

## Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

Com as alterações introduzidas por: Lei n.º 74/2017; Decreto-Lei n.º 20/2020; Decreto-Lei n.º 3/2021; Decreto-Lei n.º 52/2021.

### Índice

#### - Diploma

- Título I *Disposições gerais*
  - Capítulo I *Objeto, fins e princípios gerais*
    - Artigo 1.º *Objeto*
    - Artigo 2.º *Fins*
    - Artigo 3.º *Princípios gerais*
  - Capítulo II *Direitos e deveres gerais*
    - Artigo 4.º *Direito de propriedade privada do solo*
    - Artigo 5.º *Direito ao ordenamento do território*
    - Artigo 6.º *Outros direitos*
    - Artigo 7.º *Deveres gerais*
    - Artigo 8.º *Deveres do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais*
- Título II *Política de solos*
  - Capítulo I *Estatuto jurídico do solo*
    - Secção I *Disposições comuns*
      - Artigo 9.º *Regime de uso do solo*
      - Artigo 10.º *Classificação e qualificação do solo*
      - Artigo 11.º *Restrições de utilidade pública*
      - Artigo 12.º *Áreas territoriais a reabilitar e a regenerar*
    - Secção II *Direitos e deveres relativos ao solo*
      - Artigo 13.º *Direitos dos proprietários*
      - Artigo 14.º *Deveres dos proprietários*
      - Artigo 15.º *Aquisição gradual das faculdades urbanísticas*
      - Artigo 16.º *Imposição da realização de operações urbanísticas*
      - Artigo 17.º *Sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados*
      - Artigo 18.º *Reserva de solo*
    - Secção III *Estruturação da propriedade*
      - Artigo 19.º *Estruturação da propriedade*
      - Artigo 20.º *Uso do solo e edificabilidade*
      - Artigo 21.º *Transferência de edificabilidade*
  - Capítulo II *Propriedade pública do solo e intervenção do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais*
    - Secção I *Propriedade pública do solo*
      - Artigo 22.º *Espaços de uso público, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva*
      - Artigo 23.º *Domínio privado e políticas públicas de solos*
      - Artigo 24.º *Autonomização de bens imóveis de titularidade ou afetação pública*
      - Artigo 25.º *Cedência de bens imóveis*
    - Secção II *Meios de intervenção administrativa no solo*
      - Artigo 26.º *Instrumentos de política de solos*
      - Artigo 27.º *Gestão territorial*
      - Artigo 28.º *Transação de bens do domínio privado*

- Artigo 29.º *Direito de preferência*
- Artigo 30.º *Direito de superfície*
- Artigo 31.º *Cedência de utilização de bens do domínio privado*
- Artigo 32.º *Concessão da utilização e exploração do domínio público*
- Artigo 33.º *Servidões administrativas*
- Artigo 34.º *Expropriações por utilidade pública*
- Artigo 35.º *Venda forçada*
- Artigo 36.º *Arrendamento forçado e disponibilização de prédios na bolsa de terras*
- Título III *Sistema de gestão territorial*
  - Capítulo I *Gestão territorial*
    - Artigo 37.º *Objetivos da gestão territorial*
    - Artigo 38.º *Estrutura do sistema de gestão territorial*
    - Artigo 39.º *Ponderação de interesses públicos e privados*
    - Artigo 40.º *Âmbito nacional*
    - Artigo 41.º *Âmbito regional*
    - Artigo 42.º *Âmbito intermunicipal*
    - Artigo 43.º *Âmbito municipal*
    - Artigo 44.º *Relações entre programas e planos territoriais*
    - Artigo 45.º *Articulação de programas e planos territoriais com os planos de ordenamento do espaço marítimo*
    - Artigo 46.º *Vinculação*
    - Artigo 47.º *Contratualização do planeamento*
  - Capítulo II *Formação e dinâmica dos programas e planos territoriais*
    - Artigo 48.º *Elaboração e aprovação*
    - Artigo 49.º *Informação e participação*
    - Artigo 50.º *Dinâmica*
    - Artigo 51.º *Ratificação de planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal*
  - Capítulo III *Medidas preventivas e normas provisórias*
    - Artigo 52.º *Medidas preventivas*
    - Artigo 53.º *Normas provisórias*
  - Capítulo IV *Execução dos programas e planos territoriais*
    - Artigo 54.º *Promoção pública da execução*
    - Artigo 55.º *Execução sistemática e não sistemática*
    - Artigo 56.º *Programação da execução*
    - Artigo 57.º *Monitorização e avaliação*
- Título IV *Operações urbanísticas*
  - Artigo 58.º *Controlo administrativo das operações urbanísticas*
  - Artigo 59.º *Regularização de operações urbanísticas*
  - Artigo 60.º *Utilização e conservação do edificado*
  - Artigo 61.º *Reabilitação e regeneração*
- Título V *Regime económico e financeiro*
  - Capítulo I *Financiamento de infraestruturas urbanísticas*
    - Artigo 62.º *Princípios gerais*
    - Artigo 63.º *Tributação do património imobiliário*
  - Capítulo II *Instrumentos equitativos*
    - Artigo 64.º *Redistribuição de benefícios e encargos*

- [Artigo 65.º](#) *Objetivos da redistribuição de benefícios e encargos*
- [Artigo 66.º](#) *Tipos de redistribuição de benefícios e encargos*
- [Capítulo III](#) *Avaliação*
  - [Artigo 67.º](#) *Âmbito de aplicação*
  - [Artigo 68.º](#) *Valor do solo*
  - [Artigo 69.º](#) *Critérios gerais para a avaliação do solo*
  - [Artigo 70.º](#) *Avaliação do solo rústico*
  - [Artigo 71.º](#) *Avaliação do solo urbano*
- [Capítulo IV](#) *Avaliação de programas e planos territoriais*
  - [Artigo 72.º](#) *Relatório sobre o estado do solo, do ordenamento do território e do urbanismo*
  - [Artigo 73.º](#) *Acompanhamento da política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*
- [Título VI](#) *Publicidade e registo*
  - [Artigo 74.º](#) *Publicação e publicitação*
  - [Artigo 75.º](#) *Sistema de informação*
- [Título VII](#) *Disposições transitórias e finais*
  - [Artigo 76.º](#) *Registo predial, inscrição matricial e cadastral*
  - [Artigo 77.º](#) *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território*
  - [Artigo 78.º](#) *Planos especiais*
  - [Artigo 79.º](#) *Planos regionais de ordenamento do território*
  - [Artigo 80.º](#) *Instrumentos de gestão territorial*
  - [Artigo 81.º](#) *Legislação complementar*
  - [Artigo 82.º](#) *Norma transitória*
  - [Artigo 83.º](#) *Norma revogatória*
  - [Artigo 84.º](#) *Início de vigência*

## **Diploma**

*Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*

Lei n.º 31/2014

de 30 de maio

Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo

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

## **Título I**

*Disposições gerais*

### **Capítulo I**

*Objeto, fins e princípios gerais*

#### **Artigo 1.º**

*Objeto*

1 - A presente lei estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

2 - A presente lei não se aplica ao ordenamento e à gestão do espaço marítimo nacional, sem prejuízo da coerência, articulação e compatibilização da política de solos e de ordenamento do território com a política do ordenamento e da gestão do espaço marítimo nacional.

#### **Artigo 2.º**

*Fins*

Constituem fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo:

- a) Valorizar as potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades, fonte de matérias-primas e de produção de biomassa, reservatório de carbono e reserva de biodiversidade;
- b) Garantir o desenvolvimento sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário, tendo em vista evitar a especulação imobiliária e as práticas lesivas do interesse geral;
- c) Reforçar a coesão nacional, organizando o território de modo a conter a expansão urbana e a edificação dispersa, corrigindo as assimetrias regionais, nomeadamente dos territórios de baixa densidade, assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, em especial aos equipamentos e serviços que promovam o apoio à família, à terceira idade e à inclusão social;
- d) Aumentar a resiliência do território aos efeitos decorrentes de fenómenos climáticos extremos, combater os efeitos da erosão, minimizar a emissão de gases com efeito de estufa e aumentar a eficiência energética e carbónica;
- e) Evitar a contaminação do solo, eliminando ou minorando os efeitos de substâncias poluentes, a fim de garantir a salvaguarda da saúde humana e do ambiente;
- f) Salvaguardar e valorizar a identidade do território nacional, promovendo a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações;
- g) Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos, os aglomerados rurais e a coerência dos sistemas em que se inserem;

- h) Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico;
- i) Assegurar o aproveitamento racional e eficiente do solo, enquanto recurso natural escasso e valorizar a biodiversidade;
- j) Prevenir riscos coletivos e reduzir os seus efeitos nas pessoas e bens;
- k) Salvaguardar e valorizar a orla costeira, as margens dos rios e as albufeiras;
- l) Dinamizar as potencialidades das áreas agrícolas, florestais e silvo-pastoris;
- m) Regenerar o território, promovendo a requalificação de áreas degradadas e a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal;
- n) Promover a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva.

### **Artigo 3.º**

#### *Princípios gerais*

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

- a) Solidariedade intra e intergeracional, assegurando às gerações presentes e futuras qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico;
- b) Responsabilidade, garantindo a prévia avaliação das intervenções com impacte relevante no território e estabelecendo o dever de reposição ou de compensação de danos que ponham em causa o património natural, cultural e paisagístico;
- c) Economia e eficiência, assegurando a utilização racional e eficiente dos recursos naturais e culturais, bem como a sustentabilidade ambiental e financeira das opções adotadas pelos programas e planos territoriais;
- d) Coordenação e compatibilização das diversas políticas públicas com incidência territorial com as políticas de desenvolvimento económico e social, assegurando uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em presença;
- e) Subsidiariedade, simplificando e coordenando os procedimentos dos diversos níveis da Administração Pública, com vista a aproximar o nível decisório ao cidadão;
- f) Equidade, assegurando a justa repartição dos benefícios e dos encargos decorrentes da aplicação dos programas e planos territoriais e dos instrumentos de política de solos;
- g) Participação dos cidadãos, reforçando o acesso à informação e à intervenção nos procedimentos de elaboração, execução, avaliação e revisão dos programas e planos territoriais;
- h) Concertação e contratualização entre interesses públicos e privados, incentivando modelos de atuação baseados na vinculação recíproca entre a iniciativa pública e a privada na concretização dos programas e planos territoriais;
- i) Segurança jurídica e proteção da confiança, garantindo a estabilidade dos regimes legais e o respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

2 - As políticas públicas e as atuações administrativas contribuem, ainda, para a preservação do ambiente e estão subordinadas aos seguintes princípios ambientais:

- a) Do desenvolvimento sustentável, que obriga à satisfação das necessidades do presente sem comprometer as das gerações futuras, para o que concorrem a preservação de recursos naturais e a herança cultural, a capacidade de produção dos ecossistemas a longo prazo, o ordenamento racional e equilibrado do território com vista ao combate às assimetrias regionais, a promoção da coesão territorial, a produção e o consumo sustentáveis de energia, a salvaguarda da biodiversidade, do equilíbrio biológico, do clima e da estabilidade geológica, harmonizando a vida humana e o ambiente;
- b) Da prevenção e da precaução, que obrigam à adoção de medidas antecipatórias com o objetivo de obviar ou minorar os impactes adversos no ambiente;
- c) Da transversalidade e da integração de políticas ambientais nas políticas de ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente mediante a realização de avaliação ambiental que identifique e monitorize efeitos significativos no ambiente que resultem de um programa ou plano territorial;
- d) Do poluidor-pagador e do utilizador-pagador, que obriga o responsável pela poluição ou o utente de serviços públicos a assumir os custos da atividade poluente ou os custos da utilização dos recursos;
- e) Da responsabilidade, que obriga à responsabilização de todos os que direta ou indiretamente, com dolo ou negligência,

provoquem ameaças ou danos ao ambiente;

f) Da recuperação, que obriga o causador do dano ambiental à restauração do estado do ambiente tal como se encontrava anteriormente à ocorrência do facto danoso.

## **Capítulo II**

### *Direitos e deveres gerais*

#### **Artigo 4.º**

##### *Direito de propriedade privada do solo*

1 - O direito de propriedade privada do solo é garantido nos termos da Constituição e da lei.

2 - O direito de propriedade privada e os demais direitos relativos ao solo são ponderados e conformados no quadro das relações jurídicas de ordenamento do território e de urbanismo, com princípios e valores constitucionais protegidos, nomeadamente nos domínios da defesa nacional, do ambiente, da cultura e do património cultural, da paisagem, da saúde pública, da educação, da habitação, da qualidade de vida e do desenvolvimento económico e social.

3 - A imposição de restrições ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo está sujeita ao pagamento da justa indemnização, nos termos e de acordo com o previsto na lei.

#### **Artigo 5.º**

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

Todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos.

#### **Artigo 6.º**

##### *Outros direitos*

1 - Todos têm o direito a:

- a) Usar e fruir o solo, no respeito pelos usos e utilizações previstos na lei e nos programas e planos territoriais;
- b) Beneficiar, nos termos da lei, dos bens do domínio público e usar as infraestruturas de utilização coletiva;
- c) Aceder, em condições de igualdade, a espaços coletivos e de uso público, designadamente equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

2 - Todos gozam dos direitos de intervir e participar nos procedimentos administrativos relativos ao solo, ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente:

- a) O direito de participação efetiva nos procedimentos com incidência na ocupação, uso e transformação dos solos através da apresentação de propostas, sugestões e reclamações, bem como o direito a obter uma resposta fundamentada da administração nos termos da lei;
- b) O direito de acesso à informação de que as entidades públicas disponham e aos documentos que integram os procedimentos referidos na alínea anterior.

#### **Artigo 7.º**

##### *Deveres gerais*

Todos têm o dever de:

- a) Utilizar de forma sustentável e racional o território e os recursos naturais;
- b) Respeitar o ambiente, o património cultural e a paisagem;
- c) Utilizar de forma correta os bens do domínio público, as infraestruturas, os serviços urbanos, os equipamentos, os espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva, bem como abster-se de realizar quaisquer atos ou de desenvolver quaisquer atividades que comportem um perigo de lesão dos mesmos.

### **Artigo 8.º**

*Deveres do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais*

- 1 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, no âmbito das respetivas atribuições e competências, previstas na Constituição e na lei.
- 2 - Para efeitos disposto no número anterior, o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm, designadamente, o dever de:
  - a) Planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização;
  - b) Garantir a igualdade e transparência no exercício dos direitos e no cumprimento dos deveres relacionados com o solo, designadamente, através do direito de participação e do direito à informação dos cidadãos;
  - c) Garantir o uso do solo, de acordo com o desenvolvimento sustentável e de modo a prevenir a sua degradação;
  - d) Garantir a existência de espaços públicos destinados a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva, acautelando que todos tenham acesso aos mesmos em condições de igualdade;
  - e) Garantir a sustentabilidade económica das obras indispensáveis à instalação e à manutenção de infraestruturas e equipamentos;
  - f) Assegurar a fiscalização do cumprimento das regras relativas ao uso, ocupação e transformação do solo e aplicar medidas de tutela da legalidade.

## **Título II**

*Política de solos*

### **Capítulo I**

*Estatuto jurídico do solo*

#### **Secção I**

*Disposições comuns*

### **Artigo 9.º**

*Regime de uso do solo*

- 1 - O uso do solo realiza-se no âmbito dos limites previstos na Constituição, na lei, nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal em vigor e em conformidade com a respetiva classificação e qualificação.
- 2 - O regime de uso do solo define a disciplina relativa à respetiva ocupação, utilização e transformação.
- 3 - O regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal através da classificação e qualificação do solo.

### **Artigo 10.º**

#### *Classificação e qualificação do solo*

1 - A classificação do solo determina o destino básico do solo, com respeito pela sua natureza, e assenta na distinção entre solo rústico e solo urbano.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por:

a) «Solo rústico», aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;

b) «Solo urbano», o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação;

3 - A classificação e reclassificação do solo como urbano traduzem uma opção de planeamento, nos termos e condições previstos na lei.

4 - A qualificação do solo define, com respeito pela sua classificação, o conteúdo do seu aproveitamento por referência às potencialidades de desenvolvimento do território.

### **Artigo 11.º**

#### *Restrições de utilidade pública*

1 - Sem prejuízo da definição do regime de uso do solo pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, para a prossecução de finalidades genéricas de interesse público relativas à política pública de solos, podem ser estabelecidas, por lei, restrições de utilidade pública ao conteúdo do direito de propriedade, prevalecendo sobre as demais disposições de regime de uso do solo.

2 - Quando tenham caráter permanente e expressão territorial suscetíveis de impedir ou condicionar o aproveitamento do solo, as restrições de utilidade pública são obrigatoriamente traduzidas nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - No âmbito dos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, podem ser propostas desafetações ou alterações dos condicionamentos do aproveitamento específico do solo resultantes das restrições de utilidade pública, em função da respetiva avaliação e ponderação, nos termos e condições previstos na lei.

### **Artigo 12.º**

#### *Áreas territoriais a reabilitar e a regenerar*

1 - O Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais identificam, nos programas e planos territoriais, as áreas territoriais a reabilitar e a regenerar e promovem as ações adequadas à prossecução desses objetivos.

2 - As áreas referidas no número anterior podem abranger solo classificado como rústico ou urbano.

## **Secção II**

### *Direitos e deveres relativos ao solo*

### **Artigo 13.º**

#### *Direitos dos proprietários*

- 1 - Os proprietários do solo têm o direito a utilizar o solo de acordo com a sua natureza, e com observância do previsto nos programas e planos territoriais.
- 2 - Os proprietários do solo rústico têm o direito de utilizar os solos de acordo com a sua natureza, traduzida na exploração da aptidão produtiva desses solos, diretamente ou por terceiros, preservando e valorizando os bens culturais, naturais, ambientais e paisagísticos e de biodiversidade.
- 3 - Os proprietários do solo urbano têm, designadamente, os seguintes direitos, nos termos e condições previstos na lei:
  - a) Reestruturar a propriedade;
  - b) Realizar as obras de urbanização;
  - c) Edificar;
  - d) Promover a reabilitação e regeneração urbanas;
  - e) Utilizar as edificações.

### **Artigo 14.º**

#### *Deveres dos proprietários*

- 1 - Os proprietários têm o dever de preservar e valorizar os bens naturais, ambientais, paisagísticos, culturais e de biodiversidade.
- 2 - Os proprietários têm, designadamente, os seguintes deveres:
  - a) Utilizar, conservar e reabilitar imóveis, designadamente, o edificado existente;
  - b) Ceder áreas legalmente exigíveis para infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou, na ausência ou insuficiência da cedência destas áreas, compensar o município;
  - c) Realizar infraestruturas, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
  - d) Participar nos custos de construção, manutenção, reforço ou renovação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos de âmbito geral;
  - e) Minimizar o nível de exposição a riscos coletivos.

### **Artigo 15.º**

#### *Aquisição gradual das faculdades urbanísticas*

- 1 - A aquisição das faculdades urbanísticas que integram o conteúdo do aproveitamento do solo urbano é efetuada de forma sucessiva e gradual e está sujeita ao cumprimento dos ónus e deveres urbanísticos estabelecidos na lei e nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipais aplicáveis.
- 2 - A inexistência das faculdades urbanísticas referidas no número anterior não prejudica o disposto na lei em matéria de justa indemnização devida por expropriação.

### **Artigo 16.º**

#### *Imposição da realização de operações urbanísticas*

- 1 - A administração pode impor ao proprietário do imóvel a realização das operações urbanísticas necessárias à execução de um plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, incluindo, nomeadamente, a obrigação de nele construir, de conservar, reabilitar e demolir as construções e edificações que nele existam ou de as utilizar em conformidade com o previsto em plano territorial.
- 2 - Sem prejuízo do disposto em lei especial, caso o proprietário não cumpra a obrigação no prazo estabelecido, ou manifeste a

sua oposição à mesma, a sua execução apenas pode ter lugar mediante expropriação ou venda forçada do imóvel, nos termos do artigo 35.º da presente lei.

### **Artigo 17.º**

#### *Sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados*

- 1 - O sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados só pode ter lugar nos casos expressamente previstos na lei ou nos planos territoriais aplicáveis e mediante o pagamento de compensação ou indemnização.
- 2 - A compensação ou indemnização a que se refere o número anterior é prevista, obrigatoriamente e de forma expressa, no plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal que fundamenta a imposição do sacrifício, nomeadamente através da definição de mecanismos de perequação deles resultantes.
- 3 - Independentemente do disposto nos números anteriores são indemnizáveis quaisquer sacrifícios impostos aos proprietários do solo que tenham efeito equivalente a uma expropriação.

### **Artigo 18.º**

#### *Reserva de solo*

- 1 - A reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada determina a obrigatoriedade da respetiva aquisição pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, findo o qual aquela reserva caduca, desde que o atraso não seja imputável à falta de iniciativa do proprietário ou ao incumprimento dos respetivos ónus ou deveres urbanísticos.
- 2 - Na falta de fixação do prazo a que se refere o número anterior, a reserva do solo caduca no prazo de cinco anos contados da data da entrada em vigor do respetivo plano territorial.
- 3 - As associações de municípios e as autarquias locais são obrigadas a declarar a caducidade da reserva de solo, nos termos dos números anteriores, e a proceder à redefinição do uso do solo, salvo se o plano territorial vigente tiver previsto o regime de uso do solo supletivamente aplicável.

## **Secção III**

### *Estruturação da propriedade*

### **Artigo 19.º**

#### *Estruturação da propriedade*

- 1 - O dimensionamento, fracionamento, emparcelamento e reparcelamento da propriedade do solo realiza-se de acordo com o previsto nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecido.
- 2 - Sem prejuízo da fixação legal de unidades mínimas de cultura em solo rústico, os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal podem estabelecer critérios e regras para o dimensionamento dos prédios, nomeadamente para os lotes ou parcelas resultantes das operações de transformação fundiária realizadas no âmbito da sua execução.
- 3 - As associações de municípios e as autarquias locais podem promover, por sua iniciativa ou em cooperação com os proprietários de prédios, a reestruturação da propriedade, nos termos da lei, com vista a:
  - a) Reduzir ou eliminar os inconvenientes socioeconómicos da fragmentação e da dispersão da propriedade;
  - b) Viabilizar a reconfiguração de limites cadastrais de terrenos;
  - c) Contribuir para a execução de operações de reabilitação e regeneração;
  - d) Assegurar a implementação da política pública de solos prevista nos programas e planos territoriais;

- e) Ajustar a dimensão e a configuração dos prédios à estrutura fundiária definida pelo programa ou plano territorial;
  - f) Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes da entrada em vigor do plano territorial;
  - g) Localizar adequadamente as áreas necessárias à implantação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva, designadamente as áreas de cedência obrigatória.
- 4 - Os proprietários do solo rústico podem, individualmente ou em associação, promover a reestruturação da propriedade, nomeadamente para reduzir ou eliminar os inconvenientes socioeconómicos da fragmentação e da dispersão da propriedade.
- 5 - Os proprietários do solo urbano podem reestruturar a propriedade, nomeadamente promovendo o fracionamento ou reparcelamento de prédios destinados à construção urbana, mediante operações urbanísticas de loteamento que definam a edificabilidade e os prazos da sua concretização.

### **Artigo 20.º**

#### *Uso do solo e edificabilidade*

- 1 - O uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, através da definição de áreas de construção ou, na impossibilidade dessa definição, pela aplicação de parâmetros e índices quantitativos e qualitativos, de aproveitamento ou de edificabilidade, nos termos da lei.
- 2 - A edificabilidade pode ser objeto de direitos subjetivos autónomos do solo, nomeadamente para viabilizar a transferência de edificabilidade, nos termos da lei.

### **Artigo 21.º**

#### *Transferência de edificabilidade*

- 1 - Os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal podem permitir que a edificabilidade por eles atribuída a um lote ou a uma parcela de terreno seja transferida para outros lotes ou parcelas, visando prosseguir, designadamente, as seguintes finalidades:
- a) Conservação da natureza e da biodiversidade;
  - b) Salvaguarda do património natural, cultural ou paisagístico;
  - c) Prevenção ou minimização de riscos coletivos inerentes a acidentes graves ou catástrofes e de riscos ambientais;
  - d) Reabilitação ou regeneração;
  - e) Dotação adequada em infraestruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva;
  - f) Habitação com fins sociais;
  - g) Eficiência na utilização dos recursos e eficiência energética.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal regulam a previsão da edificabilidade transferida, definindo os termos e condições em que os valores do direito concreto de construir podem ser utilizados, bem como os mecanismos para a respetiva operacionalização, de acordo com o procedimento previsto na lei.
- 3 - A transferência de edificabilidade deve ser objeto de inscrição no registo predial do lote ou parcela de terreno a que essa edificabilidade estava atribuída, nos termos a definir em legislação específica.

## **Capítulo II**

### *Propriedade pública do solo e intervenção do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais*

### **Secção I**

*Propriedade pública do solo*

**Artigo 22.º**

*Espaços de uso público, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva*

- 1 - Os espaços de uso público e os equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva integram o domínio público ou privado da administração.
- 2 - O disposto no número anterior pode ser afastado no âmbito de uma operação urbanística, mediante decisão fundamentada das autarquias locais, quando existir acordo do proprietário e seja comprovadamente mais adequada, do ponto de vista urbanístico, a manutenção ou integração das áreas referidas no número anterior em titularidade privada.
- 3 - Nas situações previstas no número anterior as autarquias locais asseguram a utilização coletiva das áreas que se mantenham ou sejam integradas em titularidade privada, e regulam os respetivos termos, através de regulamento municipal e de contrato celebrado com os proprietários.
- 4 - A cessação de restrições de utilidade pública ou servidões administrativas de utilidade pública e a desafetação de imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado, mesmo que integrem o património de institutos públicos ou de empresas públicas, têm como efeito a caducidade do regime de uso do solo para eles especificamente previsto nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, caso estes não tenham estabelecido o regime de uso do solo aplicável em tal situação.
- 5 - Sempre que ocorra a caducidade do regime de uso do solo nos termos do número anterior, as associações de municípios ou as autarquias locais devem redefinir o uso do solo mediante a elaboração ou alteração de instrumento de planeamento territorial.

**Artigo 23.º**

*Domínio privado e políticas públicas de solos*

- Sem prejuízo de outras finalidades previstas na lei, os bens imóveis do domínio privado do Estado, das regiões autónomas e autarquias locais podem ser afetos à prossecução de finalidades de política pública de solos, com vista, designadamente, à:
- a) Regulação do mercado do solo, tendo em vista a prevenção da especulação fundiária e a regulação do respetivo valor;
  - b) Aplicação de princípios supletivos associados aos mecanismos de redistribuição de benefícios e encargos;
  - c) Localização de infraestruturas, de equipamentos e de espaços verdes ou de outros espaços de utilização coletiva;
  - d) Realização de intervenções públicas ou de iniciativa pública, nos domínios da proteção civil, da agricultura, das florestas, da conservação da natureza, da habitação com fins sociais e da reabilitação e regeneração urbana;
  - e) Execução programada dos programas e planos territoriais.

**Artigo 24.º**

*Autonomização de bens imóveis de titularidade ou afetação pública*

- 1 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais devem autonomizar, nos seus planos de atividades e orçamento e nos documentos de prestação de contas, os bens imóveis integrantes do seu domínio público ou privado e outros ativos patrimoniais, que ficam afetos à prossecução de finalidades de política fundiária.
- 2 - Os bens imóveis podem ingressar na titularidade pública ou ser afetos à prossecução das finalidades das entidades referidas no número anterior por qualquer meio legalmente admitido, nomeadamente:
  - a) Aquisição originária;
  - b) Reafetação de terrenos de titularidade pública;
  - c) Compra e venda, permuta, arrendamento, locação financeira e outros contratos de natureza análoga;
  - d) Sucessão, doação e renúncia;

- e) Expropriação por utilidade pública;
- f) Cedências no âmbito de operações urbanísticas e compensações perequativas.

### **Artigo 25.º**

#### *Cedência de bens imóveis*

Os bens imóveis que tenham sido cedidos pelos particulares, para fins de utilidade pública, no âmbito de operações urbanísticas e integrem o domínio das autarquias locais, não podem deixar de ser afetos a fins de utilidade pública, ainda que distintas das que motivaram a cedência sob pena de reversão, nos termos da lei.

## **Secção II**

### *Meios de intervenção administrativa no solo*

### **Artigo 26.º**

#### *Instrumentos de política de solos*

O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais conduzem a política pública de solos, no quadro das respetivas atribuições e das competências dos seus órgãos, para prossecução das finalidades que lhe são cometidas, no respeito da Constituição e da lei.

### **Artigo 27.º**

#### *Gestão territorial*

A gestão territorial é um meio de intervenção administrativa no solo e contribui para a realização dos objetivos de política pública de solos e de regulação fundiária ao nível nacional, regional e local.

### **Artigo 28.º**

#### *Transação de bens do domínio privado*

Salvo se o contrário resultar da lei, da natureza ou do objeto do ato a praticar, o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem, para a prossecução de finalidades de política pública de solos, adquirir ou alienar bens imóveis ou direitos reais sobre eles incidentes, pelos meios previstos no direito privado, nomeadamente compra, venda ou permuta.

### **Artigo 29.º**

#### *Direito de preferência*

O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o direito de exercer, nos termos legalmente previstos, o direito de preferência nas transmissões onerosas de prédios entre particulares, tendo em vista a prossecução de objetivos de política pública de solos para as finalidades seguintes:

- a) Execução dos programas e planos territoriais;
- b) Reabilitação e regeneração de áreas territoriais rústicas e urbanas;
- c) Reestruturação de prédios rústicos e urbanos;

- d) Preservação e valorização do património natural, cultural e paisagístico.
- e) Prevenção e redução de riscos coletivos.

### **Artigo 30.º**

#### *Direito de superfície*

- 1 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem constituir o direito de superfície sobre bens imóveis integrantes do seu domínio privado para a prossecução de finalidades de política pública de solos, nos termos da lei.
- 2 - O direito de superfície é, em regra, constituído a título oneroso.

### **Artigo 31.º**

#### *Cedência de utilização de bens do domínio privado*

- 1 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem ceder, a título precário e com carácter oneroso, a utilização de bens do respetivo domínio privado, para assegurar a prossecução de finalidades de política pública de solos.
- 2 - A cedência é devidamente fundamentada e procura garantir a conservação, a valorização e a rentabilização dos bens cedidos.
- 3 - A lei estabelece o procedimento de cedência e as condições em que se realizam a fiscalização da atividade do cessionário e a restituição dos bens imóveis cedidos.

### **Artigo 32.º**

#### *Concessão da utilização e exploração do domínio público*

- 1 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem celebrar contratos de concessão ou conceder licenças de uso privativo de bens que integrem o seu domínio público, designadamente para efeitos de utilização, exploração ou gestão de infraestruturas urbanas e de espaços e equipamentos de utilização coletiva.
- 2 - A lei estabelece as regras a observar quanto ao prazo de vigência da concessão, à fixação dos critérios para o pagamento de taxas pelo concessionário, às obrigações e aos direitos do concessionário, aos bens afetos à concessão, às garantias a prestar, ao sequestro, ao resgate e à responsabilidade perante terceiros.

### **Artigo 33.º**

#### *Servidões administrativas*

- 1 - Para a prossecução de finalidades concretas de interesse público relativas à política fundiária podem, nos termos legalmente previstos, ser constituídas servidões administrativas sobre bens imóveis que, com carácter real, limitem o direito de propriedade ou outros direitos reais, por lei, ato administrativo ou contrato, prevalecendo sobre as demais restrições de uso do solo.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, podem, designadamente, ser impostas aos titulares dos direitos reais sobre bens imóveis, obrigações de não adotar condutas que prejudiquem as finalidades de interesse público prosseguidas pelo Estado, regiões autónomas e autarquias locais, na medida estritamente necessária para a prossecução dessas finalidades.
- 3 - A constituição, ampliação ou alteração de uma servidão administrativa por ato administrativo deve ser precedida de audiência prévia dos interessados e de participação em termos análogos aos previstos para a participação nos programas especiais.
- 4 - As participações poderão ter por objeto a ilegalidade ou a inutilidade da constituição, ampliação ou alteração da servidão ou a sua excessiva amplitude ou onerosidade.
- 5 - Quando tenham carácter permanente e expressão territorial suscetíveis de impedir ou condicionar o aproveitamento do solo,

as servidões administrativas são obrigatoriamente traduzidas nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal podendo, no âmbito dos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão destes planos, ser ponderadas desafetações ou alterações.

6 - As servidões administrativas que tenham efeito análogo à expropriação são constituídas mediante pagamento de justa indemnização, nos termos da lei.

### **Artigo 34.º**

#### *Expropriações por utilidade pública*

1 - Para a prossecução de finalidades concretas de interesse público relativas à política pública de solos podem ser realizadas expropriações por utilidade pública de bens imóveis, mediante o pagamento de justa indemnização, nos termos da lei.

2 - As expropriações por utilidade pública visam, nomeadamente, a prossecução das seguintes finalidades:

- a) Realização de operações urbanísticas;
- b) Reabilitação e regeneração de áreas territoriais rústicas e urbanas;
- c) Realização de intervenções públicas ou de iniciativa pública;
- d) Instalação de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva;
- e) Integração de terrenos na titularidade pública do solo;
- f) Execução de programas e planos territoriais.

3 - A expropriação só pode ter lugar quando a constituição de uma servidão de direito administrativo ou de outros meios menos lesivos não seja suficiente para assegurar a prossecução das finalidades de interesse público em causa.

### **Artigo 35.º**

#### *Venda forçada*

1 - Os proprietários que não cumpram os ónus e deveres decorrentes de operação de regeneração prevista em plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal ou de operação de reabilitação urbana podem ser sujeitos a venda forçada, nos termos da lei, em alternativa à expropriação, por motivo de utilidade pública.

2 - Os edifícios em estado de ruína ou sem condições de habitabilidade, bem como as parcelas de terrenos resultantes da sua demolição, podem ser sujeitos a venda forçada, nos termos da lei

3 - Os adquirentes dos edifícios e parcelas de terrenos referidos nos números anteriores estão vinculados aos mesmos ónus e deveres, no prazo e programação estipulados no ato de venda forçada.

4 - No caso de o adquirente em venda forçada não cumprir os ónus e deveres previstos nos planos territoriais e na respetiva programação no prazo da respetiva execução temporal, pode haver lugar a expropriação ou à retoma do procedimento de venda forçada.

5 - A venda forçada só pode ter lugar quando outros meios menos lesivos não sejam suficientes para assegurar a prossecução das finalidades de interesse público em causa.

6 - Na falta de acordo do proprietário quanto ao valor do bem em procedimento de venda forçada é assegurado ao proprietário do imóvel o valor de justa indemnização.

### **Artigo 36.º**

#### *Arrendamento forçado e disponibilização de prédios na bolsa de terras*

1 - Os edifícios e as frações autónomas objeto de ação de reabilitação podem ser sujeitos a arrendamento forçado, nos casos e nos termos previstos na lei.

2 - Os prédios rústicos objeto de operação integrada de gestão da paisagem podem ser objeto de arrendamento forçado, nos casos e nos termos previstos na lei.

3- Os prédios rústicos e os prédios mistos sem dono conhecido e que não estejam a ser utilizados para fins agrícolas, florestais, silvo-pastoris ou de conservação da natureza, podem ser disponibilizados na bolsa nacional de terras, nos termos da lei.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 52/2021 - Diário da República n.º 114/2021, Série I de 2021-06-15](#), em vigor a partir de 2021-07-01

**Título III**

*Sistema de gestão territorial*

**Capítulo I**

*Gestão territorial*

**Artigo 37.º**

*Objetivos da gestão territorial*

A gestão territorial visa executar a política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e garantir:

- a) A melhoria das condições de vida e de trabalho das populações;
- b) A correta distribuição e localização no território das atividades económicas, das funções de habitação, de trabalho, de cultura e de lazer;
- c) A criação de oportunidades diversificadas de emprego como meio para a fixação das populações, particularmente nas áreas menos desenvolvidas;
- d) A preservação e defesa de solos com potencialidade para aproveitamento com atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, de conservação da natureza, de turismo e lazer, de produção de energias renováveis ou de exploração de recursos geológicos, de modo a que a afetação daqueles solos a outros usos se restrinja às situações em que seja efetivamente necessária e se encontre devidamente comprovada;
- e) A adequação de níveis de densidade urbana, impedindo a degradação da qualidade de vida, bem como o desequilíbrio da organização económica e social;
- f) A rentabilização de infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos e racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais;
- g) A aplicação de uma política de habitação que permita resolver as carências existentes;
- h) A reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção;
- i) Promover a acessibilidade de todos os cidadãos aos edifícios, bem como aos espaços públicos e de uso coletivo;
- j) A recuperação e regeneração de áreas degradadas;
- k) A prevenção e redução de riscos coletivos;

**Artigo 38.º**

*Estrutura do sistema de gestão territorial*

1 - A política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é desenvolvida, nomeadamente, através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em:

- a) Programas, que estabelecem o quadro estratégico de desenvolvimento territorial e as suas diretrizes programáticas ou definem a incidência espacial de políticas nacionais a considerar em cada nível de planeamento;
- b) Planos, que estabelecem opções e ações concretas em matéria de planeamento e organização do território bem como

definem o uso do solo.

2 - O sistema de gestão territorial organiza-se num quadro de interação coordenada que se reconduz aos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal, em função da natureza e da incidência territorial dos interesses públicos prosseguidos.

### **Artigo 39.º**

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

1 - Os programas e planos territoriais identificam, graduam e harmonizam os vários interesses públicos e privados com tradução no ordenamento do território.

2 - Os programas e planos territoriais asseguram a harmonização dos vários interesses públicos com expressão espacial, tendo em conta a defesa nacional, a segurança, a saúde pública, a proteção civil e as estratégias de desenvolvimento, bem como a sustentabilidade territorial, em termos económicos, sociais, culturais e ambientais, a médio e longo prazo.

3 - As entidades responsáveis pela elaboração, aprovação, alteração, revisão, execução e avaliação dos programas e planos territoriais devem assegurar, nos respetivos âmbitos de intervenção, a necessária coordenação entre as diversas políticas com incidência territorial e a política de ordenamento do território e urbanismo, mantendo uma estrutura orgânica e funcional apta a prosseguir uma efetiva articulação, cooperação e concertação no exercício das várias competências.

### **Artigo 40.º**

#### *Âmbito nacional*

1 - Os programas territoriais de âmbito nacional definem o quadro estratégico para o ordenamento do espaço nacional e para a sua integração na União Europeia, estabelecendo as diretrizes a considerar a nível regional e a compatibilização das políticas públicas sectoriais do Estado, bem como, na medida do necessário, a salvaguarda de valores e recursos de reconhecido interesse nacional, nos termos dos números seguintes.

2 - O programa nacional da política de ordenamento do território estabelece, em concretização das opções europeias de desenvolvimento territorial e do quadro de referência europeu:

a) As opções estratégicas de organização do território nacional e o modelo de estruturação territorial tendo em conta o sistema urbano, as infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva de interesse nacional, bem como as áreas de interesse nacional em termos de defesa nacional e segurança pública, agrícolas, florestais, ambientais, patrimoniais e económicos, de exploração de recursos geológicos e de aproveitamento das energias renováveis;

b) As grandes opções de investimento público, com impacte territorial significativo, suas prioridades e programação, em articulação com as estratégias definidas para a aplicação dos fundos europeus e nacionais.

3 - Os programas sectoriais estabelecem, no âmbito nacional e de acordo com as políticas sectoriais da União Europeia, a incidência territorial da programação ou concretização de políticas públicas dos diversos sectores da administração central do Estado, nomeadamente, nos domínios da defesa, segurança pública, prevenção de riscos, ambiente, recursos hídricos, conservação da natureza e da biodiversidade, transportes, comunicações, energia, cultura, saúde, turismo, agricultura, florestas, comércio ou indústria.

4 - Os programas especiais constituem um meio de intervenção do Governo e visam a prossecução de objetivos considerados indispensáveis à tutela de interesses públicos e de recursos de relevância nacional com repercussão territorial, estabelecendo exclusivamente regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais, através de medidas que estabeleçam ações permitidas, condicionadas ou interditas em função dos objetivos de cada programa, prevalecendo sobre os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal.

5 - Os programas especiais compreendem os programas da orla costeira, programas das áreas protegidas, programas de albufeiras de águas públicas e os programas dos estuários.

### **Artigo 41.º**

#### *Âmbito regional*

1 - Os programas regionais estabelecem:

- a) As opções estratégicas de organização do território regional e o respetivo modelo de estruturação territorial, tendo em conta o sistema urbano, as infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva de interesse regional, bem como as áreas de interesse regional em termos agrícolas, florestais, ambientais, ecológicos e económicos, integrando as redes nacionais de infraestruturas, de mobilidade e de equipamentos de utilização coletiva com expressão regional;
- b) As grandes opções de investimento público, com impacte territorial significativo, suas prioridades e programação, em articulação com as estratégias definidas para a aplicação dos fundos europeus e nacionais.

2 - Os programas regionais constituem o quadro de referência estratégico para a elaboração dos programas intermunicipais e dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal.

### **Artigo 42.º**

#### *Âmbito intermunicipal*

1 - O programa intermunicipal é de elaboração facultativa e abrange dois ou mais municípios territorialmente contíguos integrados na mesma comunidade intermunicipal, salvo situações excecionais, autorizadas pelo membro do Governo responsável pela área do ordenamento do território, após parecer das comissões de coordenação e desenvolvimento regional.

2 - O programa intermunicipal assegura a articulação entre o programa regional e os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, no caso de áreas que, pela interdependência estrutural ou funcional ou pela existência de áreas homogéneas de risco, necessitem de uma ação integrada de planeamento.

3 - O programa intermunicipal estabelece as opções estratégicas de organização do território intermunicipal e de investimento público, suas prioridades e programação, em articulação com as estratégias definidas nos programas territoriais de âmbito nacional, sectorial e regional, definindo orientações para os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.

4 - Os planos territoriais de âmbito intermunicipal são o plano diretor intermunicipal, o plano de urbanização intermunicipal e o plano de pormenor intermunicipal.

5 - O plano diretor intermunicipal estabelece, de modo coordenado, a estratégia de desenvolvimento territorial intermunicipal, o modelo territorial intermunicipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização pública locais e as relações de interdependência entre dois ou mais municípios territorialmente contíguos, e a sua aprovação dispensa a elaboração de planos diretores municipais, substituindo-os.

6 - Os planos de urbanização e os planos de pormenor intermunicipais abrangem parte do território contíguo dos concelhos a que respeitam.

7 - A existência de um plano intermunicipal não prejudica o direito de cada município gerir autonomamente o seu território, de acordo com o previsto nesse plano.

### **Artigo 43.º**

#### *Âmbito municipal*

1 - Os planos territoriais de âmbito municipal estabelecem, nos termos da Constituição e da lei, de acordo com as diretrizes estratégicas de âmbito regional, e com opções próprias de desenvolvimento estratégico local, o regime de uso do solo e a respetiva execução.

2 - Os planos territoriais de âmbito municipal são o plano diretor municipal, o plano de urbanização e o plano de pormenor.

3 - O plano diretor municipal é de elaboração obrigatória, salvo se houver um plano diretor intermunicipal, e estabelece, nomeadamente, a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos.

4 - O plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu

aproveitamento, definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.

5 - O plano de pormenor desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas.

#### **Artigo 44.º**

##### *Relações entre programas e planos territoriais*

1 - O programa nacional da política de ordenamento território, os programas sectoriais e os programas especiais prosseguem objetivos de interesse nacional e estabelecem os princípios e as regras orientadoras da disciplina a definir pelos programas regionais.

2 - Os programas regionais prosseguem os objetivos de interesse regional e respeitam o disposto nos programas territoriais de âmbito nacional.

3 - Os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal devem desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se devem compatibilizar.

4 - Os planos territoriais de âmbito municipal devem ainda atender às orientações definidas nos programas intermunicipais preexistentes.

5 - A existência de um plano diretor, de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor de âmbito intermunicipal exclui a possibilidade de existência, ao nível municipal, de planos territoriais do mesmo tipo, na área por eles abrangida, sem prejuízo das regras relativas à dinâmica de planos territoriais.

6 - Sempre que entre em vigor um programa territorial de âmbito nacional ou regional, é obrigatória a alteração ou atualização dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, que com ele não sejam compatíveis, nos termos da lei.

7 - O programa ou o plano territorial posterior avalia e pondera as regras dos programas ou planos preexistentes ou em preparação, identificando expressamente as normas incompatíveis a alterar ou a revogar nos termos da lei.

#### **Artigo 45.º**

##### *Articulação de programas e planos territoriais com os planos de ordenamento do espaço marítimo*

1 - Os programas e os planos territoriais asseguram a respetiva articulação e compatibilização com os planos de ordenamento do espaço marítimo nacional, sempre que incidam sobre a mesma área ou sobre áreas que, pela interdependência estrutural ou funcional dos seus elementos, necessitem de uma coordenação integrada de planeamento.

2 - A articulação e a compatibilização dos programas e dos planos territoriais com os planos de ordenamento do espaço marítimo nacional são feitas nos termos da lei.

#### **Artigo 46.º**

##### *Vinculação*

1 - Os programas territoriais vinculam as entidades públicas.

2 - Os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

3 - O disposto no n.º 1 do presente artigo não prejudica a vinculação direta e imediata dos particulares relativamente a normas legais ou regulamentares em matéria de recursos florestais.

4 - Os programas territoriais que prossigam objetivos de interesse nacional ou regional, cujo conteúdo em função da sua incidência territorial urbanística deva ser vertido em plano diretor intermunicipal ou municipal e em outros planos territoriais estabelecem, ouvidos a associação de municípios ou os municípios abrangidos, o prazo para a atualização destes planos e indicam expressamente as normas a alterar, nos termos da lei.

5 - Findo o prazo estabelecido nos termos do número anterior, se a associação de municípios ou o município não tiver

procedido à referida atualização, suspendem-se as normas do plano territorial intermunicipal ou municipal que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a alteração do uso do solo, enquanto durar a suspensão.

6 - Sem prejuízo de outras sanções previstas na lei, a falta de iniciativa, por parte de associação de municípios ou município, tendente a desencadear o procedimento de atualização do plano intermunicipal ou municipal referida no número anterior, bem como o atraso da mesma atualização por facto imputável às referidas entidades, implica a rejeição de candidaturas de projetos a benefícios ou subsídios outorgados por entidades ou serviços públicos nacionais ou comunitários, bem como a não celebração de contratos-programa, até à regularização da situação.

### **Artigo 47.º**

#### *Contratualização do planeamento*

1 - A elaboração, a alteração, e a revisão, a suspensão e a execução de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal pode ser precedida da celebração de contratos entre o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais.

2 - Os contratos referidos no número anterior podem ter por objeto, nomeadamente, as formas e os prazos para adequação dos planos existentes em relação a programas supervenientes com os quais aqueles devam ser conformes ou compatíveis.

3 - Os particulares interessados na elaboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização ou de plano de pormenor podem apresentar propostas de contratos para planeamento aos municípios.

4 - A contratualização prevista no número anterior não prejudica o exercício dos poderes públicos de planeamento, as garantias procedimentais de intervenção de outras entidades públicas ou de participação dos interessados, nem a observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

5 - Os procedimentos de formação dos contratos referidos nos números anteriores asseguram uma adequada publicitação e a realização de discussão pública.

## **Capítulo II**

### *Formação e dinâmica dos programas e planos territoriais*

### **Artigo 48.º**

#### *Elaboração e aprovação*

1 - O programa nacional da política de ordenamento do território é elaborado pelo Governo e aprovado por lei da Assembleia da República.

2 - Os programas regionais de ordenamento do território são elaborados e aprovados pelo Governo, sob coordenação do membro responsável pela área do ordenamento do território.

3 - Os programas especiais e sectoriais são elaborados e aprovados pelo Governo, sob coordenação do membro responsável pela área cujo interesse público é tutelado no programa a título principal, em articulação com o membro do Governo responsável pela área do ordenamento do território.

4 - Os programas e planos territoriais de âmbito intermunicipal são elaborados pelas câmaras municipais dos municípios associados para o efeito ou pelo conselho executivo da associação de municípios e são aprovados, respetivamente, pelas assembleias municipais interessadas ou pela assembleia intermunicipal.

5 - Os planos territoriais de âmbito municipal são elaborados pela câmara municipal e aprovados pela assembleia municipal.

### **Artigo 49.º**

*Informação e participação*

O procedimento de elaboração, alteração ou revisão dos programas e planos territoriais assegura aos particulares as garantias gerais que a lei lhes confere, nomeadamente, a informação e os meios de participação pública efetiva, bem como o direito de apresentação de observações e sugestões à entidade responsável pela sua elaboração e de consulta do respetivo processo, nos termos da lei.

**Artigo 50.º**

*Dinâmica*

1 - Os programas e planos territoriais podem ser objeto de revisão, alteração, suspensão ou revogação, em razão da evolução ou reponderação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais subjacentes à sua elaboração, com fundamento em relatório de avaliação a elaborar nos termos estabelecidos na lei.

2 - A atualização de planos territoriais decorrentes da entrada em vigor de normas legais e regulamentares, que não implique uma decisão autónoma de planeamento, é obrigatória e depende de declaração da entidade responsável pela elaboração do plano.

**Artigo 51.º**

*Ratificação de planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal*

1 - A ratificação pelo Governo do plano diretor intermunicipal ou do plano diretor municipal é excecional, ocorrendo nas situações em que, no âmbito do respetivo procedimento de elaboração e aprovação, seja suscitada pela associação de municípios ou pelo município a sua incompatibilidade com programa especial, regional ou sectorial.

2 - A ratificação pelo Governo do plano diretor intermunicipal ou do plano diretor municipal tem como efeito a revogação ou alteração das normas do programa regional, sectorial ou especial incompatíveis com as opções municipais ou intermunicipais ratificadas.

3 - A ratificação pelo Governo do plano diretor intermunicipal ou do plano diretor municipal pode ser total ou parcial, aproveitando apenas a parte objeto de ratificação.

**Capítulo III**

*Medidas preventivas e normas provisórias*

**Artigo 52.º**

*Medidas preventivas*

1 - As associações de municípios e as autarquias locais podem, pelo prazo máximo a definir em lei, estabelecer as medidas preventivas necessárias para evitar a alteração das circunstâncias de facto existentes em determinada área do território, de modo a garantir a liberdade na elaboração de programas e planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal a ele relativos, e evitar que a sua execução fique comprometida ou se torne excessivamente onerosa.

2 - Para salvaguardar situações excecionais de reconhecido interesse nacional ou regional ou garantir a elaboração dos programas especiais, o Governo pode estabelecer medidas preventivas destinadas a evitar a alteração de circunstâncias e das condições existentes que possam comprometer a respetiva execução ou torná-la mais onerosa.

3 - A adoção de medidas preventivas por motivo de revisão ou alteração de um plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, ou para salvaguarda de situações excecionais de reconhecido interesse nacional ou regional e garantia de elaboração de programas especiais, determina a suspensão da eficácia deste na área abrangida por aquelas medidas e, ainda, quando

assim seja determinado no ato que as adota, a suspensão dos demais programas e planos em vigor na mesma área.

4 - A adoção de medidas preventivas dá lugar a indemnização, nos termos da lei.

### **Artigo 53.º**

#### *Normas provisórias*

1 - Quando a salvaguarda de interesses públicos a prosseguir não possa obter-se mediante a imposição das proibições e limitações a que se refere o artigo anterior, podem ser adotadas, pelo prazo máximo e procedimento a definir em lei, normas provisórias que definam o regime transitoriamente aplicável a uma determinada área do território e se revelem necessárias para a salvaguarda daqueles interesses.

2 - Só pode haver lugar à adoção de normas provisórias quando o procedimento de elaboração ou revisão do plano diretor intermunicipal ou do plano diretor municipal que o substitua se encontre em estado avançado de elaboração que permita a adoção fundamentada de regras regulamentares específicas.

3 - A adoção de normas provisórias é precedida dos pareceres das entidades da Administração Pública com competências específicas e de discussão pública, nos termos aplicáveis ao plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal a que respeitam.

4 - As normas provisórias caducam com a entrada em vigor do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal para a área em questão.

5 - A adoção de normas provisórias pode dar lugar a indemnização quando destas resulte sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados, nos termos da lei.

### **Capítulo IV**

#### *Execução dos programas e planos territoriais*

### **Artigo 54.º**

#### *Promoção pública da execução*

1 - A promoção da execução dos programas e planos territoriais é uma tarefa pública, cabendo ao Estado, às regiões autónomas ou às autarquias locais, a sua programação e coordenação.

2 - Os particulares têm o dever de concretizar e adequar as suas pretensões aos objetivos e prioridades definidos nos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal e nos respetivos instrumentos de programação.

3 - A realização de infraestruturas na execução de planos territoriais é precedida de contrato de urbanização, nos termos da lei.

### **Artigo 55.º**

#### *Execução sistemática e não sistemática*

1 - A execução sistemática consiste na realização, mediante programação municipal, de operações urbanísticas integradas, tendo em vista a transformação, reabilitação ou regeneração ordenada do território abrangido.

2 - A execução não sistemática é efetuada sem necessidade de prévia delimitação de unidades de execução, por intermédio de operações urbanísticas a realizar nos termos da lei.

3 - A execução sistemática dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal é concretizada através de políticas urbanas integradas, nomeadamente, mediante a aquisição ou disponibilização de terrenos, operações de transformação fundiária e formas de parceria ou contratualização que incentivem a concertação dos diversos interesses em presença, no âmbito de unidades de execução delimitadas nos termos da lei.

### **Artigo 56.º**

#### *Programação da execução*

1 - Os programas e planos territoriais estabelecem as orientações sobre a forma da respetiva execução, incluindo, designadamente:

- a) A explicitação dos respetivos objetivos e a identificação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes;
- b) A descrição e a estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas bem como dos respetivos prazos de execução;
- c) A ponderação da respetiva sustentabilidade ambiental e social, da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas;
- d) A definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver;
- e) A estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano territorial em questão, tendo em conta os custos da sua execução.

2 - Os elementos referidos no número anterior integram, de forma autónoma, o programa de execução e o plano de financiamento dos programas e planos territoriais.

3 - A programação da execução dos programas e planos territoriais obedece às orientações referidas no n.º 1, estabelece as ações tendentes à sua execução, define o modo e os prazos em que estas se processam e identifica os responsáveis pela execução e respetivas responsabilidades.

4 - São instrumentos de programação, designadamente, as unidades de execução e as operações de reabilitação urbana delimitadas pela câmara municipal nos termos previstos na lei.

5 - A programação dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal é obrigatoriamente inscrita nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, nos termos e condições previstos na lei.

### **Artigo 57.º**

#### *Monitorização e avaliação*

1 - Todos os programas e planos territoriais devem definir parâmetros e indicadores que permitam monitorizar a respetiva estratégia, objetivos e resultados da sua execução.

2 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais recolhem a informação referida no número anterior e promovem a elaboração dos respetivos relatórios de execução, bem como a normalização de fontes de dados e de indicadores comuns, no prazo e condições a definir na lei.

3 - A informação referida no número anterior é disponibilizada publicamente, através dos meios informáticos adequados e que promovam a interoperabilidade e a articulação a nível nacional, regional e local.

4 - A necessidade da alteração, revisão ou revogação de um programa ou plano territorial fundamenta-se no respetivo relatório de execução.

## **Título IV**

### *Operações urbanísticas*

### **Artigo 58.º**

#### *Controlo administrativo das operações urbanísticas*

- 1 - O controlo administrativo das operações urbanísticas destina-se a assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e a prevenir os perigos ou danos que da sua realização possam resultar para a saúde pública e segurança de pessoas e bens, bem como a garantir uma efetiva responsabilização dos técnicos legalmente qualificados e dos particulares responsáveis pelos eventuais prejuízos causados por tais operações.
- 2 - A realização de operações urbanísticas depende, em regra, de controlo prévio vinculado à salvaguarda dos interesses públicos em presença e à definição estável e inequívoca da situação jurídica dos interessados.
- 3 - Quando a salvaguarda dos interesses públicos em causa seja compatível com a existência de um mero controlo sucessivo, a lei pode isentar de controlo prévio a realização de determinadas operações urbanísticas, desde que as condições de realização sejam suficientemente definidas em plano municipal.
- 4 - A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a controlo sucessivo, independentemente da sua sujeição a controlo prévio.
- 5 - A lei estabelece mecanismos com vista a assegurar a efetiva responsabilização dos diversos intervenientes nos processos de urbanização e de construção, bem como a garantia da qualidade.
- 6 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem determinar medidas de tutela da legalidade em quaisquer ações ou operações urbanísticas realizadas em desconformidade com a lei ou planos territoriais.

### **Artigo 59.º**

#### *Regularização de operações urbanísticas*

- 1 - A lei estabelece um procedimento excecional para a regularização de operações urbanísticas realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas bem como para a finalização de operações urbanísticas inacabadas ou abandonadas pelos seus promotores.
- 2 - A regularização das operações urbanísticas não prejudica a aplicação de sanções e de medidas de tutela da legalidade urbanística, bem como o cumprimento dos planos intermunicipais e municipais e demais normas legais e regulamentares em vigor à data em que tenham lugar.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a lei pode dispensar o cumprimento de requisitos de legalidade relativos à construção cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, assegurando o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens.

### **Artigo 60.º**

#### *Utilização e conservação do edificado*

- 1 - As edificações devem respeitar as condições de segurança, salubridade e estéticas necessárias ao fim a que se destinam.
- 2 - Os proprietários têm o dever de manter as edificações existentes em boas condições de utilização, realizando as obras de conservação ou de outra natureza que se revelem indispensáveis a essa finalidade, nos termos da lei.

### **Artigo 61.º**

#### *Reabilitação e regeneração*

- 1 - A reabilitação é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.
- 2 - A regeneração é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.
- 3 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 14.º, incumbe ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias

locais promover a reabilitação ou regeneração das áreas urbanas que dela careçam, programando ou conduzindo a realização das respetivas operações de reabilitação urbana ou concedendo apoios e outros incentivos financeiros e fiscais.

## **Título V**

*Regime económico e financeiro*

### **Capítulo I**

*Financiamento de infraestruturas urbanísticas*

#### **Artigo 62.º**

*Princípios gerais*

- 1 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.
- 2 - Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.
- 3 - Os municípios elaboram obrigatoriamente um programa de financiamento urbanístico que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas e a previsão de custos de gestão urbana e identifica, de forma explícita, as fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos.
- 4 - Os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.
- 5 - Os instrumentos tributários podem ter taxas de tributação diferenciadas em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificadas por objetivos de ambiente e ordenamento do território.

#### **Artigo 63.º**

*Tributação do património imobiliário*

- 1 - A tributação do património imobiliário urbano respeita o princípio da equivalência ou do benefício, atendendo ao investimento realizado em habitação com fins sociais, infraestruturas territoriais, equipamentos de utilização coletiva, ações de regeneração e reabilitação urbana, preservação e qualificação ambientais, que beneficiem o desenvolvimento socioeconómico das populações, nos termos da Constituição e da lei.
- 2 - A tributação do património imobiliário rústico respeita o princípio da capacidade contributiva, tomando em consideração o rendimento fundiário decorrente de uma utilização eficiente do solo e promovendo o efetivo aproveitamento do mesmo.

### **Capítulo II**

*Instrumentos equitativos*

### **Artigo 64.º**

#### *Redistribuição de benefícios e encargos*

- 1 - Todas as operações urbanísticas sistemáticas e não sistemáticas estão sujeitas ao regime económico-financeiro regulado nos termos da lei e dos artigos seguintes.
- 2 - Os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal contêm instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos deles resultantes.
- 3 - A redistribuição de benefícios e encargos a efetivar no âmbito dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal toma por referência unidades operativas de planeamento e gestão, bem como unidades de execução, considerando a globalidade de território por eles abrangida.
- 4 - A redistribuição de benefícios e encargos a efetivar nos termos do número anterior, aplica-se a todas as operações urbanísticas sistemáticas e não sistemáticas que ocorram no território em causa, concretizando a afetação das mais-valias decorrentes do plano ou de ato administrativo.
- 5 - A redistribuição de benefícios e encargos a efetivar no âmbito de unidades de execução ou de outros instrumentos de programação determina a distribuição dos benefícios e encargos pelo conjunto dos respetivos intervenientes.
- 6 - Para efeitos do disposto nos números anteriores, os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal fundamentam o processo de formação das mais-valias fundiárias e definem os critérios para a sua parametrização e redistribuição.
- 7 - A lei pode ainda estabelecer mecanismos de distribuição de encargos e benefícios destinados a compensar os custos decorrentes da proteção de interesses gerais, nomeadamente, a salvaguarda do património cultural, a valorização da biodiversidade ou da proteção de ecossistemas.

### **Artigo 65.º**

#### *Objetivos da redistribuição de benefícios e encargos*

A redistribuição de benefícios e encargos tem em consideração os seguintes objetivos:

- a) Garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;
- b) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- c) Garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos no âmbito de uma unidade de execução de um plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

### **Artigo 66.º**

#### *Tipos de redistribuição de benefícios e encargos*

Constituem tipos de redistribuição de benefícios e encargos:

- a) Afetação social de mais-valias gerais atribuídas pelo plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;
- b) Distribuição dos benefícios e encargos decorrentes do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal entre os proprietários fundiários;
- c) Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

## **Capítulo III**

### *Avaliação*

### **Artigo 67.º**

#### *Âmbito de aplicação*

1 - O disposto no presente capítulo aplica-se à avaliação do solo, das instalações, das construções, edificações e outras benfeitorias, bem como dos direitos legalmente constituídos sobre ou em conexão com o solo e benfeitorias que suporta.

2 - A avaliação, nos termos do número anterior, tem por objeto a determinação:

- a) Do valor fundiário para efeitos de execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, na ausência de acordo entre os interessados;
- b) Do preço a pagar ao proprietário na expropriação por utilidade pública e na venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei;
- c) Do valor dos imóveis para efeitos fiscais.

### **Artigo 68.º**

#### *Valor do solo*

1 - O valor do solo obtém-se através da aplicação de mecanismos de regulação económico-financeiros, a definir nos termos da lei, tendo em conta a política pública de solos, do ordenamento do território e de urbanismo, que incluem, designadamente, a redistribuição de benefícios e encargos decorrentes de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, nos termos da lei.

2 - As mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida em plano territorial são calculadas e distribuídas entre os proprietários e o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística.

### **Artigo 69.º**

#### *Critérios gerais para a avaliação do solo*

1 - O solo é avaliado pelo método de avaliação mais apropriado, tendo em consideração a sua situação concreta, nos termos dos artigos seguintes.

2 - A avaliação do solo faz-se de acordo com os métodos comparativo de valores de mercado, de capitalização do rendimento ou de custo de reposição, a definir em lei.

3 - A avaliação das edificações tem em conta o respetivo estado de conservação.

### **Artigo 70.º**

#### *Avaliação do solo rústico*

1 - O solo rústico é avaliado mediante a capitalização do rendimento anual, plurianual, real e atual da exploração.

2 - As benfeitorias são avaliadas de forma independente em relação ao solo, mediante a aplicação de critérios diferenciadores de avaliação que atendam à respetiva conformidade com a lei, os programas e os planos territoriais aplicáveis ou mecanismos de controlo prévio ou sucessivo das operações urbanísticas.

3 - As benfeitorias, quando avaliadas de forma independente do solo, são valorizadas pelo método do custo de reposição depreciado no momento a que a avaliação respeita.

4 - As plantações são valorizadas pelo método de capitalização do rendimento.

### **Artigo 71.º**

#### *Avaliação do solo urbano*

- 1 - O solo urbano é avaliado considerando o valor conjunto do solo e das benfeitorias nele realizadas, nos termos da lei.
- 2 - A avaliação do solo urbano atende:
  - a) Ao valor correspondente ao aproveitamento ou edificabilidade concreta estabelecidos pelo plano aplicável ou, na sua ausência, ao valor referente à edificabilidade média definida no plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, deduzidos os valores de cedência média por via perequativa, nos termos legais;
  - b) Ao valor do edificado existente no seu estado atual bem como, quando seja esse o caso, o valor dos ónus e deveres previstos para realização da edificabilidade concreta prevista no plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.
- 3 - As benfeitorias são avaliadas de forma independente em relação ao solo mediante a aplicação de critérios diferenciadores de avaliação que atendam à respetiva conformidade com a lei, programas e planos territoriais aplicáveis ou mecanismos de controlo prévio ou sucessivo de operações urbanísticas.

### **Capítulo IV**

#### *Avaliação de programas e planos territoriais*

### **Artigo 72.º**

#### *Relatório sobre o estado do solo, do ordenamento do território e do urbanismo*

O Governo apresenta à Assembleia da República, de dois em dois anos, um relatório sobre o estado dos programas e planos territoriais, no qual é feita a avaliação da execução do programa nacional das políticas de ordenamento do território e são discutidos os princípios orientadores e as formas de articulação das políticas sectoriais e regionais com incidência territorial.

### **Artigo 73.º**

#### *Acompanhamento da política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*

- 1 - A lei estabelece formas de acompanhamento permanente e de avaliação técnica da gestão territorial e prevê mecanismos que garantam a eficiência dos instrumentos que a concretizam.
- 2 - A lei estabelece ainda a criação de um sistema nacional de informação territorial que permita a disponibilização informática de dados sobre o território, articulado aos níveis nacional, regional e local.
- 3 - A lei estabelece a criação de um sistema nacional de informação cadastral que permita identificar as unidades prediais.

### **Título VI**

#### *Publicidade e registo*

### **Artigo 74.º**

#### *Publicação e publicitação*

Todos os programas e planos territoriais são publicados no Diário da República, acompanhados do respetivo ato de aprovação, e publicitados no Sistema Nacional de Informação Territorial.

### **Artigo 75.º**

#### *Sistema de informação*

1 - O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais devem, nos termos legalmente estabelecidos, disponibilizar no respetivo sítio da Internet a informação administrativa relativa à prossecução das suas atribuições em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, sem prejuízo do exercício do direito geral à informação, salvaguardando a necessária reserva face aos interesses da defesa nacional e da segurança pública.

2 - É obrigatória, nos termos e condições previstos na lei, a disponibilização de informação relativa a:

- a) Regulamentos administrativos e programas e planos territoriais, incluindo todo o conteúdo documental destes;
- b) Tramitação dos procedimentos de formação e dinâmica de programas e planos territoriais;
- c) Decisões respeitantes à programação da execução dos planos territoriais;
- d) Tramitação dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas;
- e) Decisões finais sobre os procedimentos de controlo prévio referidos na alínea anterior;
- f) Contratos celebrados com o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais ou com particulares;
- g) Relatórios sobre a execução de programas e planos territoriais e sobre as operações urbanísticas realizadas;
- h) Ações de fiscalização de atividades de uso, ocupação e transformação do solo.

### **Título VII**

#### *Disposições transitórias e finais*

### **Artigo 76.º**

#### *Registo predial, inscrição matricial e cadastral*

Estão sujeitos a registo predial, a inscrição matricial, bem como a georreferenciação e a inscrição no cadastro predial, os factos que afetem direitos reais relativos a um determinado imóvel ou lhe imponham um ónus, nos termos da lei.

### **Artigo 77.º**

#### *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território*

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, mantém-se em vigor até à sua alteração ou revisão.

### **Artigo 78.º**

#### *Planos especiais*

1 - O conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor deve ser transposto, nos termos da lei, para o plano diretor intermunicipal ou municipal e outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais, até 13 de julho de 2021.

2 - Compete às comissões de coordenação e desenvolvimento regional, com o apoio das entidades responsáveis pela elaboração dos planos especiais de ordenamento do território em vigor e das associações de municípios e municípios abrangidos por aqueles, a identificação, no prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei, das normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares que devam ser integradas em plano intermunicipal ou municipal.

3 - As normas identificadas pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional nos termos do número anterior, são comunicadas à associação de municípios ou município em causa, para efeitos de atualização dos planos intermunicipais e

municipais, sendo aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 46.º

4 - Findo o prazo definido no n.º 1, os planos especiais continuam a vigorar mas deixam de vincular direta e imediatamente os particulares, sem prejuízo do disposto nos n.os 5 e 6 do artigo 46.º

5 - Aos planos especiais são aplicáveis, com as devidas adaptações e enquanto estes ainda vigorarem, as disposições relativas à alteração, suspensão e medidas preventivas aplicáveis aos planos intermunicipais e municipais.

6 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a alteração de planos especiais vigentes não pode ter lugar depois do procedimento de transposição determinado nos números anteriores, nem determinar uma dificuldade acrescida para a respetiva integração nos planos intermunicipais e municipais.

**Notas:**

[Artigo 3.º, Decreto-Lei n.º 20/2020 - Diário da República n.º 85-A/2020, Série I de 2020-05-01](#) O prazo previsto neste artigo fica suspenso até 180 dias após a cessação do estado de emergência, decretado pelo Decreto do Presidente da República n.º 20-A/2020, de 17 de abril.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 3/2021 - Diário da República n.º 4/2021, Série I de 2021-01-07](#), em vigor a partir de 2021-01-08

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Lei n.º 74/2017 - Diário da República n.º 157/2017, Série I de 2017-08-16](#), em vigor a partir de 2017-08-17, produz efeitos a partir de 2017-06-29

### **Artigo 79.º**

#### *Planos regionais de ordenamento do território*

Os planos regionais de ordenamento do território aprovados nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, continuam em vigor até à sua alteração ou revisão.

### **Artigo 80.º**

#### *Instrumentos de gestão territorial*

Todos os instrumentos de gestão territorial vigentes devem ser reconduzidos, no âmbito do sistema de planeamento estabelecido pela presente lei e no prazo e condições a estabelecer em legislação complementar, ao tipo de programa ou plano territorial que se revele adequado ao âmbito de aplicação específica.

### **Artigo 81.º**

#### *Legislação complementar*

No prazo de seis meses a contar da data da entrada em vigor da presente lei são aprovados os diplomas legais complementares que reveem o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o regime jurídico da urbanização e edificação e o regime aplicável ao cadastro predial e respetivos diplomas regulamentares.

### **Artigo 82.º**

#### *Norma transitória*

1 - A presente lei aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais pendentes à data da sua entrada em vigor que ainda não tenham iniciado o respetivo período de discussão pública, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

2 - As regras relativas à classificação de solos, previstas na presente lei, são aplicáveis aos procedimentos de elaboração,

alteração ou revisão de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, que se iniciem após a data da sua entrada em vigor e aos que ainda se encontrem pendentes um ano após essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - Nos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais a que se refere o número anterior, os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano para os efeitos da presente lei, até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio.

### **Artigo 83.º**

*Norma revogatória*

São revogados:

- a) A Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto;
- b) O Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 313/80, de 19 de agosto, 400/84, de 31 de dezembro, e 307/2009, de 23 de outubro;
- c) O Decreto-Lei n.º 181/70, de 28 de abril;
- d) O Decreto-Lei n.º 152/82, de 3 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 210/83, de 23 de maio.

### **Artigo 84.º**

*Início de vigência*

A presente lei entra em vigor no prazo de 30 dias após a data da sua publicação.

### **Assinatura**

Aprovada em 11 de abril de 2014.

A Presidente da Assembleia da República, Maria da Assunção A. Esteves.

Promulgada em 22 de maio de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendada em 23 de maio de 2014.

O Primeiro-Ministro, Pedro Passos Coelho.