

Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro (versão actualizada)

ESTABELECE A TITULARIDADE DOS RECURSOS HÍDRICOS

Contém as seguintes alterações:

- Rectif. n.º 4/2006, de 11 de Janeiro
- Lei n.º 78/2013, de 21 de Novembro
- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

SUMÁRIO

Estabelece a titularidade dos recursos hídricos

Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Estabelece a titularidade dos recursos hídricos

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Âmbito

1 - Os recursos hídricos a que se aplica esta lei compreendem as águas, abrangendo ainda os respectivos leitos e margens, zonas adjacentes, zonas de infiltração máxima e zonas protegidas.

2 - Em função da titularidade, os recursos hídricos compreendem os recursos dominiais, ou pertencentes ao domínio público, e os recursos patrimoniais, pertencentes a entidades públicas ou particulares.

Artigo 2.º

Domínio público hídrico

1 - O domínio público hídrico compreende o domínio público marítimo, o domínio público lacustre e fluvial e o domínio público das restantes águas.

2 - O domínio público hídrico pode pertencer ao Estado, às Regiões Autónomas e aos municípios e freguesias.

Artigo 3.º

Domínio público marítimo

O domínio público marítimo compreende:

- a) As águas costeiras e territoriais;
- b) As águas interiores sujeitas à influência das marés, nos rios, lagos e lagoas;
- c) O leito das águas costeiras e territoriais e das águas interiores sujeitas à influência das marés;
- d) Os fundos marinhos contíguos da plataforma continental, abrangendo toda a zona económica exclusiva;
- e) As margens das águas costeiras e das águas interiores sujeitas à influência das marés.

Artigo 4.º

Titularidade do domínio público marítimo

O domínio público marítimo pertence ao Estado.

Artigo 5.º

Domínio público lacustre e fluvial

O domínio público lacustre e fluvial compreende:

- a) Cursos de água navegáveis ou flutuáveis, com os respetivos leitos, e ainda as margens pertencentes a entes públicos, nos termos do artigo seguinte;
- b) Lagos e lagoas navegáveis ou flutuáveis, com os respetivos leitos, e ainda as margens pertencentes a entes públicos, nos termos do artigo seguinte;
- c) Cursos de água não navegáveis nem flutuáveis, com os respetivos leitos e margens, desde que localizados em terrenos públicos, ou os que por lei sejam reconhecidos como aproveitáveis para fins de utilidade pública, como a produção de energia eléctrica,

- irrigação, ou canalização de água para consumo público;
- d) Canais e valas navegáveis ou flutuáveis, ou abertos por entes públicos, e as respectivas águas;
- e) Albufeiras criadas para fins de utilidade pública, nomeadamente produção de energia eléctrica ou irrigação, com os respectivos leitos;
- f) Lagos e lagoas não navegáveis ou flutuáveis, com os respectivos leitos e margens, formados pela natureza em terrenos públicos;
- g) Lagos e lagoas circundados por diferentes prédios particulares ou existentes dentro de um prédio particular, quando tais lagos e lagoas sejam alimentados por corrente pública;
- h) Cursos de água não navegáveis nem flutuáveis nascidos em prédios privados, logo que as suas águas transponham, abandonadas, os limites dos terrenos ou prédios onde nasceram ou para onde foram conduzidas pelo seu dono, se no final forem lançar-se no mar ou em outras águas públicas.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 6.º

Titularidade do domínio público lacustre e fluvial

- 1 - O domínio público lacustre e fluvial pertence ao Estado ou, nas Regiões Autónomas, à respectiva Região, salvo nos casos previstos nos números seguintes.
- 2 - Pertencem ao domínio público hídrico do município os lagos e lagoas situados integralmente em terrenos municipais ou em terrenos baldios e de logradouro comum municipal.
- 3 - Pertencem ao domínio público hídrico das freguesias os lagos e lagoas situados integralmente em terrenos das freguesias ou em terrenos baldios e de logradouro comum paroquiais.
- 4 - O disposto nos números anteriores deve entender-se sem prejuízo dos direitos reconhecidos nas alíneas d), e) e f) do n.º 1 do artigo 1386.º e no artigo 1387.º do Código Civil.

Artigo 7.º

Domínio público hídrico das restantes águas

O domínio público hídrico das restantes águas compreende:

- a) Águas nascidas e águas subterrâneas existentes em terrenos ou prédios públicos;
- b) Águas nascidas em prédios privados, logo que transponham abandonadas os limites dos terrenos ou prédios onde nasceram ou para onde foram conduzidas pelo seu dono, se no final forem lançar-se no mar ou em outras águas públicas;
- c) Águas pluviais que caiam em terrenos públicos ou que, abandonadas, neles corram;
- d) Águas pluviais que caiam em algum terreno particular, quando transpuserem abandonadas os limites do mesmo prédio, se no final forem lançar-se no mar ou em outras águas públicas;
- e) Águas das fontes públicas e dos poços e reservatórios públicos, incluindo todos os que vêm sendo continuamente usados pelo público ou administrados por entidades públicas.

Artigo 8.º

Titularidade do domínio público hídrico das restantes águas

- 1 - O domínio público hídrico das restantes águas pertence ao Estado ou, nas Regiões Autónomas, à Região, no caso de os terrenos públicos mencionados nas alíneas a) e c) do artigo anterior pertencerem ao Estado ou à Região, ou no caso de ter cabido ao Estado ou à Região a construção das fontes públicas.
- 2 - O domínio público hídrico das restantes águas pertence ao município e à freguesia conforme os terrenos públicos mencionados nas citadas alíneas pertençam ao concelho e à freguesia ou sejam baldios municipais ou paroquiais ou consoante tenha cabido ao município ou à freguesia o custeio e administração das fontes, poços ou reservatórios públicos.
- 3 - O disposto nos números anteriores deve entender-se sem prejuízo dos direitos reconhecidos nas alíneas d), e) e f) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 1386.º, bem como no artigo 1397.º, ambos do Código Civil.

Artigo 9.º

Administração do domínio público hídrico

1 - O domínio público hídrico pode ser afecto por lei à administração de entidades de direito público encarregadas da prossecução de atribuições de interesse público a que ficam afectos, sem prejuízo da jurisdição da autoridade nacional da água.

2 - A gestão de bens do domínio público hídrico por entidades de direito privado só pode ser desenvolvida ao abrigo de um título de utilização, emitido pela autoridade pública competente para o respectivo licenciamento.

3 - Até 1 de janeiro de 2016, a autoridade nacional da água identifica, torna acessíveis e públicas as faixas do território que, de acordo com a legislação em vigor, correspondem aos leitos ou margens das águas do mar ou de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis que integram a sua jurisdição, procedendo igualmente à sua permanente atualização.

4 - A forma e os critérios técnicos a observar na identificação da área de jurisdição da autoridade nacional da água são definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área do ambiente.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 10.º

Noção de leito; seus limites

1 - Entende-se por leito o terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades. No leito compreendem-se os mouchões, lodeiros e areais nele formados por deposição aluvial.

2 - O leito das águas do mar, bem como das demais águas sujeitas à influência das marés, é limitado pela linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais. Essa linha é definida, para cada local, em função do espraiamento das vagas em condições médias de agitação do mar, no primeiro caso, e em condições de cheias médias, no segundo.

3 - O leito das restantes águas é limitado pela linha que corresponder à estrema dos terrenos que as águas cobrem em condições de cheias médias, sem transbordar para o solo natural, habitualmente enxuto. Essa linha é definida, conforme os casos, pela aresta ou crista superior do talude marginal ou pelo alinhamento da aresta ou crista do talude molhado das motas, cômoros, valados, tapadas ou muros marginais.

Artigo 11.º

Noção de margem; sua largura

1 - Entende-se por margem uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas.

2 - A margem das águas do mar, bem como a das águas navegáveis ou flutuáveis sujeitas à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias, tem a largura de 50 m.

3 - A margem das restantes águas navegáveis ou flutuáveis, bem como das albufeiras públicas de serviço público, tem a largura de 30 m.

4 - A margem das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 m.

5 - Quando tiver natureza de praia em extensão superior à estabelecida nos números anteriores, a margem estende-se até onde o terreno apresentar tal natureza.

6 - A largura da margem conta-se a partir da linha limite do leito. Se, porém, esta linha atingir arribas alcantiladas, a largura da margem é contada a partir da crista do alcantil.

7 - Nas Regiões Autónomas, se a margem atingir uma estrada regional ou municipal existente, a sua largura só se estende até essa via.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 12.º

Leitos e margens privados de águas públicas

1 - São particulares, sujeitos a servidões administrativas:

a) Os leitos e margens de águas do mar e de águas navegáveis e flutuáveis que forem objeto de desafetação e ulterior alienação, ou que tenham sido, ou venham a ser, reconhecidos como privados por força de direitos adquiridos anteriormente, ao abrigo de disposições expressas desta lei, presumindo-se públicos em todos os demais casos;

b) As margens das albufeiras públicas de serviço público, com exceção das parcelas que tenham sido objeto de expropriação ou que pertençam ao Estado por qualquer outra via.

2 - No caso de águas públicas não navegáveis e não flutuáveis localizadas em prédios

particulares, o respectivo leito e margem são particulares, nos termos do artigo 1387.º do Código Civil, sujeitos a servidões administrativas.

3 - Nas Regiões Autónomas, os terrenos tradicionalmente ocupados junto à crista das arribas alcantiladas das respectivas ilhas constituem propriedade privada.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:
- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:
- 1ª versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 13.º **Recuo das águas**

Os leitos dominiais que forem abandonados pelas águas, ou lhes forem conquistados, não acrescem às parcelas privadas da margem que porventura lhes sejam contíguas, continuando integrados no domínio público se não excederem as larguras fixadas no artigo 11.º e entrando automaticamente no domínio privado do Estado no caso contrário.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:
- Rectif. n.º 4/2006, de 11 de Janeiro

Versões anteriores deste artigo:
- 1ª versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 14.º **Avanço das águas**

1 - Quando haja parcelas privadas contíguas a leitos dominiais, as porções de terreno corroídas lenta e sucessivamente pelas águas consideram-se automaticamente integradas no domínio público, sem que por isso haja lugar a qualquer indemnização.
2 - Se as parcelas privadas contíguas a leitos dominiais forem invadidas pelas águas que nelas permaneçam sem que haja corrosão dos terrenos, os respectivos proprietários conservam o seu direito de propriedade, mas o Estado pode expropriar essas parcelas.

Artigo 15.º **Reconhecimento de direitos adquiridos por particulares sobre parcelas de leitos e margens públicos**

1 - Compete aos tribunais comuns decidir sobre a propriedade ou posse de parcelas de leitos ou margens das águas do mar ou de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis, cabendo ao Ministério Público, quando esteja em causa a defesa de interesses coletivos públicos subjacentes à titularidade dos recursos dominiais, contestar as respetivas ações, agindo em nome próprio.
2 - Quem pretenda obter o reconhecimento da sua propriedade sobre parcelas de leitos ou margens das águas do mar ou de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis deve provar documentalmente que tais terrenos eram, por título legítimo, objeto de propriedade particular ou comum antes de 31 de dezembro de 1864 ou, se se tratar de arribas alcantiladas, antes de 22 de março de 1868.
3 - Na falta de documentos suscetíveis de comprovar a propriedade nos termos do número anterior, deve ser provado que, antes das datas ali referidas, os terrenos estavam na posse em nome próprio de particulares ou na fruição conjunta de indivíduos compreendidos em certa circunscrição administrativa.
4 - Quando se mostre que os documentos anteriores a 1864 ou a 1868, conforme os casos, se tornaram ilegíveis ou foram destruídos, por incêndio ou facto de efeito equivalente ocorrido na conservatória ou registo competente, presumir-se-ão particulares, sem prejuízo dos direitos de terceiros, os terrenos em relação aos quais se prove que, antes de 1 de dezembro de 1892, eram objeto de propriedade ou posse privadas.
5 - O reconhecimento da propriedade privada sobre parcelas de leitos ou margens das águas do mar ou de águas navegáveis ou flutuáveis pode ser obtido sem sujeição ao regime de prova estabelecido nos números anteriores nos casos de terrenos que:
a) Hajam sido objeto de um ato de desafetação do domínio público hídrico, nos termos da lei;
b) Ocupem as margens dos cursos de água previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º, não sujeitas à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias;
c) Estejam integrados em zona urbana consolidada como tal definida no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, fora da zona de risco de erosão ou de invasão do mar, e se encontrarem ocupados por construção anterior a 1951, documentalmente comprovado.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 78/2013, de 21 de Novembro
- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:

- 1^a versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro
- 2^a versão: Lei n.º 78/2013, de 21 de Novembro

Artigo 16.º

Constituição de propriedade pública sobre parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas

- 1 - Em caso de alienação, voluntária ou forçada, por acto entre vivos, de quaisquer parcelas privadas de leitos ou margens públicos, o Estado goza do direito de preferência, nos termos dos artigos 416.º a 418.º e 1410.º do Código Civil, podendo a preferência exercer-se, sendo caso disso, apenas sobre a fracção do prédio que se integre no leito ou na margem.
- 2 - O Estado pode proceder à expropriação por utilidade pública de quaisquer parcelas privadas de leitos ou margens públicos sempre que isso se mostre necessário para submeter ao regime da dominialidade pública todas as parcelas privadas existentes em certa zona.
- 3 - Os terrenos adquiridos pelo Estado de harmonia com o disposto neste artigo ficam automaticamente integrados no seu domínio público.

Artigo 17.º

Delimitação

- 1 - A delimitação do domínio público hídrico é o procedimento administrativo pelo qual são fixados os limites dos leitos e das margens dominiais confinantes com terrenos de outra natureza.
- 2 - A delimitação a que se refere o número anterior compete ao Estado, que a ela procede oficiosamente, quando necessário, ou a requerimento dos interessados.
- 3 - As comissões de delimitação são constituídas por iniciativa dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ambiente, da agricultura e do mar, no âmbito das respetivas competências, e integram representantes dos ministérios com atribuições em matéria de defesa nacional, agricultura e, no caso do domínio público marítimo, mar, bem como representantes das administrações portuárias e dos municípios afetados e, ainda, representantes dos proprietários dos terrenos confinantes com os leitos ou margens dominiais a delimitar.
- 4 - Sempre que às comissões de delimitação se depararem questões de índole jurídica que não estejam em condições de decidir por si, podem os respectivos presidentes requerer a colaboração ou solicitar o parecer do delegado do procurador da República da comarca onde se situem os terrenos a delimitar.
- 5 - O procedimento de delimitação do domínio público hídrico, bem como a composição e funcionamento das comissões de delimitação são estabelecidos em diploma próprio.
- 6 - A delimitação, uma vez homologada por resolução do Conselho de Ministros, é publicada no Diário da República.
- 7 - A delimitação a que se proceder por via administrativa não preclude a competência dos tribunais comuns para decidir da propriedade ou posse dos leitos e margens ou suas parcelas.
- 8 - Se, porém, o interessado pretender arguir o acto de delimitação de quaisquer vícios próprios deste que se não traduzam numa questão de propriedade ou posse, deve instaurar a respectiva acção especial de anulação.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:

- 1^a versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 18.º

Águas patrimoniais e águas particulares

- 1 - Todos os recursos hídricos que não pertencerem ao domínio público podem ser objecto do comércio jurídico privado e são regulados pela lei civil, designando-se como águas ou recursos hídricos patrimoniais.
- 2 - Os recursos hídricos patrimoniais podem pertencer, de acordo com a lei civil, a entes públicos ou privados, designando-se neste último caso como águas ou recursos hídricos particulares.
- 3 - Constituem designadamente recursos hídricos particulares aqueles que, nos termos da lei civil, assim sejam caracterizados, salvo se, por força dos preceitos anteriores, deverem considerar-se integrados no domínio público.

Artigo 19.º

Desafectação

Pode, mediante diploma legal, ser desafectada do domínio público qualquer parcela do leito ou da margem que deva deixar de ser afecto exclusivamente ao interesse público do uso das águas que serve, passando a mesma, por esse facto, a integrar o património do ente público a que estava afecto.

Artigo 20.º

Classificação e registo

1 - Compete ao Estado, através da Agência Portuguesa do Ambiente, I. P., na qualidade de autoridade nacional da água, organizar e manter actualizado o registo das águas do domínio público, procedendo às classificações necessárias para o efeito, nomeadamente da navegabilidade e flutuabilidade dos cursos de água, lagos e lagoas, as quais devem ser publicadas no Diário da República.

2 - Em complemento do registo referido no número anterior deve a autoridade nacional da água organizar e manter actualizado o registo das margens dominiais e das zonas adjacentes.

3 - Os organismos que dispuserem de documentos ou dados relevantes para o registo referido no n.º 1 devem informar de imediato desse facto a Agência Portuguesa do Ambiente, I. P., coadjuvando-se na realização ou correção do registo.

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:

- 1ª versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 21.º

Servidões administrativas sobre parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas

1 - Todas as parcelas privadas de leitos ou margens de águas públicas estão sujeitas às servidões estabelecidas por lei e nomeadamente a uma servidão de uso público, no interesse geral de acesso às águas e de passagem ao longo das águas da pesca, da navegação e da flutuação, quando se trate de águas navegáveis ou flutuáveis, e ainda da fiscalização e policiamento das águas pelas entidades competentes.

2 - Nas parcelas privadas de leitos ou margens de águas públicas, bem como no respectivo subsolo ou no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras permanentes ou temporárias sem autorização da entidade a quem couber a jurisdição sobre a utilização das águas públicas correspondentes.

3 - Os proprietários de parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas devem mantê-las em bom estado de conservação e estão sujeitos a todas as obrigações que a lei estabelecer no que respeita à execução de obras hidráulicas necessárias à gestão adequada das águas públicas em causa, nomeadamente de correcção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza.

4 - O Estado, através das administrações das regiões hidrográficas, ou dos organismos a quem estas houverem delegado competências, e o município, no caso de linhas de água em aglomerado urbano, podem substituir-se aos proprietários, realizando as obras necessárias à limpeza e desobstrução das águas públicas por conta deles.

5 - Se da execução das obras referidas no n.º 4 resultarem prejuízos que excedam os encargos resultantes das obrigações legais dos proprietários, o organismo público responsável pelos mesmos indemnizá-los-á.

6 - Se se tornar necessário para a execução de quaisquer das obras referidas no n.º 4 qualquer porção de terreno particular ainda que situado para além das margens, o Estado pode expropriá-la.

Artigo 22.º

Zonas ameaçadas pelo mar

1 - Sempre que se preveja tecnicamente o avanço das águas do mar sobre terrenos particulares situados além da margem, pode o Governo, por iniciativa da autoridade nacional da água, ou do Instituto da Conservação da Natureza e Florestas, I. P., no caso de áreas classificadas ou sujeitas ao regime florestal, classificar a área em causa como zona adjacente.

2 - A classificação de uma área ameaçada pelo mar como zona adjacente é feita por portaria do membro do Governo responsável pelas áreas do ambiente e da conservação da natureza, ouvidos os órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima em relação aos espaços dominiais sujeitos à sua jurisdição e, quando aplicável as autoridades portuárias, em relação

aos trechos sujeitos à sua jurisdição, devendo o referido diploma conter a planta com a delimitação da área classificada e definindo dentro desta as áreas de ocupação edificada proibida e ou as áreas de ocupação edificada condicionada.

3 - Nas Regiões Autónomas podem ser classificadas como zonas adjacentes as áreas contíguas ao leito do mar, nos termos do n.º 5 do artigo 24.º

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:

- 1^a versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 23.º

Zonas ameaçadas pelas cheias

1 - O Governo pode classificar como zona adjacente por se encontrar ameaçada pelas cheias a área contígua à margem de um curso de águas.

2 - Tem iniciativa para a classificação de uma área ameaçada pelas cheias como zona adjacente:

a) O Governo;

b) A Agência Portuguesa do Ambiente, I. P., como autoridade nacional da água;

c) O Instituto da Conservação da Natureza e Florestas, I. P., nas áreas classificadas e nos terrenos submetidos ao regime florestal por ele administrados;

d) O município, através da respectiva câmara municipal.

3 - A classificação de uma área como zona adjacente é feita por portaria do membro do Governo responsável pelas áreas do ambiente e da conservação da natureza, ouvidas as autoridades marítimas e, quando aplicável as autoridades portuárias, em relação aos trechos sujeitos à sua jurisdição e as entidades referidas no número anterior, quando a iniciativa não lhes couber.

4 - A portaria referida no número anterior contém em anexo uma planta delimitando a área classificada.

5 - Podem ser sujeitas a medidas preventivas, nos termos do capítulo II do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, as áreas que, de acordo com os estudos elaborados, se presumam venham a ser classificadas ao abrigo do presente artigo.

6 - (Revogado.)

Contém as alterações introduzidas pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 34/2014, de 19 de Junho

Versões anteriores deste artigo:

- 1^a versão: Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro

Artigo 24.º

Zonas adjacentes

1 - Entende-se por zona adjacente às águas públicas toda a área contígua à margem que como tal seja classificada por se encontrar ameaçada pelo mar ou pelas cheias.

2 - As zonas adjacentes estendem-se desde o limite da margem até uma linha convencional definida para cada caso no diploma de classificação, que corresponde à linha alcançada pela maior cheia, com período de retorno de 100 anos, ou à maior cheia conhecida, no caso de não existirem dados que permitam identificar a anterior.

3 - As zonas adjacentes mantêm-se sobre propriedade privada ainda que sujeitas a restrições de utilidade pública.

4 - O ónus real resultante da classificação de uma área como zona adjacente é sujeito a registo, nos termos e para efeitos do Código do Registo Predial.

5 - Nas Regiões Autónomas, se a linha limite do leito atingir uma estrada regional ou municipal, a zona adjacente estende-se desde o limite do leito até à linha convencional definida no decreto de classificação.

Artigo 25.º

Restrições de utilidade pública nas zonas adjacentes

1 - Nas zonas adjacentes pode o diploma que procede à classificação definir áreas de ocupação edificada proibida e ou áreas de ocupação edificada condicionada, devendo neste último caso definir as regras a observar pela ocupação edificada.

2 - Nas áreas delimitadas como zona de ocupação edificada proibida é interdito:

a) Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas;

b) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;

c) Realizar construções, construir edifícios ou executar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;

d) Dividir a propriedade em áreas inferiores à unidade mínima de cultura.

3 - Nas áreas referidas no número anterior, a implantação de infra-estruturas indispensáveis, ou a realização de obras de correção hidráulica, depende de licença concedida pela autoridade a quem cabe o licenciamento da utilização dos recursos hídricos na área em causa.

4 - Podem as áreas referidas no n.º 1 ser utilizadas para instalação de equipamentos de lazer desde que não impliquem a construção de edifícios, mediante autorização de utilização concedida pela autoridade a quem cabe o licenciamento da utilização dos recursos hídricos na área em causa.

5 - Nas áreas delimitadas como zonas de ocupação edificada condicionada só é permitida a construção de edifícios mediante autorização de utilização dos recursos hídricos afectados e desde que:

a) Tais edifícios constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados ou que se encontrem inseridos em planos já aprovados; e, além disso,

b) Os efeitos das cheias sejam minimizados através de normas específicas, sistemas de protecção e drenagem e medidas para a manutenção e recuperação de condições de permeabilidade dos solos.

6 - As cotas dos pisos inferiores dos edifícios construídos nas áreas referidas no número anterior devem ser sempre superiores às cotas previstas para a cheia com período de retorno de 100 anos, devendo este requisito ser expressamente referido no respectivo processo de licenciamento.

7 - São nulos e de nenhum efeito todos os actos ou licenciamentos que desrespeitem o regime referido nos números anteriores.

8 - As acções de fiscalização e a execução de obras de conservação e regularização a realizar nas zonas adjacentes podem ser efectuadas pelas autarquias, ou pelas autoridades marítimas ou portuárias, a solicitação e por delegação das autoridades competentes para a fiscalização da utilização dos recursos hídricos.

9 - A aprovação de planos de urbanização ou de contratos de urbanização bem como o licenciamento de quaisquer operações urbanísticas ou de loteamento urbano, ou de quaisquer obras ou edificações relativas a áreas contíguas ao mar ou a cursos de água que não estejam ainda classificadas como zonas adjacentes, carecem de parecer favorável da autoridade competente para o licenciamento de utilização de recursos hídricos quando estejam dentro do limite da cheia com período de retorno de 100 anos ou de uma faixa de 100 m para cada lado da linha da margem do curso de água quando se desconheça aquele limite.

10 - A autoridade competente para o licenciamento do uso de recursos hídricos na área abrangida pela zona adjacente é competente para promover directamente o embargo e demolição de obras ou de outras instalações executadas em violação do disposto neste artigo, observando-se o disposto nas alíneas seguintes:

a) A entidade embargante intima o proprietário ou o titular de direito real de uso e fruição sobre o prédio, ou arrendatário, se for o caso, a demolir as obras feitas e a repor o terreno no estado anterior à intervenção no prazo que lhe for marcado. Decorrido o prazo sem que a intimação se mostre cumprida, proceder-se-á à demolição ou reposição por conta do proprietário, sendo as despesas cobradas pelo processo de execução fiscal e servindo de título executivo a certidão passada pela entidade competente para ordenar a demolição extraída dos livros ou documentos, donde conste a importância gasta;

b) As empresas que prossigam obras ou acções que estejam embargadas, nos termos da alínea anterior, mesmo não sendo proprietárias, podem, sem prejuízo de outros procedimentos legais, ser impedidas de participar em concursos públicos para fornecimentos de bens e serviços ao Estado por prazo não superior a dois anos ou ser privadas de benefícios fiscais e financeiros;

c) As sanções previstas na alínea anterior são comunicadas à Comissão de Classificação de Empresas de Obras Públicas e Particulares, a qual pode determinar a aplicação, como sanção acessória, da suspensão ou cassação do respectivo alvará.

Artigo 26.º

Contra-ordenações

1 - A violação do disposto no artigo 25.º por parte dos proprietários, dos titulares de outros direitos reais de uso e fruição sobre os prédios, ou dos arrendatários, seus comissários ou mandatários, é punível como contra-ordenação, cabendo à autoridade competente para o licenciamento de utilização dos recursos hídricos na área em causa a instrução do processo, o levantamento dos autos e a aplicação das coimas.

2 - O montante das coimas é graduado entre o mínimo e o máximo fixados pela Lei da Água.

3 - O produto das coimas aplicadas ao abrigo da presente lei é repartido da seguinte forma:

a) 55% para o Estado;

b) 35% para a autoridade que a aplique;

- c) 10% para a entidade autuante.
4 - A tentativa e a negligência são sempre puníveis.

Artigo 27.º **Expropriações**

- 1 - Sempre que, em consequência de uma infra-estrutura hidráulica realizada pelo Estado ou por ele consentida a um utilizador de recursos hídricos, as águas públicas passarem a inundar de forma permanente terrenos privados, o Estado deve expropriar, por utilidade pública e mediante justa indemnização, estes terrenos, que passam a integrar o domínio público do Estado.
- 2 - Se o Estado efectuar expropriações nos termos desta lei ou pagar indemnizações aos proprietários prejudicados por obras hidráulicas de qualquer natureza, o auto de expropriação ou indemnização é enviado à repartição de finanças competente para que se proceda, se for caso disso, à correção do valor matrício do prédio afectado.

Artigo 28.º **Aplicação nas Regiões Autónomas**

- 1 - A presente lei aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira sem prejuízo do diploma regional que proceda às necessárias adaptações.
- 2 - A jurisdição do domínio público marítimo é assegurada, nas Regiões Autónomas, pelos respectivos serviços regionalizados na medida em que o mesmo lhes esteja afecto.
- 3 - O produto das coimas referido no artigo 26.º reverte para as Regiões Autónomas nos termos gerais.

Artigo 29.º **Norma revogatória**

São revogados o artigo 1.º do Decreto n.º 5787-III, de 18 de Maio de 1919, e os capítulos I e II do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

Artigo 30.º **Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor no momento da entrada em vigor da Lei da Água.

Aprovada em 29 de Setembro de 2005.

O Presidente da Assembleia da República, em exercício, Manuel Alegre de Melo Duarte.

Promulgada em 31 de Outubro de 2005.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendada em 2 de Novembro de 2005.

O Primeiro-Ministro, José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa.