia da proposta de plano;
- d) Inquérito público e consulta das entidades interessadas;
- e) Aprovação final do plano;
- f) Homologação do plano, no caso dos planos urbanísticos;
- g) Publicação do plano.

2. A elaboração dos planos de ordenamento deve ser conduzida por forma a garantir:

- a) A colaboração e concertação das entidades públicas e dos particulares;
- b) A participação dos cidadãos;
- c) A obtenção do mais amplo consenso possível em torno das opções e soluções a adoptar nesses planos.

3. A condução da elaboração dos planos de ordenamento é da competência:

- a) Do membro do Governo responsável pelo sector do ordenamento territorial e urbano, no caso dos planos de ordenamento do território;
- b) Da câmara municipal, no caso dos planos urbanísticos, salvo legislação especial em contrário.

Artigo 27º

(Elaboração do plano de ordenamento do território)

1. A elaboração do plano de ordenamento do território é determinada mediante:

- a) Resolução do Conselho de Ministros, no caso do esquema nacional e de esquema regional de ordenamento do território;
- b) Resolução conjunta dos membros do Governo responsáveis pela tutela dos interesses a proteger ou das actividades a disciplinar, no caso de plano especial de ordenamento do território.

2. A elaboração do plano de ordenamento do território é acompanhada por uma comissão constituída por representantes das entidades públicas interessadas nesse plano.

3. A comissão de acompanhamento do plano de ordenamento do território integra obrigatoriamente representantes das câmaras municipais dos concelhos abrangidos por esse plano.

4. A aprovação prévia da proposta de plano de ordenamento do território é da competência do membro do Governo responsável pelo sector do ordenamento territorial e urbano.

5. Quando a proposta de plano de ordenamento do território suscita objecções das assembleias municipais fundamentadas no previsível prejuízo de interesses essenciais do município, o membro do Governo responsável pelo sector do ordenamento territorial e urbano determina a abertura de um período de conciliação, destinado a permitir a remodelação dessa proposta.

6. A aprovação final do plano de ordenamento do território é da competência:

- a) Do Conselho de Ministros, no caso do esquema nacional ou de esquema regional de ordenamento do território;
- b) Dos membros do Governo responsáveis pela tutela dos interesses a proteger ou das actividades a disciplinar, no caso de plano especial de ordenamento do território.

7. Com o acto de aprovação final do plano de ordenamento do território são publicados a carta de ordenamento e o regulamento desse plano.

Artigo 28º

(Elaboração do plano urbanístico)

1. A elaboração do plano urbanístico é determinada mediante:

- a) Deliberação da assembleia municipal, no caso do plano director municipal e dos planos de desenvolvimento urbano;

- b) Deliberação da câmara municipal, no caso dos planos detalhados, salvo legislação especial em contrário.

2. A publicação da deliberação que determina a elaboração do plano urbanístico confere à câmara municipal o direito de ocupar temporariamente os terrenos e edifícios, a fim de assegurar a realização dos trabalhos necessários ou impostos pela elaboração e execução desse plano.

3. A aprovação prévia da proposta de plano urbanístico é da competência da câmara municipal.

4. A proposta de plano urbanístico é remodelada sempre que as suas soluções fundamentais suscitem profundas divergências entre os cidadãos e as entidades nele interessadas.

5. A aprovação final do plano urbanístico é da competência da assembleia municipal.

6. Os planos urbanísticos estão sujeitos à homologação do membro do Governo, responsável pelo ordenamento do território.

7. Com o acto de homologação do plano urbanístico são publicados a planta de ordenamento e o regulamento desse plano.

Artigo 29º

(Medidas preventivas e normas provisórias)

1. O órgão competente para determinar a elaboração do plano de ordenamento pode estabelecer que a área a abranger por esse plano seja sujeita:

- a) A medidas preventivas, destinadas a evitar a modificação das circunstâncias e condições existentes por actuações que possam comprometer a futura execução do plano ou torná-la mais difícil ou onerosa.
- b) A normas provisórias, destinadas a definir transitoriamente a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo.

2. As medidas preventivas caducam com a entrada em vigor de normas provisórias.

3. As normas provisórias caducam com a entrada em vigor do plano de ordenamento.

Artigo 30º

(Participação das entidades públicas e dos particulares)

1. As entidades públicas e privadas podem dirigir ao órgão competente para a elaboração do plano de ordenamento as sugestões, observações e objecções que entenderem formular sobre as previsões e disposições a adoptar nesse plano.

2. O órgão competente para a elaboração do plano de ordenamento pode promover a reunião das entidades que manifestem divergências sobre as principais soluções a adoptar nesse plano.

3. A câmara municipal, as entidades públicas e os privados podem elaborar cenários de desenvolvimento urbano destinados a servir de base à elaboração e execução de planos de ordenamento.

4. As entidades públicas e os privados, mediante protocolo de colaboração celebrado com a câmara municipal, podem elaborar propostas de:

- a) Planos de desenvolvimento urbano, salvo da sede do município;
- b) Planos detalhados.

SECÇÃO V

Dos efeitos e da actualização dos planos de ordenamento

Artigo 31º

(Efeitos dos planos)

1. Os planos de ordenamento aprovados nos termos da presente lei são públicos.

2. Os planos de ordenamento são plenamente eficazes uma vez publicados:

- a) O acto de aprovação final, no caso dos planos de ordenamento do território;
- b) O acto de homologação, no caso dos planos urbanísticos.

3. A Administração e os administrados ficam obrigados ao cumprimento das disposições dos planos de ordenamento plenamente eficazes.

4. Os efeitos do plano de ordenamento cessam no termo do respectivo prazo de vigência.

Artigo 32º

(Direito de preferência)

A câmara municipal goza do direito de preferência nas transmissões por título oneroso, entre particulares, de terrenos:

- a) Reservados para infraestruturas e equipamentos públicos por plano de desenvolvimento urbano ou por plano detalhado eficaz;
- b) Abrangidos por plano urbanístico detalhado eficaz.

Artigo 33º

(Expropriação e posse administrativa)

A homologação de um plano urbanístico legitima a expropriação por utilidade pública e a posse administrativa dos terrenos e dos edifícios necessários à sua plena execução.

Artigo 34º

(Suspensão dos planos e apoio aos municípios)

1. As disposições dos planos de ordenamento podem ser total ou parcialmente suspensas pelo Governo, quando esteja em causa interesses nacionais, regionais ou municipais.

2. As câmaras municipais, nos prazos fixados pelo Governo, devem promover a elaboração, alteração ou revisão:

- a) Dos planos urbanísticos considerados necessários por plano de ordenamento do território;
- b) Dos planos urbanísticos suspensos.

3. No caso de incumprimento dos prazos para elaboração, alteração ou revisão dos planos referidos no número anterior, por insuficiência de meios materiais, humanos e financeiros o governo assumirá a responsabilidade pela elaboração.

Artigo 35º

(Actualização e interpretação dos planos)

1. Os órgãos competentes para a elaboração dos planos de ordenamento devem promover a reformulação, a alteração e a revisão dos planos em vigor, por forma a assegurar a coerência das normas de ordenamento aplicáveis na mesma área e a atender às novas condições e circunstâncias.

2. As resoluções interpretativas dos planos de ordenamento são sempre fundamentadas e, quando tenham alcance geral, devem ser publicadas.

CAPÍTULO IV

Do regime urbanístico do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 36º

(Estatuto da propriedade imobiliária)

1. O estatuto urbanístico da propriedade imobiliária é definido mediante a classificação e a qualificação do solo adoptadas pelo plano urbanístico.

2. A classificação e a qualificação do solo adoptada pelo plano urbanístico não confere direitos de indemnização, salvo nos casos previstos na lei.

Artigo 37º

(Distribuição do aproveitamento urbanístico)

Os proprietários de imóveis incorporados na execução do planeamento urbanístico têm direito à distribuição equitativa do aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação.

Artigo 38º

(Expropriação do plano)

1. Os proprietários de terrenos e edifícios localizados em áreas urbanas têm direito a uma compensação quando os planos de ordenamento imponham, ao exercício das faculdades do direito de propriedade, restrições equivalentes a uma expropriação.

2. As despesas com a compensação referida no número anterior são suportadas pelo orçamento do órgão responsável pela elaboração do plano de ordenamento que impõe as restrições.

Artigo 39º

(Construções em desconformidade com o plano detalhado)

1. Podem ser expropriadas por utilidade pública os imóveis com construções erigidas antes da homologação do plano detalhado e que não se conformem com as suas disposições, designadamente em matéria de alinhamento, volumetria, estado de conservação e utilização dos edifícios, quando o respectivo proprietário não proceder, no prazo fixado pela câmara municipal, ao realinhamento, reconstrução, reabilitação e reutilização dessas construções.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os imóveis classificados como monumentos nacionais ou de interesse concelhio.

Artigo 40º

(Planta de servidões e restrições)

1. As câmaras municipais podem submeter à aprovação do Governo plantas de servidões e restrições destinadas a alterar os limites ou a suspender a vigência de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública ao direito de propriedade constituídas por acto praticado pela administração do Estado.

2. A planta de servidões e restrições visa compatibilizar o regime das servidões e restrições com o regime urbanístico do solo definido nos planos de ordenamento, por forma a evitar a dupla oneração da propriedade imobiliária.

SECÇÃO II

Da classificação e da qualificação do solo

SUB-SECÇÃO I

Da classificação do solo

Artigo 41º

(Classificação do solo)

A classificação do solo consiste na definição do destino básico dos terrenos mediante a delimitação dos seguintes tipos de áreas fundamentais:

- a) Áreas urbanas, incluindo as áreas urbanizadas e urbanizáveis;
- b) Áreas não urbanizáveis, incluindo as áreas peri-urbanas.

Artigo 42º

(Regime dos solos não urbanizáveis)

1. Integram-se nas áreas não urbanizáveis os solos que, dadas as suas características ambientais ou paisagísticas, as suas condições naturais ou seu valor produtivo do ponto de vista agrícola, pecuário, florestal ou mineiro, devem ser mantidos à margem do processo de urbanização.

2. Os solos não urbanizáveis, sem prejuízo das restrições estabelecidas em disposição especial, podem suportar a edificação:

- a) De casas unifamiliares, quando não exista a possibilidade de formação de núcleos de povoamento concentrado;

b) De conjuntos habitacionais destinados ao pessoal permanente das empresas e cooperativas de produção;

c) De instalações e edifícios necessários à realização de obras públicas e à manutenção de redes de infraestruturas;

d) De equipamentos que, pelas suas características, devam ser localizados fora dos núcleos urbanos;

e) De instalações ou edifícios vinculados ao uso dominante da área;

f) De instalações ou edifícios destinados a indústrias directamente relacionadas com o uso dominante da área;

g) De instalações e equipamentos para apoio das actividades de turismo, recreio e lazer.

3. Nos solos não urbanizáveis é vedada a realização de operações de loteamento e reparcelamento.

Artigo 43º

(Regime dos solos urbanos)

1. Integram-se nas áreas urbanas os solos já urbanizados ou cuja urbanização deve ocorrer no prazo de 24 anos.

2. Os solos integrados em áreas urbanas incorporam-se na execução do planeamento urbanístico com:

a) A publicação do plano urbanístico detalhado, no caso de solos abrangidos por actuações urbanísticas sistemáticas;

b) A aprovação do projecto de parcelamento ou de obras submetido a licenciamento municipal, no caso de solos não abrangidos por actuações urbanísticas sistemáticas.

3. Os proprietários de terrenos incorporados na execução do planeamento urbanístico:

a) Adquirem as faculdades urbanísticas referidas no artigo 47º;

b) Ficam obrigados à satisfação dos encargos urbanísticos referidos no artigo 52º

4. A satisfação dos encargos urbanísticos determina a aquisição gradual das faculdades urbanísticas do direito de propriedade.

SUB-SECÇÃO II

Da qualificação do solo

Artigo 44º

(Qualificação do solo)

1. A qualificação dos solos consiste na definição do aproveitamento urbanístico dos terrenos mediante a delimitação de áreas, contínuas ou descontínuas, dotadas de idêntica edificabilidade e destinadas a um mesmo uso dominante.

2. As áreas delimitadas pelos planos urbanísticos em função do aproveitamento urbanístico dos terrenos são genericamente designadas por «zonas», sem prejuízo da sua divisão em «sub-zonas».

Artigo 45º

(Edificabilidade do solo)

1. Os planos urbanísticos fixam a edificabilidade do solo mediante:

a) Parâmetros urbanísticos que concorrem para a definição da volumetria das construções a erigir no terrenos;

b) Índices de construção que relacionam a área dos pavimentos ou o volume das construções e a área dos terrenos em que se implantam essas construções.

2. A edificabilidade-padrão dos solos urbanos não abrangidos por plano urbanístico detalhado é 0,5 m2 de pavimento coberto ou 1,5 m3 volume de construção para fins habitacionais por 1 m2 de terreno.

3. A edificabilidade-padrão dos solos urbanos abrangidos por plano urbanístico detalhado, nunca inferior ao índice de construção referido no número anterior, é fixada nesse plano para cada unidade de execução em que se divide a respectiva área de intervenção.

Artigo 46º

(Uso do solo)

1. Com base na classificação do solo, os planos urbanísticos podem delimitar várias categorias de zonas, designadamente zonas culturais, habitacionais, comerciais, industriais, agrícolas e florestais.

2. Em função do uso dominante do solo, os planos urbanísticos podem especificar os usos compatíveis, proibidos, diferidos e temporários.

SECÇÃO III

Dos direitos e encargos urbanísticos

SUB-SECÇÃO I

Dos Direitos Urbanísticos

Artigo 47º

(Direitos urbanísticos)

O conteúdo urbanístico da propriedade integra a aquisição gradual dos seguintes direitos:

a) Direito de urbanizar;

b) Direito ao aproveitamento urbanístico;

c) Direito de edificar;

d) Direito à edificação.

Artigo 48º

(Direito de urbanizar)

1. O direito de urbanizar consiste na faculdade de realizar as operações de parcelamento e as obras de urbanização que permitem qualificar o solo como terreno para edificação.

2. O direito de urbanizar constitui-se com a incorporação do solo na execução do planeamento urbanístico.

3. O exercício do direito de urbanizar requer a prévia aprovação municipal de:

a) Projecto de parcelamento, no caso de actuações urbanísticas que impliquem a modificação da divisão da propriedade;

b) Projecto de urbanização, no caso de actuações urbanísticas que impliquem a realização de obras de urbanização.

4. O direito de urbanizar é titulado por alvará de licença de construção.

5. O direito de urbanizar extingue-se no caso de incumprimento dos prazos para construção.

Artigo 49º

(Direito ao aproveitamento urbanístico)

1. O direito ao aproveitamento urbanístico consiste na faculdade de o proprietário de um lote ou parcela edificável obter a edificabilidade e o uso desse lote ou parcela.

2. O direito ao aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação constitui-se com o acto que procede à distribuição da edificabilidade-padrão pelos proprietários dos lotes e das parcelas edificáveis.

3. O direito ao aproveitamento urbanístico é titulado por certificado de aproveitamento urbanístico.

4. A edificabilidade do lote ou parcela edificável é reduzida para metade no caso de incumprimento dos prazos para construção.

Artigo 50º

(Direito de edificar)

1. O direito de edificar consiste na faculdade de realizar as obras que concorrem para a edificação dos lotes e das parcelas edificáveis.

2. O direito de edificar constitui-se com a resolução municipal que autoriza a realização das obras de edificação.

3. O exercício do direito de edificar requer a prévia aprovação municipal de:

a) Projecto de arquitectura, no caso de obras de edificação sujeitas a licenciamento municipal;

b) Esquisso de localização, no caso de obras de edificação sujeitas a autorização municipal.

4. O direito de edificar é titulado por alvará de licença de construção.

5. O direito de edificar extingue-se no caso de incumprimento dos prazos para construção.

Artigo 51º

(Direito à edificação)

1. O direito à edificação consiste na faculdade de o proprietário do lote ou da parcela edificável incorporar, no respectivo património, os edifícios erigidos ao abrigo de licença municipal não caducada e em conformidade com o planeamento urbanístico.

2. O direito à edificação é titulado por alvará de licença de utilização.

3. A edificação erigida ao abrigo de licença de construção declarada nula não é susceptível de ser incorporada no património do proprietário do lote ou da parcela edificável que suporta essa edificação.

SUB-SECÇÃO II

Dos encargos urbanísticos

Artigo 52º

(Encargos urbanísticos)

Os proprietários de terrenos e edifícios são obrigados:

a) A ceder uma parte da edificabilidade dos terrenos localizados em áreas urbanas;

b) A cumprir os prazos para construção;

c) A ceder os terrenos integrados em áreas dotacionais;

d) A compartilhar nos custos de urbanização e nos custos de conservação dos espaços públicos.

Artigo 53º

(Cedência de edificabilidade)

1. Os proprietários dos terrenos integrados em áreas urbanas cedem gratuitamente à câmara municipal 20% da edificabilidade desses terrenos.

2. Nos terrenos abrangidos por operações de parcelamento e por obras de urbanização, a cedência da edificabilidade opera-se com o acto que procede à distribuição do aproveitamento urbanístico.

3. Nos terrenos já edificados, a cedência da edificabilidade opera-se quando da substituição das edificações existentes.

Artigo 54º

(Prazos para construção)

1. Os proprietários de terrenos devem observar os prazos para construção fixados pela câmara municipal:

a) Para início e conclusão dos trabalhos relativos a operações de parcelamento e a obras de urbanização, edificação e demolição;

b) Para interrupção dos trabalhos referidos na alínea anterior.

2. Os prazos referidos no número anterior são fixados no acto de licenciamento municipal das operações de parcelamento e das obras de urbanização, edificação e demolição e só podem divergir da calendarização proposta pelo requerente por motivo fundamentado.

3. Quando não expressamente fixados pela câmara municipal, os prazos para construção são os que constam da calendarização proposta pelo requerente ou, na sua falta, os seguintes:

a) 18 meses, a contar da data de emissão do alvará de licença de construção, para início das operações de parcelamento e das obras de urbanização, edificação ou demolição, consoante o caso;

b) 4 anos, a contar da data de emissão do alvará de licença de construção, para conclusão das obras de urbanização;

c) 6 anos, a contar da data de emissão do alvará de licença de construção, para conclusão das obras de edificação;

STOCK NO. ONCXXK00

SERIES	ONC
SHEET	K-0
EDITION	6

[illegible]

CONVERSION OF ELEVATIONS

FEET (Thousands)	METERS
0	0
2	600
4	1200
6	1800
8	2400
10	3000
12	3600
14	4200
16	4800
18	5400
20	6000
22	6600
24	7200
26	7800
28	8400
30	9000

1:1,000,000

USERS SHOULD REFER CORRECTIONS, ADDITIONS AND COMMENTS FOR IMPROVING THIS PRODUCT TO:

(US Users) Director, Defense Mapping Agency Aerospace Center, 2200 South Second Street, St. Louis, Missouri 63118-3399, ATTN: QA.

(UK Users) Directorate of Military Survey, Ministry of Defence, London.

[illegible]

IMPRESA NACIONAL DE CABO VERDE

ONC K-0

SERIES	ONC
SHEET	K-0
EDITION	6

d) 12 meses, para interrupção dos trabalhos.

4. Os prazos referidos no número anterior são reduzidos para metade no caso de operações e obras localizadas em áreas de construção prioritária.

5. A requerimento do proprietário, a câmara municipal pode prorrogar, por metade do período inicialmente fixado, os prazos para construção.

6. A câmara municipal pode suspender o regime de prazos para construção, quando e enquanto ocorram circunstâncias urbanísticas, económicas e sociais que assim o justifiquem.

Artigo 55º

(Cedência de áreas dotacionais)

1. Os proprietários de terrenos cedem gratuitamente à câmara municipal as parcelas destinadas a áreas dotacionais, de acordo com o plano, projecto ou norma aplicável.

2. Os terrenos dotacionais cedidos à câmara municipal são afectos à finalidade prevista no plano, projecto ou norma aplicável ou são aplicados para fins de utilidade pública em conformidade com o planeamento urbanístico.

Artigo 56º

(Custos da urbanização)

1. Os proprietários de terrenos participam nos custos da urbanização, na proporção da área dos respectivos prédios, deduzida das áreas dotacionais.

2. Os custos da urbanização compreendem:

- a) Os custos da criação ou remodelação de espaços públicos, infraestruturas urbanísticas e equipamentos colectivos;
- b) As indemnizações devidas pela expropriação de terrenos e edifícios, demolição de construções, destruição de plantações e ocupação de terrenos;
- c) Os encargos de financiamento;
- d) Os encargos de realojamento;
- e) Os custos dos estudos de urbanização.

Artigo 57º

(Conservação dos espaços públicos)

1. Os proprietários de imóveis situados em áreas urbanizadas participam nos custos de conservação dos espaços públicos, na proporção da edificabilidade dos respectivos lotes e parcelas edificáveis.

2. A Câmara Municipal pode confiar a conservação dos espaços públicos a entidade actuante ou a grupo de moradores, mediante a celebração de contrato de concessão do uso privativo do domínio público municipal ou de acordo de conservação.

SECÇÃO IV

Da venda forçada de terrenos e edifícios

Artigo 58º

(Registo municipal de terrenos e edifícios)

1. A câmara municipal organiza o registo das construções em desconformidade com o plano detalhado e dos terrenos por parcelar, urbanizar ou edificar, cujos proprietários não cumpram os prazos fixados nos termos do disposto, respectivamente, nos artigos 39º e 54º.

2. A inclusão no registo municipal é precedida da audiência do interessado.

3. No acto de inclusão no registo, a câmara municipal fixa o valor dos terrenos e dos edifícios, atendendo às faculdades urbanísticas adquiridas pelo respectivo proprietário.

4. Nas construções em desconformidade com o plano detalhado, quando incluídas no registo municipal, não podem ser feitas quaisquer obras que não representem benfeitorias indispensáveis à sua conservação, salvo reparações por motivos de salubridade e de estética.

5. Aos proprietários dos terrenos incluídos no registo municipal é vedado prosseguir as operações de parcelamento e as obras de urbanização.

Artigo 59º

(Hasta pública)

1. Os terrenos e edifícios incluídos no registo municipal são adjudicados mediante hasta pública.

2. O adjudicatário do concurso assume a condição de beneficiário da expropriação.

3. A inobservância dos prazos de construção, por parte do adjudicatário, determina a inclusão do terreno ou edifício adjudicado no registo municipal referido no artigo anterior.

CAPÍTULO V

Da execução do planeamento urbanístico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 60º

(Princípio geral)

As actuações integradas na execução do planeamento urbanístico devem:

- a) Respeitar as metas estabelecidas nos planos de ordenamento do território;
- b) Ter em consideração os programas de actividade das entidades públicas interessadas no ordenamento do território;
- c) Observar as disposições programáticas dos planos urbanísticos.

Artigo 61º

(Instrumentos de programação)

A execução dos planos urbanísticos subordina-se às disposições:

- a) Do programa municipal de actuação urbanística;
- b) Dos contratos-programa e acordos celebrados entre a câmara municipal e as entidades actantes.

Artigo 62º

(Informação sobre as obras públicas)

As entidades públicas e os particulares mantêm as câmaras municipais informadas sobre o faseamento das obras respeitantes a infraestruturas e equipamentos públicos cuja realização não tenha motivado a celebração de contrato-programa ou acordo com o município.

SECÇÃO II

Dos Instrumentos de Programação Urbanística

SUB-SECÇÃO I

Do Programa Municipal de Actuação Urbanística

Artigo 63º

(Programa municipal de actuação urbanística)

1. A sistematização e o escalonamento temporal das principais actuações urbanísticas a realizar no território municipal são explicitados no programa municipal de actuação urbanística.

2. O programa municipal de actuação urbanística visa:

- a) Definir as metas a alcançar em matéria de urbanização do solo e de construção de equipamentos e casas de habitação;
- b) Estabelecer as bases da negociação urbanística dos contratos-programa e acordos a celebrar entre as câmaras municipais e as entidades actuantes;
- d) Fasear os investimentos municipais nos domínios do urbanismo e da habitação.
- e) Disciplinar a distribuição do aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação.

3. O programa municipal de actuação urbanística prossegue os objectivos estabelecidos no planeamento urbanístico e dispõe sobre:

- a) A delimitação de áreas de construção prioritária;
- b) A delimitação de unidades de execução do planeamento urbanístico;
- c) A fixação, para cada unidade de execução, da participação dos proprietários nos custos de urbanização e nos custos de conservação dos espaços públicos.

4. O programa municipal de actuação urbanística é anexado ao plano municipal de desenvolvimento.

5. O programa municipal de actuação urbanística pode prever a alteração dos planos detalhados e dos alvarás de licença de construção, sempre que tal se mostre necessário à concertação e coordenação das actuações urbanísticas.

Artigo 64º

(Elaboração)

1. Compete à câmara municipal promover a elaboração do programa municipal de actuação urbanística.

2. As entidades públicas e os particulares interessados na execução do planeamento urbanístico informam a câmara municipal das actuações que, pela sua natureza, devem ser enquadradas no programa municipal ou justifiquem a sua revisão.

3. O programa municipal de actuação urbanística é submetido a inquérito público.

4. Compete à assembleia municipal aprovar o programa municipal de actuação urbanística, conjuntamente com o plano de desenvolvimento municipal.

SUB-SECÇÃO II

Dos contratos-programa de urbanização

Artigo 65º

(Contratos-programa)

1. No caso de operações de parcelamento e de obras de urbanização se preveja a intervenção de outras entidades além do interessado e da câmara municipal, as recíprocas obrigações podem ser objecto de contrato-programa.

2. Os contratos-programa podem ter por objecto, designadamente:

- a) O financiamento das obras de urbanização;
- b) A cedência de terrenos dotacionais ou destinados à construção de equipamentos públicos e de casas de habitação social;
- c) A construção de equipamentos públicos e de casas de habitação social;
- d) A transferência do aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação;
- e) A remodelação de construções em desconformidade com o plano;
- f) As garantias destinadas a assegurar os encargos decorrentes do impacto da actuação nos espaços públicos, infraestruturas urbanísticas, equipamentos colectivos e serviços existentes.

Artigo 66º

(Partes contratantes)

Podem ser partes no contrato-programa de urbanização, além da câmara municipal e da entidade actuante:

- a) As empresas públicas e concessionárias de serviços públicos que devam servir a área a transformar;

- b) As entidades promotoras e financiadoras da actuação;
- c) As empresas de construção civil e de obras públicas;
- d) As cooperativas de habitação e de construção;
- e) A remodelação de construções em desconformidade com o plano;
- f) As garantias destinadas a assegurar os encargos decorrentes do impacto da actuação nos espaços públicos, infraestruturas urbanísticas, equipamentos colectivos e serviços existentes.

SECÇÃO III

Dos sistemas de execução do planeamento urbanístico

Artigo 67º

(Tipologia)

1. A transformação dos terrenos integrados numa unidade de execução do planeamento urbanístico é operada mediante o recurso a um dos seguintes sistemas:

- a) Sistema de execução programada;
- b) Sistema de execução contratada.

2. Os terrenos não integrados numa unidade de execução do planeamento urbanístico podem ser transformados mediante actuações não sistemáticas.

Artigo 68º

(Sistema de execução programada)

1. O sistema de execução programada é aplicável às áreas de construção prioritária abrangidas por plano urbanístico detalhado.

2. O sistema de execução programada implica a expropriação dos terrenos e edifícios integrados nas unidades de execução do plano urbanístico detalhado.

3. A câmara municipal pode efectuar a expropriação dos terrenos e edifícios a favor do adjudicatário de concurso público que vise a transformação de uma ou várias unidades de execução.

4. As bases do concurso público são homologadas pelo membro do Governo responsável pelo sector do ordenamento territorial e urbano.

5. O adjudicatário do concurso assume a condição de beneficiário da expropriação.

6. Os proprietários dos terrenos podem solicitar à câmara municipal a exclusão do sistema de execução programada.

7. O deferimento do pedido de exclusão implica a delimitação da área excluída, cuja transformação fica automaticamente sujeita ao sistema de execução contratada.

Artigo 69º

(Sistema de execução contratada)

1. O sistema de execução contratada é aplicável às áreas de construção não prioritária abrangidas por plano urbanístico detalhado.

2. O sistema de execução contratada implica a celebração de um contrato-programa entre a câmara municipal e as entidades públicas ou os particulares que se propõem realizar as operações de parcelamento e as obras de urbanização e de edificação.

3. O não cumprimento do contrato-programa que visa a transformação de uma unidade de execução pelo sistema de execução programada constitui fundamento para a câmara municipal determinar a sujeição dessa unidade ao sistema de execução programada.

Artigo 70º

(Actuações não sistemáticas)

1. Nas áreas urbanas não integradas em unidade de execução, se a edificabilidade do lote ou da parcela exceder a edificabilidade susceptível de aquisição pelo seu titular, a materialização desse excesso só poderá ocorrer mediante um dos seguintes procedimentos:

- a) Cedência da edificabilidade em excesso a proprietário em situação inversa;
- b) Compra directa, pela câmara municipal, do excesso de edificabilidade;
- c) Cedência à câmara municipal de terrenos dotacionais.

2. Se a edificabilidade do lote ou da parcela for nula ou inferior à edificabilidade susceptível de aquisição pelo seu titular, essa edificabilidade ou a parte que não é materializável no lote ou na parcela pode ser objecto de acordo de cedência a proprietário em situação inversa ou à câmara municipal.

3. Na falta do acordo referido no número anterior, a edificabilidade não susceptível de materialização deve ser expropriada pela câmara municipal.

SECÇÃO IV

Das operações de parcelamento

Artigo 71º

(Parcelamento de prédios rústicos e urbanos)

1. O parcelamento dos prédios rústicos e urbanos é operado por forma:

- a) A adequar a ocupação dos terrenos e o uso dos edifícios à qualificação do solo;
- b) A garantir a distribuição equitativa do aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação;

- c) A permitir a adequada localização e implantação dos espaços públicos, das infraestruturas urbanísticas e dos equipamentos colectivos;
- d) A evitar a constituição ou permanência de prédios e parcelas imperfeitas;
- e) A respeitar as dimensões mínimas dos lotes e das parcelas edificáveis;
- f) A respeitar os prazos para construção fixados pela câmara municipal.

2. As operações de parcelamento podem visar, exclusiva ou predominantemente, o loteamento, o reparcelamento ou a regularização de extremas dos prédios.

SECÇÃO V

Da aquisição de terrenos e edifícios

Artigo 72º

(Modalidades de aquisição)

A câmara municipal ou a entidade actuante procede à aquisição dos terrenos e edifícios necessários à execução de planos urbanísticos, designadamente mediante:

- a) Posse administrativa de terrenos dotacionais;
- b) Reserva de terrenos e edifícios;
- c) Associação com os proprietários;
- d) Exercício do direito de preferência.

Artigo 73º

(Posse administrativa de terrenos dotacionais)

1. A posse administrativa de terrenos dotacionais é precedida pela fixação do aproveitamento urbanístico dos terrenos para edificação.

2. Os titulares dos prédios têm direito a ser indemnizados pelo período de tempo que medeia entre a posse administrativa dos terrenos dotacionais e o acto de distribuição do aproveitamento urbanístico.

Artigo 74º

(Reserva de terrenos e edifícios)

1. A câmara municipal, por iniciativa própria ou a pedido da entidade actuante, pode reservar terrenos e edifícios destinados a infraestruturas ou equipamentos públicos.

2. A câmara municipal delimita a área reservada, fixa o prazo de vigência da reserva, não superior a 4 anos, e identifica a entidade expropriante.

3. Nos terrenos e edifícios reservados é vedada a realização de quaisquer obras que não representem benfeitorias indispensáveis à sua conservação.

4. A reserva de terrenos e edifícios não determina a sua expropriação imediata, no todo ou em parte, nem o pagamento de quaisquer indemnizações, a título de perdas e danos, salvo o disposto nos números seguintes.

5. Os proprietários dos terrenos e edifícios reservados têm o direito de requerer, no prazo de vigência da reserva, que sejam feitas as expropriações.

6. No caso previsto no número anterior, terrenos e edifícios reservados entram imediatamente na posse da entidade expropriante, que, até ao pagamento do valor da expropriação, assegura aos expropriados, em cada ano, uma indemnização igual ao juro daquele valor, calculado pela taxa de desconto do Banco de Cabo Verde.

Artigo 75º

(Direito de preferência)

1. A câmara municipal pode exercer o direito de preferência nas transmissões por título oneroso, entre particulares, de terrenos ou edifícios localizados em área abrangida por plano detalhado ou em área delimitada pelo programa municipal de actuação urbanística.

2. O exercício do direito de preferência visa assegurar:

- a) A criação ou remodelação de espaços públicos, infraestruturas urbanísticas e equipamentos colectivos;
- b) A construção de casas de habitação social;
- c) A instalação de actividades produtivas;
- d) A reabilitação de áreas degradadas;
- e) A protecção do património arqueológico, arquitectónico, urbanístico e paisagístico.

3. Não podem ser objecto do exercício do direito de preferência:

- a) Os terrenos para edificação dotados de aproveitamento urbanístico, no prazo de 6 anos contados a partir da data de emissão do respectivo certificado de aproveitamento urbanístico;
- b) Os lotes ou parcelas recém-edificadas, no prazo de 12 anos contados a partir da data de emissão do respectivo alvará de licença de utilização.

Artigo 76º

(Associação com os proprietários)

A câmara municipal pode assegurar a disponibilidade de áreas a utilizar na execução do planeamento urbanístico, mediante associação com os respectivos proprietários.

SECÇÃO VI

Da reversão de terrenos e edifícios

Artigo 77º

(Direito de reversão)

1. O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas integradas em áreas dotacionais sempre que haja desvio da finalidade da cedência ou de fim de utilidade pública em conformidade com o planeamento urbanístico.

2. À reversão de parcelas aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto quanto a reversão na lei de expropriações por utilidade pública.

Artigo 78º

(Destino das parcelas revertidas)

As parcelas que, nos termos do artigo anterior, tenham revertido a favor do cedente por sentença de adjudicação ficam sujeitas às mesmas finalidades a que estavam afectas quando integradas no domínio municipal, salvo existência de plano urbanístico dispondo em contrário.

Artigo 79º

(Construções erigidas na parcela revertida)

Havendo construções erigidas na parcela revertida, o membro do Governo responsável pelo sector do ordenamento territorial e urbano, a solicitação do proprietário da parcela, pode ordenar a demolição, nos termos do disposto no artigo 113º

SECÇÃO VII

Das operações de realojamento

Artigo 80º

(Dever de realojamento dos moradores)

A câmara municipal ou a entidade actuante não podem desalojar os moradores das casas de habitação que tenham de ser demolidas ou desocupadas, embora temporariamente, para a execução do planeamento urbanístico ou para a realização de qualquer trabalho, sem que tenha providenciado, quando tal se mostre necessário, pelo realojamento dos mesmos.

Artigo 81º

(Casas desmontáveis)

O realojamento pode ter lugar através de casas desmontáveis, quando esse método seja o mais aconselhável ou quando não haja possibilidade de recurso a outro processo.

Artigo 82º

(Entidades concessionárias)

Quando se verifique expropriação em benefício de entidade concessionária de serviço público ou do domínio público, a câmara municipal ou a entidade actuante devem construir as habitações necessárias ao realojamento dos moradores, suportando o expropriante os encargos respectivos, conforme estiver estabelecido no contrato de concessão.

SECÇÃO VIII

Da concessão do domínio público municipal

Artigo 83º

(Contratos de concessão)

A câmara municipal pode celebrar contratos de concessão de uso privativo do domínio público municipal tendo em vista a realização de investimentos em instalações fixas e permanentes, destinadas a melhorar a utilização e conservação dos espaços públicos.

Artigo 84º

(Regime dos contratos de concessão)

1. Os contratos administrativos de concessão de uso privativo do domínio público municipal referidos no artigo anterior regem-se pela legislação em vigor sobre concessões das autarquias locais.

2. A utilização das áreas objecto de concessão está sujeita à fiscalização da câmara municipal com o fim de zelar pelo cumprimento das normas aplicáveis e das cláusulas estabelecidas no contrato.

Artigo 85º

(Nulidade dos contratos de concessão)

São nulos os contratos administrativos de concessão do uso privativo do domínio público municipal que incluam cláusulas que proíbam ou limitem o acesso e a utilização do espaço concessionado por parte do público em geral.

SECÇÃO IX

Da cedência de terrenos e edifícios

Artigo 86º

(Princípios gerais)

1. As câmaras municipais podem ceder terrenos e edifícios adquiridos nos termos do disposto na presente lei, a fim de serem edificados de acordo com os planos urbanísticos ou destinados aos usos neles previstos.

2. Os terrenos e edifícios referidos no número anterior não devem ser alienados, devendo antes ser cedido o direito à sua utilização, mediante a constituição do direito de superfície.

3. Exceptua-se do disposto no número anterior a alienação de terrenos e edifícios destinados:

- a) À realização de empreendimentos a cargo de entidades públicas;
- b) À construção de casas de habitação;
- c) À instalação de equipamentos comerciais e actividades produtivas;
- d) À formação de lotes e parcelas edificáveis, desde que a área a ceder não seja superior a um terço da área do futuro lote ou parcela;
- e) À regularização de estremas;
- f) Ao pagamento, em espécie, de indemnizações devidas pelos municípios.

Artigo 87º

(Direito de superfície)

1. O direito de superfície é constituído por prazo não inferior a 50 anos, tendo em conta as características do edifício a erigir ou da actividade a instalar, do período necessário para a amortização do capital a investir e da sua adequada remuneração.

2. O superficiário pode alienar ou onerar o seu direito por acto inter-vivos, gozando o proprietário do direito de preferência na alienação.

3. O direito de superfície extingue-se:

- a) Por decurso do prazo, salvo prorrogação consentida por lei;
- b) Por denúncia do contrato, quando a câmara municipal necessite do terreno para a realização de obras previstas em programa municipal de actuação urbanística;
- c) Por ocorrência de alguma causa de caducidade.

CAPÍTULO VI

Do exercício do direitos urbanísticos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 88º

(Licenciamento das actuações urbanísticas)

1. A lei tipifica as actuações urbanísticas sujeitas a licenciamento ou autorização municipal, designadamente:

- a) As operações de parcelamento de prédios rústicos e urbanos, incluindo as operações de loteamento, reparcelamento e regularização de estremas;
- b) As obras de urbanização;
- c) As obras de edificação;
- d) As obras de demolição.

2. As licenças e autorizações municipais para a realização de actuações urbanísticas são condicionadas à observância das previsões e disposições dos planos e normas de ordenamento.

Artigo 89º

(Ordens de execução)

1. Os proprietários de terrenos e edifícios devem destiná-los aos usos previstos nos planos e normas de ordenamento e mantê-los em condições de segurança, salubridade e estéticas.

2. A câmara municipal, por iniciativa própria ou a pedido de qualquer interessado, ordena a realização das obras que se mostrem necessárias para manter ou restabelecer as condições referidas no número anterior.

Artigo 90º

(Direito a indemnização)

Aos proprietários prejudicados pela anulação de licença, pela demora injustificada na sua concessão ou pelo seu indeferimento não fundamentado é devida indemnização nos termos gerais de direito.

SECÇÃO II

Da licença de construção

Artigo 91º

(Pedido de informação prévia)

1. Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal informação sobre a viabilidade de determinada actuação urbanística.

2. No caso de deliberação desfavorável, a câmara municipal deve fundamentar a sua posição.

3. A deliberação da câmara municipal é constitutiva de direitos.

Artigo 92º

(Direito à informação)

Os interessados têm o direito a serem informados do estado e andamento do processo de licenciamento.

Artigo 93º

(Pedido de licenciamento)

1. O pedido de licenciamento é dirigido, sob a forma de requerimento, ao presidente da câmara municipal pelo proprietário do prédio ou por quem tenha poderes bastantes para o representar.

2. Os pedidos de licenciamento respeitantes a actuações urbanísticas localizadas em áreas não abrangidas por plano detalhado eficaz devem ser publicitados quando presumivelmente afectem direitos de terceiros.

3. Compete ao presidente da câmara municipal:

- a) Determinar a publicitação referida no número anterior;
- b) Apreciar e decidir as questões que possam obstar ao conhecimento do pedido de licenciamento.

4. O presidente da câmara municipal profere despacho de rejeição liminar:

- a) Se o requerimento e os respectivos elementos instrutores apresentarem omissões ou deficiências;
- b) Se o projecto violar plano ou norma de ordenamento ou qualquer disposição legal ou regulamentar aplicável.

5. O interessado tem o direito de ser ouvido antes de ser proferido o despacho de rejeição liminar.

Artigo 94º

(Consultas)

1. Não ocorrendo a rejeição liminar do pedido de licenciamento a câmara municipal promove a consulta das entidades que se devam pronunciar sobre esse pedido.

2. A não recepção do parecer das entidades consultadas no prazo fixado na lei entende-se como parecer favorável.

Artigo 95º

(Deliberação final)

1. A câmara municipal, no prazo fixado na lei, delibera sobre o pedido de licenciamento.

2. A lei define os motivos que fundamentam o indeferimento do pedido.

3. O interessado tem o direito de ser ouvido antes de ser deliberado o indeferimento do pedido de licenciamento.

4. A não resolução da câmara municipal no prazo fixado na lei entende-se como deferimento do pedido de licenciamento.

5. A deliberação caduca se, no prazo fixado na lei, não for requerida a emissão do respectivo alvará.

Artigo 96º

(Alvará de licença de construção)

1. O presidente da câmara municipal, no prazo fixado na lei, emite o alvará de licença de construção.

2. O alvará caduca se as actuações urbanísticas não respeitarem os prazos fixados pela câmara municipal para a realização dos trabalhos.

Artigo 97º

(Realização dos trabalhos)

1. Os trabalhos integrados em actuações urbanísticas sujeitas a licenciamento municipal só podem iniciar-se após a emissão do respectivo alvará.

2. Sempre que a realização dos trabalhos não obedeça às condições estabelecidas no alvará e nos respectivos projectos, o presidente da câmara municipal intima o titular do alvará para proceder às correcções ou alterações que se revelarem necessárias para regularizar a situação, fixando-lhe o respectivo prazo.

3. Decorrido o prazo sem que a situação se mostre regularizada, a câmara municipal delibera a suspensão da eficácia dos actos titulados pelo alvará.

Artigo 98º

(Vistoria)

1. Concluídos os trabalhos, o interessado requer ao presidente da câmara municipal a realização da vistoria.

2. Findo o prazo, sem que se tenha procedido à vistoria ou, quando feita a vistoria, os membros da comissão técnica se tenham pronunciado unanimemente em sentido favorável, não pode impedir-se ou reprimir-se a ocupação e utilização do prédio, sendo a câmara municipal obrigada a emitir o alvará de licença de utilização.

Artigo 99º

(Ligação às redes públicas)

As novas infraestruturas urbanísticas e, bem assim, os novos sistemas domiciliários de saneamento, de comunicações e de distribuição de água e de energia, quando instalados em edifícios localizados em áreas sujeitas a licenciamento municipal, só podem ser ligados às redes públicas após a vistoria.

Artigo 100º

(Registo predial)

O registo predial das parcelas resultantes das actuações urbanísticas deve mencionar o número do respectivo alvará e a data da sua emissão pela câmara municipal.

SECÇÃO III

Da Licença de Utilização

Artigo 101º

(Alvará de licença de utilização)

1. O presidente da câmara municipal, a requerimento do interessado e no prazo fixado na lei, emite o alvará de licença de utilização dos edifícios cujas obras tenham sido realizadas ao abrigo de alvará de licença de construção.

2. A alteração do uso do edifício dá origem à emissão de novo alvará de licença de utilização.

Artigo 102º

(Arrendamento de prédios urbanos)

1. Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou as suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestado por alvará de licença de utilização emitido menos de 8 anos antes da celebração do contrato.

2. Quando as partes aleguem urgência na celebração do contrato, o alvará de licença de utilização pode ser substituído por documento comprovativo de o mesmo ter sido requerido, em conformidade com o direito à utilização do prédio nos termos legais e com a antecedência mínima requerida por lei.

3. A existência de alvará de licença de utilização ou, quando isso não seja possível, do documento comprovativo referido no número anterior, deve ser referida no texto do contrato, não podendo ser celebrada qualquer escritura pública de arrendamento sem essa menção.

CAPÍTULO VII

Das infracções urbanísticas

Artigo 103º

(Competência para fiscalizar)

Compete à câmara municipal, com a colaboração das autoridades administrativas e policiais, a fiscalização do cumprimento do disposto na presente lei.

Artigo 104º

(Tipificação das infracções urbanísticas)

1. Consideram-se infracções urbanísticas:

- a) Os actos que, estando sujeitos a licença ou autorização municipal, se realizem sem uma ou outra, sejam ou não legalizáveis face à sua conformidade ou desconformidade com as normas de ordenamento aplicáveis;
- b) Os actos que sejam praticados em desconformidade com licença de construção, autorização ou ordem de execução.

2. As infracções urbanísticas classificam-se em:

- a) Graves, no caso de actos que afectem os bens e interesses protegidos por plano urbanístico eficaz;
- b) Leves, nos restantes casos.

Artigo 105º

(Reposição da legalidade urbanística)

As infracções urbanísticas dão lugar:

- a) À adopção das medidas tendentes a restaurar a ordem jurídica afectada e a realidade física alterada pelo acto ilegal;
- b) À iniciação dos processos de suspensão e de anulação dos actos administrativos que eventualmente suportem o acto ilegal;
- c) A imposição de sanções aos responsáveis pelas infracções urbanísticas, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar em que eventualmente tenham incorrido;
- d) À obrigação dos responsáveis pelos actos ilegais procederem ao ressarcimento dos danos e à indemnização pelos prejuízos decorrentes desses actos.

Artigo 106º

(Benefício do infractor)

Quando o benefício resultante de uma infracção urbanística seja superior à respectiva sanção, esta pode ser acrescida de quantia equivalente ao benefício obtido.

Artigo 107º

(Embargo)

O presidente da câmara municipal é competente para embargar as obras de construção civil realizadas com desrespeito das disposições legais e regulamentares em vigor.

Artigo 108º

(Demolição e reposição do terreno)

1. O presidente da câmara municipal ordena a demolição das obras referidas no artigo anterior e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da infracção, fixando, para o efeito, o respectivo prazo.

2. Em caso de violação de plano de ordenamento e quando se verifiquem razões de reconhecido interesse público, o membro do Governo responsável pelo ordenamento territorial e urbano ordena a demolição das obras e a reposição do terreno, fixando, para o efeito, o respectivo prazo.

3. Decorrido o prazo referido nos números anteriores sem que a ordem se mostre cumprida, a entidade ordenante procede à demolição da obra e à reposição do terreno, por conta do infractor.

4. A ordem de demolição ou de reposição, bem como a sua revogação ou anulação, é antecedida da audição do interessado.

Artigo 109º

(Prescrição)

1. As infracções urbanísticas prescrevem decorridos 18 meses sobre a data em que foram cometidas ou, se esta for desconhecida, desde a data em que, presumivelmente, poderia ter sido iniciado o respectivo procedimento sancionatório.

2. Não prescrevem as infracções urbanísticas:

- a) Realizadas sem licença, autorização ou ordem de execução em terrenos ocupados por espaços públicos ou destinados a esse uso por plano detalhado eficaz;
- b) Realizadas ao abrigo de licença, de autorização ou de ordem de execução que viole o regime de ocupação, uso e transformação dos espaços públicos e das áreas protegidas.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais e transitórias

SECÇÃO I

Disposições Adicionais

Artigo 110º

(Pareceres)

Os pareceres das entidades públicas só têm carácter vinculativo quando se fundamentam em condicionamentos legais e regulamentares.

Artigo 111º

(Caducidade dos pareceres, autorizações e aprovações)

Os pareceres, autorizações e aprovações das entidades cuja consulta é legalmente exigível caducam:

- a) Com a entrada em vigor de novo plano detalhado que abranja a área a transformar;
- b) Quando decorridos 12 anos a contar da data da respectiva notificação ou comunicação à entidade que promoveu a consulta, excepto quando o próprio parecer, autorização ou aprovação fixar prazo superior.

Artigo 112º

(Resoluções)

As resoluções de indeferimento ou de deferimento condicionado são sempre fundamentadas, mencionando claramente as razões de recusa ou as condições a observar.

Artigo 113º

(Deferimento tácito)

1. Quando a prática de um acto administrativo ou o exercício de um direito dependam de aprovação ou autorização de um órgão administrativo, consideram-se estas concedidas, salvo disposição em contrário, se a decisão não for proferida no prazo estabelecido na lei.

2. Quando a lei não fixar prazo especial, o prazo de produção do deferimento tácito será de 60 dias a contar da formulação do pedido ou da apresentação do processo para esse efeito.

3. Para o cômputo dos prazos referidos nos números anteriores considera-se que os mesmos se suspendem sempre que o procedimento estiver parado por motivo imputável ao particular.

4. Não são susceptíveis de aquisição por silêncio administrativo as faculdades urbanísticas que violem o disposto na presente lei e nos planos e normas de ordenamento.

Artigo 114º

(Invalidade dos actos administrativos)

São inválidos os actos administrativos:

- a) Que não tenham sido precedidos de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis ou não estejam em conformidade com os mesmos, quando de natureza vinculativa;
- b) Que violem disposições legais ou regulamentares ou o disposto em planos e normas de ordenamento.

res ou o disposto em planos e normas de ordenamento.

Artigo 115º

(Recurso hierárquico)

Dos actos administrativos proferidos por organismos da administração central e emitidos nos termos da presente lei cabe sempre recurso hierárquico.

Artigo 116º

(Emissão do alvará em execução de sentença)

1. Se houver falta ou recusa injustificada de emissão do alvará, o interessado pode promover em tribunal o reconhecimento dos direitos a titular.

2. Quando o interessado tenha obtido em tribunal o reconhecimento dos direitos, a emissão do correspondente alvará constitui dever de execução de sentença.

Artigo 117º

(Nulidade de actos jurídicos)

São nulos os actos jurídicos praticados em violação ao disposto nos artigos 104º e 108º e 110.

Artigo 118º

(Publicidade)

Estão sujeitos a publicitação os actos que determinam a elaboração dos planos urbanísticos e, bem assim, os actos de aprovação final de:

- a) Planos urbanísticos;
- b) Protocolos de colaboração;
- c) Medidas preventivas;
- d) Normas provisórias;
- e) Plantas de parcelamento;
- f) Contratos de conservação de espaços públicos;
- g) Regulamentos municipais de edificação e urbanização.

Artigo 119º

(Registo)

Os actos referidos no artigo anterior são registados nos serviços centrais de ordenamento territorial e urbano.

Artigo 120º

(Depósito)

1. São depositadas nos serviços centrais de ordenamento territorial cópias autenticadas dos documentos que integram os actos sujeitos a publicitação e registo.

2. As cópias referidas no número anterior são públicas.

SECÇÃO II

Artigo 126º

Disposições finais e transitórias

(Regulamentação)

Artigo 121º

O Governo regulamentará a presente lei.

(Planos urbanísticos)

Artigo 127º

A elaboração de planos directores municipais, de planos de desenvolvimento urbano e de planos urbanísticos detalhados, em curso à data da entrada em vigor da presente lei, pode prosseguir nos termos da legislação agora revogada, desde que o pedido de homologação ou de aprovação, se aquela não for necessária, ocorra no prazo de 2 anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei.

(Entrada em vigor)

1. Na parte que não necessita de regulamentação, a presente lei entra imediatamente em vigor.

2. As disposições sujeitas a regulamentação entram em vigor com os respectivos diplomas regulamentares.

Aprovada em 31 de Maio de 1993.

Artigo 122º

O Presidente da Assembleia Nacional, *Amílcar Fernandes Spencer Lopes*.

(Obras particulares)

As obras cujo processo de licenciamento decorra na respectiva câmara municipal, à data da entrada em vigor do presente diploma, é aplicável o regime do Regulamento Geral de Construção e Habitação Urbana, aprovado pelo Decreto nº 130/88, de 31 de Dezembro.

Promulgada em 24 de Junho de 1993.

SECÇÃO III

Publique-se.

Artigo 123º

O Presidente da República, ANTONIO MANUEL MASCARENHAS GOMES MONTEIRO.

(Norma interpretativa)

Entende-se que os factos designados pelo Regulamento Geral de Construção e Habitação Urbana, aprovado pelo Decreto nº 130/88, de 31 de Dezembro, por «certificado de urbanismo», «zona rural de protecção» e «plano de urbanização e expansão» têm o mesmo significado, respectivamente, de «certificado de viabilidade urbanística», «área peri-urbana» e «plano urbanístico».

Assinada em 25 de Junho de 1993.

Artigo 124º

O Presidente da Assembleia Nacional, *Amílcar Fernandes Spencer Lopes*.

(Norma revogatória)

Resolução nº 29/IV/93

de 16 de Julho

A Assembleia Nacional vota, nos termos da alínea f) do nº 3 do artigo 191º da Constituição, a seguinte resolução:

1. Fica revogada a Lei nº 57/II/85, de 22 de Junho.

Artigo único. É aprovado o tratado sobre a delimitação da fronteira marítima entre a República de Cabo Verde e a República do Senegal, cujo texto oficial se anexa.

Aprovada em 28 de Maio de 1993.

Publique-se

O Presidente da Assembleia Nacional, em exercício, *António do Espírito Santo Fonseca*.

SECÇÃO IV

Disposições finais

Artigo 125º

(Financiamento dos planos urbanísticos)

A Administração Central assumirá todos os encargos decorrentes da elaboração dos planos urbanísticos enquanto os municípios não tiverem capacidade financeira para os suportar.

**TRATADO SOBRE A DELIMITAÇÃO
DA FRONTEIRA MARÍTIMA ENTRE
A REPÚBLICA DE CABO VERDE
E A REPÚBLICA DO SENEGAL**

O Governo da República de Cabo Verde e o Governo da República do Senegal;