



**PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS**  
**Grupo Parlamentar**

Projeto de Lei n.º 242/XVI/1.ª

Altera a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (5.ª alteração à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio)

Exposição de motivos

O presente projeto de lei pretende introduzir na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo uma afirmação de princípios e normas que reforçam a defesa e garante da função e suficiência do solo no presente e para as gerações vindouras.

Nessa perspetiva assume que a inutilização da função natural do solo ou a sua transformação para a função de solo urbano assentará numa ponderação que deverá assumir a garantia de que o solo, enquanto bem de fruição finita, terá de assegurar a sustentabilidade presente e futura em toda a sua biodiversidade.

A ponderação e atuação nos limites nela definidos, tendo em conta a satisfação destas necessidades económicas e sociais, atuais e futuras, não contende com o direito de propriedade, nem com o seu comércio jurídico, na destinação natural do solo ou na sua transformação programada, admitida pela forma legal.

Pretende-se sim evitar a inutilização do solo natural ou a sua transformação sem que seja pré-ordenada à satisfação das necessidades coletivas demonstradas nos instrumentos legais de programação e gestão territorial, minorando, por essa forma, a inutilização dos elementos ambientais naturais e custos desnecessários e evitáveis à vida em sociedade.

Assegura-se, pela sua importância na satisfação das necessidades coletivas, na organização do espaço público e equipamentos coletivos, a criação e manutenção de solo no domínio público. Por outro lado as presentes alterações assumem e materializam o princípio de que a transformação ou alteração da função natural do solo para a função urbana não impõe apenas custos instantâneos suportados pelo promotor, mas imputa custos sucessivos que importa

também, desde logo, imputar no momento da realização da criação do solo urbano, evitando também por essa via a especulação imobiliária e custos sucessivos ao erário público que devem ser suportados por quem arrecadou o benefício da transformação do uso do solo. Por isso, imputam-se esses custos sucessivos nos encargos da realização das operações urbanísticas que lhes dão causa.

Institui-se um regime de imposição administrativa, perante a inércia dos proprietários e sem prejuízo de recurso a expropriação, apto a garantir a execução de programas e planos de intervenção territorial nas situações que justifiquem a iniciativa pública para satisfação ou garante de necessidades coletivas e ou salvaguarda de património florestal, agrícola ou aquícola, público ou privado, com garantia da adequada renda.

As regras para as várias classes de solo rústico e salvaguarda dos seus valores naturais serão definidas nos seus programas e planos próprios.

As classes de solo rústico e respetivos tipos e práticas produtivas e respetivos valores naturais e patrimoniais inerentes a salvaguardar serão definidos por decreto-lei.

Pela sua importância, quer presente quer futura, institui-se também um regime geral próprio de tutela da legalidade do uso do solo.

Nestes termos, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, os Deputados do Grupo Parlamentar do PCP apresentam o seguinte Projeto de Lei:

## Artigo 1.º

### Objeto

A presente lei procede à quinta alteração à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, e pelos decretos-leis n.º 3/2021, de 7 de janeiro, n.º 52/2021, de 15 de junho e n.º 10/2024, de 08 de janeiro (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo).

## Artigo 2.º

### Alterações à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

Os artigos 2.º a 11.º, 13.º; 14.º, 16.º, 18.º, 20.º a 22.º, 24.º; 25.º, 28.º, 30.º, 34.º a 36.º, 38.º a 44.º, 46.º; 48.º; 51.º a 53.º; 62.º e 76.º a 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual, passam a ter a seguinte redação:

### “Artigo 2.º

#### Fins

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) garantir o desenvolvimento sustentável do território combatendo a especulação imobiliária e as práticas lesivas do interesse geral, garantindo os recursos necessários e as condições de acesso ao direito constitucional à habitação, a par da criação de emprego, infraestruturas, serviços e equipamentos coletivos proporcionais à dimensão e evolução da população;
- d) reforçar a coesão nacional, organizando o território de modo a consolidar os aglomerados urbanos e a sua população, contendo a expansão urbana e a edificação dispersa de forma sistemática, nomeadamente nos 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;
- e) [...];

- f) [...];
- g) [...];
- h) [...];
- i) assegurar o aproveitamento racional e eficiente do solo, enquanto recurso natural escasso, garantindo as condições para a vida, nas suas mais amplas vertentes de biodiversidade;
- j) [...];
- k) [...];
- l) adequar as potencialidades dos solos rústicos aos modos de produção salvaguardando os valores naturais e patrimoniais e a biodiversidade.
- m) [...];
- n) [...].

### Artigo 3.º

#### Princípios gerais

##### 1 – [...]:

- a) Solidariedade intra e intergeracional, assegurando às gerações presentes e futuras os recursos necessários à qualidade de vida, garantindo o direito à habitação, ao emprego, à cultura e a um equilibrado desenvolvimento socioeconómico, num ambiente saudável;
- b) [...];
- 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, garantindo a utilização parcimoniosa dos recursos naturais e culturais, através da ponderação da necessidade de solo suficiente a afetar às diversas atividades que inutilizam o solo.
- d) [...];
- e) [...];

- f) [...];
- g) [...];
- h) concertação e contratualização entre interesses públicos e privados, incentivando modelos de atuação baseados na vinculação recíproca entre a iniciativa pública e a privada na concretização dos programas e planos territoriais, privilegiando as opções de interesse público;
- i) [...].

2 – [...]:

- a) Do desenvolvimento sustentável, que obriga à satisfação das necessidades do presente sem comprometer as das gerações futuras, para o que concorrem a preservação de recursos naturais e a herança cultural, a capacidade de produção dos ecossistemas a longo prazo, o ordenamento racional e equilibrado do território com vista ao combate às assimetrias regionais, a promoção da coesão territorial, a produção e o consumo sustentáveis de energia, a salvaguarda da biodiversidade, do equilíbrio biológico, do clima e da estabilidade geológica, harmonizando a vida humana e o ambiente;
- b) [...];
- c) [...];
- d) da classificação das práticas poluidoras insustentáveis para a salvaguarda de parâmetros ambientais fundamentais e consequente obrigação da sua reconversão ou extinção;
- e) [...];
- f) [...].

#### Artigo 4.º

##### Direito de propriedade privada do solo

1 – [...].

2 - Sem prejuízo dos limites admitidos na presente lei para a criação de solo urbano, o direito de propriedade privada e os demais direitos relativos ao solo são ponderados e conformados no quadro das relações jurídicas de ordenamento do território e de urbanismo, sempre vinculados aos princípios e valores constitucionais protegidos como o da habitação, bem como nomeadamente nos domínios da defesa nacional, do ambiente, da cultura e do património

cultural, da paisagem, da saúde pública, da educação, da qualidade de vida e do desenvolvimento económico e social.

3 – [...].

#### Artigo 5.º

##### Direito ao ordenamento do território

O ordenamento do território é vinculado à ponderação do uso do solo definida por lei, garantindo a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, assegurando os direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos e a qualidade de vida.

#### Artigo 6.º

##### Outros direitos

1 – [...]:

- a) Usar e fruir o solo, no respeito pela sua destinação natural e utilizações dela decorrentes e nos termos previstos na lei e nos programas e planos territoriais;
- b) [...];
- c) [...].

2 – [...].

#### Artigo 7.º

##### Deveres gerais

[...]:

- a) Assegurar o uso natural do solo e os recursos naturais e a sua utilização de forma sustentável e racional;
- b) [...];
- c) [...].

#### Artigo 8.º

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

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) garantir os recursos de solos necessários à promoção de pública de habitação, em ordem a satisfazer necessidades não cobertas pelo mercado imobiliário de venda ou arrendamento;

e) [atual alínea d)];

f) [atual alínea e)];

g) [atual alínea f)].

3 - A responsabilidade repartida do dever de ordenamento do território e de assegurar um adequado urbanismo nas cidades e demais aglomerados urbanos, não pode ser prejudicada pelo protelamento do exercício das faculdades de pronunciamento em sede de enquadramento tutelar ou consulta, no âmbito da articulação das várias instâncias da Administração Pública ou no âmbito da participação pública garantida.

#### Artigo 9.º

##### Regime de uso do solo

1 – [...].

2 – [...]:

a) [...];

b) “Solo urbano”, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado.

3 – [...].

4 - O uso do solo para urbanização e edificação obedece a ponderação efetuada nos programas de âmbito nacional e regional que garanta, de acordo com a respetiva classificação, a adequada suficiência atual e futura.

5 - Entende-se por ponderação do uso do solo a relação de necessidade de solo adequado a afetar às diversas atividades que inutilizam o solo.

6 - Entende-se que inutilizam o solo quaisquer implantações nele efetuadas ou atividades nele exercidas que não permitam ou não sejam compatíveis com o uso natural do solo, entendendo-se como uso natural, nomeadamente, os usos agrícola, silvícola ou florestal e aquícola.

7 - A utilidade ou rentabilidade económica do solo não poderá, em caso algum, desrespeitar as regras ou limitações impostas na ponderação de suficiência do uso previsto para o solo a utilizar.

8 - A cessação de atividades que inutilizam o solo obrigam à reposição compatível com o anterior uso natural nas situações em que a inutilização não decorra previamente da classificação e qualificação do solo como urbano nos termos legais.

9 - O licenciamento, autorização ou comunicação prévia de atividades abrangidas no número anterior deverá ser sujeito a reposição compatível com o uso natural do solo, devendo ser exigida caução suficiente para garantir a obrigação.

### 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 os valores patrimoniais naturais e ambientais a salvaguardar, de acordo com as atribuições, competências, formalidades e procedimentos previstos por lei, 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 para o qual é reconhecida vocação para as atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas, unidades industriais existentes ou novas instalações em que o tipo de atividade exige uma localização isolada ou contiguidade ao meio rural, ou edificação afeta à exploração agrícola ou silvo-pastoril, que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano;
- b) “Solo urbano”, aquele que compreende os terrenos urbanizados e as áreas intersticiais a colmatar, em ordem à coerência e organização do espaço no aglomerado urbano em que se inserem.

3 - A classificação e reclassificação do solo como urbano traduzem uma opção de planeamento, nos termos e condições previstos na lei e nos limites da ponderação programada para a sua criação.

4 - Os instrumentos de gestão territorial podem ainda definir perímetros de expansão urbana, que não alteram a classificação básica de solo rústico até à efetiva urbanização, desde que:



- a) Adjacentes a perímetros urbanos existentes e desde que o nível de colmatação destes não comporte o crescimento populacional previsto;
- b) as determinantes de desenvolvimento económico local justifiquem a criação de áreas empresariais capazes de servir a instalação de atividades não comportáveis nos perímetros urbanos adjacentes;
- c) correspondam à alternativa mais sustentável do ponto de vista ambiental e com menor afetação de recursos naturais, demonstrada em sede de avaliação ambiental;
- d) cumulativamente:
  - i) Ainda estejam classificados em instrumento de gestão territorial em vigor como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada;
  - ii) Sejam propriedade exclusivamente pública;
  - iii) A sua promoção esteja inserida no âmbito da execução de uma estratégia local de habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

5 - A qualificação do solo define, com respeito pela sua classificação, o conteúdo do seu aproveitamento por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, sem prejuízo da aprovação prévia de quaisquer instrumentos ou procedimentos legais que avaliem ou definam as condições a que esse uso está sujeito.

6 – A qualificação do solo rústico e salvaguarda dos seus valores naturais são definidas nos seus programas e planos próprios.

7 – Os tipos e práticas produtivas e respetivos valores naturais e patrimoniais inerentes a salvaguardar são definidos por decreto-lei.

## Artigo 11.º

### Restrições de utilidade pública

1 – [...].

2 - Quando as restrições de utilidade pública tenham carácter permanente e expressão territorial suscetíveis de impedir ou condicionar, total ou parcialmente, o aproveitamento do solo legalmente admitido antes da sua constituição, conferem direito de indemnização nos mesmos termos que a expropriação e são obrigatoriamente traduzidas nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 – [...].

## Artigo 13.º

## Direitos dos proprietários

1 - Os proprietários têm o direito a utilizar o solo de acordo com a sua natureza, características naturais, aptidões e restrições inerentes, excluindo qualquer outra destinação diversa, atual ou pretérita, que, ao momento do seu início, dependesse, regulamentar ou legalmente, de qualquer licenciamento, autorização, parecer ou comunicação, sem prejuízo do previsto e com observância dos programas e planos territoriais e disposições legais e regulamentares.

2- [...].

3 – [...]:

- a) [...];
- b) edificar, de acordo com os termos e condições legais e regulamentares;
- c) Revogada;
- d) [...];
- e) [...].

## Artigo 14.º

## Deveres dos proprietários

1 – [...].

2 – [...]:

- a) [...];
- b) ceder áreas legalmente exigíveis, ou, na ausência ou insuficiência destas áreas, compensar o município:
  - i) para infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
  - ii) para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em função de carências de acesso ao direito constitucional à habitação, nos termos e proporção, aferidos em carta municipal de habitação ou em estratégia municipal de habitação, contemplados em Plano Diretor Municipal;

- c) executar as obras de urbanização com todas as infraestruturas, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- d) compartilhar nos custos de construção, manutenção, reforço ou renovação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos de âmbito geral, de acordo com a edificabilidade que a operação urbanística realiza;
- e) [...];
- f) participar nos termos e prazos legais e regulamentares nos procedimentos de execução do cadastro predial.

3 – Os valores das participações nos custos de construção, manutenção, reforço ou renovação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos de âmbito geral, são fixados anualmente de acordo com o disposto no art. 62º, designadamente dos seus números 6, 7 e 8.

#### Artigo 16.º

##### Imposição da realização de operações urbanísticas

1- [...].

2 - Sem prejuízo do disposto em lei especial, caso o proprietário não cumpra a obrigação no prazo estabelecido, ou manifeste a sua oposição à mesma, a sua execução apenas pode ter lugar mediante expropriação ou imposição administrativa de uso e exploração de áreas determinadas de solo, nos termos dos artigos 35.º e 36.º da presente lei, sem prejuízo do direito de propriedade e da fixação de limites mínimos de salvaguarda de área para fruição direta e residência do proprietário.

#### Artigo 18.º

##### Reserva de solo

1 – A reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada determina a obrigatoriedade da respetiva aquisição pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação, findo o qual aquela reserva caduca, desde que o atraso não seja imputável à falta de iniciativa do proprietário ou ao incumprimento dos respetivos ónus ou deveres urbanísticos.

2 – [...].

3 — As associações de municípios e as autarquias locais são obrigadas a declarar a caducidade da reserva de solo, nos termos dos números anteriores, e a proceder à redefinição, em toda a área, do uso do solo cuja classificação e qualificação determinou a reserva, salvo se o plano territorial vigente tiver previsto o regime de uso do solo supletivamente aplicável.

### Artigo 19.º

#### Estruturação da propriedade

1 – [...].

2 – [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

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;

h) Garantir áreas necessárias à implantação de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;

4 – [...].

5 – [...].

### Artigo 20.º

#### Uso do solo e edificabilidade

1 – [...].

2 - Quando a lei fizer depender o uso do solo de quaisquer formalidades prévias de avaliação, compatibilidade ou admissibilidade desse uso, entendem-se cumpridas essas formalidades se já houverem sido efetuadas na execução de quaisquer instrumentos ou procedimentos legais em vigor, para o mesmo efeito, que qualifiquem ou definam as condições a que esse uso está sujeito.

3 – [Atual nº 2].

## Artigo 21.º

### Transferência de edificabilidade

1 - Os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, demarcando unidades operativas de planeamento e gestão ou unidades de execução, 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) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...].

2 – [...].

3 – A transferência de edificabilidade deve ser objeto de inscrição no registo predial dos lotes ou parcelas de terreno a que essa edificabilidade estava atribuída e dos lotes que com ela fixam onerados, nos termos a definir em legislação específica.

## Artigo 22.º

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

- 1 - A aquisição de propriedade para qualquer finalidade que diretamente se destine à satisfação de necessidades coletivas, de qualquer natureza, considera-se integrada no regime do solo para domínio público.
- 2 - O solo de domínio público está fora do comércio jurídico, sem prejuízo da possibilidade de constituição de direitos que não transmitam a raiz da propriedade e apenas a onerem por termo resolutivo certo, por período não superior a cinquenta anos quando a destinação for para edificação e cinco anos nos restantes casos.
- 3 - Os espaços de uso público e os equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva integram o domínio público.
- 4 - O disposto no número anterior pode ser afastado no âmbito de uma operação urbanística, mediante decisão fundamentada das autarquias locais, quando existir acordo do proprietário e seja comprovadamente mais adequada, do ponto de vista urbanístico, a manutenção ou integração das áreas referidas no número anterior em titularidade privada, mas sem prejuízo do pagamento, nos mesmos termos, dos respetivos custos decorrentes da operação urbanística realizada e das condições do uso previstas por contrato com os proprietários ou por regulamento municipal.
- 5 - O solo do domínio público e a sua desafetação é inscrito, gratuitamente, em registo predial, sendo título bastante para o efeito qualquer diploma legal, ato ou título de onde conste a afetação ao domínio público ou que seja emitido em função de diploma legal que determine a integração no domínio público.
- 6 - A afetação e integração do solo no domínio público é feita a favor da entidade pública determinada pelo diploma legal ou que emitiu o título que determina a integração e nos demais casos a favor do Estado.
- 7 - O solo de domínio público pode ser afeto à prossecução de quaisquer necessidades coletivas, sem prejuízo da sua destinação determinada pelo ato de apropriação ou integração.
- 8 - A desafetação do solo do domínio público e a sua integração no comércio jurídico só pode ocorrer desde que verificada e fundamentada a inexistência da necessidade coletiva a que estava adstrito, ou de outra, de natureza coletiva e pública, que se verifique por pronúncia, no prazo estabelecido, nunca inferior a 30 dias, em anúncio obrigatório às demais instâncias da administração pública, mediante resolução do Governo, do Governo Regional ou deliberação da Assembleia Municipal, conforme se trate respetivamente, do domínio público do Estado, do domínio público regional ou do domínio público municipal, em que à desafetação são aplicáveis as regras legais a que está sujeita a alienação onerosa de património imobiliário.
- 9 - As remanescências de áreas de terreno de propriedades que foram abrangidas na totalidade por licenciamentos de urbanização ou edificação de pretérito entendem-se integradas no

domínio público para infraestruturas urbanísticas, equipamento e espaços verdes de utilização coletiva.

10 - Sempre que ocorra a desafetação de solo do domínio público, as associações de municípios ou as autarquias locais devem redefinir o uso do solo mediante a elaboração ou alteração de instrumento de planeamento territorial.

#### Artigo 24.º

##### Autonomização de bens imóveis de titularidade ou afetação pública

1 – [...].

2 – Os bens imóveis podem ingressar na titularidade pública ou ser afetos à prossecução das finalidades das entidades referidas no número anterior por qualquer meio legalmente admitido, nomeadamente:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) cedências no âmbito de operações urbanísticas, compensações per equativas e pagamento em espécie dos custos na criação de espaço urbano devidos para suporte temporal do uso de infraestruturas, espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos.

#### Artigo 25.º

##### Cedência de bens imóveis

Os bens imóveis que tenham sido cedidos pelos particulares para fins de utilidade pública no âmbito de operações urbanísticas e integrem o domínio das autarquias locais não podem deixar de ser afetos a fins de utilidade pública, mesmo que distintos dos que motivaram a cedência, sob pena de reversão nos termos da lei, salvo nos casos em que hajam sido integrados ou sirvam por compensações per equativas ou provenham do pagamento em espécie de custos de criação, reforço ou manutenção de infraestruturas, espaços verdes de utilização coletiva e

equipamentos ou para pagamento dos custos com o suporte temporal do uso de infraestruturas, espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos.

### Artigo 28.º

#### Transação de bens do domínio privado

1 – O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais só podem adquirir ou alienar bens imóveis pelos meios previstos no direito privado, nomeadamente compra, venda ou permuta, para a prossecução de finalidades da política pública de solos, expressa nos instrumentos de gestão territorial em vigor, com base nos critérios de valor estabelecidos pelo Código de Expropriações.

2 – A alienação de bens imóveis que tenham sido desafetados do domínio público municipal só podem ser alienados no âmbito de programas de promoção de habitação pública municipal a custos controlados ou para arrendamento acessível ou quando, fundamentadamente, for considerado que são inadequados, inconvenientes ou desnecessários para esse fim, na zona em que se situam, o valor da alienação deve integrar o fundo previsto no artº 62º.

3 - Se no município não existir ou não for criado programa para promoção municipal de habitação pública a custos controlados ou para arrendamento acessível o valor da alienação integra o fundo previsto no n.º 4 do artigo 62º.

4 - Quando os bens imóveis tenham sido desafetados do domínio público do Estado ou de qualquer outra entidade pública, ao valor da alienação aplica-se, com as necessárias adaptações, a afetação prevista no nº 4 do artº 62º.



## Artigo 29.º

## Direito de preferência

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) promoção de habitação pública ou a custos controlados.

## Artigo 30.º

## Direito de superfície

1 – [...].

2 - [...].

3 – A alienação de imóveis para realização de habitação a custos controlados ou para arrendamento acessível deve ser sempre objeto de constituição do direito de superfície e por prazo não superior a sessenta anos, prorrogável, por decisão fundamentada, por período não superior a cinco anos.

## Artigo 34.º

## Expropriações por utilidade pública

1 – [...].

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

- a) Realização de operações urbanísticas, designadamente para habitação a custos controlados;
- b) [...];
- c) [...];

d) [...];

e) [...];

3 – [...].

### Artigo 35.º

#### Imposição administrativa de uso e exploração do solo

1 - Nas situações de não cumprimento de ónus e deveres decorrentes de programas e planos territoriais ou não aproveitamento do solo nas situações que justifiquem a iniciativa pública para satisfação ou garante de necessidades coletivas e ou salvaguarda de património florestal, agrícola ou aquícola, público ou privado, pode ser determinada a imposição administrativa de uso e exploração de áreas delimitadas de solo, sem prejuízo do direito de propriedade e direitos, ónus ou encargos nele constituídos e da fruição direta ou da residência do proprietário.

2 - A imposição administrativa de uso e exploração só podem constituir-se nas áreas delimitadas por lei e podem instituir-se por contrato ou por lei, aplicando-se-lhes os regimes jurídicos do direito de superfície ou do usufruto, respetivamente, conforme o uso e exploração seja para finalidade urbana ou não.

3 - A delimitação de áreas para imposição administrativa de uso e exploração especifica os elementos essenciais da atividade a desenvolver e quando instituídas por lei seguem o regime jurídico da concessão de bens e serviços públicos e fixam e garantem o pagamento da renda mínima anual aos titulares do direito de propriedade.

4 - A imposição administrativa de uso e exploração não pode instituir-se por prazo superior a 50 anos e findo esse prazo os direitos de superfície e usufruto extinguem-se e com a sua extinção caducam todas as garantias especiais, de qualquer natureza, que sobre eles existam.

5 - A imposição administrativa de uso e exploração é precedida de parecer favorável da assembleia municipal do município onde se integram, a prestar no prazo de 90 dias após a receção do pedido.

6 - A imposição administrativa de uso e exploração só após recusa de execução ou de contrato, pelos proprietários, pode ser instituída por lei.

7 - A imposição administrativa de uso e exploração está sujeita a registo predial gratuito, promovido officiosamente pela entidade que realiza a imposição, ou pelos interessados, sendo bastantes para o efeito a inscrição com a menção da lei ou o contrato que as instituiu.

8 - Na imposição administrativa de uso e exploração instituída por contrato os titulares do direito de propriedade gozam de privilégio mobiliário geral, graduado com prioridade a todos os outros,

pelas rendas a que têm direito.

9 - O contrato de uso e exploração pode ser celebrado com uma pluralidade de titulares aplicando-se-lhes, nas relações entre si, com as necessárias adaptações, as regras da compropriedade, só podendo ser denunciado ou resolvido com o consentimento da maioria do valor patrimonial tributário representado.

10 – Entende-se por recusa o não cumprimento do prazo para início de execução determinada na delimitação da área de intervenção da Imposição administrativa ou a não prestação de consentimento contratual, no mesmo prazo, contados da publicação que ocorrer em último lugar, em Diário da República, da publicação de edital na sede do município e em jornal de circulação nacional.

#### Artigo 36.º

##### Registo de imposição administrativa de uso e exploração do solo e fixação de renda

1 – Na imposição administrativa de uso e exploração a renda pode ser mensal ou anual e é sempre fixada em numerário, podendo ser fixada num limite mínimo até atingir um limite máximo determinados por lei, por grupo ou grupos de atividade, sujeita a aumento anual até atingir o limite máximo fixado, ambos atualizados nos termos gerais para os aumentos de rendas.

2 - Quando a imposição administrativa de uso e exploração seja instituída por contrato os montantes das rendas são, previamente, caucionados pelo valor respeitante a três anos, junto da entidade competente para o registo.

3 - A solicitação dos titulares do direito de propriedade, ouvida a entidade usufrutuária ou superficiária, as rendas podem ser pagas por conta da caução existente que terá de ser repostada no mesmo montante, no prazo de trinta dias, sob pena de cominação de sanção pecuniária compulsória de valor a fixar anualmente por lei.

4 - A organização de um registo nacional de imposição administrativa de uso e exploração do solo e o modelo de fixação de renda mínima e máxima por grupos de atividade de uso e exploração do solo, tendo em conta também o empraçamento da imposição, são definidos por lei.

#### Artigo 38.º

## Caracterização do sistema de gestão territorial

1 - A política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é desenvolvida, nomeadamente, através do sistema de gestão territorial.

2 - O sistema de gestão territorial organiza-se, num quadro de interação coordenada, em três âmbitos distintos:

- a) O âmbito nacional, que define o quadro estratégico para o ordenamento do espaço nacional, estabelecendo as diretrizes a considerar no ordenamento regional e municipal e a compatibilização entre os diversos instrumentos de política sectorial com incidência territorial, instituindo, quando necessário, os instrumentos de natureza especial, bem como inventaria o quadro de servidões e restrições de utilidade pública sobre o território nacional a anexar aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares;
- b) o âmbito regional, que define o quadro estratégico para o ordenamento do espaço regional em estreita articulação com as políticas nacionais de desenvolvimento económico e social, estabelecendo as diretrizes orientadoras do ordenamento municipal;
- c) o âmbito municipal, que define, de acordo com as diretrizes de âmbito nacional e regional e com opções próprias de desenvolvimento estratégico, o regime de uso do solo e a respetiva programação.

3- Por opção voluntária dos municípios pode ainda ter lugar o âmbito intermunicipal, aplicado a territórios contíguos de um ou mais municípios.

4- O sistema de gestão territorial concretiza a interação coordenada dos seus diversos âmbitos, na elaboração, aplicação, monitorização e adequação sistemática do conjunto coerente e racional de instrumentos de gestão territorial, sem prejuízo da necessária autonomia e respeito hierárquico no exercício das competências respetivas atribuídas.

5- Para efeitos de avaliação ambiental, privilegia-se o seu exercício a montante, nos conteúdos de natureza estratégica, sem prejuízo dos desenvolvimentos subsidiários que vierem a ser determinados por estes e que devem, articuladamente, dar garantias da sustentabilidade do sistema de gestão territorial no seu conjunto.

## Instrumentos de gestão territorial

1 – Os instrumentos de gestão territorial materializam-se em:

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

2 - A instituição dos instrumentos de gestão territorial, são vocacionados ao mais eficiente prosseguimento das competências e âmbito de autonomia atribuídas aos diversos níveis e instâncias da Administração Pública.

### Artigo 40.º

#### Âmbito nacional

1 – [...].

2 – O programa nacional da política de ordenamento do território estabelece, tendo em consideração as opções europeias de desenvolvimento territorial e do quadro de referência europeu:

- a) O modelo espacial do território nacional que reporte quer ao equilíbrio do sistema urbano, à coerência e suficiência das redes de infraestruturas e equipamentos coletivos, quer à salvaguarda da qualidade dos recursos minerais, das águas territoriais e dos solos essenciais à produção agrícola e florestal, aferidos à necessária sustentabilidade ambiental e ao património cultural do país e identifique a programação geral da intervenção de âmbito nacional do Estado;
- b) as grandes opções de investimento público, com impacto territorial significativo, suas prioridades e programação, bem como a articulação com as estratégias definidas para a aplicação dos fundos europeus e nacionais.

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

4 - Os planos especiais apenas têm lugar se aplicados a áreas delimitadas do território nacional afetas a recursos estratégicos sensíveis de relevância nacional, sob gestão direta do Estado que, em ordem à sua salvaguarda, exigem regimes de uso específicos diretamente vinculativos dos particulares, e constituem um meio de intervenção do Governo na prossecução de objetivos considerados indispensáveis à tutela de interesses públicos e de recursos, estabelecendo regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e de gestão dos territórios que essencialmente lhes estão afetos, a exercer diretamente pelo Estado ou em cooperação com a administração local dos territórios da sua envolvente, sendo assegurado que:

- a) A decisão de sujeitar áreas delimitadas de um ou de vários municípios à disciplina de um instrumento de natureza especial, com fundamento em relevante interesse nacional, bem como a sua aprovação são da competência do Conselho de Ministros;
- b) as autarquias locais abrangidas intervêm na sua elaboração e execução;
- c) os planos especiais de ordenamento do território devem ter em conta os planos municipais existentes para a sua zona de influência e obrigam à adequação destes, nas disposições que, ainda assim se mostrem incompatíveis.

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

6 - O Governo assegura a permanente atualização do quadro de servidões e restrições de utilidade pública sobre o território nacional a anexar aos demais instrumentos de gestão territorial, vinculativos dos particulares.

#### Artigo 41.º

##### Âmbito regional

1- Os programas regionais estabelecem:

- a) De acordo com as diretrizes definidas a nível nacional e tendo em conta a evolução demográfica, os fatores económicos estruturantes da região e as perspetivas do seu desenvolvimento, a par do social e cultural, bem como as áreas de interesse regional em termos agrícolas, florestais, ambientais e ecológicos, as orientações para o ordenamento do território regional e definem as redes regionais de infraestruturas, transportes e os equipamentos de utilização coletiva de interesse regional;

b) [...].

2 – [...].

3 – Na sequência da instituição, em concreto, das regiões administrativas e em função, e para o efeito, das competências específicas atribuídas pode, na legislação respetiva, ser introduzido o plano regional de ordenamento do território.

#### Artigo 42.º

##### Âmbito intermunicipal

1 - O programa intermunicipal é de elaboração facultativa e só pode abranger áreas parciais dos territórios contíguos de dois ou mais municípios e respeita e desenvolve os instrumentos de gestão territorial vigentes nessas mesmas áreas.

2 – [...].

3 - O programa intermunicipal estabelece as opções estratégicas de organização de 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 de cooperação intermunicipal e constitui referência para elaboração de planos de urbanização e de pormenor de âmbito intermunicipal ou municipal.

4 - Os planos territoriais de âmbito intermunicipal são o plano de urbanização intermunicipal e o plano de pormenor intermunicipal, consoante os territórios envolvidos e a finalidade prosseguida, em analogia com o respetivo conceito estabelecido para os planos territoriais de âmbito municipal.

5 - Revogado.

6 - 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 e sem prejuízo das opções estratégicas de organização de território que vierem a ser definidas subsequentemente em plano municipal de grau superior.

#### Artigo 43.º

##### Âmbito municipal

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

2 – [...].

3 - O plano diretor municipal é de elaboração obrigatória e estabelece, nomeadamente, a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, o modelo territorial municipal, as opções de investimento, localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva, das infraestruturas e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, e estabelece a qualificação e vocação do solo urbano e solo rural, definindo regras específicas para cada classe de espaço, as unidades operativas de planeamento e gestão, e integra e compatibiliza ainda instrumentos sectoriais municipais, designadamente a carta educativa, a carta municipal de habitação e outras de elaboração facultativa e integra ainda a delimitação das áreas de reabilitação urbana.

4 - O plano de urbanização desenvolve a qualificação e regime de transformação e uso do solo urbano, no âmbito dos processos de urbanização ou reabilitação programada de aglomerados urbanos ou unidades urbanas complexas, particularmente nas medidas de sustentabilidade e no enquadramento urbanístico à construção de novos equipamentos, infraestruturas ou espaços verdes.

5 - O plano de pormenor, define com detalhe a forma de transformação e o uso de qualquer área delimitada do território municipal, bem como o regime a adotar para tal efeito e as responsabilidades repartidas dos intervenientes e/ou dos seus beneficiários.

#### Artigo 44.º

##### Relações entre programas e planos territoriais

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

2 – [...].

3 – [...].

4 - Os planos territoriais de âmbito municipal devem ainda compatibilizar-se com as orientações definidas nos programas intermunicipais preexistentes.

5 – A existência de um plano de urbanização ou de pormenor de âmbito intermunicipal exclui a possibilidade de existência, ao nível municipal, de planos territoriais do mesmo tipo, nas áreas por eles abrangidas, 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, no sentido de com ele se compatibilizarem.

7 - [...].

8 - Em sede de avaliação ambiental, os instrumentos de natureza estratégica de enquadramento mais abrangente deverão compreender a identificação dos desenvolvimentos, se subsidiariamente necessários, dos instrumentos de gestão territorial enquadrados.

#### Artigo 46.º

##### Vinculação

1 - [...].

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

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

#### Artigo 48.º

##### Elaboração e aprovação

1- [...].

2 - Os programas e planos regionais de ordenamento do território são elaborados pelas juntas regionais, com audição dos municípios abrangidos, e são aprovados pelas assembleias regionais.

3 - Até à instituição, em concreto, das regiões administrativas, os programas regionais de ordenamento do território são elaborados e aprovados pelo Governo, sob coordenação do membro responsável pela área do ordenamento do território.

4 - Os planos especiais e programas 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.

5 - 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 - por todas as respetivas assembleias municipais -

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

## 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 plano especial ou programa sectorial, e programa regional até à instituição, em concreto, das regiões administrativas.

2- [...].

3 – [...].

## Artigo 52.º

## Medidas preventivas

1- [...].

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

3 - A adoção de medidas preventivas por motivo de revisão ou alteração de um plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, ou para salvaguarda de situações excecionais de reconhecido interesse nacional ou regional e garantia de elaboração de planos 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 não produz efeitos na apreciação de pretensões instruídas em data anterior à sua publicação, nem prejudica direitos preexistentes e juridicamente consolidados, sob pena de indemnização, nos termos da lei.

## Artigo 53.º

## Normas provisórias

1 – [...].

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

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

## 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 respeitam prioritariamente as determinações dos instrumentos de gestão territorial em vigor e obedecem a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.

2 - Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é sustentada no seu enquadramento temporal e espacial em instrumento de gestão territorial em vigor, ou acompanhada da demonstração da sua necessidade social, viabilidade económica e sustentabilidade financeira da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.

3 – [...].

4 - Os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a recuperação dos solos, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

5 – [...].

## Artigo 65.º

### Objetivos da redistribuição de benefícios e encargos

[...]:

a) [...];

- b) disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- c) [...].

### Artigo 66.º

#### Tipos de redistribuição de benefícios e encargos

[...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.”

### Artigo 3.º

#### Aditamentos à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

É aditado à Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, um novo Título VI-A, com a epígrafe “medidas de tutela de legalidade urbanística” que inclui os novos artigos 75.º-A a 75.º-C com a seguinte redação:

### Artigo 75.º-A

#### Regime geral

- 1- São medidas específicas de tutela da legalidade do uso e fruição do solo todas as que se encontram ou venham a ser previstas nos respetivos regimes legais de uso, classificação e alteração do uso e fruição do solo.
- 2 - A criação ou alteração de regimes de uso e fruição de solo é obrigatoriamente acompanhada das medidas de tutela do respetivo uso.
- 3 – O regime previsto no presente artigo e nos artigos seguintes prevalece e complementa as

medidas previstas nos regimes legais de uso, classificação e alteração do uso e fruição do solo.

#### Artigo 75.º-B

##### Tutela geral de reposição do solo

1 - O uso e fruição do solo em violação da lei impõe a medida de tutela geral de reposição do solo no estado anterior ao uso ilegal.

2 - Sem prejuízo de quaisquer outras sanções previstas na lei, é obrigatória para todas as entidades de tutela de uso e fruição de solo competentes, a emissão de ordem de reposição do solo no seu estado anterior ao uso e fruição ilegais.

3 - A ordem de reposição deve ser cumprida no prazo de trinta dias, sob cominação de sanção pecuniária compulsória diária a fixar pela entidade que ordene a reposição, tendo em conta a gravidade da infração, num valor não inferior a dez por cento da retribuição mínima mensal garantida.

#### Artigo 75.º-C

##### Incumprimento da ordem de reposição

1 - O incumprimento, no prazo fixado, da ordem de reposição do solo no seu estado anterior determina a liquidação da sanção pecuniária compulsória logo que decorridos 60 dias e a notificação para o respetivo pagamento dos montantes já vencidos e dos vincendos.

2 - O não pagamento determina a imediata cobrança coerciva nos termos da cobrança das dívidas fiscais e os procedimentos preferem a quaisquer outros.

3 - A ordem de reposição é inscrita no registo predial com hipoteca legal para garantia da cobrança dos custos de reposição do solo no seu estado anterior e do pagamento da sanção pecuniária compulsória.

4 - A ordem de reposição e a hipoteca legal só podem ser canceladas mediante certidão emitida pela entidade que a ordenou, comprovativa de que a ordem de reposição foi totalmente cumprida e a sanção compulsória paga.

#### Artigo 4.º

##### Norma revogatória

São revogados os artigos 10.º-A e 45.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual.

Artigo 5.º  
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Assembleia da República, 13 de setembro de 2024

Os Deputados,

PAULO RAIMUNDO; PAULA SANTOS; ANTÓNIO FILIPE; ALFREDO MAIA