

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 ² /m ²)	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 ² /m ²)	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 ² /m ²)	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 ² /m ²)	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 m²=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 1e a 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	Referência
1 — Caracterização geral da urbanização:						
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 ² /m ²
1.4 — Índice de utilização máximo	0,80	0,60	0,50	0,45	0,40	m ² /m ²
2 — Caracterização geral da edificação:						
2.1 — Lote de habitação unifamiliar ou bifamiliar, de serviço, de comércio ou misto:						
a) Área mínima do lote	125	150	200	250	300	m ² /m ²
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 ² /m ²
Banda	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	m ² /m ²
d) Índice de utilização máximo:						
Isolado	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	m ² /m ²
Banda	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	m ² /m ²
e) Número de pisos máximo	3	3	3	3	3	n
2.2 — Lote de habitação colectiva, de serviço, de comércio ou misto:						
a) Área mínima do lote	250	300	350	400	450	m ²
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 ² /m ²
d) Índice de utilização máximo	3,00	2,00	1,50	1,50	1,50	m ² /m ²
e) Número de pisos máximo	6	4	3	3	3	n
2.3 — Lote de indústria:						
a) Área mínima do lote	250	300	350	400	450	m ²
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 ² /m ²
d) Índice volumétrico máximo	5	5	2,5	2,5	2,5	m ³ /m ²
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 m² = 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) — 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.

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 RJGT)

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 (RJGT), 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 exceção e celeridade fundamentada, que reforça a necessidade de enquadramento deste procedimento enquanto alteração simplificada, nos termos do RJIGT.

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.º 1 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