

CONGRESSO 2025

Associação Portuguesa de Urbanistas

30 DE OUTUBRO DE 2025

HABITAÇÃO, MERCADO E CLIMA:

QUAL O PAPEL DO
PLANEAMENTO
TERRITORIAL?

INCENTIVO URBANÍSTICO PARA A
CONCRETIZAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES
NO PDM DE LOURES



1. Apresentação

- O PDM de Loures introduziu um regime de **compatibilidade nos espaços verdes de recreio e lazer** que pretende facilitar a **aquisição de solo pelo município** para a **concretização da estrutura ecológica urbana**;
- Este regime de compatibilidade **incentiva os proprietários** de solo classificado como verde de recreio e lazer a mobilizá-lo, **edificando-o parcialmente e cedendo ao município a parte restante**;
- Nesta comunicação **apresenta-se este regime de compatibilidade**, que em seguida se ilustra através do **exemplo da Unidade de Execução da Quinta das Amoreiras**.



2. Regulamentação do PDM de Loures (a)

ARTIGO 58.º (Usos dominantes e compatíveis)

1 – Para efeitos do RPDMLoures considera-se:

a) **Uso dominante, o que prevalece** sobre os demais usos numa percentagem nunca inferior a **70%** [aferida pela área de solo no caso dos espaços verdes de recreio e lazer];

b) **Uso compatível, o que pode coexistir com o uso dominante** numa percentagem máxima de **30%** [aferida pela área de solo no caso dos espaços verdes de recreio e lazer].

(...)

3. Regulamentação do PDM de Loures (b)

ARTIGO 115.º (Usos nos espaços verdes de recreio e lazer)

1 – [Uso dominante dos espaços verdes de recreio e lazer]

2 – Consideram-se **compatíveis** os seguintes usos: a) **Equipamentos** de utilização coletiva; b) **Turismo**; c) **Habitação**; d) **Terciário**; e) **Indústria do tipo 3**.

3 – A compatibilidade referida no número anterior só se aplica mediante **delimitação de unidade de execução**, onde se preveja a **cedência da área remanescente ao Município** para os fins referidos no n.º 1, **com as exceções** identificadas nas **SUOPG**.

4 – A delimitação de unidade de execução referida no número anterior deverá ser **fundamentada** quanto à **percentagem de compatibilidade, localização e usos a concretizar**.

5 – Admite-se que a edificabilidade resultante da compatibilidade referida no n.º 4, seja **total ou parcialmente concretizada em qualificação de solo confinante**, nos termos do n.º 7 do artigo 61.º, e desde que o uso decorrente da compatibilidade, **não subverta os usos da qualificação de solo confinante, nem constitua a majoração do índice de edificabilidade do solo superior a 25%**, para efeitos da aplicação do n.º 5 do artigo 115.º]

6 – Nas situações referidas no número anterior, será **cedido ao município a área remanescente até à sua totalidade** para os fins referidos no n.º 1 do presente artigo.

4. Regulamentação do PDM de Loures (c)

ARTIGO 116.º (Regime de edificabilidade nos espaços verdes de recreio e lazer)

(...)

2 – Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor, sem prejuízo do demais estipulado no RPDMLoures, às **operações urbanísticas permitidas no âmbito da compatibilidade** aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos no n.º 3 do artigo 101.º.

[N.º 3 do artigo 101.º: **parâmetros urbanísticos gerais dos perímetros urbanos**: índices de edificabilidade máximos (0,70, 0,50 ou 0,35), permeabilidade mínima, n.º máximo de pisos.]

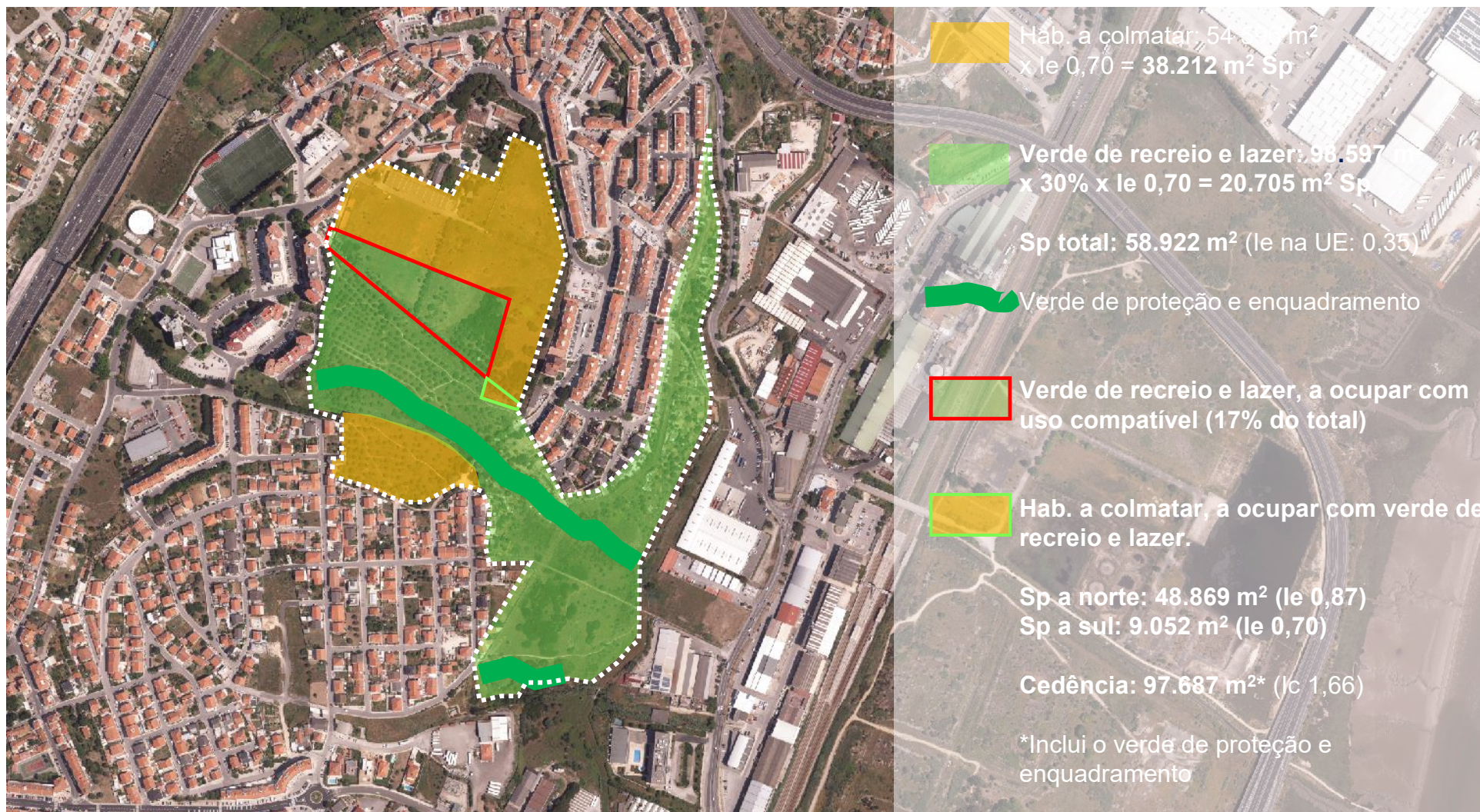
5. Caso exemplo: UE da Quinta das Amoreiras (enquadramento)



6. Caso exemplo: UE da Quinta das Amoreiras (localização)



7. Caso exemplo: UE da Quinta das Amoreiras (modelo de ocupação)





8. Caso exemplo: UE da Quinta das Amoreiras (processo e formalização)

- **Concertação prévia** entre o proprietário e a CM;
- Proprietário apresenta **requerimento de delimitação de unidade de execução**;
- CM elabora os **termos de referência** da unidade de execução e **minuta de contrato de urbanização**, em concertação com o proprietário;
- Após **discussão pública** dos termos de referência, a CM **aprova a unidade de execução e a minuta de contrato de urbanização**;
- **O contrato de urbanização é assinado.**

9. Conclusão

- A **aplicação do regime de compatibilidade** do PDM neste caso permite aumentar 54% a edificabilidade (de 38.212 m² para 58.922 m²), a **troco da cedência do verde de recreio e lazer remanescente**;
- A **venda do prédio** a um futuro promotor **tem como base um compromisso** fixado em **contrato de urbanização, com benefícios e encargos claramente definidos**;
- A **CM recebe 10 ha de cedência para verde de recreio e lazer**, em vez dos **2 ha** que decorreriam dos parâmetros de referência do PDM.

A documentação completa da Unidade de Execução da Quinta das Amoreiras pode ser consultada no site da CM.



