

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio**Índice**

– Diploma

- Título I *Disposições gerais*
 - Capítulo I *Objeto, fins e princípios gerais*
 - Capítulo II *Direitos e deveres gerais*
- Título II *Política de solos*
 - Artigo 10.º *Classificação e qualificação do solo*
 - Artigo 11.º *Restrições de utilidade pública*
 - Artigo 12.º *Áreas territoriais a reabilitar e a regenerar*
 - Artigo 14.º *Deveres dos proprietários*
 - Artigo 18.º *Reserva de solo*
 - Artigo 19.º *Estruturação da propriedade*
 - Artigo 22.º *Espaços de uso público, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva*
 - Artigo 29.º *Direito de preferência*
 - Artigo 36.º *Arrendamento forçado e disponibilização de prédios na bolsa de terras*
- Título III *Sistema de gestão territorial*
- Título IV *Operações urbanísticas*
- Título V *Regime económico e financeiro*
 - Artigo 65.º *Objetivos da redistribuição de benefícios e encargos*
 - Artigo 66.º *Tipos de redistribuição de benefícios e encargos*
- Título VI *Publicidade e registo*
- Título VII *Disposições transitórias e finais*
 - Artigo 78.º *Planos especiais*

Diploma

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

Lei n.º 31/2014

de 30 de maio

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

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

Notas:

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

Título I

Disposições gerais

Capítulo I

Objeto, fins e princípios gerais

Capítulo II

Direitos e deveres gerais

Título II

Política de solos

Artigo 10.º

Classificação e qualificação do solo

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

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

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

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

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

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

Artigo 11.º

Restrições de utilidade pública

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

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

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

Artigo 12.º

Áreas territoriais a reabilitar e a regenerar

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

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

Artigo 14.º

Deveres dos proprietários

1 - Os proprietários têm o dever de preservar e valorizar os bens naturais, ambientais, paisagísticos, culturais e de biodiversidade.

2 - Os proprietários têm, designadamente, os seguintes deveres:

- a) Utilizar, conservar e reabilitar imóveis, designadamente, o edificado existente;
- b) Ceder áreas legalmente exigíveis para infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou, na ausência ou insuficiência da cedência destas áreas, compensar o município;
- c) Realizar infraestruturas, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- d) Participar nos custos de construção, manutenção, reforço ou renovação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos de âmbito geral;
- e) Minimizar o nível de exposição a riscos coletivos.

Artigo 18.º

Reserva de solo

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

Artigo 19.º

Estruturação da propriedade

- 1 - O dimensionamento, fracionamento, emparcelamento e reparcelamento da propriedade do solo realiza-se de acordo com o previsto nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecido.
- 2 - Sem prejuízo da fixação legal de unidades mínimas de cultura em solo rústico, os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal podem estabelecer critérios e regras para o dimensionamento dos prédios, nomeadamente para os lotes ou parcelas resultantes das operações de transformação fundiária realizadas no âmbito da sua execução.
- 3 - As associações de municípios e as autarquias locais podem promover, por sua iniciativa ou em cooperação com os proprietários de prédios, a reestruturação da propriedade, nos termos da lei, com vista a:
- Reduzir ou eliminar os inconvenientes socioeconómicos da fragmentação e da dispersão da propriedade;
 - Viabilizar a reconfiguração de limites cadastrais de terrenos;
 - Contribuir para a execução de operações de reabilitação e regeneração;
 - Assegurar a implementação da política pública de solos prevista nos programas e planos territoriais;
 - Ajustar a dimensão e a configuração dos prédios à estrutura fundiária definida pelo programa ou plano territorial;
 - Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes da entrada em vigor do plano territorial;
 - Localizar adequadamente as áreas necessárias à implantação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva, designadamente as áreas de cedência obrigatória.
- 4 - Os proprietários do solo rústico podem, individualmente ou em associação, promover a reestruturação da propriedade, nomeadamente para reduzir ou eliminar os inconvenientes socioeconómicos da fragmentação e da dispersão da propriedade.
- 5 - Os proprietários do solo urbano podem reestruturar a propriedade, nomeadamente promovendo o fracionamento ou reparcelamento de prédios destinados à construção urbana, mediante operações urbanísticas de loteamento que definam a edificabilidade e os prazos da sua concretização.

Artigo 22.º

Espaços de uso público, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva

- 1 - Os espaços de uso público e os equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva integram o domínio público ou privado da administração.
- 2 - O disposto no número anterior pode ser afastado no âmbito de uma operação urbanística, mediante decisão fundamentada das autarquias locais, quando existir acordo do proprietário e seja comprovadamente mais adequada, do ponto de vista urbanístico, a manutenção ou integração das áreas referidas no número anterior em titularidade privada.
- 3 - Nas situações previstas no número anterior as autarquias locais asseguram a utilização coletiva das áreas que se mantenham ou sejam integradas em titularidade privada, e regulam os respetivos termos, através de regulamento municipal e de contrato

celebrado com os proprietários.

4 - A cessação de restrições de utilidade pública ou servidões administrativas de utilidade pública e a desafetação de imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado, mesmo que integrem o património de institutos públicos ou de empresas públicas, têm como efeito a caducidade do regime de uso do solo para eles especificamente previsto nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, caso estes não tenham estabelecido o regime de uso do solo aplicável em tal situação.

5 - Sempre que ocorra a caducidade do regime de uso do solo nos termos do número anterior, as associações de municípios ou as autarquias locais devem redefinir o uso do solo mediante a elaboração ou alteração de instrumento de planeamento territorial.

Artigo 29.º

Direito de preferência

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

- a) Execução dos programas e planos territoriais;
- b) Reabilitação e regeneração de áreas territoriais rústicas e urbanas;
- c) Reestruturação de prédios rústicos e urbanos;
- d) Preservação e valorização do património natural, cultural e paisagístico.
- e) Prevenção e redução de riscos coletivos.

Artigo 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

Título IV

Operações urbanísticas

Título V

Regime económico e financeiro

Artigo 65.º***Objetivos da redistribuição de benefícios e encargos***

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

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

Artigo 66.º***Tipos de redistribuição de benefícios e encargos***

Constituem tipos de redistribuição de benefícios e encargos:

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

Título VI***Publicidade e registo*****Título VII*****Disposições transitórias e finais*****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 e em outros planos intermunicipais ou municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais, 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 intermunicipal ou municipal.

3 - As normas identificadas pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional nos termos do número anterior, são comunicadas à associação de municípios ou município em causa, para efeitos de atualização dos planos intermunicipais e municipais, sendo aplicável o disposto no n.º 4 do artigo 46.º

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

Notas:

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