



MUNICÍPIO DO MONTIJO  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 2026/02/18

UNIDADE ORGÂNICA: DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E  
URBANISMO/UMPT-SIG

---

PROPOSTA N.º 138/2026

**ASSUNTO:** Alteração simplificada ao Plano Diretor Municipal (PDM) do Montijo  
Alteração simplificada, nos termos do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação atual, que vem alterar os artigos 11.º e 18.º do regulamento do PDM, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/97, de 1 de fevereiro, na sua redação atual.

Considerando,

- Os princípios constitucionais estabelecidos no artigo 65.º, que consagra o direito à habitação e 241.º da Constituição da República Portuguesa, que dispõe que as autarquias locais *“dispõem de poder regulamentar próprio nos limites da Constituição, das leis e dos regulamentos emanados das autarquias de grau superior ou das autoridades com poder tutelar”*;
- O disposto na Lei de Bases da Habitação, Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro e na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, que vem estabelecer a nova geração de políticas de habitação;
- O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;
- O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual,
- O Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Considerando ainda,

- As necessidades prementes na área da habitação que já se encontram plasmadas na Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município do Montijo, aprovada em reunião de câmara no dia 9 de junho de 2021;
- O Diagnóstico Social do Concelho do Montijo, de 2024, que contextualiza as dinâmicas socioeconómicas e habitacionais do território e reforça a pertinência de políticas públicas que abordem as necessidades em termos de habitação.



MUNICÍPIO DO MONTIJO  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 2026/02/18

**UNIDADE ORGÂNICA: DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO/UMPT-SIG**

---

Considerando também que,

- Na sua atual redação, O PDM do Montijo impõe limites de densidade (global máxima (fogos/Ha) e líquida máxima (fogos/Ha)) que se apresentam como um constrangimento que impede o desenvolvimento de programas de habitação pública em áreas de cedência para equipamentos, que já se encontrem no domínio privado do Município;
- De modo a permitir que o Município do Montijo disponibilize solo que já se encontra no domínio privado municipal para fins de habitação e desenvolva um conjunto de programas de habitação pública, a custos controlados e de arrendamento acessível, será necessária uma alteração simplificada que incidirá apenas sobre o regulamento do PDM atualmente em vigor;
- A alteração proposta reúne cumulativamente as condições para o recurso ao procedimento de alteração simplificada, conforme previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e que, nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007 (redação atual), a Câmara Municipal entende que a mesma não deve ser sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica, porquanto não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos pelo seu caráter estritamente normativo e localizado;

**PROPONHO:**

- Que, nos termos do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território e demais diplomas supracitados, a Câmara Municipal proceda à alteração dos artigos 11.º e 18.º do regulamento do PDM do Montijo, que estabelecem os parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano e urbanizável, respetivamente, excluindo a aplicação dos parâmetros de densidade, em caso de construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em parcelas cedidas para o domínio privado do Município, nos termos propostos no Relatório de Fundamentação da Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal do Montijo, que se anexa à presente proposta;

- Que, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, na sua redação atual e do Decreto-Lei n.º 232/2007, na sua redação atual, a Câmara Municipal delibere que a presente alteração deve ser excluída da aplicação de Avaliação Ambiental Estratégica;



MUNICÍPIO DO MONTIJO  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO DE 2026/02/18

**UNIDADE ORGÂNICA: DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO/UMPT-SIG**

---

- Aprovar o Relatório de Fundamentação da Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal do Montijo, que desenvolve toda a fundamentação legal e técnica de suporte, contém a alteração à redação do Regulamento do PDM e que se anexa à proposta;
- Que a Câmara Municipal proceda à abertura do correspondente período de discussão pública, nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território, na sua redação atual, através da publicação no sítio da Internet do Município de Montijo e na 2.ª Série do Diário da República.
- Determinar, também para efeitos do disposto no mesmo preceito legal, que a constituição como interessados e a apresentação de contributos, sugestões e/ou propostas, se processe mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara e enviado para o email geral@mun-montijo.pt, endereçado ou entregue pessoalmente na Câmara Municipal do Montijo, no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados da data da publicação em Diário da República.

DELIBERAÇÃO: *Aprovada por maioria elege: seis votos a favor, três do UIC, um do PSD e dois do CHEGA e uma abstenção do PS.*

---

**Seguimento**

---

GCRP - para publicação no sítio da internet

---

Gabinete Vereador Pedro Vieira - para conhecimento

---

DPTU/UMPT-SIG - para conhecimento e acompanhamento

---

DAO - para os procedimentos de publicitação do período de discussão pública

---

---

O Vereador

*Pedro Vieira*

Montijo, 13 de Junho de 2026

---



**Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal do Montijo**

**Altera os artigos 11.º e 18.º do regulamento do PDM do Montijo**

---

**RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO  
SIMPLIFICADA AO REGULAMENTO DO PDM DO MONTIJO E  
DISPENSA DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

**UNIDADE MUNICIPAL DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E SIG**

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO**

## **1. Identificação da Proposta**

### **Designação do procedimento**

Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal do Montijo, que vem alterar os artigos 11.º e 18.º do regulamento do PDM do Montijo

### **Entidade promotora**

Câmara Municipal do Montijo

### **Serviço responsável**

Unidade Municipal de Planeamento do Território e Sistemas de Informação Geográfica

Divisão de Planeamento do Território e Urbanismo

### **Natureza da alteração**

Alteração simplificada, nos termos do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

### **Objeto da alteração**

Alteração dos artigos 11.º e 18.º do Regulamento do PDM do Montijo, tendo em vista o cumprimento do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 10 de maio, que altera os artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que vem excluir a aplicação dos índices urbanísticos referentes a densidades, de modo a permitir o desenvolvimento de programas de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível em áreas de cedência para equipamentos.

### **Âmbito territorial**

A presente alteração aplica-se em todo o Município do Montijo, com aplicação concreta nas áreas enquadráveis nas categorias de espaço urbano e espaço urbanizável, conforme definido no PDM em vigor.

## 2. Enquadramento Legal

### 2.1 Regime Jurídico Aplicável

A proposta de alteração simplificada enquadra-se nos princípios constitucionais estabelecidos no **artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa**, que consagra o direito à habitação, incumbindo ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias locais, designadamente:

- promover a construção de habitações sociais e económicas (n.º 2, alínea c));
- assegurar a existência de um parque habitacional público adequado (n.º 2, alínea d));
- ordenar o território de forma a garantir o acesso à habitação (n.º 1 e n.º 2).

Nos termos do **artigo 241.º da Constituição**, as autarquias locais *“dispõem de poder regulamentar próprio nos limites da Constituição, das leis e dos regulamentos emanados das autarquias de grau superior ou das autoridades com poder tutelar”*.

Enquadra-se também na Lei de Bases da Habitação, **Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro**, que estabelece, no **artigo 2.º**, que a habitação é um direito fundamental e um pilar da coesão social.

O **artigo 4.º** consagra o princípio da **função social da habitação e do solo**, determinando que o uso do solo deve servir o interesse público, nomeadamente no acesso à habitação.

Nos termos do **artigo 15.º**, o Estado e as autarquias devem assegurar a utilização eficiente do solo urbano, combatendo a sua subutilização.

O **artigo 20.º** atribui às autarquias locais um papel central na política de habitação, designadamente através:

- da disponibilização de solo para fins habitacionais;
- da integração da política de habitação nos instrumentos de planeamento territorial.

O **artigo 22.º** determina que os instrumentos de gestão territorial devem incorporar os objetivos da política pública de habitação.

O **artigo 23.º** prevê expressamente que os municípios podem adotar medidas regulamentares que promovam o acesso à habitação, incluindo soluções diferenciadas no uso do solo urbano.

Complementarmente, vem esta alteração simplificada alinhar-se com os objetivos estratégicos inscritos na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, que vem estabelecer a nova geração de políticas de habitação (NGPH), por contribuir para:

- o aumento do parque habitacional público;
- a mobilização de solo urbano disponível;
- a articulação entre planeamento territorial e política de habitação.

A presente proposta enquadra-se também no disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, nomeadamente:

- Artigo 123.º, que dispõe sobre a possibilidade de alteração simplificada dos planos territoriais de âmbito municipal;
- Disposições relativas à participação pública e à articulação com entidades da administração central, nos termos dos n.ºs 3, 11 e 12 do mesmo artigo.

A presente alteração simplificada incide exclusivamente sobre normas do regulamento do PDM, não implicando:

- Reclassificação de solo rústico para solo urbano;
- Alteração do modelo territorial de base do plano;
- Modificação das opções estruturantes do PDM.

Assim, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) prevê, no seu Artigo 123.º, a possibilidade de que dispõem dos municípios de promover estas alterações e quais os procedimentos de alteração simplificada.

Considerando o objeto de alteração em causa, considera-se que excluir de aplicação os índices de densidade urbanística constitui uma medida de agilização, simplificação e sobretudo de correção técnica que visa alinhar o PDM do Montijo com os princípios legais consagrados na Lei de Bases da Habitação, no Regime Jurídico dos Instrumentos

de Gestão do Território e com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, contribuindo para uma cidade consolidada e compacta, com um território inclusivo e acessível, garantindo o cumprimento do acesso à habitação enquanto direito consagrado constitucionalmente e as melhores práticas de urbanismo e ordenamento do território.

Já o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, que veio alterar o artigo 44.º, passou a prever que as áreas de cedência, em operações urbanísticas, poderão ter como finalidade *“a implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal”*.

A alteração proposta cumpre o estabelecido no diploma supra citado, ao permitir que parcelas de equipamento (muitas vezes subaproveitadas) sejam canalizadas para o desenvolvimento de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível, garantindo que o interesse público da habitação prevalece sobre restrições de densidade meramente formais, nos termos do que, atualmente, se encontra disposto no regulamento do PDM do Montijo, designadamente nos Pontos 1.1 e 1.2 dos artigos 11.º e 18.º, que estabelecem os parâmetros a aplicar nas categorias de solo urbano e urbanizável.

Deste modo, a alteração fundamenta-se na prevalência do direito constitucional à habitação sobre parâmetros regulamentares que, no atual contexto, se revelam obsoletos. Ao desaplicar as densidades máximas para habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível e ao garantir o cumprimento dos princípios dispostos nos diplomas supra referidos, o Município do Montijo, vem dar resposta a um problema significativo que compromete o acesso à habitação como direito fundamental, por parte dos munícipes do concelho do Montijo e remove também barreiras administrativas significativas à execução da sua Estratégia Local de Habitação, em total harmonia com o espírito desburocratizador do chamado Simplex Urbanístico.

Destarte, a presente alteração simplificada surge da necessidade premente de conformar o Regulamento do PDM do Montijo com as políticas nacionais de habitação e a legislação técnica vigente. O objetivo é duplo:

1. Redução de parâmetros urbanísticos e simplificação processual, garantindo o cumprimento do artigo 44.º do RJUE;
2. Promoção de Habitação Pública: excluindo de aplicação os parâmetros de densidade urbanística de modo a permitir o desenvolvimento de programas de Arrendamento Acessível e Habitação a Custos Controlados, permitindo a sua implementação em áreas de cedência que já se encontram no domínio público.

### 3. Enquadramento nos demais instrumentos municipais

#### Estratégia Local de Habitação do Montijo (ELH)

A **Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município do Montijo** foi aprovada em reunião de câmara no dia 9 de junho de 2021, tendo como horizonte de implementação o ano de 2026. Este instrumento foi elaborado a partir de um **diagnóstico atualizado das carências habitacionais existentes** e como instrumento orientador das políticas públicas locais de habitação.

#### Síntese do diagnóstico de Carências Habitacionais

O diagnóstico identificou:

- situações de carência habitacional de famílias que vivem em condições inadequadas;
- desequilíbrios entre oferta e procura de habitação acessível;
- vulnerabilidade social associada à precariedade das condições de habitação;
- territórios prioritários de intervenção, como o Bairro da Caneira, Bairro do Esteval, Afonsoeiro e outras zonas, onde um número elevado de agregados encontra-se em situação de carência.

Este diagnóstico sustenta ainda que existem necessidades significativas em resposta habitacional, quer quantitativa quer qualitativamente, que exigem **medidas e instrumentos específicos** para correção das desigualdades no acesso à habitação adequada.

## Objetivos Estratégicos da ELH

A Estratégia Local de Habitação em Montijo, construída em articulação com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), orienta a ação municipal para:

- apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas em situações de carência;
- responder a necessidades de famílias que não dispõem de capacidade financeira para aceder a habitação adequada;
- preparar e orientar candidaturas a programas como o 1.º Direito (Programa de Apoio ao Acesso à Habitação) e ao Plano de Recuperação e Resiliência;
- mobilizar recursos e planeamento para construção, reabilitação e aquisição de unidades habitacionais.

## Da alteração simplificada ao regulamento do PDM e sua relação com a ELH

A alteração simplificada proposta ao **PDM do Montijo**, para permitir a utilização de áreas de cedência inicialmente previstas para equipamentos em programas de **habitação pública**, está alinhada com princípios orientadores da estratégia municipal de habitação e vem dar resposta a problemas de acesso à habitação que já à data se identificavam no concelho, designadamente:

- A ELH identifica **carências habitacionais significativas** e aponta a necessidade de mecanismos adicionais para garantir habitação adequada a famílias vulneráveis.

Assim,

- A alteração simplificada do PDM visa **criar condições urbanísticas concretas** para que áreas existentes e infraestruturadas (cedências para equipamentos) possam ser mobilizadas de forma eficaz, gerando habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível onde hoje isso não é permitido pela redação atual.
- Isto coloca o PDM ao serviço da **política municipal de habitação**, reforçando a capacidade do município de implementar projetos habitacionais que são coerentes com o diagnóstico local da estratégia, bem como com as atuais dificuldades sentidas por parte da população, em aceder à habitação.

**Por outro lado**, a CM Montijo, com a alteração simplificada que agora se apresenta reconhece que, em determinados casos, as áreas de cedência previstas para equipamentos coletivos não estão a ser efetivamente utilizadas e que a **reconfiguração regulamentar** para fins habitacionais contribui diretamente para a

resposta às lacunas identificadas no diagnóstico da ELH, bem como para a promoção de projetos de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível de que o município se encontra carenciado.

Deste modo, ao permitir a afetação destes terrenos, dentro desta especificidade, conferimos ao PDM uma nova atualidade e operacionalidade, tornando-se, ao mesmo tempo, um instrumento **ao serviço das políticas municipais de habitação pública.**

### **Integração com o Diagnóstico Social do Concelho**

O **Diagnóstico Social do Concelho do Montijo**, atualizado em 2024, contextualiza as dinâmicas socioeconómicas e habitacionais do território e reforça a pertinência de políticas públicas que abordem as necessidades identificadas:

- **Precariedade Habitacional:** O diagnóstico aponta para existência de precariedade habitacional, com famílias em condições que não garantem padrões adequados de habitabilidade, segurança e qualidade de vida.
- **Territórios Prioritários:** Identifica zonas específicas do concelho (como bairros sociais, pátios residenciais em situação de degradação etc.) que necessitam de intervenções coordenadas de habitação e regeneração urbana.
- **Pressões e Desafios do Mercado:** Os dados socioeconómicos e habitacionais apontam para desafios na oferta de habitação acessível e adequada, reforçando a necessidade de instrumentos municipais que promovam a utilização eficiente do solo urbano, viabilizem soluções habitacionais para famílias com recursos limitados e reduzam a fragmentação social e territorial do tecido urbano.

Destarte, a alteração simplificada ao PDM do Montijo reveste-se de enorme importância para as políticas públicas municipais, porquanto:

- **Reforça a operacionalização da Estratégia Local de Habitação (ELH)**, ao criar condições urbanísticas para implementação de soluções habitacionais concretas.
- **Responde às necessidades que se evidenciam através do Diagnóstico Social** relativos à precariedade/carência habitacional que se sente no concelho, e às necessidades de intervenção em zonas prioritárias.
- **Atualiza o PDM para que seja um instrumento de planeamento territorial coerente com as políticas locais de habitação e com o interesse público de acesso à habitação digna**, perante as necessidades atuais da população do Montijo.

Em suma, a alteração proposta articula o enquadramento jurídico urbanístico com as estratégias sociais e urbanísticas locais, aprofundando e qualificando a resposta às carências identificadas no concelho.

## 4. Caracterização da Situação em Vigor

### 4.1 Enquadramento no PDM do Montijo

Os artigos 11.º e 18.º do regulamento do PDM do Montijo, estabelecem os parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano e urbanizável, respetivamente, indicando-se todos os parâmetros e condicionalismos urbanísticos que devem ser observados em qualquer operação urbanística que incida sobre estas categorias de solo.

No entanto, quer no artigo 11.º, quer no artigo 18, os quadros de caracterização identificam nos pontos 1.1 e 1.2 parâmetros de densidade a aplicar nestas operações que, no fundo, significam que há densidades (fogos/hectare) que têm um limite máximo que, no decorrer da normal gestão urbanística que decorre da execução casuística do plano, normalmente fica esgotado na operação de promoção privada em si.

Deste modo, considerando que a aplicação estrita das disposições atuais tem evidenciado limitações, considera-se que a execução do plano, no que respeita à implementação de equipamentos de utilização coletiva, acaba por não refletir no território uma estratégia de valorização do espaço urbano e de resposta às necessidades mais prementes da população, o que se exprime sobretudo através dos seguintes aspetos:

- Existência de áreas de cedência sem concretização de equipamentos, que resultam em muitas situações na existência de terrenos que se encontram na posse do município, inseridos nas áreas consolidadas dos perímetros urbanos, sem qualquer utilização;
- Dificuldade de resposta às necessidades habitacionais identificadas no município;
- Subutilização de solo urbano no domínio privado do município, que se encontra plenamente infraestruturado.

Pode-se então concluir que, se por um lado, no atual enquadramento jurídico, é possível desenvolver programas de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível em áreas de cedência que já se encontrem no domínio privado do Município e que existem diversos terrenos com disponibilidade para tal, por outro, em virtude das

limitações impostas pela regulamentação do PDM em vigor, nomeadamente no que respeita aos parâmetros de densidade, torna-se impossível desenvolver tais programas, cumprindo as disposições em vigor no PDM.

Assim, justifica-se a alteração à redação do regulamento do PDM do Montijo que se apresenta no ponto seguinte.

## 5. Proposta de Alteração ao Regulamento

### 5.1 Objetivos Específicos da Alteração

- Permitir a utilização de áreas de cedência para fins habitacionais, quando afetas a programas de habitação pública;
- Garantir flexibilidade regulamentar sem comprometer o interesse público;
- Manter a coerência global do modelo territorial do PDM.

O atual PDM impõe limites de densidade (global máxima (fogos/Ha) e líquida máxima (fogos/Ha)) que, considerando a norma aplicável a todas as operações urbanísticas no decorrer da execução do PDM, face à entrada em vigor da alteração legislativa que permite a utilização de áreas de cedência para fins de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível e que foi introduzida pelos diplomas anteriormente citados, carecem de uma alteração, de modo a permitir o desenvolvimento de projetos de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível de entre das várias modalidades atualmente previstas na legislação em vigor.

Concretamente, atente-se o disposto nos artigos 11.º e 18.º do Regulamento do PDM, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/97, de 1 de fevereiro, na sua redação atual:

*Artigo 11.º Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano*

*1 – Quadro de caracterização*

Identificação da área urbana Identificação das zonas	Nível I			Níveis II e III			Níveis IV e V		
	(P)	(C)	(R)	(P)	(C)	(R)	(P)	(C)	(R)
1 — Caracterização geral da urbanização:									
1.1 — Densidade global máxima (fog./ha) .....	25	40	10	10	20	7	10	10	7
1.2 — Densidade líquida máxima (fog./ha) .....	45	55	30	15	30	20	15	15	20
1.3 — Índice de ocupação máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....	0,60	0,50	0,25	0,40	0,35	0,25	0,35	0,30	0,25
1.4 — Índice de utilização máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....	1,00	1,40	0,50	0,80	0,85	0,50	0,70	0,60	0,50
1.5 — Número de pisos máximo (n) .....	4	5	2	3	3	2	3	3	2
2 — Caracterização geral da edificação:									
2.1 — Índice de ocupação máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
2.2 — Índice de utilização máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....	2,40	3,00	1,00	1,50	1,50	1,00	1,50	1,50	1,00
2.3 — Número de pisos máximo (n) .....	4	5	2	3	3	2	3	3	2

a) A área bruta de pavimento construído acima do nível do terreno equivalente a um fogo, para referência do número de fogos quando não se encontrem caracterizados, é 150 m<sup>2</sup>=1 fogo.

b)

(P) — zona a preservar;

(C) — zona consolidada;

(R) — zona a reabilitar.

c):

Nível I (NI) — cidade do Montijo, incluindo expansão de Samouco;

Nível II (NII) — Lançada/Sarilhos Grandes/Broega, Pegões-Cruzamento;

Nível III (NIII) — Atalaia, Canha;

Nível IV (NIV) — Jardim, Alto Estanqueiro, Brejo do Lobo, Pegões Velhos, Pegões-Gare, Taipadas;

Nível V (NV) — Foros do Trapo, Figueiras, Faias, Foros do Carrapatal, Foros da Boavista, Craveiras, Afonsos e demais áreas urbanas delimitadas na planta de ordenamento/perímetros urbanos F.1.

d) Os parâmetros 2.1 — índice de ocupação máximo e 2.2 — índice de utilização máximo só se aplicam quando da constituição de lotes com logradouro.

2 — Os máximos estabelecidos no n.º 1 do quadro de caracterização devem ainda observar:

a) Em operação de loteamento urbano com área inferior a 0,5 ha apenas deverão aplicar-se os parâmetros 1.3 e 1.5 do quadro n.º 1;

*b) Nas edificações não resultantes de loteamento apenas podem ser consideradas implantações que respeitem o alinhamento existente ou o resultante de estudos de alinhamento efectuados ou a efectuar para o local;*

*c) No logradouro ou interior dos quarteirões apenas é permitida a construção de anexos com um piso para a sua utilização como garagem;*

*d) Exceptuam-se da alínea anterior os «pátios» com raízes na cultura urbana local, onde é permitida excepcionalmente a construção de anexos com um piso para a sua utilização como habitação ou actividade reconhecida pela CMM como compatível.*

*3 — Nas demais situações, em função do afastamento à rede urbana de transportes e da exigência de satisfazer os parâmetros de dimensionamento do equipamento colectivo, do espaço verde público, dos arruamentos e estacionamento requeridos, estabelece-se a redução dos limites estabelecidos para os parâmetros do quadro n.º 1 e tendo por referência para essa redução os demais limites e o cumprimento das disposições do artigo 12.º*

*4 — Na zona a preservar da área urbanizada da cidade do Montijo, enquanto não for aprovado o correspondente plano de pormenor de salvaguarda e valorização, a fim de incentivar a reconversão dos edifícios degradados e sem utilização aí localizados, permite-se que seja mantida na nova edificação a área de pavimentos das construções existentes a demolir, desde que sejam observados os parâmetros 1.3, 1.5, 2.1 e 2.3 estabelecidos no quadro n.º 1ea cêrcea dominante da área em que se integra.*

*5 — Nas zonas a reabilitar correspondentes aos designados «bairros» de génese ilegal que se pretende legalizar apenas é permitida a constituição de lotes urbanos nas frentes para vias urbanas, dispondo no mínimo das seguintes infra-estruturas urbanísticas — electricidade e água.*

#### *Artigo 18.º Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbanizável*

*1 — Quadro de caracterização:*

Nível do aglomerado urbano	Nível I	Nível II	Nível III	Nível IV	Nível V	Referencia
<b>1 — Caracterização geral da urbanização:</b>						
1.1 — Densidade global máxima .....	50	40	30	20	15	fog./ha
1.2 — Densidade líquida máxima .....	65	50	40	30	20	fog./ha
1.3 — Índice de ocupação máximo .....	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
1.4 — Índice de utilização máximo .....	0,80	0,60	0,50	0,45	0,40	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>2 — Caracterização geral da edificação:</b>						
<b>2.1 — Lote de habitação unifamiliar ou bifamiliar, de serviço, de comércio ou misto:</b>						
a) Área mínima do lote .....	125	150	200	250	300	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
b) Frente mínima do lote .....	6	6	6	6	6	m
c) Índice de ocupação máximo:						
Isolado .....	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Banda .....	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
d) Índice de utilização máximo:						
Isolado .....	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Banda .....	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
e) Número de pisos máximo .....	3	3	3	3	3	n
<b>2.2 — Lote de habitação colectiva, de serviço, de comércio ou misto:</b>						
a) Área mínima do lote .....	250	300	350	400	450	m <sup>2</sup>
b) Frente mínima do lote .....	14	14	14	14	14	m
c) Índice de ocupação máximo .....	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
d) Índice de utilização máximo .....	3,00	2,00	1,50	1,50	1,50	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
e) Número de pisos máximo .....	6	4	3	3	3	n
<b>2.3 — Lote de indústria:</b>						
a) Área mínima do lote .....	250	300	350	400	450	m <sup>2</sup>
b) Frente mínima do lote .....	14	14	14	14	14	m
c) Índice de ocupação máximo .....	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
d) Índice volumétrico máximo .....	5	5	2,5	2,5	2,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
e) Número de pisos máximo .....	2	2	1	1	1	n

a) A área bruta de pavimento construído acima do nível do terreno equivalente a um fogo, para referência do número de fogos quando não se encontrem caracterizados, é 150 m<sup>2</sup> = 1 fogo.

b) Os limites mínimos e máximos estabelecidos nos parâmetros a) Área mínima do lote, b) Frente mínima do lote, c) Índice de ocupação máximo, d) Índice de utilização máximo ou d) Índice volumétrico máximo, só se aplicam quando da constituição de lotes com logradouro privado.

c) O número de seis pisos só é de admitir em áreas abrangidas por plano de pormenor publicado.

d):

Nível I (NI) — cidade do Montijo, incluindo a expansão de Samouco;

Nível II (NII) — Lançada/Sarilhos Grandes/Broega, Pegões-Cruzamento;

Nível III (NIII) — Atalaia, Canha;

Nível IV (NIV) — Jardía, Alto Estanqueiro, Brejo do Lobo, Pegões Velhos, Pegões-Gare, Taipadas;

*Nível V (NV) — Foros do Trapo, Figueiras, Faias, Foros do Carrapatal, Foros da Boavista, Craveiras, Afonsos e demais áreas urbanas delimitadas na planta de ordenamento/perímetros urbanos F.1.*

*2 — Aos limites estabelecidos no quadro do n.º 1 para os parâmetros 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4 aplicam-se as disposições estabelecidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º*

### **Redação proposta:**

#### **Artigo 11.º**

**Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. **Á construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em parcelas cedidas para o domínio privado do Município, não são aplicáveis os parâmetros de densidade referidos nos números anteriores.**

#### **Artigo 18.º**

**Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbanizável**

1. ...
2. ...
3. **Á construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em parcelas cedidas para o domínio privado do Município, não são aplicáveis os parâmetros de densidade referidos nos números anteriores.**

### **5.2 Condições de aplicabilidade**

A aplicação das disposições propostas fica ainda condicionada ao seguinte:

- Afetação exclusiva a programas de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível ou de interesse público municipal;
- Salvaguarda das necessidades efetivas de equipamentos coletivos;
- Verificação da adequação das infraestruturas existentes.

### 5.3 Coerência com o Modelo Territorial

Como se pode confirmar, pela nova redação proposta e pelo facto de nenhum dos restantes elementos do plano estarem sujeitos a qualquer alteração, estas novas disposições não vêm comprometer a estrutura urbana definida no PDM, incidindo apenas sobre a utilização admissível de áreas já integradas em solo urbano ou urbanizável. Assim, no que respeita a potenciais impactos urbanísticos e de ordenamento do território, podemos considerar que:

- Não se prevê aumento significativo de densidade urbana não controlada, uma vez que o desenvolvimento destes edifícios será contido e controlado pelo município, uma vez que decorre em terrenos que já se encontram no domínio privado municipal;
- As futuras intervenções ocorrerão sempre em áreas infraestruturadas e já consolidadas como solo urbano de facto, não promovendo qualquer tipo de desordenamento do território nem colidindo diretamente com quaisquer recursos ou interesses a salvaguardar em termos ambientais;
- Constitui uma contribuição positiva para a coesão urbana e social do concelho, porquanto vem dar resposta a um problema de acesso à habitação sentido por uma faixa significativa da população do município.
- Serão controlados e observados todos os impactes sobre as infraestruturas e assegurados os níveis adequados de serviço, no que respeita a equipamentos e serviços públicos, nomeadamente transportes, rede escolar, entre outros.

## 6. Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica

### Enquadramento no Regime Simplificado (Art.º 123.º do RJIGT)

A presente alteração reúne cumulativamente as condições para o recurso ao procedimento de alteração simplificada, conforme previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), uma vez que se reveste de:

- **Caráter Regulamentar Estrito:** A proposta incide exclusivamente sobre as normas dos Artigos 11.º e 18.º, visando a não aplicabilidade de parâmetros urbanísticos de densidade, para fins de habitação pública. Como tal, não existe qualquer alteração à classificação ou qualificação do solo, mantendo-se integralmente a distinção entre solo urbano e solo rústico.

- **Invariabilidade do Modelo Territorial:** O modelo de desenvolvimento definido no PDM do Montijo permanece inalterado. As opções de estruturação urbana, os sistemas de articulação e a estratégia de crescimento não sofrem modificações, uma vez que o que se altera é apenas o modo de execução das operações urbanísticas para fins de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível e apenas em terrenos que já se encontram no domínio privado do Município, por conta de cedências servidas de infraestruturas urbanísticas.
- **Manutenção de Perímetros e Categorias:** A alteração não implica a expansão de perímetros urbanos nem a reclassificação de categorias de uso. A viabilização de habitação em áreas de cedências de equipamento configura uma otimização do aproveitamento do solo urbano já consolidado, em linha com o Simplex Urbanístico (DL n.º 10/2024).

### **Urgência e Salvaguarda do Interesse Público**

O recurso a este procedimento justifica-se pela urgência imperiosa em responder à crise habitacional. A demora inerente aos procedimentos mais complexos de alteração por adaptação e/ou a inclusão desta alteração em sede do processo de revisão do PDM atualmente em curso, comprometeria o financiamento e a execução de eventuais projetos que o concelho pretende promover, por forma a dar resposta urgente e imperiosa às necessidades sentidas pela população, no que respeita ao acesso à habitação. A salvaguarda do direito à habitação, constitucionalmente protegido, confere a esta alteração um carácter de excecionalidade e celeridade fundamentada, que reforça a necessidade de enquadramento deste procedimento enquanto alteração simplificada, nos termos do RJGT.

### **Da inexistência de Efeitos Significativos no Ambiente (Dispensa de AAE)**

Nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007 (redação atual), a Câmara Municipal entende que a alteração não deve ser sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica pelos seguintes motivos:

1. **Ausência de Impactos Territoriais Novos:** Uma vez que não se alteram os perímetros urbanos nem as condições de edificabilidade total (índices de construção) mas apenas parâmetros de densidade a aplicar em projetos de habitação pública, no que respeita à sua aplicação restrita em parcelas de áreas de cedência que já se encontram no domínio privado do Município. Como tal, não se prevê qualquer aumento da pressão urbanística, nem se vislumbra qualquer pressão sobre os indicadores e sistemas ambientais, que venham acarretar qualquer impacto superior ao que já é atualmente admitido pelo plano em vigor, nos termos do que se encontra estabelecido nas alíneas b) e c) do n.º1 do art.º 3.º do diploma supra citado.

2. Natureza da Alteração: Tratando-se de uma questão de pormenorização regulamentar, considera-se a alteração como uma modificação que não se configura nos termos do Artigo 3.º, n.º 2 do supracitado diploma, tratando-se de um mero ajuste regulamentar pelo que não gera efeitos significativos no ambiente.

3. Sustentabilidade Urbana: Ao permitir o desenvolvimento de programas de habitação pública, a custos controlados e arrendamento acessível nestes casos e ao adotar parâmetros de cedência conformes à legislação em vigor, promove-se a consolidação correta da cidade de proximidade, inclusiva e diversificada socialmente, reduzindo necessidades de deslocação e otimizando infraestruturas existentes, o que constitui um impacto ambiental positivo.

Face ao exposto,

Atendendo à natureza estritamente normativa e localizada da alteração proposta, considera-se que a mesma não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, não se justificando a sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos da legislação aplicável.

## **7. Participação Pública**

O presente processo de alteração simplificada do PDM do Montijo será sujeito ao procedimento de discussão pública, por um período de 20 dias nos termos do art.º 123.º do RJIGT, a definir em sede de deliberação da Câmara Municipal, devendo ser feita a correspondente publicitação em edital e nos órgãos de comunicação social.

Desse procedimento, será elaborado o correspondente relatório de discussão pública, a juntar aos documentos que serão disponibilizados à CCDRLVT, no âmbito da conferência procedimental prevista nos termos do art.º 123.º, que incluirá, necessariamente a síntese de todos os contributos recebidos, bem como a sua ponderação e resposta.

## **8. Pareceres e Conferência Procedimental**

Uma vez terminado o período de discussão pública e uma vez elaborado o correspondente relatório de discussão pública, a proposta de alteração simplificada será remetida à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do

Tejo (CCDR-LVT), para emissão de parecer e realização de conferência procedimental, nos termos do RJIGT.

## **9. ANEXOS**

- 1 – Nota jurídica datada de 10 de fevereiro de 2026
- 2 – Nota jurídica datada de 02 de dezembro de 2025

José da Silva Miguel, Manuel Jorge Goes  
Miguel Costa Pinto, Susana Livramento, Carla Franqueira de Sousa, Margarida Mendonça,  
Natacha Sofia Castanheira, Sofia Cunha Alves, José Vitorino Quintas, Ana Filipa dos Santos, Isabel Lemos  
Solicitadora: Dulce Manuel



## NOTA JURÍDICA

1. Consoante se referiu em nota jurídica de 2 de dezembro de 2025, a Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, veio determinar, no n.º 5 do seu artigo 34.º, que as parcelas cedidas e integradas no domínio privado do município, *“podem ser afetas a programas públicos de habitação ou realojamento”*.

Significa isto que a referida disposição legal veio permitir a reafectação do uso de tais parcelas (cedidas ao Município por força do disposto no artigo 44.º do RJUE, no âmbito de operações urbanísticas promovidas por particulares) para programas públicos habitacionais.

Em consonância com a referida norma legal, o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, veio dar nova redação ao artigo 44.º do RJUE, que passou a dispor:

*“1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.*

*2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia.*

*3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.*



JOSÉ DA SILVA MIGUEL, MANUEL JORGE GOES

MIGUEL COSTA PINTO, SUSANA LIVRAMENTO, CARLA FRANQUEIRA DE SOUSA, MARGARIDA MENDONÇA,  
NATACHA SOFIA CASTANHEIRA, SOFIA CUNHA ALVES, JOSÉ VITORINO QUINTAS, ANA FILIPA DOS SANTOS, ISABEL LEMOS

SOLICITADORA: DULCE MANUEL

4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

5 - O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

6 - Nos casos previstos no n.º 4 o pagamento das compensações só ocorre quando já tiverem sido efetuadas as obras de urbanização ou as mesmas não tiverem lugar.

7 - Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, o pagamento das compensações previstas no n.º 4 apenas deve ser realizado após o interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou iniciar a execução da operação, em caso de isenção”.

2. Consoante na mesma sede se referiu, a construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em parcelas cedidas para o domínio privado do Município, terá de respeitar os índices e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Municipal (PDM) <sup>1</sup>, tanto mais que tal construção terá como efeito a densificação da urbanização que gerou e esteve na base da cedência de tais parcelas.

Pelo que se sugeriu a possibilidade de se encarar uma alteração ao PDM, mediante a inclusão de norma que preveja e regule esta nova realidade, excluindo

<sup>1</sup> Refira-se que mesmo na hipótese de ser o Município a promover a construção de habitação pública, e não obstante estar isento de controlo prévio (alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º do RJUE), está vinculado a respeitar as normas e parâmetros do PDM

José da Silva Miquel, Manuel Jorge Goes  
Miquel Costa Pinto, Susana Livramento, Carla Franqueira de Sousa, Margarida Mendonça,  
Natacha Sofia Castanheira, Sofia Cunha Alves, José Vitorino Quintas, Ana Filipa dos Santos, Isabel Lemos  
Solicitadora: Dulce Manuel



a aplicação de tais normas do PDM em caso de construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível (o que equivaleria à atribuição de uma larga margem de discricionariedade à Administração), ou, pelo menos, permitindo uma determinada majoração.

Na sequência de reunião que teve lugar no passado dia 5 de fevereiro, com o Senhor Vereador Pedro Vieira, foi fixada a orientação de introduzir nos artigos 11.º e 18.º do regulamento do PDM normas excluindo a aplicação dos parâmetros respeitantes a densidades no caso de construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em parcelas cedidas para o domínio privado do Município.

Pelo que se sugere a seguinte alteração:

#### “Artigo 11.º

(Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano

1. ....
2. ....
3. ...
4. ...
- 5....

6. Á construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em parcelas cedidas para o domínio privado do Município, não são aplicáveis os parâmetros de densidade referidos nos números anteriores.

#### Artigo 18.º

Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbanizável

1. ...
2. ...
3. Á construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em parcelas cedidas para o domínio privado do



# MGA

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL

José da Silva Miquel, Manuel Jorge Goes

Miquel Costa Pinto, Susana Livramento, Carla Franqueira de Sousa, Margarida Mendonça,  
Natacha Sofia Castanheira, Sofia Cunha Alves, José Vitorino Quintas, Ana Filipa dos Santos, Isabel Lemos

Solicitadora: Dulce Manuel

Município, não são aplicáveis os parâmetros de densidade referidos nos números anteriores”.

Esta, salvo melhor, a minha opinião

*Lisboa, 10 de fevereiro de 2026*

O ADVOGADO



Manuel Jorge Goes

José da Silva Miguel, Manuel Jorge Goes

Miguel Costa Pinto, Susana Livramento, Carla Franqueira de Sousa, Margarida Mendonça,  
Natasha Sofia Castanheira, Sofia Cunha Alves, José Vitorino Quintas, Ana Filipa dos Santos, Isabel Lemos  
Solicitadora: Dulce Manuel

## NOTA JURÍDICA

Solicita a Câmara Municipal do Montijo, na sequência da nota jurídica datada de 7 de agosto de 2023, que nos pronunciemos sobre dúvidas atinentes à construção de habitação em parcelas que ingressaram no domínio privado municipal por cedência de promotores.

1. Conforme é sabido, a Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, veio determinar, no n.º 5 do seu artigo 34.º, que as parcelas cedidas e integradas no domínio privado do município, "*podem ser afetadas a programas públicos de habitação ou realojamento*".

É assim possível concluir que a referida disposição legal veio permitir a reafecção do uso de tais parcelas (cedidas ao Município por força do disposto no artigo 44.º do RJUE, no âmbito de operações urbanísticas promovidas por particulares) para programas públicos habitacionais.

Em consonância com a referida norma legal, o Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, veio dar nova redação ao artigo 44.º do RJUE, que passou a dispor:

"1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de cedência ao município em planta a entregar com o pedido de licenciamento ou comunicação prévia.

3 - As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal com a emissão da licença ou, nas situações previstas nos artigos 6.º e 34.º através de escritura pública, documento particular autenticado ou do procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédio

urbano em atendimento presencial único, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, a realizar no prazo de 20 dias após a receção da comunicação prévia ou no caso de isenção antes do início dos trabalhos, devendo a câmara municipal ali definir, as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.

4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

5 - O proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

6 - Nos casos previstos no n.º 4 o pagamento das compensações só ocorre quando já tiverem sido efetuadas as obras de urbanização ou as mesmas não tiverem lugar.

7 - Nas operações de loteamento efetuadas pelas entidades previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º, o pagamento das compensações previstas no n.º 4 apenas deve ser realizado após o interessado submeter o projeto de licenciamento, a comunicação prévia ou iniciar a execução da operação, em caso de isenção”.

Feito este breve enquadramento, estamos em condições de tomar posição relativamente às dúvidas que em concreto nos foram colocadas.

2. A primeira questão suscitada prende-se com “a forma de quantificação do número de fogos e área de construção destinada a habitação social ou a custos controlados”.

José da Silva Miquel, Manuel Jorge Goes  
Miquel Costa Pinto, Susana Livramento, Carla Franqueira de Sousa, Margarida Mendonça,  
Natacha Sofia Castanheira, Sofia Cunha Alves, José Vitorino Quintas, Ana Filipa dos Santos, Isabel Lemos  
Solicitadora: Dulce Manuel

Temos para nós que esta matéria pode ser encarada sob duas perspetivas diferentes.

Com efeito, uma coisa será uma eventual previsão para futuro, de forma regular a presente problemática em sede de regulamento (PDM ou RMUE), outra será a da utilização de parcelas que já fazem parte do domínio privado municipal, resultantes de urbanizações já aprovadas, de molde a possibilitar a construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, num horizonte de curto-médio prazo.

Ora, salvo melhor opinião, a construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, em parcelas cedidas para o domínio privado do Município, terá de respeitar os índices e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Municipal (PDM), concretamente no artigo 11.º do respetivo regulamento 1, tanto mais que tal construção terá como efeito a densificação da urbanização que gerou e esteve na base da cedência de tais parcelas.

Nessa perspetiva, justificar-se-á pensar numa alteração ao PDM, mediante a inclusão de norma que preveja e regule esta nova realidade, excluindo a aplicação de tais normas do PDM em caso de construção de edifícios para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível (o que equivaleria à atribuição de uma larga margem de discricionariedade à Administração), ou, pelo menos, permitindo uma determinada majoração.

3. A segunda questão colocada tem a ver com a *"viabilidade de construção de habitação em cooperativa nas parcelas de cedência, atribuindo-se esse terreno em regime de direito de superfície por um período de tempo determinado (por ex. 90 anos)"*.

---

<sup>1</sup> Refira-se que mesmo na hipótese de ser o Município a promover a construção de habitação pública, e não obstante estar isento de controlo prévio (alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º do RJUE), o respeito pelas normas e parâmetros do PDM deverá ser necessariamente acautelado.



José da Silva Miquel, Manuel Jorge Goes  
Miquel Costa Pinto, Susana Livramento, Carla Franqueira de Sousa, Margarida Mendonça,  
Natacha Sofia Castanheira, Sofia Cunha Alves, José Vitorino Quintas, Ana Filipa dos Santos, Isabel Lemos  
Solicitadora: Dulce Manuel

Salvo melhor opinião, quando a lei refere a construção de edifícios para habitação a custos controlados ou para arrendamento acessível, tem em vista a obtenção de fogos que obedeçam a tais regimes, independentemente de quem promova a respetiva construção. Nessa ordem de ideias, nada parece obstar a que se recorra a cooperativas para efeito de construção de edifícios a custos controlados, nomeadamente na base de constituição de direito de superfície <sup>2</sup>.

4. No que concerne à terceira questão colocada, temos para nós que ela, de alguma forma, encontra resposta no que se deixou dito a propósito do cumprimento dos índices e parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Municipal (PDM).

Esta, salvo melhor, a minha opinião

*Lisboa, 2 de dezembro de 2025*

O ADVOGADO

  
Manuel Jorge Goes

---

<sup>2</sup> Conforme o artigo 30.º da 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).