

**Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados**

**PROPOSTA N.º 494/2023**

**Pelouros**

Urbanismo e Habitação e Desenvolvimento Local

**Serviços**

Direção Municipal de Urbanismo e Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local

**Departamento de Planeamento Urbano**  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

## ATRAIR MAIS HABITANTES

O novo PDM pretende inverter a tendência de diminuição da população de Lisboa, criando condições para atrair mais habitantes.

- Criação de um **programa de habitação acessível**, dirigido às classes médias, através de um sistema de incentivos, de modo a equilibrar socialmente a cidade e estancar a saída de novos casais para a periferia devido ao valor inflacionado da habitação em Lisboa;

**UMA CIDADE  
PARA O FUTURO,  
UMA CIDADE  
PARA AS PESSOAS**

O novo PDM é um instrumento para concretizar uma nova visão estratégica de Lisboa, que se traduz em **7 grandes objetivos**: atrair mais habitantes; captar mais empresas e empregos; impulsionar a reabi-litação urbana; qualificar espaço público; devolver frente ribeirinha às pessoas; promover a mobilidade sustentável; incentivar a eficiência ambiental.

É **transparente**: as regras são rigorosas, claras e acessíveis a todos.

É **amplamente participado**: resultou de milhares de contributos, num processo participativo.

É **evolutivo**: o seu período de vigência é de 10 anos mas apostou-se na sua revisão ao fim de 5 anos, para garantir uma resposta adequada às mudanças na sociedade e ao clima de incerteza.

Conheça o novo PDM em <http://pdm.cm-lisboa.pt/>



**Recuperar os  
habitantes perdidos  
na última década,  
nos próximos  
10 anos.**

**Departamento de Planeamento Urbano**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

### Artigo 4º Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, os demais conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis, e, ainda, os seguintes:

d) No que se refere aos parâmetros, forma e cálculo de edificabilidade:

«Créditos de construção» são valores transacionáveis atribuídos pela Câmara Municipal aos promotores de operações urbanísticas que concretizem soluções de interesse municipal definidas no PDML, traduzidos em m<sup>2</sup>, que podem ser integrados na majoração do índice de edificabilidade admitido, de acordo com as regras do PDML, podendo essa majoração verificar-se na operação que lhes dá origem ou noutra, consoante as referidas regras;

**Departamento de Planeamento Urbano**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML/2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

**O Plano Diretor Municipal de Lisboa de 2012 (PDM) estabelece, no seu Regulamento, diversas disposições relativas à oferta de «fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda»**

**No artigo 42.º**, n.º 3, alínea b), e n.º 4, alínea b), subalínea i), enquanto condição da possibilidade de alinhamento pela altura do edifício confinante mais elevado, em espaços centrais e habitacionais consolidados;

**No artigo 61.º**, n.º 3, enquanto condição de admissibilidade do uso habitacional em espaços de atividades económicas a consolidar;

**No artigo 84.º**, n.º 3, alínea a), enquanto critério a adotar para avaliação do interesse municipal de operações urbanísticas no âmbito do sistema de incentivos a operações urbanísticas que apresentam interesse municipal;

**No artigo 85.º**, n.º 2, enquanto possibilidade de estabelecimento de número e percentagem de fogos nos termos de referência de unidades de execução, em espaços a consolidar ou em áreas não consolidadas de espaços consolidados.

Departamento de Planeamento Urbano  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML/2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

### Artigo 84º

#### Sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal

- 1 É estabelecido um sistema de incentivos a operações urbanísticas que apresentam interesse municipal, mas que se revelam menos vantajosas do ponto de vista da promoção imobiliária privada, a desenvolver através de regulamento municipal.
- 2 A avaliação das operações urbanísticas deve ponderar o respetivo interesse para a cidade, à luz dos objetivos do PDML, de acordo com os critérios estabelecidos no número seguinte e definir a atribuição de créditos de construção, utilizáveis nessas operações e transacionáveis, que constituam um estímulo à prossecução dos mencionados objetivos.
- 3 Os critérios a adotar para efeitos de avaliação do interesse municipal das operações urbanísticas suscetíveis de estímulo, que correspondem a objetivos estratégicos do PDML, são os seguintes:
  - a) A oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;

**Departamento de Planeamento Urbano**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

### Artigo 84.º

#### Sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal

A previsão constante na alínea a) do n.º 3 do artigo 84.º do PDM reporta-se à atribuição de créditos de construção a utilizar, nos termos do n.º 6 do mesmo artigo, para efeitos das previsões excecionais de majoração da edificabilidade constantes das seguintes disposições

- 6 Os créditos de construção são utilizáveis para efeitos da volumetria admitida e de definição do índice de edificabilidade aplicável em cada operação, nas situações previstas nos artigos 42.º, 46.º, 48.º, 60.º e 62.º do presente Regulamento.

Departamento de Planeamento Urbano  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

Artigo 84.º

**Sistema de incentivos a operações  
urbanísticas com interesse municipal**

- Os créditos de construção são utilizáveis para efeitos da volumetria admitida e de definição do índice de edificabilidade aplicável em cada operação, nas situações previstas nos artigos 42.º, 46.º, 48.º, 60.º e 62.º do presente Regulamento.

**Artigo 42.º**, n.º 4, alínea b), subalínea iii), relativa à possibilidade de ampliação para remate de quarteirão, para pontuar enfiamentos de eixos urbanos;

**Artigo 46.º**, n.º 4, alínea b), subalínea ii), relativa à majoração do índice aplicável a loteamentos em espaços centrais e habitacionais consolidados;

**Artigo 48.º**, alínea b), subalínea i), relativa à majoração do índice aplicável a loteamentos em espaços de atividades económicas consolidados;

Departamento de Planeamento Urbano  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

Artigo 84.º

**Sistema de incentivos a operações  
urbanísticas com interesse municipal**

- Os créditos de construção são utilizáveis para efeitos da volumetria admitida e de definição do índice de edificabilidade aplicável em cada operação, nas situações previstas nos artigos 42.º, 46.º, 48.º, 60.º e 62.º do presente Regulamento.

**Artigo 60.º**, n.º 3, alínea f), subalínea ii), relativa à majoração do índice aplicável a loteamentos em espaços centrais e habitacionais a consolidar;

**Artigo 62.º**, n.º 3, alínea a), subalínea i), relativa à majoração do índice aplicável a loteamentos em espaços de atividades económicas a consolidar, referindo especificamente «desde que a habitação se insira em programa de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, nas condições a definir em regulamento municipal».

Departamento de Planeamento Urbano  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

Artigo 84º

**Sistema de incentivos a operações  
urbanísticas com interesse municipal**

- 4 Através de regulamento municipal serão definidos os requisitos de aferição dos critérios anteriores, a respetiva correspondência em créditos de construção e os procedimentos de operacionalização do sistema.

**Departamento de Planeamento Urbano**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Agosto 2023

Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



# Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal

Aprovado pelas Deliberações n.ºs 53/AM/2013 e 60/AM/2013, de 21 de maio, e publicado no 3º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1006, de 30 de maio de 2013.

Alínea g) do n.º 1 do artigo 2.º e da alínea i) do n.º 2 do artigo 5.º suspensas pela Deliberação 415/AML/2022 publicado no 2º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1486, de 11 de agosto de 2022

**Departamento de Planeamento Urbano**  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal

Aprovado pelas Deliberações n.ºs 53/AM/2013 e 60/AM/2013, de 21 de maio, e publicado no 3º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1006, de 30 de maio de 2013.

Alínea g) do n.º 1 do artigo 2.º e da alínea i) do n.º 2 do artigo 5.º suspensas pela Deliberação 415/AML/2022 publicado no 2º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1486, de 11 de agosto de 2022

### Nota Justificativa

- I A atribuição de créditos de construção (CC) a quem, através duma operação urbanística, prosiga os objetivos estratégicos fixados na revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM) é uma das ferramentas principais para a execução do Plano, que se articula com o instituto das cedências e compensações e com as taxas urbanísticas, com vista a orientar o investimento privado no imobiliário para os objetivos de interesse estratégico que o município estabeleceu no principal instrumento de gestão territorial da cidade.

Entre esses objetivos de interesse público contam-se a reabilitação, a compactação e o repovoamento de Lisboa, assente numa estratégia de atração para o Centro do investimento que, durante décadas, afluíu à periferia Norte de Lisboa e aos concelhos limítrofes.

**Departamento de Planeamento Urbano**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Nota Justificativa

### Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal

Aprovado pelas Deliberações n.ºs 53/AM/2013 e 60/AM/2013, de 21 de maio, e publicado no 3º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1006, de 30 de maio de 2013.

Alínea g) do n.º 1 do artigo 2.º e da alínea i) do n.º 2 do artigo 5.º suspensas pela Deliberação 415/AML/2022 publicado no 2º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1486, de 11 de agosto de 2022

Assim, o PDM, conforme explicitado no Relatório, e concretizado no Regulamento do Plano (RPDML), além de prever um melhor aproveitamento do edificado existente, estabelece um mecanismo de atribuição de créditos de construção correspondentes a direitos de edificabilidade transacionáveis, tendo em vista a criação de incentivos à prossecução dos comportamentos enunciados no n.º 3 do artigo 84.º do RPDML.

O Regulamento que agora se publica vem, assim, ao encontro do previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 2.º do RPDML: para responder aos objetivos fixados nos termos de referência aprovados e aos desafios da Carta Estratégica de Lisboa, o sistema de incentivos deve premiar as operações urbanísticas que, apresentando interesse municipal, são menos interessantes na perspetiva do interesse da promoção imobiliária, e essa ponderação deve passar por um sistema assente numa avaliação multicritério, que permita quantificar os créditos a conceder em função do mérito da operação.

**Departamento de Planeamento Urbano**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal

Aprovado pelas Deliberações n.ºs 53/AM/2013 e 60/AM/2013, de 21 de maio, e publicado no 3º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1006, de 30 de maio de 2013.

Alínea g) do n.º 1 do artigo 2.º e da alínea i) do n.º 2 do artigo 5.º suspensas pela Deliberação 415/AML/2022 publicado no 2º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1486, de 11 de agosto de 2022

### Artigo 3º

#### Oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda

- 3 Em regulamento relativo aos fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, será fixado o seguinte:
  - a) As tipologias, áreas, características e acabamentos dos fogos suscetíveis de integrar estes programas;
  - b) Os termos do contrato a celebrar entre o interessado e o Município, nomeadamente as cláusulas penais aplicáveis em razão do incumprimento contratual
  - c) Os elementos comprovativos a entregar pelo interessado, durante o prazo de vigência do contrato, relativamente ao cumprimento das obrigações contratuais.

**Departamento de Planeamento Urbano**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Agosto 2023

# Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal

Aprovado pelas Deliberações n.ºs 53/AM/2013 e 60/AM/2013, de 21 de maio, e publicado no 3º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1006, de 30 de maio de 2013.

Alínea g) do n.º 1 do artigo 2.º e da alínea i) do n.º 2 do artigo 5.º suspensas pela Deliberação 415/AML/2022 publicado no 2º Suplemento do Boletim Municipal n.º 1486, de 11 de agosto de 2022

### Artigo 3º

#### Oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda

- 5 Nas situações de oferta de fogos sujeitos a preço de venda máximo, além da regulamentação prevista no n.º 3 deste artigo, são aplicáveis as condições de alienação dos fogos, de admissão de candidatos, os valores máximos de venda e a forma de colocação no mercado através da Bolsa Municipal, a definir em programa específico.

**Departamento de Planeamento Urbano**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Agosto 2023

**Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados**



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



## **Regulamento** do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

### **Aumentar a oferta de Habitação Acessível**

- **É imperiosa e urgente a definição e operacionalização do conceito e da oferta de «fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda», através da aprovação do regulamento e do seu programa específico**
- **Planos, Unidades de Execução, Operações Urbanísticas;**
- **Oportunidade de captação de investimento privado para a promoção de habitação acessível, em complemento e reforço da oferta promovida pelo Município;**

Departamento de Planeamento Urbano  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

**Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados**



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



# **Regulamento** do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

## **Aumentar a oferta de Habitação Acessível**

- **Aproveitar a potencialidade e disponibilidade de investidores privados para promoverem projetos de habitação acessível;**
- **Incentivar a integração de habitação acessível nos empreendimentos privados e assim promover a diversidade e a inclusão social;**
- **Potenciar os vários instrumentos e incentivos públicos disponibilizados pelo Estado e pelo Município;**

Departamento de Planeamento Urbano  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

## Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados



**PDM**  
P L A N O  
D I R E T O R  
M U N I C I P A L  
D E L I S B O A



# Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML//2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012

Propõe-se, nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que a Câmara Municipal delibere:

- **Aprovar o início de procedimento de elaboração do Regulamento Municipal de Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação procedimental de interessados, a decorrer pelo período de 20 (vinte) dias úteis, com início 5 dias após a publicação do respetivo Aviso no Boletim Municipal, e com a publicação em 2 (dois) jornais diários, em 2 (dois) semanários e na Internet, no sítio institucional do Município de Lisboa, devendo as respetivas sugestões ser apresentadas por escrito, até ao final do mencionado prazo, e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, a enviar por meio eletrónico ou por via postal**

Departamento de Planeamento Urbano  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023

**Aprovar o início do procedimento de elaboração do Regulamento Municipal da Oferta de Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda, para efeitos de submissão a participação dos interessados**

**PROPOSTA N.º 494/2023**

**Pelouros**

Urbanismo e Habitação e Desenvolvimento Local

**Serviços**

Direção Municipal de Urbanismo e Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local

**Departamento de Planeamento Urbano**  
Direção Municipal de Urbanismo

Agosto 2023