

## **TERMOS DE REFERÊNCIA**



## **SEGUNDA ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS**

MAIO 2026



DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

### **COORDENAÇÃO:**

Arqº Luis Baptista Fernandes

Diretor Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Arq. Pais. Vera Madeira Freire

Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

### **APOIO JURÍDICO:**

Profª Draª Fernanda Paula Oliveira

Assessora jurídica especialista em ordenamento do território e urbanismo

### **TÉCNICOS**

Arqª Ana Gago

Técnica Superior da Divisão de Ordenamento do Território

Arqª Sandra Diogo

Técnica Superior da Divisão de Ordenamento do Território

Desenhadora Susana Nogueira

Desenhadora especialista em Sistemas de Informação Geográfica da Divisão de Ordenamento do Território



DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

## ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3. CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE QUE ENQUADRAM A SEGUNDA ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS .....	8
4. OBJETIVOS DA SEGUNDA ALTERAÇÃO DO PDMO.....	11
5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL PARA O PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS.....	13
6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	13
7. ANEXOS – Planta do Município de Oeiras/Área de Intervenção.....	13



DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
**DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente documento constitui os Termos de Referência para a elaboração da Segunda Alteração da Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Oeiras, a desenvolver ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), DL n.º80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual.

A primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Oeiras foi publicada no Aviso n.º 1/2015, Diário da República (DRE), 2ª série, n.º 179, de 14 de setembro de 2015, tendo esta sido, posteriormente, objeto de alterações materiais, publicadas no Aviso n.º 15118/2017, DRE, 2ª série, n.º 240, de 15 dezembro de 2017.

A primeira “Alteração do PDM Oeiras para Adequação ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial” foi publicada no Aviso n.º 19629/2022, DRE, 2ª série, n.º 198, de 13 de outubro de 2022.

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

Os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que esta alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos (cfr. artigo 118º do RJIGT).

A alteração dos planos territoriais corresponde à modificação de tais instrumentos de gestão territorial com o objetivo de os adequar à evolução das condições jurídicas, ambientais, económicas, sociais e culturais que fundamentaram as opções de ordenamento (cfr. as alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio). Corresponde a uma adequação circunscrita a aspetos específicos, que visa responder a evoluções identificadas, e que não implica uma reponderação global do modelo de ordenamento.

No presente caso, as alterações a introduzir no Plano Diretor Municipal resultam, em parte, da necessidade, por um lado, de transpor o conteúdo de outro ato que o vincula (no presente caso, outros instrumentos de gestão territorial), e por outro lado, da evolução das condições ambientais, económicas, sociais, com particular destaque para as necessidades decorrentes da atual crise habitacional.

### **3. CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE QUE ENQUADRAM A SEGUNDA ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS (PDMO):**

O plano diretor municipal, enquanto instrumento que estabelece o modelo de organização e desenvolvimento do território municipal, integra as opções e orientações de âmbito nacional e regional, com incidência na área de intervenção, determinando a classificação e qualificação do uso do solo e a respetiva execução e programação.

Face ao presente enquadramento regulamentar e legislativo, e tendo em conta a evolução do território municipal e respetivas transformações socioeconómicas, surge a necessidade de proceder à “Segunda Alteração do PDMO”, com vista a garantir um planeamento urbano adequado às dinâmicas sociais, económicas e urbanísticas verificadas.

Neste contexto, considera-se como condição de oportunidade para a presente alteração do PDMO, a necessidade de proceder à adaptação deste instrumento de gestão territorial, às novas regras e leis, entradas em vigor após a primeira Alteração do PDMO (em 2022), designadamente, as disposições identificadas como incompatíveis com o PDMO, do “Plano de Gestão dos Riscos de Inundações” (PGRI) do 2.º ciclo, da Região do Tejo e Ribeiras do Oeste, publicado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, Diário da República, n.º 79, 1ª Série de 22 de abril. Nos termos do n.º 6 do artigo 27.º do RJIGT, sempre que entre em vigor um programa territorial de âmbito nacional ou regional, é obrigatória a sua incorporação nos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, que com ele não sejam conformes ou compatíveis. A presente “Alteração do PDMO”, procederá também, à atualização das condicionantes que vigoram sobre o território municipal, designadamente: a extinção da uma servidão radioelétrica (centro radioelétrico - estação emissora de Alfragide), revogada pela alínea a) do artigo 2º do Decreto Regulamentar n.º 3/2025, publicada em Diário da República, 1ª série – n.º 53 – 17 de março.

Considera-se ainda, na presente “Alteração do PDMO”, a necessidade de integração no PDM, das disposições resultantes da entrada em vigor da “Alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do município de Oeiras”, publicada no DRE nº51, 2ª série, de 13 de março de 2025, pelo Aviso n.º 6779/2025/2.

É igualmente oportuno, na presente proposta de Alteração do PDMO, atualizar a lista de Instrumentos de Gestão Territorial de âmbito municipal, revogados (Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras, Plano de Pormenor do Moinho das Antas) e aprovados (Plano de Pormenor Norte de Caxias, Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos), após a entrada em vigor da primeira Alteração do PDM Oeiras para Adequação ao novo RJIGT, em 2022.

A presente “Alteração” apresenta-se, ainda, como uma oportunidade para ponderar os resultados da experiência de aplicação das disposições do PDM de Oeiras, desde a sua primeira Revisão (2015), em particular no que respeita à concretização dos parâmetros urbanísticos definidos no seu Regulamento, para as Sub-UOPG 1, 2, 3 e 4. As restrições detetadas na aplicação destes parâmetros, nos Planos de Pormenor recentemente aprovados e/ou em desenvolvimento (PP Norte de Caxias, PP Empresarial de Paço de Arcos, PP Norte de Paço de Arcos e PP Empresarial de Porto Salvo), conjugadas com as conclusões obtidas no relatório anual de “Monitorização da Execução do Índice de Utilização do Solo do PDM de Oeiras”, permitiram-nos concluir que os “índices de utilização do solo”, genéricos, estimados para estas Sub-UOPG, em 2015 (1ª Revisão do PDMO), e corroborados em 2022 (1ª Alteração do PDMO), foram amplamente subdimensionados. Neste sentido, pretende-se reavaliar os índices máximos de utilização do solo (IUS), de cada uma destas quatro Sub-UOPG, para acomodação de áreas destinadas exclusivamente a espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos), mantendo afeta a área de construção máxima definida, à construção de áreas cobertas de habitação, comércio e serviços.

Este constrangimento foi identificado ao longo do processo de planeamento, que envolveu a elaboração dos diversos Planos de Pormenor em curso, e surge da aplicação das definições de “área de construção total” e “área de construção dos edifícios”, explanadas no Decreto-Regulamentar nº 9/2009 de 29 de maio, retificado pela Declaração de Retificação nº 53/2009 de 28 de julho e mantidas no Decreto Regulamentar nº5/2019 de 27 de setembro.

O conceito de “área de construção do edifício” e de “área total de construção”, acomoda em si, as áreas destinadas, também, a espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos). Este facto penaliza o desenho urbano dos PMOTs elaborados ou em elaboração, precisamente porque, os IUS máximos estimados cada Sub-UOPG, não foram

testados ao detalhe, sendo apenas possível tirar tais conclusões, depois de trabalhar no desenvolvimento do modelo urbano de cada um dos Planos de Pormenor recentemente elaborados.

Por último, uma das condições de oportunidades mais relevantes que enquadra a presente “Alteração do PDMO”, prende-se com as conclusões alcançadas com a elaboração da Carta Municipal de Habitação de Oeiras, que vêm ao encontro da necessidade premente de condições dignas, económicas, financeiras e sociais, de acesso a habitação a custos acessíveis. No atual contexto de crise habitacional, o Município de Oeiras tem por objetivo, dar continuidade e prioridade absoluta, à implementação de políticas públicas de habitação, centradas no aumento da oferta pública e acessível, fixação de jovens no concelho e criação de oferta para quem cá trabalha.

Neste contexto, encontra-se em fase final de elaboração, a Carta Municipal de Habitação de Oeiras (CMHO), que em articulação com o Plano Diretor Municipal (PDM), permite traçar metas e objetivos, face às necessidades e dinâmicas habitacionais atuais.

A implementação desta estratégia, passa pela possibilidade de vir a reclassificar solo rústico em urbano, em áreas previamente delimitadas (2 novas Sub-UOPG), através da elaboração de instrumentos de gestão territorial previstos na Lei. A delimitação de duas novas Sub-UOPG, por si só, não reclassificará solo, limitando-se a estabelecer o enquadramento e as regras ao abrigo das quais essa reclassificação poderá vir a ocorrer.

Uma destas novas Sub-UOPG, terá como principal desígnio criar condições para o acolhimento da intenção manifestada pela “administração central”: um novo hospital que concentre a atividade hospitalar da ULSLO (Unidade Local de Saúde Lisboa Ocidental) numa única instalação – O Novo Hospital Lisboa Ocidental, da esfera do SNS, substituindo o Hospital Egas Moniz, o Hospital de Santa Cruz e o Hospital de São Francisco Xavier.

A criação de um Hospital com estas características no Concelho de Oeiras alinha-se com a estratégia de desenvolvimento urbano no Município, permitindo a criação de um polo de especialização em Saúde no concelho.

Muito embora se considere que se mantém coerente, a Visão Estratégica para o desenvolvimento municipal, definida no modelo espacial de ocupação do solo, preconizado na 1ª Revisão do PDMO, em 2015, e na 1ª Alteração do PDMO (em 2022), esta “Segunda Alteração”, permitirá concretizar, implementar e afinar, a estratégia determinada.

Face às dinâmicas mencionadas, considera-se que o PDM, sendo o instrumento “chave” no processo de planeamento municipal, deverá prever o regime adequado, por forma a responder aos desafios constantes e mutáveis da sociedade, garantindo o adequado e integrado ordenamento do território do município de Oeiras.

#### **4. OBJETIVOS DA SEGUNDA ALTERAÇÃO DO PDMO:**

Neste contexto, a presente alteração tem como principais objetivos:

**a) A Adaptação às novas regras estabelecidas, leis ou regulamentos em vigor (artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)), designadamente:**

*i) Atualização da lista de Instrumentos de Gestão Territorial de âmbito Municipal, em vigor, após publicação da 1ª Alteração do PDMO (em 2022):*

- Instrumentos de Gestão Territorial Revogados desde 2022:

Foi revogado o Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Camara Municipal de Oeiras (PPE), pela Assembleia Municipal, e publicada a sua revogação em Diário da República, 2.ª série - n.º 190 de 29 de setembro de 2025 pelo Aviso n.º 18834/2023.

Foi revogado o Plano de Pormenor do Moinho das Antas (PPMA), pela Assembleia Municipal, e publicada a sua revogação em Diário da República, 2ª série – n.º 34 de 18 de fevereiro de 2026, pelo Aviso n.º3589/2026.

- Instrumentos de Gestão Territorial Aprovados e Eficazes a partir de 2022:

Foi aprovado o Plano de Pormenor Norte de Caxias (PPNC), pela Assembleia Municipal, e publicada a sua aprovação em Diário da República, 2.ª série - n.º 71 - 10 de abril de 2024 pelo Aviso nº 7671-B/2024/2;

Foi aprovado o Plano de Pormenor Empresarial de Paço de Arcos (PPEPA), pela Assembleia Municipal, e publicada a sua aprovação em Diário da República, 2ª série – nº31 de 13 de fevereiro de 2026, pelo Aviso nº 3274/2026/2.

*ii)* Atualização da Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes (e respetivos desdobramentos), em resultado da entrada em vigor da Alteração da delimitação da Reserva Ecológica (REN) do município de Oeiras, publicada em Diário da República, 2ª série – n.º 51 – 13 de março de 2025 pelo Aviso n.º 6779/2025/2, que redelimitou a tipologia de “Escarpas e Outras Áreas de Elevada Susceptibilidade Geológica”. Paralelamente será desenvolvido um novo procedimento de Redelimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Oeiras, para adequação às “novas orientações estratégicas de âmbito nacional e regional, publicadas na Portaria nº336/2019 de 26 de setembro, alterada pela Portaria nº264/2020 de 13 de novembro”, para as restantes tipologias;

*iii)* Atualização da Planta de Ordenamento e Regulamento para Adaptação do PDM ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) do 2.º Ciclo, segundo o disposto nas alíneas b) e c) do n.º 4 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

*iv)* Atualização da Planta de Condicionantes em resultado da extinção da servidão radioelétrica de proteção do centro radioelétrico formado pela estação emissora de Alfragide, constituída pelo Decreto n.º 276/76, de 13 de abril, segundo alínea a) do Artigo 2º do Decreto Regulamentar n.º 3/2025, publicado em Diário da República, 1ª série – n.º 53 – 17 de março.

**b) Evolução das condições jurídicas, ambientais, económicas, sociais e culturais, face à primeira Alteração do PDMO (em vigor) e que justificam novas opções de ordenamento (artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)):**

*i) Criação de duas novas Sub Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (Sub-UOPG)*, tendo por objetivo estruturar o território para acolher a construção de nova habitação pública/privada de acordo com as conclusões da Carta Municipal de Habitação de Oeiras, integradas com novas áreas de comércio, serviços e equipamentos, com especial enfoque no novo Hospital Lisboa Ocidental. Sublinha-se que a delimitação destas Sub-UOPG não reclassifica o solo por si só. Esta reclassificação só ocorrerá em momento posterior pelas vias legalmente definidas, no RJIGT e nos termos que vierem a ficar definidos no novo Regulamento do PDM.

*ii) Adequação do conteúdo programático da Sub-UOPG 5 – Terraplano de Algés*, artº46º do Regulamento do PDM, publicado no DRE nº198, 2ª serie, Aviso nº19629/2022 de 13 de outubro, para incorporação das disposições necessárias ao acolhimento do Programa do XXV Governo – “Ocean Campus – Parque Cidades do Tejo”.

*iii) Adequação do índice Máximo de Utilização do Solo definido nas Sub Unidades Operativas de Planeamento e Gestão nº 1, 2, 3 e 4*, artigos 54º, 58º, 59º e 60º do Regulamento do PDM em vigor, para acomodação de áreas destinadas exclusivamente a espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços), em resultado da experiência de aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no PDM, para os Planos de Pormenor recentemente desenvolvidos e aprovados, assim como para os que estão em desenvolvimento, conjugada com as conclusões do relatório anual de “Monitorização da Execução do Índice de Utilização do Solo do PDM de Oeiras”.

## **5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL PARA O PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS:**

O conteúdo material e documental da 2ª alteração da 1ª revisão do PDMO obedece ao disposto nos artigos 96.º e 97.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, respetivamente, com as adaptações necessárias, em função da natureza e objetivo da alteração proposta.

## **6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA:**

O presente procedimento de “Segunda Alteração do Plano Direto Municipal de Oeiras” qualifica-se para o procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.

A avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial está contemplada no RJIGT e disciplinada no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.

De acordo com o disposto nos n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, sendo da competência da Câmara Municipal a sua qualificação para efeitos de AAE.

O referido artigo 120.º, n.º 1 do RJIGT utiliza conceitos indeterminados como “pequenas alterações” e “suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 2 do RJIGT).

Atendendo ao objeto e âmbito da presente alteração, conclui-se que esta é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que pode vir a comportar alteração do quadro substantivo das intervenções já contempladas na revisão do PDM, que não foram ponderadas na AAE desenvolvida em sede de revisão do PDM.

Os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, constantes do anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, são os seguintes:

*“1 - Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:*

- a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;*
- b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;*
- c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;*
- d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;*

*e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.*

*2 - Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta, nomeadamente:*

*a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;*

*b) A natureza cumulativa dos efeitos;*

*c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;*

*d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;*

*e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;*

*f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:*

*i) Características naturais específicas ou património cultural;*

*ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;*

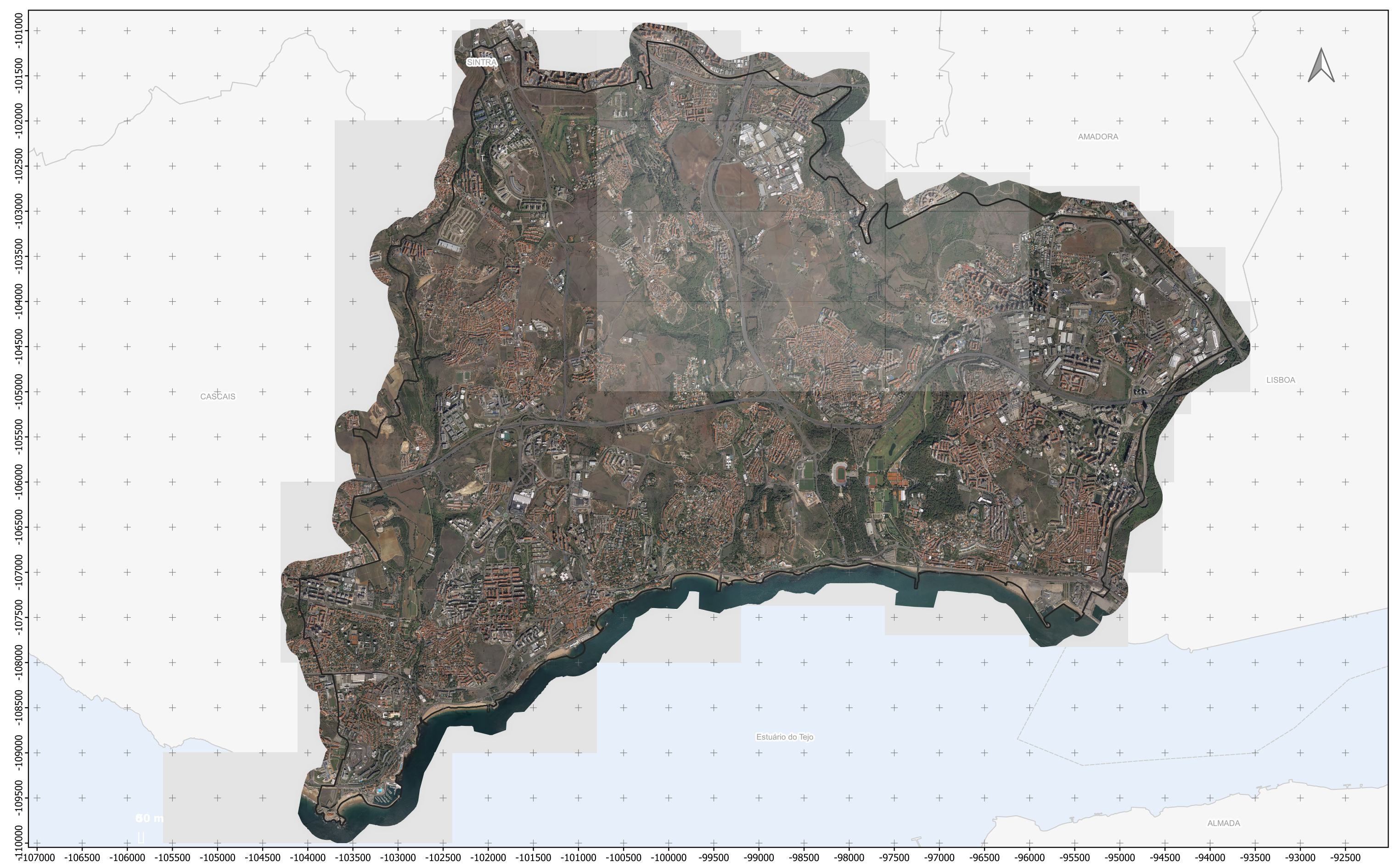
*iii) Utilização intensiva do solo;*

*g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.”*

## **7. ANEXOS:**

**ANEXO I** – Planta do Município de Oeiras/Área de Intervenção.





 <b>Divisão de Ordenamento do Território</b> Diretor da DMOTDU: Arq.º Luis Baptista Fernandes Diretor do DOTPU: Chefe de Divisão: Arq.º Pais. Vera Freire Técnico: Geógrafo Rodrigo Leal	Escala: 1:38 466,875 m 13/05/2026 N.º Planta: 01 Formato: A3		
	PT-TM06/ETRS89 Elipsóide de referência: GR580 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator   Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais Origem das coordenadas rectangulares: Lat 39º40'05".73N, Long 8º07'59".19W Falsa Origem: M=0m, P=0m		

Município de Oeiras

Fonte:  
-CMO 2023: Ortofotomapas, voo efetuado em setembro de 2023, resolução espacial de 10 cm.

