



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### **Proposta de Lei n.º 183/XII**

#### **Exposição de Motivos**

A presente proposta de lei propõe, através da atualização das bases das políticas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, cumprir um dos objetivos do Programa do XIX Governo Constitucional e das Grandes Opções do Plano 2012-2015, aprovadas pela Lei n.º 64-A/2011, de 30 de dezembro.

Perante a necessidade de rever a denominada Lei de Solos (Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro), entendeu-se que, sendo o solo o recurso de base ao ordenamento do território, deveriam abordar-se conjuntamente as matérias já tratadas por aquela Lei dos Solos, bem como pelas constantes da Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, acolhendo, assim, uma visão integrada da gestão do território. Pretendeu-se ainda integrar as políticas ambientais nas políticas de ordenamento do território e de urbanismo.

Partindo da avaliação da situação atual e do regime em vigor, é imperioso definir instrumentos que permitam disciplinar, reconduzir e induzir a correta distribuição do solo rústico e urbano e a execução eficiente dos planos territoriais, evitando o aumento excessivo e irracional dos perímetros urbanos, assegurando a salvaguarda dos valores naturais, e promovendo a exploração dos recursos florestais e agrícolas bem como o melhor aproveitamento dos recursos do solo urbano, centrado na reabilitação dos fogos existentes, em detrimento de nova construção e na regeneração de áreas do território.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

Nesse sentido, a presente proposta de lei preconiza que a política pública de ordenamento do território e de urbanismo deve promover a reabilitação, a regeneração e a utilização adequada do solo rústico e urbano, alargando o âmbito das definições de reabilitação e regeneração urbanas, entendida a primeira como uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território e a segunda como uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova, associada a formas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial.

Como tal, articula-se o ordenamento do território com os instrumentos fiscais que incidem sobre o imobiliário, enquanto instrumentos de política de solos, a fim de racionalizar a tributação, tornando-a mais justa e adequada ao objetivo de aproveitamento dos recursos do solo.

Do mesmo passo, procede-se a um reforço dos mecanismos de perequação, prevendo-se a transferência de aproveitamento como forma de flexibilização das finalidades de planeamento territorial, promovendo a justa distribuição dos encargos e benefícios.

Ao nível do estatuto jurídico do solo, reforça-se a classificação do solo em duas classes: solo urbano e solo rústico, em função da sua situação e da finalidade estabelecida no plano territorial. Podem ser classificados como solo urbano os terrenos considerados indispensáveis para a urbanização e edificação, constituídos por espaços total ou parcialmente edificados, infraestruturados e dotados de equipamentos coletivos; são classificados como rústicos os restantes, designadamente, os destinados 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

A classificação e reclassificação de solo rústico como urbano traduzem uma opção de planeamento, de acordo como princípio da necessidade, em função da comprovação, quantitativa e qualitativa, por referência à execução e avaliação do plano, da respetiva indispensabilidade e adequação para o desenvolvimento económico-social, nos termos a definir no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Pretende-se com estas regras disciplinar os processos de criação de solo urbano, associando a aquisição de faculdades urbanísticas ao cumprimento dos deveres associados no âmbito da execução dos planos territoriais, e controlar os fenómenos de edificação dispersa, com respeito pelos direitos adquiridos e pelas legítimas expectativas dos proprietários.

O Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais ganham novos meios de intervenção no solo, entre os quais se destaca a venda forçada de prédios urbanos cujos proprietários não cumpram os ónus e deveres a que estão obrigados por plano territorial. A aplicação destes instrumentos tem lugar, apenas, por motivo de utilidade pública devidamente justificado e tem por base o respeito pelo conteúdo essencial do direito fundamental de propriedade privada inerente à garantia de justa indemnização, bem como a aplicação do princípio proporcionalidade e dos demais princípios constitucionais relevantes.

A presente proposta de lei mantém, no essencial, a estrutura do sistema de gestão territorial gizado na Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto, a fim de promover a estabilidade do modelo de gestão do território, sem prejuízo das inovações introduzidas. Assim, o sistema de gestão territorial organiza-se num quadro de interação coordenada que se reconduz ao âmbito nacional, regional, intermunicipal e municipal, em função da natureza e incidência territorial dos interesses públicos prosseguidos.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

Reforça-se, em especial, a cooperação intermunicipal, de forma a permitir uma adequada articulação entre os diversos municípios, potencialmente geradora de sinergias e de ganhos de escala.

É, assim, concedida a possibilidade de municípios vizinhos se associarem para definirem, de modo coordenado, a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial sub-regional, as opções de localização e gestão de equipamentos públicos e infraestruturas, através da aprovação conjunta de programas ou planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.

A política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é definida e desenvolvida através de instrumentos territoriais, que se materializam em programas, que estabelecem o quadro estratégico de desenvolvimento territorial e as diretrizes a considerar em cada nível de planeamento, e em planos, que estabelecem as opções concretas de planeamento e definem o uso do solo.

Promove-se a flexibilidade do sistema de gestão territorial e a concertação de interesses na gestão do território, articulando a integração das orientações dos programas de âmbito nacional e regional nos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, sem prejuízo da possibilidade de ratificação, pelo Governo, a pedido dos municípios ou associações de municípios, de planos territoriais que impliquem a alteração de programas sectoriais ou regionais preexistentes.

É ainda objetivo da presente proposta de lei promover a simplificação, a segurança jurídica e a proteção da confiança. De modo a simplificar o sistema de gestão territorial, estabelece-se que os programas apenas vinculam as entidades públicas e os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

Assim, os programas territoriais não podem estabelecer usos do solo, o que traduz maior



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

responsabilidade das autarquias locais em matéria de planeamento.

Por seu turno, os planos territoriais vinculam também os particulares e neles são consagrados parâmetros e indicadores de acompanhamento, avaliação e monitorização, que permitam o controlo sistemático e estatístico da respetiva estratégia, dos seus objetivos e da sua execução. Em consequência, reforça-se o papel do plano diretor municipal ou, quando existente, do plano diretor intermunicipal, enquanto instrumentos de planeamento vinculativos dos particulares, assumindo que o cidadão apenas estará obrigado a consultar um único plano para conhecer com segurança o que lhe é permitido fazer em termos de operações urbanísticas.

A fim de assegurar este objetivo, a presente proposta de lei consagra o dever de os municípios integrarem nos planos territoriais as normas com impacte no uso do solo decorrentes de programas de âmbito nacional ou regional, bem como de restrições de utilidade pública ou de servidões administrativas. O mesmo sucede em relação aos atuais planos especiais de ordenamento do território, nos termos de norma transitória específica.

Tratando-se da proteção de interesses de âmbito nacional e regional, a presente proposta de lei estabelece mecanismos de salvaguarda adequados, com respeito pela autonomia local em matéria de planeamento urbanístico.

A presente proposta de lei encara a valorização do território como fator de competitividade nacional, na perspetiva da coesão territorial e da eficiência dos processos de gestão do território, de forma a agilizar o funcionamento do sistema de planeamento e a garantir a sua operatividade.

Assim, a par do desenvolvimento dos mecanismos de execução dos planos territoriais e das



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

formas de contratualização, a presente proposta de lei visa melhorar a capacidade de resposta, a segurança e a previsibilidade dos processos de urbanização e edificação, estabelecendo condições para a adoção de procedimentos de controlo prévio expeditos, sempre que as condições de realização da operação urbanística se encontrem suficientemente definidas, tendo por contrapartida o reforço dos mecanismos de responsabilização e de controlo sucessivo.

Estabelecem-se, por fim, de forma inovadora, mecanismos de regularização de operações urbanísticas, permitindo desbloquear situações de impasse cuja manutenção se revelava negativa para o interesse público urbanístico e ambiental e desproporcionadamente gravosa para os particulares.

A presente proposta de lei adota o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e o regime jurídico da urbanização e edificação como diplomas de desenvolvimento legislativo, determinando a sua revisão. Prevê-se, ainda, a elaboração de um novo regime jurídico aplicável ao registo cadastral, com o objetivo de harmonizar o sistema de registo da propriedade e de promover a conclusão do levantamento cadastral do território nacional, condição essencial para o desenvolvimento.

Tendo em consideração o quadro que ficou sumariado, considerando que a presente proposta de lei protege o interesse público, dirime de forma adequada os conflitos de interesses subjacentes nestas áreas e reconhece a transversalidade como condição de sucesso das políticas públicas, o Governo apresenta à Assembleia da República a presente proposta de lei de bases da política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Foram ouvidos, a título obrigatório, os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Foram ouvidas, a título facultativo, a União Geral de Trabalhadores, a Confederação



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

Empresarial de Portugal, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal, a Confederação dos Agricultores de Portugal, a Confederação do Turismo Português, a Quercus - Associação Nacional de Conservação da Natureza, a Associação dos Urbanistas Portugueses, a Associação Profissional dos Urbanistas Portugueses, a Associação Portuguesa dos Arquitetos Paisagistas e a Ordem dos Arquitetos.

Assim:

Nos termos da alínea *d*) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

### 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*) Salvar e valorizar as potencialidades do solo, o desenvolvimento



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

sustentável, a competitividade económica territorial, a criação de emprego e a organização eficiente do mercado fundiário e imobiliário;

- b)* Regular o mercado do solo, tendo em vista a prevenção da especulação fundiária, evitando 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)* Salvaguardar e valorizar a identidade do território nacional, promovendo a integração das suas diversidades e da qualidade de vida das populações;
- f)* Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos, os aglomerados rurais e a coerência dos sistemas em que se inserem;
- g)* Promover a defesa, a fruição e a valorização do património natural, cultural e paisagístico;
- h)* Assegurar o aproveitamento racional de recursos naturais e valorizar a biodiversidade;
- i)* Prevenir riscos coletivos e reduzir os seus efeitos nas pessoas e bens;
- j)* Salvaguardar e valorizar a orla costeira e as margens dos rios;
- k)* Dinamizar as potencialidades das áreas agrícolas, florestais e silvo-pastoris;
- l)* Regenerar o território, promovendo a requalificação de áreas degradadas e a





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

reconversão de áreas urbanas de gênese ilegal;

- m)* 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**

As políticas públicas e as atuações administrativas em matéria 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 impacto 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)* Integração de políticas ambientais nas políticas de ordenamento do território e urbanismo, mediante a realização de uma avaliação ambiental que identifique e monitorize efeitos significativos no ambiente que resultem de um programa ou plano territorial;
- e)* 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;
- f)* Prevenção, adotando medidas antecipatórias destinadas a evitar ou minimizar impactes ambientais significativos;
- g)* Subsidiariedade, simplificando e coordenando os procedimentos dos diversos



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

níveis da Administração Pública, com vista a aproximar o nível decisório ao cidadão;

- b)* 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;
- i)* Participação dos cidadãos, reforçando o acesso à informação e à intervenção nos procedimentos de elaboração, execução, avaliação e revisão dos programas e planos territoriais;
- j)* 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;
- k)* Segurança jurídica e proteção da confiança, garantindo a estabilidade dos regimes legais e o respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

### 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



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

compatibilizados 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 presente lei e no Código das Expropriações.

### 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 pelo interesse geral das populações e dos direitos e interesses legalmente protegidos.

### Artigo 6.º

#### **Outros direitos**

Todos têm, designadamente, 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, aos equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Artigo 7.º

#### **Deveres gerais**

Todos têm, designadamente, 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, sem prejuízo das regras específicas aplicáveis aos bens afetos à defesa nacional, as infraestruturas, os serviços, os equipamentos e 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;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 urbanizado ou edificado ou que seja constituído por espaços total ou parcialmente edificados, infraestruturados e dotados de equipamentos coletivos, ou que seja destinado 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 2 - As restrições de utilidade pública não podem envolver a formulação de decisões de planeamento, sendo-lhes vedada, nomeadamente, a definição positiva do regime de uso do solo.
- 3 - Quando tenham carácter permanente e expressão territorial susceptíveis 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.
- 4 - 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 em observância do previsto nos programas e planos territoriais, traduzida na exploração, diretamente ou por terceiros, das potencialidades produtivas desse solo, de acordo com o princípio da economia do solo, sem prejuízo das regras aplicáveis à defesa nacional e segurança.
- 2 - Os proprietários do solo urbano têm designadamente, os seguintes direitos, nos termos e condições previstos na lei:
  - a) Edificar;
  - b) Promover, quando necessário, a reabilitação e renovação urbanas;
  - c) Realizar obras de urbanização;
  - d) Utilizar as edificações.

##### Artigo 14.º

#### **Deveres dos proprietários**

- 1 - Os proprietários têm o dever de preservar e valorizar os bens naturais, ambientais, paisagísticos e culturais.
- 2 - Os proprietários têm, designadamente, os seguintes deveres, nos termos e condições previstos na lei:
  - a) Utilizar, conservar e reabilitar imóveis, designadamente, o edificado existente;





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- b) Ceder áreas legalmente exigíveis para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva, ou, na ausência ou insuficiência da cedência destas áreas, compensar o município;
- c) Comparticipar nos custos de construção, manutenção, reforço ou renovação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva na área em que se realiza a operação urbanística;
- d) Colaborar no desenvolvimento de infraestruturas territoriais;
- 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 de realização 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 conservar, reabilitar e de demolir as construções e edificações que nele existam ou de as utilizar em conformidade com o previsto em plano territorial.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 2 - Sem prejuízo do disposto em lei especial, caso o proprietário não cumpra a ordem 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.

### 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.
- 2 - A compensação referida no número anterior pode ter lugar, quando os particulares derem o seu acordo, mediante redistribuição entre os interessados de benefícios e encargos ou justa indemnização, nos termos da presente lei e do Código das Expropriações, sendo esta subsidiária relativamente à compensação.
- 3 - A compensação 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.

### Artigo 18.º

#### **Reserva de solo**

- 1 - A reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, prevista em plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, caduca se a execução deste não se iniciar no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, caducando de igual forma os direitos dos proprietários nos casos em que se verifique o incumprimento dos respetivos ónus ou deveres urbanísticos por parte dos particulares.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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 da lei, e só podem executar as infraestruturas, equipamentos e espaços de utilização coletiva previstos no plano se procederem à redefinição do uso do solo, salvo se o plano territorial vigente tiver previsto o regime de uso do solo supletivamente aplicável e ocorra a renovação do respetivo instrumento de programação.

### 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 aos 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, o respetivo agrupamento, bem como o posterior fracionamento e distribuição daqueles prédios, através da entrega das parcelas resultantes aos proprietários, nos termos da lei.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

4 - As operações referidas no número anterior visam:

- 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.

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 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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, renovação ou regeneração;
  - e)* Dotação adequada em infraestruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva;
  - f)* Habitação com fins sociais.
- 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 - O registo predial dos direitos reais constituídos, modificados ou extintos, em consequência da transferência de edificabilidade entre lotes ou parcelas de terreno, é regulado em legislação específica.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 destinados a infraestruturas e a equipamentos e espaços de utilização coletiva

- 1 - No âmbito da realização de operações urbanísticas, os espaços destinados a infraestruturas, a equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva integram o domínio público ou privado do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais.
- 2 - O disposto no número anterior não se aplica quando, no âmbito de uma operação urbanística e mediante decisão fundamentada do Estado, das Regiões Autónomas ou das autarquias locais, seja comprovadamente mais adequada, do ponto de vista urbanístico, a sua manutenção ou integração em titularidade privada.
- 3 - Quando as infraestruturas, os equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva se mantenham ou sejam integrados em titularidade privada, o Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais asseguram a sua utilização coletiva e regulam os respetivos termos, nomeadamente através de servidões, de regulamentos, de licenciamento ou de contrato.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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, nos termos da lei.

### 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, regeneração e renovação urbanas;
- e)* Execução programada dos programas e planos territoriais.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Artigo 24.º

#### **Autonomização de bens imóveis de titularidade 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.
- 2 - Os bens imóveis podem ingressar na titularidade pública das entidades referidas no número anterior por qualquer meio legalmente admitido, nomeadamente:
  - a) Compra e venda;
  - b) Permuta;
  - c) Locação financeira e outros contratos de natureza análoga;
  - d) Sucessão;
  - e) Doação;
  - f) Legado;
  - g) Expropriação por utilidade pública ou constituição de servidões administrativas;
  - h) Compensações perequativas.

### Artigo 25.º

#### **Cedência de bens imóveis**

- 1 - Os bens imóveis que tenham sido cedidos pelos particulares, para fins de utilidade pública para o domínio do Estado, das Regiões Autónomas ou das autarquias locais, não devem ser afetos a finalidades distintas, sob pena de reversão, nos termos da lei.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

2 - Quando a cedência tenha sido efetuada como contrapartida de uma faculdade atribuída pelas autarquias locais aos particulares, nomeadamente no âmbito da realização de operações urbanísticas, os bens imóveis que tenham sido cedidos podem ser afetos a finalidades de utilidade pública distintas das que motivaram essa cedência, estando sujeitos a reversão quando cesse a utilização de utilidade pública.

### 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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, renovação 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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 pública de solos, 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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 - 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.
- 4 - 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, renovação 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;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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 do número anterior.

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 devida por expropriação.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 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.

### 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;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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:



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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 de planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Artigo 42.º

#### **Âmbito intermunicipal**

- 1 - O programa intermunicipal é de elaboração facultativa e abrange dois ou mais municípios territorialmente contíguos.
- 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 homogêneas 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 e programação.
- 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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 número um 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, estabelecem, ouvidos a associação de municípios ou os municípios abrangidos, o prazo para a atualização deste plano 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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 diretor intermunicipal ou municipal referida no número anterior, bem como o atraso da mesma atualização por facto imputável às referidas entidades, implica, nos termos e condições a estabelecer em legislação de desenvolvimento das bases aprovadas pela presente lei, 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, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei especial.

Artigo 47.º

### **Contratualização do planeamento**

- 1 - A elaboração, a alteração e a revisão de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal pode ser precedida, nos termos da lei, da celebração de contratos para planeamento entre as associações municipais, as autarquias locais e os interessados.
- 2 - 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.

## 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

Artigo 50.º

### **Dinâmica**

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.

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 ou sectorial 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 excepcionais 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 excepcionais 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Artigo 53.º

#### **Normas provisórias**

- 1 - Quando o estado de desenvolvimento do procedimento de elaboração, revisão ou alteração de um plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal o permita, podem ser adotadas, pelo prazo máximo e procedimento a definir em lei, normas provisórias que definam o regime de uso do solo 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

#### **Programação 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 2 - Os instrumentos de programação são definidos nos termos da lei e seguem o regime nela previsto.
- 3 - 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, nomeadamente através de contratualização, nos termos na 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Artigo 56.º

#### **Programação da execução**

- 1 - Os programas e planos territoriais estabelecem a programação da respetiva execução, a qual deve conter, em função do tipo de plano ou programa a executar:
  - 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 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 2 - A realização de operações urbanísticas depende de controlo prévio vinculado à salvaguarda dos interesses públicos em presença e à definição estável e inequívoca da situação jurídica dos interessados.
- 3 - Quando as condições de realização da operação urbanística se encontrem suficientemente definidas, designadamente por plano de pormenor, a execução da operação urbanística pode depender da mera ausência de rejeição expressa da pretensão apresentada, no prazo de decisão.
- 4 - A realização de quaisquer operações urbanísticas está sujeita a controlo sucessivo, independentemente da sua sujeição a controlo prévio.
- 5 - Quando a salvaguarda dos interesses públicos em causa seja compatível com a existência de um mero controlo sucessivo, designadamente, atentos a sua menor relevância e o reforço da responsabilização do proponente, as operações urbanísticas podem, ao abrigo de disposição legal, ser isentas ou dispensadas de controlo prévio.
- 6 - A lei estabelece mecanismos que assegurem a efetiva responsabilização dos diversos intervenientes nos processos de urbanização e de construção, bem como de garantia da qualidade.
- 7 - Sem prejuízo de outros tipos de responsabilidade ou regimes sancionatórios previstos na lei, o Estado e as Regiões Autónomas podem determinar medidas de tutela da legalidade em quaisquer ações ou operações urbanísticas realizadas em desconformidade com a lei ou com normas de planos territoriais destinadas a concretizar programas de interesse nacional ou regional.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 dispensa 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, no respeito pelos princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da boa-fé.
- 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.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### Artigo 61.º

#### **Reabilitação e regeneração**

- 1 - As políticas públicas e os programas e planos territoriais devem promover a reabilitação, a regeneração e a utilização adequada de áreas territoriais rústicas ou urbanas, bem como de solo que não esteja a ser aproveitado ou com aproveitamento obsoleto.
- 2 - 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.
- 3 - 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.

### 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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 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, reabilitação e renovação 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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, nos termos e condições a definir na lei.
- 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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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;



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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 venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei.

Artigo 68.º

#### **Valor do solo**

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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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.
- 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.
- 4 - Para efeitos do disposto no presente artigo, não são considerados os valores potenciais correspondentes a expectativas decorrentes do uso de solo ou da utilização de edificações previstos nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal com o propósito de aumentar o respetivo valor.

### Artigo 70.º

#### **Avaliação do solo rústico**

- 1 - O solo rústico é avaliado mediante a capitalização do rendimento anual, plurianual, real, atual ou potencial da exploração.
- 2 - O rendimento potencial é calculado atendendo ao rendimento decorrente do uso, da fruição ou da exploração dos terrenos, utilizando os meios técnicos que conduzam ao uso do solo mais eficiente.
- 3 - As benfeitorias e plantações 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.
- 4 - As benfeitorias e plantações, quando avaliadas de forma independente do solo, são valorizadas pelo método do custo de reposição depreciado no momento a que a avaliação respeita.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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, deduzidos os custos da sua reabilitação, bem como, quando seja esse o caso, o valor dos deveres e das obrigações 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 do programa nacional de ordenamento do território e são discutidos os princípios orientadores e as formas de articulação das políticas sectoriais e regionais com incidência territorial.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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.

### TÍTULO VI

#### **Publicidade e registo**

### Artigo 74.º

#### **Publicação e publicitação**

Todos os programas e planos territoriais são publicados em *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.





## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

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.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 vertido, nos termos da lei, no plano diretor intermunicipal ou municipal, no prazo máximo de três anos, a contar da data da entrada em vigor da presente lei.
- 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 diretor 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 do plano diretor intermunicipal ou municipal, sendo aplicável o disposto nos n.ºs 4 e 5 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 4 e 5 do artigo 46.º.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

### 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 registo cadastral e respetivos diplomas regulamentares.

### Artigo 82.º

#### **Norma transitória**

1 - A presente lei aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e do disposto nos números seguintes.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

- 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, abrangidos pelo respetivo âmbito material de aplicação, que se iniciem a partir da data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 3 - Os terrenos que, à data da entrada em vigor da presente lei, estejam classificados como solo urbano e cuja urbanização se encontre programada, mantêm essa classificação até ao termo do prazo de execução das obras de urbanização que tenha sido estabelecido.
- 4 - Os terrenos que, à data da entrada em vigor da presente lei, estejam classificados como solo urbano, sem que a respetiva urbanização se encontre programada ou sem que tenha sido estabelecido prazo de execução das obras de urbanização, mantêm a classificação como solo urbano desde que, até à data do início do procedimento de elaboração, alteração ou revisão do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal aplicável, seja adotada nova programação de acordo com o regime estabelecido na presente lei e na respetiva legislação complementar.

### 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 152/82, de 3 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 210/83, de 23 de maio.



## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

---

Artigo 84.º

### **Início de vigência**

A presente lei entra em vigor na data da entrada em vigor dos diplomas que reveem o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial e o regime jurídico da urbanização e edificação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 3 de outubro de 2013

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência e dos Assuntos Parlamentares