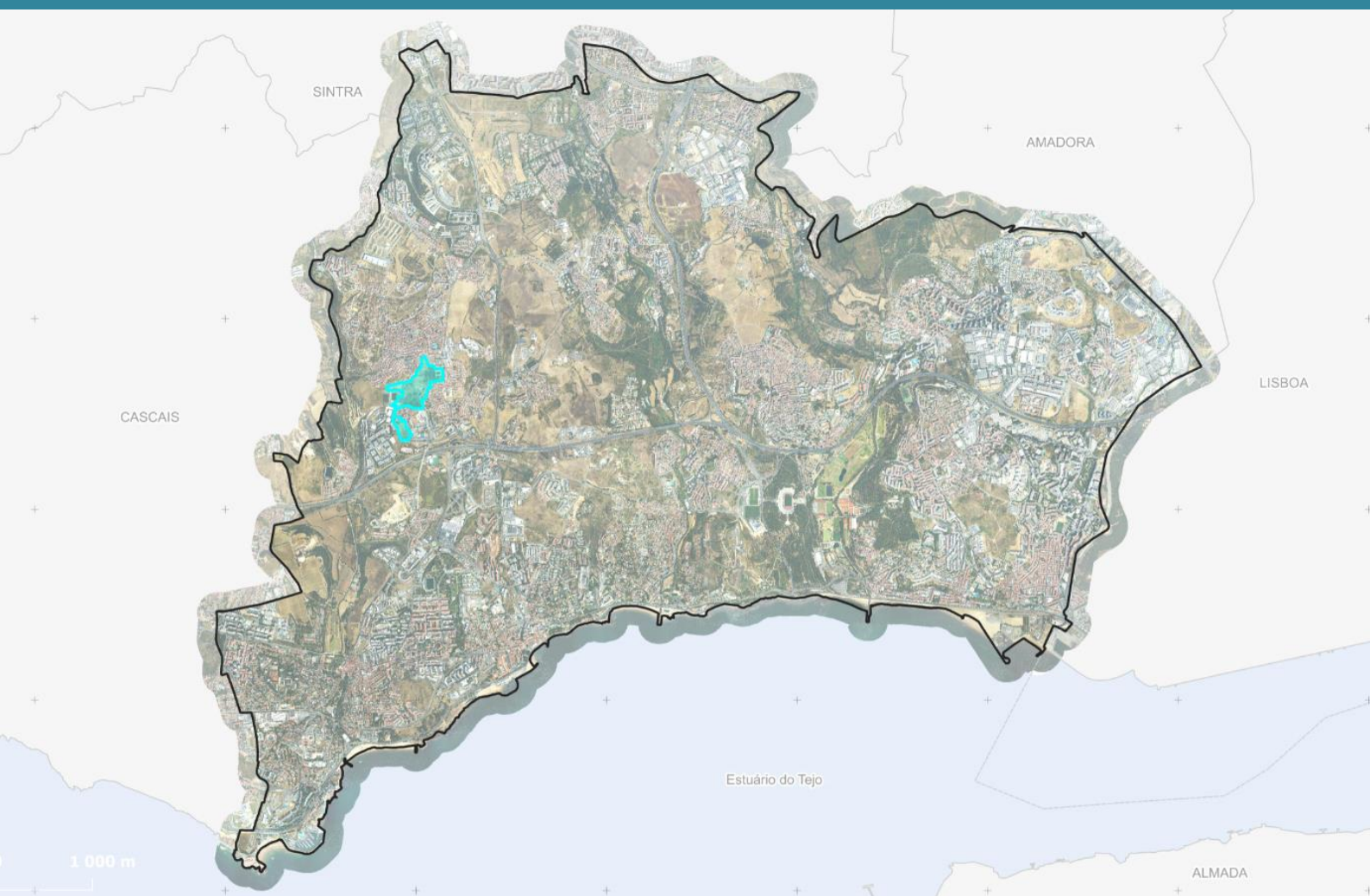


# PLANO DE PORMENOR OCIDENTAL DE PORTO SALVO - FASE II



## TERMOS DE REFERÊNCIA

maio 2026

## **ÍNDICE**

- 1. INTRODUÇÃO**
  - 1.1 OBJETIVO**
- 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO**
  - 2.1 CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS E POTENCIALIDADES**
    - 2.1.1 LOCALIZAÇÃO E ANÁLISE**
    - 2.1.2 IMAGENS DO LOCAL**
- 3. CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE**
  - 3.1 FATORES ENDÓGENOS**
  - 3.2 FATORES EXÓGENOS**
- 4. OBJETIVOS**
  - 4.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS GERAIS**
  - 4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ESPECÍFICOS**
    - 4.2.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS**
    - 4.2.2 ESTRUTURA VIÁRIA E ACESSIBILIDADES**
  - 4.3 VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA**
  - 4.4 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**
  - 4.5 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO**
  - 4.6 ENQUADRAMENTO LEGAL**
- 5. ANEXO 1 - PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO**
- 6. ANEXO 2 - PLANTAS DE ENQUADRAMENTO**

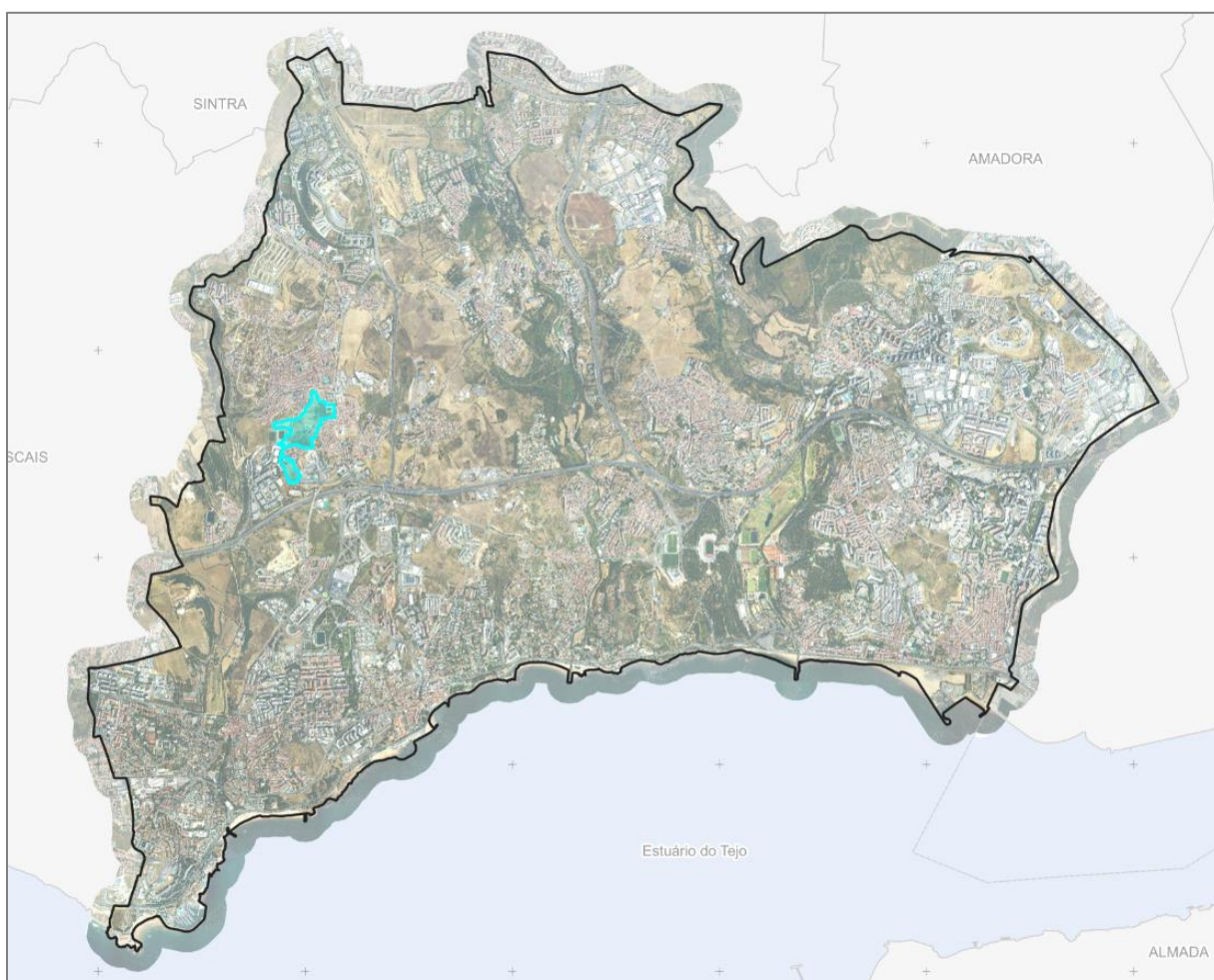
## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### 1 INTRODUÇÃO

#### 1.1 OBJETIVO

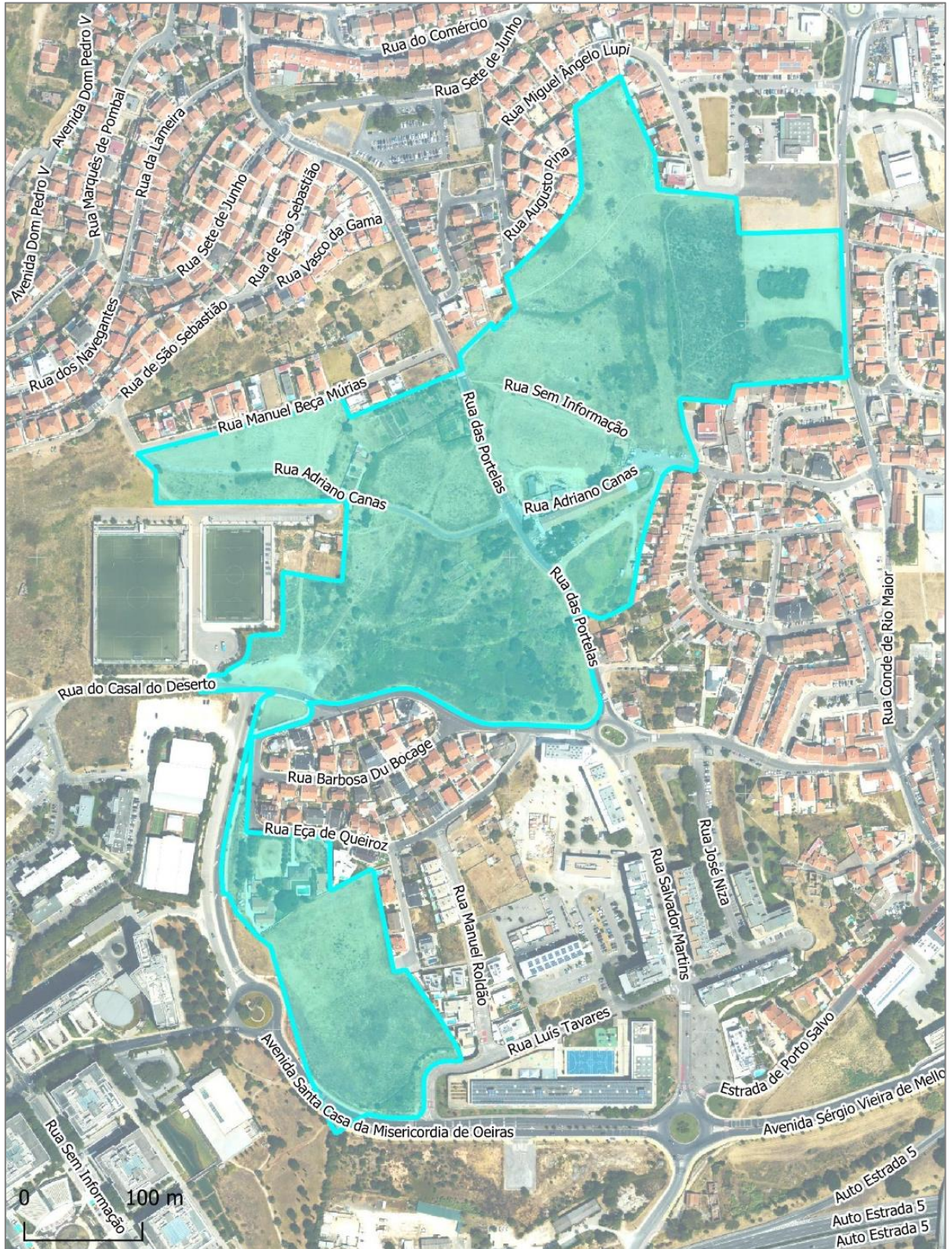
O presente relatório - **Termos de Referência** - constitui o suporte técnico da proposta de deliberação a apresentar à Câmara Municipal, para que determine, de acordo com o previsto no Art.º 76º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a **elaboração do Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo-Fase II**, sito na Freguesia de Porto Salvo.



Planta de Enquadramento no Concelho de Oeiras do Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

# TERMOS DE REFERÊNCIA

## Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



Área de intervenção do Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

## 2 ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 2.1 CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS E POTENCIALIDADES

#### 2.1.1 LOCALIZAÇÃO E ANÁLISE

Localização: A área em referência localiza-se na Freguesia de Porto Salvo, na zona Ocidental de Porto Salvo, sendo limitada a Norte pela Rua Manuel Beça Múrias e aglomerado urbano consolidado e Mercado de Porto Salvo, a Sul pela Rua do Casal do Deserto e Nascente pela Rua Conde de Rio Maior e aglomerado urbano consolidado, e a poente pelo complexo do Atlético Clube de Porto Salvo e Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras. A área do PP é composta de duas zonas separadas pela Rua do Casal do Deserto.

A área do Plano em causa está envolvida na sua quase totalidade por malha urbana consolidada do aglomerado urbano de Porto Salvo.

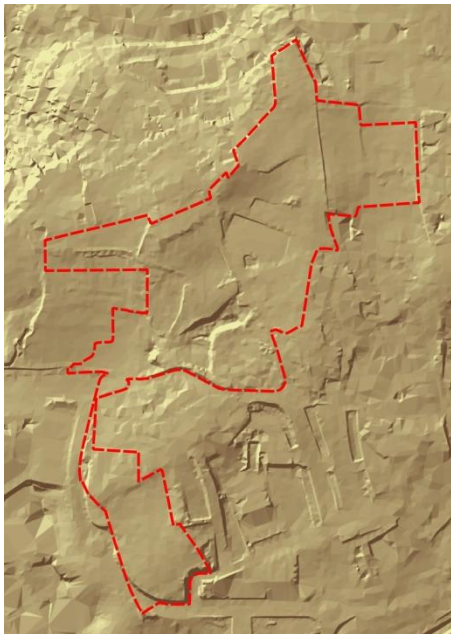
A superfície afeta ao Plano, para a qual se propõe a elaboração de um Plano de Pormenor, tem uma área de cerca de 16,2 ha.

Análise física: A área de intervenção é atualmente marcada pelo atravessamento de três vias, transversalmente pela Rua Casal do Deserto, Rua Adriano Canas e longitudinalmente pela Rua das Portelas.

Relativamente à topografia a área apresenta, na zona a norte da Rua do Casal do Deserto, cotas altimétricas entre 108 e 86, com pendente N/S e declive médio de 8% e máximo de 17%. Na pendente E/W apresenta cotas entre 102 e 93, com declive médio de 5% e um máximo de 22%. A sul da R. do Casal do Deserto, apresenta uma pendente W/E, com cotas altimétricas entre 80 e 90, com um declive médio de 0,3%, e declive máximo de 94% (taludes junto a vias).

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



Excerto mapa - relevo sombreado



Excerto mapa - Curvas de nível

Trata-se de uma área com uma boa exposição solar e sistema de vistas interessante para S e E/SE (Rio Tejo).

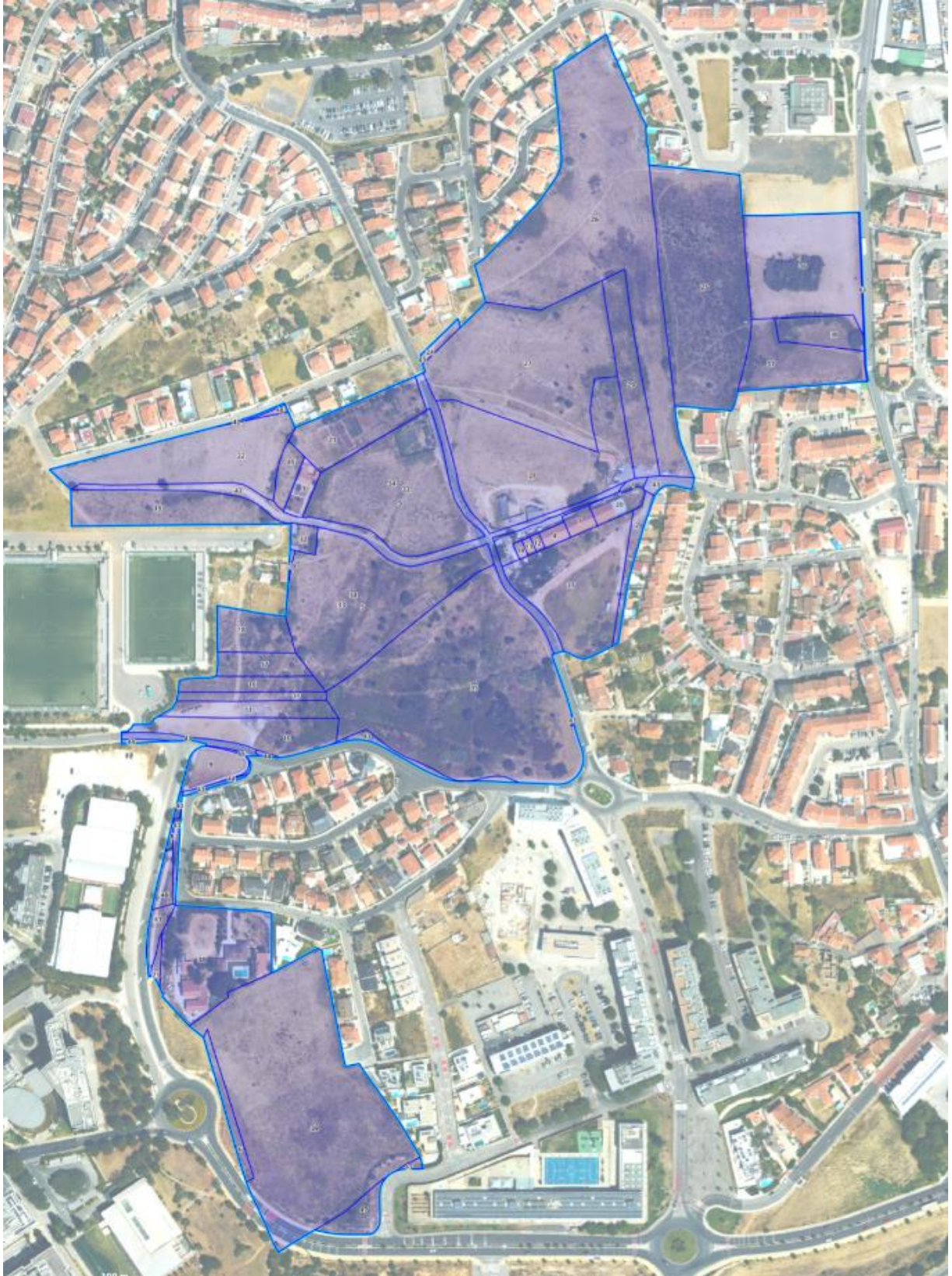
#### Cadastro:

Relativamente à caracterização das propriedades que compõem a área do Plano, face aos dados obtidos na DGT – Cadastro geométrico da propriedade rústica n.º 14328/2022, na Conservatória do Registo Predial (Certidões CRP) e no Serviço de Finanças de Oeiras (Cadernetas Prediais), verifica-se que a área de intervenção é composta por 48 polígonos cadastrais, dos quais se registam 26 artigos de matriz rústica, 12 de matriz urbana e 1 misto, com o registo de 30 proprietários diferentes.

Pode-se constatar que cerca de 7% da área em estudo é propriedade do Município de Oeiras, e 5 proprietários detêm, cada um, áreas entre 10% a 11% da área total do Plano.

# TERMOS DE REFERÊNCIA

## Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

#### Registo de propriedades integradas da área-plano:

Polígono	Artigo	Secção	Tipo Art.º	Domínio	Proprietário	Data CRP	Area CRP	Area abrangida pelo PP (m2)
1	830	33		Privado	Carlos Martins Mendes?			738,81
2	?				J.A.E. ?		616,25	616,25
3	1235		Urbano	Privado	Etelvina da Glória Carvalho da Ressurreição Proença	CRP 2026-05-08	600,00	600,00
4	1374		Urbano	Privado	Aliança Panificadora de Algés, Paço de Arcos e Oeiras, Lda	CRP 2026-05-08	200,00	200,00
5	1455*		Urbano	Privado	Lydia Ferreira Amaro Trindade Dujnic	CRP 2026-05-08	400,00	400,00
6	288	40	Rústico	Privado	José Adriano Diniz Batista	CRP 2026-05-08	720,00	720,00
7	333		Urbano	Privado	José Manuel Cavalheiro dos Santos e outros	CRP 2026-05-08	352,61	352,61
8	34	33-40	Rústico	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	5700,00	62,06
9	36	33	Rústico	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	1180,30	1180,30
10	37	33	Rústico	Privado	Maria Elisete Diniz Canas e outros	CRP 2026-05-08	4480,00	2794,55
11	38	33	Rústico	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	2960,00	1491,18
12	3825(A)		Urbano	Privado	José Carlos Sérgio Correia	CRP 2026-05-08	66,66	66,66
13	3825(B)		Urbano	Privado	Manuel Acácio Soares dos Santos e outro	CRP 2026-05-08	66,66	66,66
14	3825(C)		Urbano	Privado	Maria Arménia Rodrigues Arcanjo e outro	CRP 2026-05-08	66,66	66,66
15	39	33	Rústico	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	1720,00	722,48
16	40	33	Rústico	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	3000,00	1156,82
17	41	33	Rústico	Privado	Maria Elisete Diniz Canas e outros	CRP 2026-05-08	4400,00	1117,70
18	42	33	Rústico	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	8540,00	1613,91
19	43	33	Rústico	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	13060,00	3543,94
20	448		Urbano	Privado	José Manuel Cavalheiro dos Santos e outros	CRP 2026-05-08	621,76	621,76
21	45	33	Urbano	Privado	Américo Augusto Rodrigues e outro	CRP 2026-05-08	3280,00	3280,00
22	46	33	Rústico	Privado	José Manuel Lopes Machado de Assunção	CRP 2026-05-08	5840,00	5840,00
23	5008		Urbano	Público	Domínio público		150,75	150,75
24	57	33		Privado	José Manuel Freire Sabido e Fernando Sabido		220,00	220,00
25	62	33	Rústico	Privado	José Manuel Lopes Machado de Assunção	CRP 2026-05-08	10720,00	10720,00
26	63	33	Rústico	Privado	BELURBE - Gabinete Estudos e Projectos, Lda	CRP 2026-05-08	18180,00	18180,00
27	65	33	Rústico	Privado	Bernardo Rebelo Diniz e João Maria Dinis Batista e outro	CRP 2026-05-08	10640,00	10640,00
28	66	33	Rústico	Privado	Maria Elisete Diniz Canas e outros	CRP 2026-05-08	9100,00	9100,00
29	67	33	Rústico	Privado	PREDEX - Indústria de Construção Civil, Lda	CRP 2026-05-08	2720,00	2720,00
30	69	33	Rústico	Privado	Ana Maria Rodrigues Diniz Gambôa e outro	CRP 2026-05-08	1320,00	1320,00
31	70	33	Rústico	Privado	Bernardo Rebelo Dinis	CRP 2026-05-08	3040,00	3040,00
32	74	33	Rústico	Privado	Daniel Mário Francisco e outro	CRP 2026-05-07	400,00	400,00
33	74*	33	Rústico	Privado	Maria José Moreira Santa Rita e outro	CRP 2026-05-08	15400,00	15400,00
34	74*	33	Urbano	Privado	Francisco Rodrigues Sampaio e outro	CRP 2026-05-08	400,00	400,00
35	75	33	Rústico	Privado	AZULOIRO - Propriedades, SA e outro	CRP 2026-05-08	21525,00	18461,49
36	813 (1065)	33	Rústico	Privado	Alberto de Carvalho Rebelo e outro (Promessa de Alienação a Supsell Invest II, Lda)	CRP 2026-05-08	6800,00	6800,00
37	832	33	Rústico	Privado	João Domingos Duarte e outros	CRP 2026-05-08	5720,00	5720,00
38	927	40	Rústico	Privado	Ricardo Manuel Serra Baptista e outro	CRP 2026-05-08	5465,71	5465,71
39	930	40	Rústico	Privado	José Adriano Diniz Batista e outro	CRP 2026-05-08	18648,00	18648,00
40	dp			Público	Domínio público			68,23
41	dp			Público	Domínio público			459,78
42	dp			Público	Domínio público			57,63
43	dp			Público	Domínio público			5163,56
44	dp			Público	Domínio público		6996,65	182,47
45	Omisso		Urbano	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	600,00	600,00
46	Omisso		Misto	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	32130,00	441,03
47	Omisso		Rústico	Privado	FUNGERE - Fundo de Gestão de Património Imobiliário	CRP 2026-05-08	780,00	780,00
48	Omisso		Urbano	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	100,00	100,00

Fonte: Cadastro Rústico: DGT – Cadastro geométrico da propriedade rústica n.º 14328/2022 (Medido digitalmente)

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### Processos urbanísticos antecedentes com incidência na área do PP:

Relativamente ao enquadramento urbanístico envolvente à área do plano verifica-se que está envolvido, praticamente em todo o perímetro, por Alvarás de loteamento com significativa taxa de concretização. Salienta-se quanto os usos uma predominância de uso habitacional de baixa densidade (2 pisos), constituindo-se na maioria por habitação unifamiliar.

A área de intervenção do PPOPS-Fase II confina a poente com o Complexo Desportivo de Porto Salvo – Adriano Canas, localizado na Rua Casal do Deserto, com uma área total de cerca de 2,8ha, este equipamento municipal é constituído por dois campos independentes, destinados à prática de futebol 11 e de 7.

Para além deste complexo desportivo municipal, destaca-se ainda a existência, a norte o Mercado de Porto Salvo e o Pavilhão Desportivo dos Leões de Porto Salvo, a nascente da Rua Conde de Rio Maior a Igreja e Centro Paroquial de Porto Salvo e a sul/nascente a Escola Básica de Porto Salvo (EB/JI).

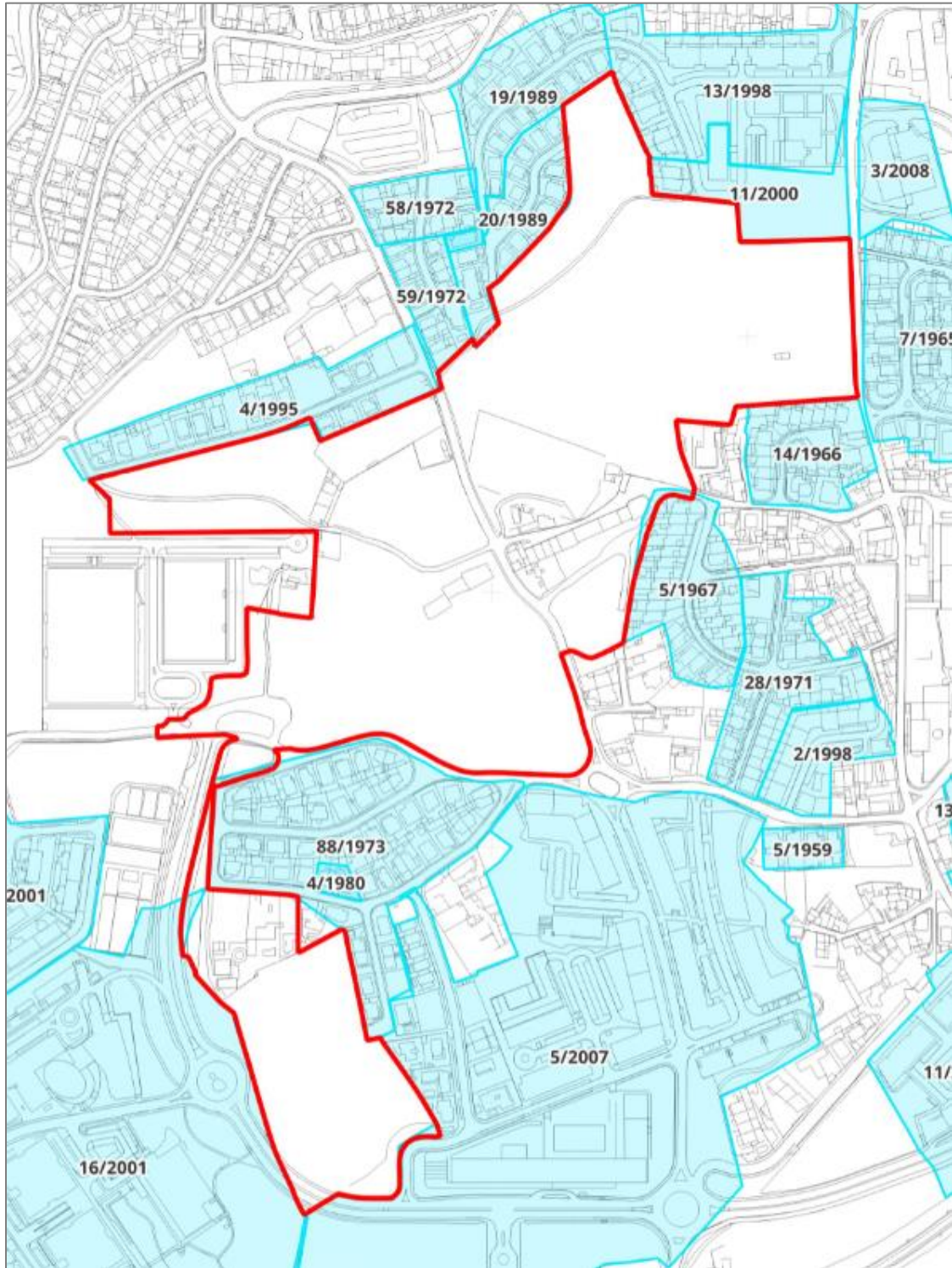
Merece igualmente destaque a proximidade a sul/poente ao Parque Empresarial “Lagoas Park”.

A área em análise caracteriza-se por ser uma zona pouco construída. Com incidência na área do Plano de Pormenor registam-se 13 processos de construção, alguns de carácter precário, outros sem licença de utilização. Para além destes casos verifica-se algumas estruturas construídas, do tipo armazém sem registo de qualquer tipo de processo de licenciamento.

As situações observadas deverão ser tidas em consideração para análise mais pormenorizada relativamente à pertinência da sua manutenção ou eliminação.

# TERMOS DE REFERÊNCIA

## Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



 PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)

 Loteamentos

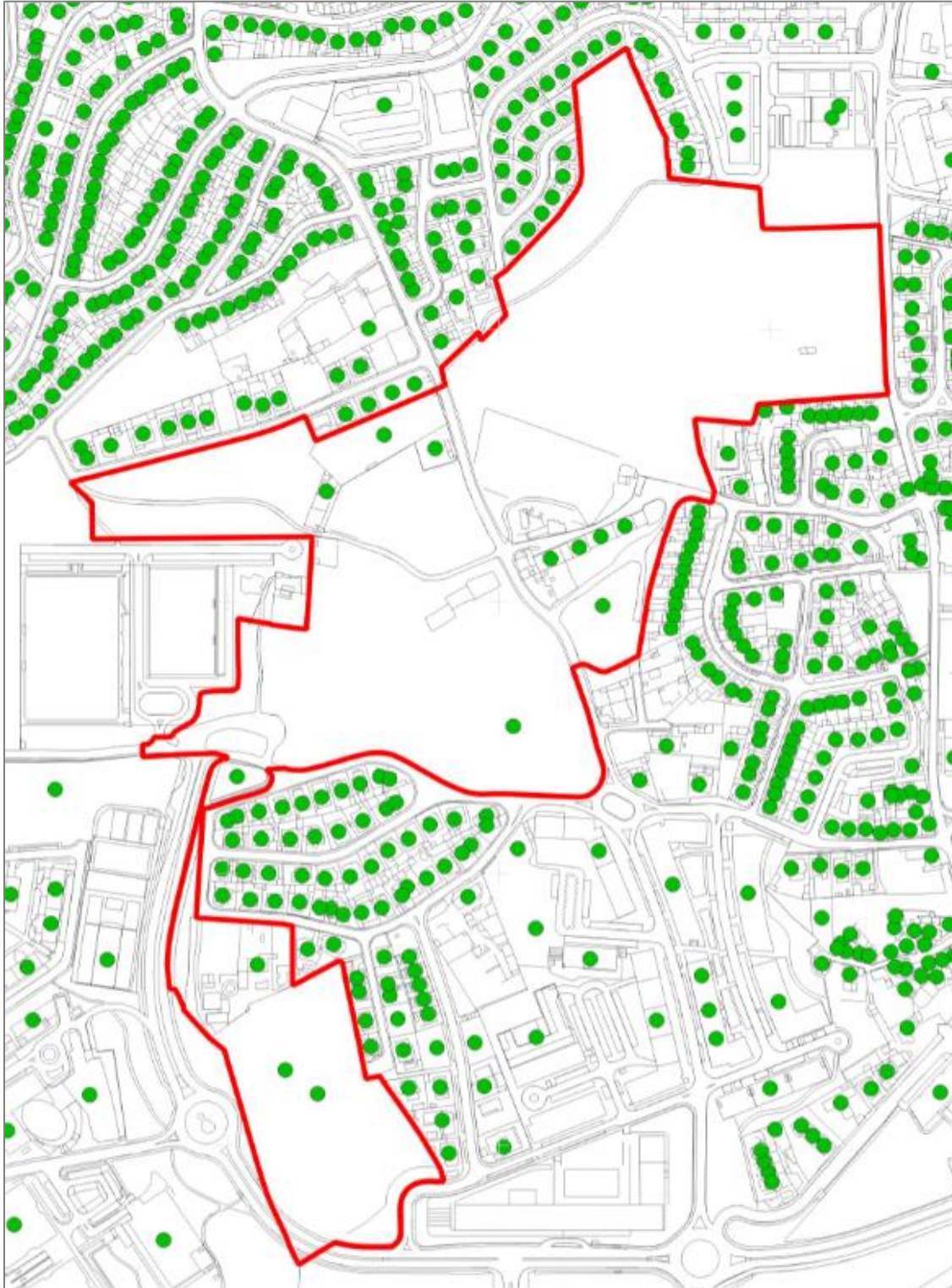
Cartografia Base

 Planimetria

Identificação dos Alvarás de Loteamento na área de influência do PP

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



 PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)

Cartografia Base

— Planimetria

Processos de Obra

 Municipais

 Privados

Registo de Processos de obra na área de intervenção do PP

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



Identificação de processos de construção com incidência na área do PP

- 1122/1987 (R. Adriano Canas, nº70; hab. unifamiliar – emissão de lic.<sup>a</sup> de utilização p/ regularizar);



Proc.ºs 1122/1987 – Rua Adriano Canas, n.º 70

- 523/2018 (Pedido de licenciamento de moradia unifamiliar – em curso);



Proc.ºs 523/2018 – Rua das Portelas

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

- 17/2013 (Pedido de informação relativamente ao enquadramento urbanístico do terreno. Nota: não se regista qualquer licença para o terreno);



Proc.ºs 17/2013 – Rua das Portelas

- 165/1969 (R. Adriano Canas, n.º 23, 23A, 23B, 25; 25A e 25B; armazém com lic.de construção n.º 290 a título precário (17/1/1971), com lic. de utilização para os n.ºs 23,23-A, 23-B. Para os n.ºs 25, 25-A e 25-B não foi requerida lic. de utilização);
- 1419/1971 (R. Adriano Canas, n.º 21, armazém, pedido de autorização de utilização em curso).



Proc.ºs 165/1969 e 1419/1971 – Rua Adriano Canas, n.º 21, 23,23A, 23B, 25, 25A e 25B

- 50/2017 (Av. S.ta Casa da Misericórdia de Oeiras, PIP de op. de loteamento) e 522/2018 (Av. S.ta Casa da Misericórdia de Oeiras, pedido de licenciamento de estacionamento provisório) - inviáveis por falta de enquadramento no PPZOPS, entretanto revogado, e por existência de Reserva Ecológica Nacional.



Proc.ºs 50/2017 e 522/2018

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

- 114/2007 (R. Eça de Queiroz, pedido de edificação ed. multifamiliar – s/ sequência) – área comprometida pelo traçado da VDP.



Proc.º 114/2007

- 2455/1977 (Proc.º de construção – moradia e diversos anexos (arrumos, cavalariça), construções com algumas situações irregulares, omissão de licenças de construção e/ou utilização.

- A- Moradia
- B- Garagem/apoios
- C- Cavalariça
- D- Apoio cavalariça/habitação
- E- Habitação
- F- Piscina
- G- Abrigo e criação de animais

Fonte: inf. 29498/2011-  
DMPUH/DPGU/DLAAE



Proc.º 2455/1977

- 139/2020 (R. do Casal do Deserto/Rua das Portelas, PIP de op. de loteamento, com parecer desfavorável por incompatibilidade com a REN em vigor e por se encontrar em elaboração o PP em referência).

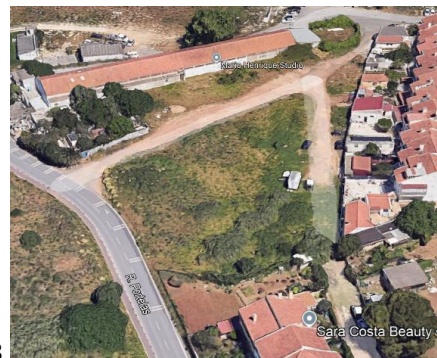


Proc.º 139/2020

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

- 344/2018 (R. Portelas, Pedido de informação, área condicionada ao desenvolvimento do PP em referência).



Proc.º 344/2018

### Antecedentes Urbanísticos:

A zona norte da área definida para a elaboração do PP, ainda no cenário do PDM de 1994, foi alvo de estudos urbanísticos com vista à consolidação da malha urbana e salvaguarda do canal para a execução do troço da VDP que liga Porto Salvo a Leião. O Estudo Urbanístico desenvolvido em 2009, com enquadramento no PDM 1994, embora nunca tenha sido aprovado pela Câmara, foi tido como orientador para as operações urbanísticas que surgiram naquela área. No seu princípio de conceção, apresentava como conceito, a criação de uma Zona Verde Equipada de carácter residencial, vocacionada para o desenho de uma nova centralidade em Porto Salvo.

A zona sul da área de intervenção definida para o PP em referência integra a parte da área do antigo Plano de Pormenor da Zona Ocidental de Porto Salvo (PPZOPS). Segundo Aviso n.º 1006/2021, de 14 de janeiro foi aprovada a Revogação do PPZOPS. Considerando que a revogação do PPZOPS elimina parte do cenário urbano definido, passaram a vigorar as disposições do PDM. Atendendo que parte do núcleo de propriedade 2 previsto no antigo PPZOPS se encontra atualmente condicionado por REN, na tipologia de Áreas Estratégicas de Proteção e Recarga de Aquíferos, não se afigura possível concretizar qualquer pretensão urbanística nesta zona. Neste contexto, considerou-se pertinente a incorporação deste núcleo na área do PP em elaboração, para garantia de um melhor ordenamento do território.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### Rede viária:

A acessibilidade à zona do Plano é feita a nascente pela Rua Conde de Rio Maior, a sul pela Rua do Casal do Deserto e Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras, vias que confinam com o limite do Plano de Pormenor. Presentemente área do Plano é marcada pelo atravessamento de duas vias, transversalmente pela Rua Adriano Canas e Rua do Casal do Deserto e longitudinalmente pela Rua das Portelas.

### **2.1.2 IMAGENS DO LOCAL**



# TERMOS DE REFERÊNCIA

## Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II



### **3 CONDIÇÕES DE OPORTUNIDADE**

Como fatores de oportunidade para a elaboração deste Plano, merece naturalmente destaque, o facto da área de intervenção do PP abranger a Sub-UOPG 12, denominada Zona Ocidental de Porto Salvo, estando determinado no Plano Diretor Municipal que as sub-UOPG são executadas através de plano de pormenor ou unidades de execução.

A área de intervenção do PP encontra-se classificada, no PDM em vigor, como Solo Urbano, sendo na maior parte classificada como “Espaços Habitacionais – Áreas de Estruturação e/ou colmatação”, envolvida por área classificada como “Espaço residencial-áreas consolidadas”.

Face ao posicionamento e características da área de intervenção e devido à necessidade de garantir a viabilidade e realização de uma via estruturante (VDP), e da previsão do canal do SATUO e bem como a devida articulação e colmatação da malha urbana envolvente entendeu-se ser a forma mais adequada a concretização de um Plano de Pormenor.

Neste sentido, inicia-se agora a elaboração do PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II com vista a garantir que o mesmo é concretizado de forma contratualizada e demonstrada a sua viabilidade económica, assegurando a disponibilização dos terrenos necessários à sua implementação deste eixo viário possibilitando o desenvolvimento estratégico do município para a zona ocidental de Porto Salvo.

A vocação deste Plano é essencialmente residencial, voltada para o uso dominante de habitação com a complementaridade do comércio, serviços e equipamentos inerentes à complementaridade e ao equilíbrio das funções urbanas.

Neste âmbito, destaca-se ainda a Carta Municipal de Habitação de Oeiras, em fase final de elaboração, a qual como documento estratégico de planeamento urbano que orienta a política local de habitação do município, define metas, carências e respostas estruturais, nomeadamente a necessidade de criar mais oferta de habitação pública acessível e privada, para responder às exigências de mercado.

Para a área do Plano salienta-se como objetivo a valorização do espaço público envolvente, integrando-o na Estrutura Ecológica Municipal.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

A área do PPOPOP-II, situada no quadrante poente do Concelho de Oeiras, está enquadrada a nascente por um eixo de desenvolvimento estratégico de vocação empresarial, Eixo “cidade da inovação e do conhecimento”. Esta nova centralidade ligará, através da articulação viária prevista, VDP e SATUO, duas importantes zonas empresariais, Zona Empresarial de Porto Salvo (prevista) e Lagoas Park, que ligará por sua vez à zona do nó viário de Oeiras/Porto Salvo A5.

O Eixo estratégico desenvolve-se na envolvente da via 249-3 em conjunto com o Taguspark, Zona Empresarial de Porto Salvo programa (Plano de Pormenor em curso – PP Empresarial de Porto Salvo) e o Parque Empresarial da Quinta da Fonte, estas áreas, entre outras zonas empresariais previstas, impulsionarão o Município para a liderança na fixação de empresas ligadas à Ciência, Tecnologia, Inovação e Educação.

A crescente procura que se tem verificado no Concelho de Oeiras para a instalação de áreas residenciais de apoio às atividades económicas, presentes nos Parques Empresariais e previstas nas novas Áreas Estratégicas Empresariais, com empresas voltadas para inovação tecnológica, atraídas pela dinâmica associada à economia do conhecimento e sinergias Universidade/ Instituições ID / Empresas, e por uma localização privilegiada com a concentração significativa de empresas internacionais de referência, num território com um elevado nível de qualidade de vida, reforça o contexto de oportunidade da elaboração do presente Plano.

### **3.1 FATORES ENDÓGENOS**

A área de intervenção mostra-se adequada à criação de uma estrutura urbana multifuncional potenciadora da formação de uma nova centralidade articulando áreas residenciais e assegurando a criação de equipamentos e outros usos complementares necessários à consolidação e melhoria da qualidade de vida nesta zona do Concelho, que se insere numa área colmatação da malha urbana central ao aglomerado urbano de Porto Salvo.

A reformulação da acessibilidade a esta área do Concelho a partir da “Via Distribuidora de Porto Salvo”, denominada VDP, permitirá a criação de condições para a requalificação da estrutura urbana dos aglomerados existentes.

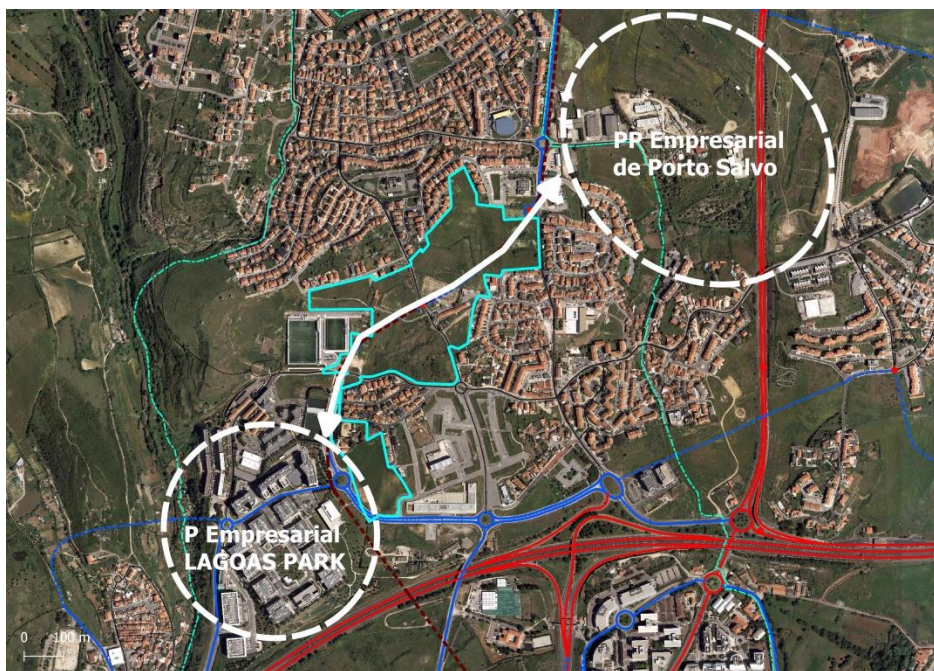
## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### 3.2 FATORES EXÓGENOS

Face ao atual desenvolvimento de diversas áreas estratégicas empresariais bem como o Parque Empresarial existente *Lagoas Park*, o posicionamento de uma área vocacionada para o uso residencial que integre para além de habitação, áreas de comércio, serviços e equipamentos de apoio, que promovam a multifuncionalidade que se pretende imprimir nos espaços em causa, no contexto do funcionamento sustentável do território municipal, evidencia-se como fundamental no contexto da procura crescente que se verifica de áreas residenciais destinadas a quem trabalha nos centros empresariais.

A área do presente Plano Pormenor afigura-se como uma centralidade na oferta de usos complementares e na articulação e às duas áreas empresariais, o Lagoas Parque e a Zona Empresarial de Porto Salvo prevista.



A área do presente Plano Pormenor afigura-se como uma centralidade na articulação e na oferta de usos complementares às duas áreas empresariais, designadamente Lagoas Park e a prevista Zona Empresarial de Porto Salvo.

Estabelece-se assim o contexto de oportunidade necessário para a implementação do presente Plano, no eixo viário de ligação entre as duas áreas de atividades económicas. Estas duas áreas conectadas com o PP em referência constituem um *cluster* de desenvolvimento estratégico, aliando-se a um forte

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

objetivo de acompanhar o paradigma do urbanismo sustentável, a nível económico, ambiental e social.

Os referidos aspetos induzirão a uma nova centralidade, polarizada pelo uso residencial, com potencialidade de atrair outras funções urbanas, nomeadamente comércio, serviços e equipamentos que possam ser complementares na oferta cultural, recreativa, educativa e desportiva existente na zona.

## **4 OBJETIVOS**

### **4.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS GERAIS**

- Utilização sustentável - potenciadora de cenários urbanísticos valorizadores do espaço urbano; contributo face às estratégias de requalificação urbana a introduzir na presente área de intervenção.
- Diversificação e qualificação do sector dos serviços associado ao incremento das acessibilidades - quadro favorável à instalação de áreas residenciais, aliadas à melhoria da qualidade e do desempenho ambiental construído e dos espaços de lazer e estadia.
- Encontram-se reunidas as condições para, através de um instrumento de gestão urbanística como o Plano de Pormenor, assegurar a execução dos compromissos da CMO: construção da VDP e troço do SATUO – linha de TCDP.
- Assegurar a continuidade urbanística morfológica e funcional do aglomerado urbano de Porto Salvo, através da integração numa solução urbanística que estabeleça a transição com o tecido urbano envolvente.
- Estabelecer a articulação com as zonas empresariais, permitindo a valorização do aglomerado habitacional, garantido um planeamento urbano integrado.
- Procurar atingir níveis de excelência no espaço público, nas infraestruturas e equipamentos públicos, projetando uma imagem urbana que se enquadre nos padrões de desenvolvimento sustentável que o concelho se propõe atingir.
- Assegurar que as reserva de solo a ceder, no âmbito das operações urbanísticas seguintes, permitam a localização de equipamentos,

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

- infraestruturas e/ou Programas Habitacionais inseridos Plano Estratégico de Habitação Municipal.
- Criação de oferta de habitação pública acessível e privada, para responder às exigências de mercado e carências assinaladas na Carta Municipal de Habitação de Oeiras.

### **4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ESPECÍFICOS**

- Concretização da Via Distribuidora Principal e respetivos nós de ligação;
- Concretização do troço do SATUO – linha de TCDP;
- Reforçar a coesão territorial/ Remate da malha urbana/ Articulação com zonas empresariais;
- Reabilitação paisagística - valorização de recursos naturais, ambientais e paisagísticos/ articulação com zonas verdes envolventes;
- Transpor da escala do PDM para a escala do Plano de Pormenor, a tipologia de REN em causa, de modo avaliar da sua adequabilidade, e caso se justifique proceder-se no âmbito do PP à adaptação da delimitação da REN;
- Criação percurso e de espaços de estadia e recreio/ articulação com equipamentos existentes;
- Requalificação e regularização de pré-existências.

20

A zona do PP encontra-se condicionada à ocupação pela Estrutura Ecológica Fundamental (EEF), em cerca de 79% da área de intervenção. A EEF contempla a classificação de Área Vital, cerca de 54% e Reserva Ecológica Nacional (tipologia específica - áreas de infiltração máxima), cerca de 74% da área total.

Encontrando-se a Área-Plano fortemente condicionada pela existência de Reserva Ecológica Nacional (na categoria específica de "áreas de infiltração máxima"), torna-se necessário transpor da escala macro do PDM para a escala do Plano de Pormenor as tipologias de REN em causa, tendo em vista aferir a sua adequabilidade, e se for o caso, proceder-se no âmbito do plano à adaptação da delimitação da REN.

Neste contexto, com o propósito de se obter um parecer técnico robusto que confirme ou não uma eventual adaptação da delimitação da REN, tornar-se

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

necessário proceder a estudos no terreno, nomeadamente à realização de Perfis Geofísicos (Estudo Geofísico), com eventual recurso combinado de geofísica VLF (*Very Low Frequency*) e PEN (Potencial Espontâneo Natural). Este estudo avaliará as condições hidrogeológicas quanto às condições de infiltração e o potencial de recursos hídricos subterrâneos. O estudo determinará zonas onde ocorrem fraturas ou estruturas carsificadas, cuja permeabilidade seja maior, sendo que as principais zonas, onde a geofísica (VLF) indique potencial fracturação profunda, serão refinadas com a geofísica PEN. As zonas referidas correspondem assim a zonas com potencial de permeabilidade elevada e serão confirmadas com a geofísica de alta resolução PEN, cujo alcance vai até aos 300m de profundidade.

Esta área apresenta vocação para a criação de zonas verdes de estadia, o que se traduzirá numa valorização ambiental para a zona e proporcionará uma utilização lúdica e recreativa. Este aspeto permitirá a conjugação entre o remate da malha urbana construída e a criação de espaços complementares de estadia e recreio.

Relativamente ao conflito acústico, existente junto à Rua Conde de Rio Maior e junto à Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras, no âmbito do desenvolvimento do Plano de Pormenor deverá ser estudado e demonstrado tecnicamente a compatibilidade dos usos propostos nos termos da lei geral aplicável com particular atenção para os usos sensíveis. Relativamente a este aspeto deverá ser analisado no contexto do cenário futuro a implementação do troço da VDP e do canal para TCSP como possíveis fontes de ruído, e respetivas implicações no desenvolvimento da proposta de ocupação a definir no presente Plano.

Face às especificidades deste Plano de Pormenor que possam conduzir a uma sobrecarga de tráfego considerável, deverá ser avaliada a elaboração de um Estudo de Tráfego, nomeadamente pelo facto de incluir o atravessamento por uma via estruturante (VDP- Via Distribuidora Principal), que contempla a ligação entre Porto Salvo-sul e o aglomerado de Vila Fria. Este eixo viário, cuja influência extravasa a área do plano de pormenor, constitui um manifesto interesse de escala municipal. O estudo de tráfego deverá permitir a avaliação, da situação atual e de um cenário futuro, dos níveis de acessibilidade ao local, a capacidade

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

das vias envolventes e do estacionamento, bem como funcionamento de cargas e descargas.

### 4.2.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Face ao enquadramento urbanístico acima descrito e face à evolução da dinâmica da estratégica de desenvolvimento do território define-se o seguinte quadro de parâmetros de referência que define índices máximos e categorias de usos previstos.

## PP OCIDENTAL DE PORTO SALVO – Fase II

(parâmetros urbanísticos - Plano de Pormenor)

<b>Área de intervenção</b>	<b>162 491</b>	<b>m2</b>		
<b>Uso Dominante (a.c.)</b>	<b>60%</b>	<b>63 371</b>	<b>m2</b>	
<b>Habitação</b>	60%	<b>63 371</b>	<b>m2</b>	22
a.c. acima do solo		45 627	m2	
a.c. estacionamento coberto		17 744	m2	
		684	lug. (**)	
n.º de fogos estimado, a que acresce 30% de fogos destinados a programas de habitação acessível		400	fogos	
<b>Uso Complementar (a.c.)</b>	<b>40%</b>	<b>42 248</b>	<b>m2</b>	
<b>Comércio/Serviços (total)</b>	20%	<b>21 124</b>	<b>m2</b>	
<b>Equipamentos (total) / Habitação pública</b>	20%	<b>21 124</b>	<b>m2</b>	
a.c. acima do solo		30 418	m2	
a.c. estacionamento coberto		11 829	m2	
		730	lug. (**)	
<b>TOTAL</b>	<b>I.u.b</b>	<b>a.b.c.</b>		<b>(*)</b>
	<b>0,65</b>	<b>105 619</b>	<b>m2</b>	

**Notas:**

1- (\*) Inclui áreas destinadas a estacionamento e áreas técnicas em cave. Integra pré-existências.

2- Segundo Art.º 67 Reg. PDM (Dimensionamento parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva) os valores serão estimados tendo em consideração a previsão de habitação coletiva (Art.º 68 Reg. PDM).

3- (\*\*) Valor estimado. Em todos os estabelecimentos comerciais com a.b.c. superior a 500m<sup>2</sup>, e outros usos que pela natureza, dimensão e/ou especificidade não se enquadrem no Art.º 68 do Reg. PDM, a programação de estacionamento deverá ser através de estudo de tráfego.

Os lugares de estacionamento exigidos devem cumprir os critérios definidos nos pontos 3 a 6 do Art.º 68 Reg. PDM.

4- A ocupação de áreas vitais integradas na Estrutura Ecológica Municipal é admitida nos termos previstos no artigo 15.º do Regulamento do PDM (Áreas Vitais da REM) - até 20% na área do PPOPS-II.

5- Estima-se cerca 10.000m<sup>2</sup> de a.c. destinada a eq. de utiliz. coletiva, do total da a.c. definida para equipamento, no âmbito do Art.º 67º do Reg. do PDM, e a restante área destinada a habitação de iniciativa municipal, no contexto do DL 10/2024 (Simplex Urbanístico).

6- Estima-se cerca de 30% do total dos fogos (acresce ao n.º de fogos de iniciativa privada) a construir na área do do PPOPS-II destinados habitação de iniciativa municipal. Note-se que estes valores constituem estimativas que serão aferidas no âmbito do desenvolvimento do PP.

Neste contexto são definidos usos dominantes e usos complementares, sendo o uso dominante da área de intervenção correspondente a habitação, garantindo igualmente uma multifuncionalidade na totalidade da área-plano através de usos complementares. Refira-se que a definição de usos se baseia em princípios da sustentabilidade e em estratégias preconizadas para o Concelho (Plano Diretor Municipal) onde se deve assegurar o desenvolvimento de estruturas multifuncionais no território, prevendo-se a afetação de uso dominante (habitação) de pelo menos 60% e usos complementares (comércio, serviços e equipamentos) com um máximo de 40%.

**4.2.2 ESTRUTURA VIÁRIA E ACESSIBILIDADES**

Ao nível da estrutura viária, o PDM contempla a previsão de um troço da via distribuidora – Via Distribuidora Principal (VDP), que ligará a Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras à Rua de Conde de Rio Maior. Esta via, considerada no

## TERMOS DE REFERÊNCIA

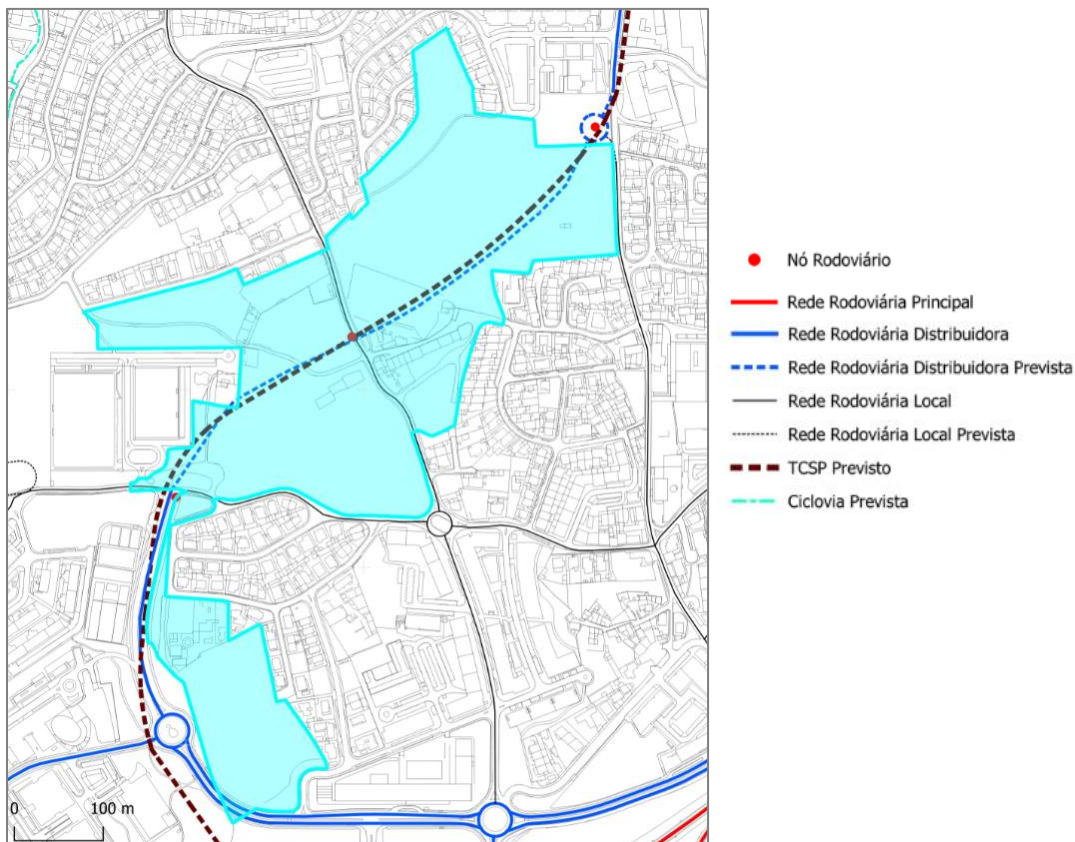
### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

PDM como um eixo estruturante municipal, da rede rodoviária distribuidora (nível 3) para além de permitir uma distribuição viária longitudinal irá colmatar uma série de constrangimentos nos fluxos viários nos troços de ligação, nomeadamente Rua Conde de Rio Maior.

Relativamente às acessibilidades contempladas em PDM destaca-se a VDP como a ligação viária que permitirá a articulação entre as zonas norte e sul do PP. A rede de acessibilidades deverá prever ainda vias dedicadas a modos suaves.

Está ainda previsto um troço do eixo viário destinado a Transporte Coletivo em Sítio Próprio (SATUO).

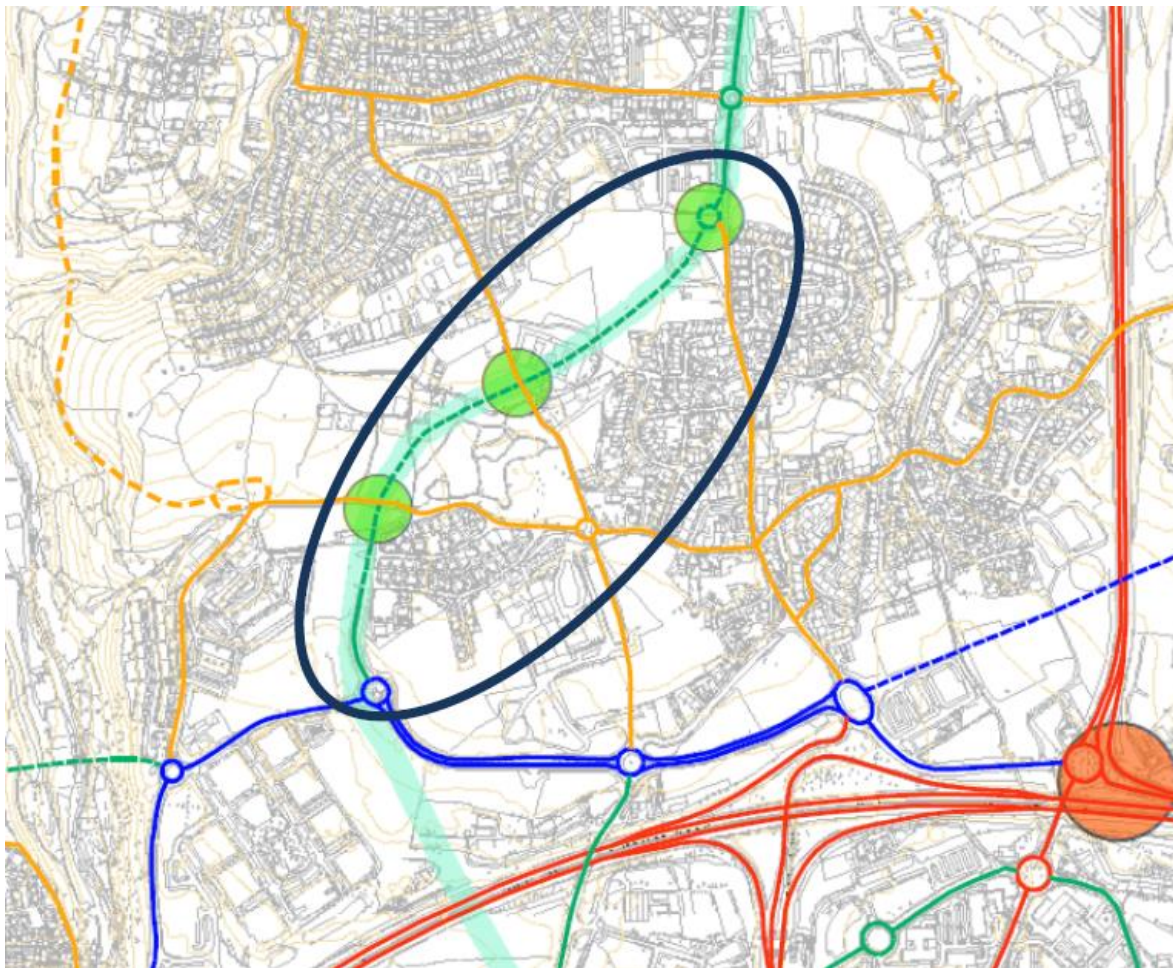
Note-se que os referidos eixos viários deverão ser estudados em detalhe no contexto do Plano de Pormenor a elaborar para a área em análise.



Excerto da Planta de Ordenamento do PDM – Acessibilidades, Mobilidade e Transportes

Neste contexto, note-se que no âmbito do Programa de Execução do PDM está previsto o eixo estruturante municipal “Via Distribuidora de Porto Salvo”, agora denominada VDP. Este troço constitui a continuação da VDP já construída e

implica a criação de novos nós, com a Rua de Conde de Rio Maior, Rua das Portelas e Rua do Casal do Deserto, totalizando uma extensão de 933m.



Excerto do Programa de Execução do PDM – Acessibilidades-Eixos Estruturantes Municipais

No contexto do Art.º 70º do PDM (Programa de execução) a execução operacional deste programa será definida através da elaboração de um Plano de Pormenor.

Note-se que os traçados das vias acima referidas poderão sofrer ajustes, não obstante constituírem condição para o desenvolvimento e concretização do Plano de Pormenor em causa.



## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### **4.3 VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA**

No âmbito da atual Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), as expansões urbanas e a reclassificação do solo, sendo excecionais, passam a depender, entre outros aspetos, da demonstração da Viabilidade Económico-Financeira.

Neste sentido, para a garantia da necessária sustentabilidade e viabilidade financeira, o Plano de Pormenor em referência incluirá a elaboração de um Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira (RJIGT, Art.º 107º, ponto 2, alínea f)) que contemple um programa de execução, plano de financiamento e viabilidade económica e financeira do PP.

### **4.4 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (AAE)**

O PP encontra-se sujeito a AAE, no âmbito do DL 232/2007 de 15 de junho, constituindo um instrumento que prossegue objetivos de sustentabilidade e procura ter uma visão estratégica e alargada das questões ambientais. A AAE identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes do plano anteriormente à sua elaboração ou durante esta e antes da sua aprovação. Assegura uma visão estratégica e uma perspetiva alargada em relação às questões ambientais através da integração global das considerações biofísicas, económicas, sociais e políticas relevantes que possam estar em causa. Nesse contexto, a CMO deverá deliberar sobre a necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE e RJIGT, Art.º 78, n.º 2).

27

### **4.5 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO**

No contexto do RJIGT em vigor (Art.º 176º a 179º) e do PDM (72º) o Plano de Pormenor (PP) garante a justa repartição dos benefícios e encargos e redistribuição de mais-valias entre os diversos proprietários, prevendo para tal mecanismos de perequação.

Segundo o PDM de Oeiras (Art.º 72º, ponto 3) o mecanismo de perequação a utilizar pelo PP é preferencialmente a repartição de custos de urbanização e a compensação dos proprietários pela redistribuição dos benefícios e encargos

## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

resultantes da operação e assenta na proporção da valorização média dos terrenos, segundo aplicação da seguinte fórmula:

Compensação = valor inicial da parcela\*valorização global — valorização da parcela

Valorização = valor final/valor inicial

Valor final = receitas — custos e encargos (restritos à operação na parcela acrescidos da comparticipação para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva)

Os custos de urbanização a suportar pelos proprietários das áreas incluídas no Plano correspondem à totalidade dos encargos restritos, bem como uma comparticipação nos encargos globais e/ou especiais a definir no âmbito do PP.

A repartição dos custos de urbanização pelos proprietários deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no RJIGT.

### **4.6 ENQUADRAMENTO LEGAL**

A elaboração de instrumentos de gestão territorial de nível municipal tem enquadramento no artigo 76.º do DL 80/2015 de 14 de maio (RJIGT).

O Plano de Pormenor (PP) em referência analisa, desenvolve e concretiza as previsões apontadas no PDM para a área em estudo e estabelece as regras sobre a implantação das várias infraestruturas e desenho dos espaços de utilização coletiva, implantação, volumetria edificação e respetiva integração na paisagem, bem como a localização de equipamentos de utilização coletiva, para além da organização espacial das todas as outras atividades. O PP encontra-se enquadrado no âmbito do RJIGT pelos Art.º 101º, 102º, 107º.

# ANEXO

---

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### Anexo:

## **1. ENQUADRAMENTO**

A zona em causa integra-se no aglomerado urbano de Porto Salvo, numa área de baixa densidade e maioritariamente de uso habitacional.

A área do Plano em questão insere-se numa zona marcada pela presença a nascente do eixo de desenvolvimento estratégico de vocação empresarial, Eixo “cidade da inovação e do conhecimento”.

Este Eixo estratégico desenvolve-se na envolvente da via 249-3 em conjunto com o Taguspark, Zona Empresarial de Porto Salvo programa (PP Empresarial de Porto Salvo - em curso) e P. Empresarial da Quinta da Fonte.

### **1.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)**

Segundo PDM, publicado em DRE n.º 198 de 13/10/2022 (Aviso n.º 19629/2022), a área de intervenção do Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo-Fase II (PPOPS-II) faz parte da UOPG Poente Norte, com um índice máx. de utilização do solo de 0,60 e é classificada, segundo Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, como Solo Urbano – Espaços Habitacionais, na sua maior parte como “Área de estruturação e/ou colmatação” e “Áreas Consolidadas”. A área de intervenção do PPOPS-II engloba a Sub-UOPG 12 – Zona Ocidental de Porto Salvo.

30

Segundo Regulamento do PDMO em vigor:

#### Artigo 31.º

##### **Espaços habitacionais**

1 — Os espaços habitacionais são constituídos pelas áreas nas quais o uso dominante atual é o uso residencial, mas que se pretende que, no decurso da execução do Plano, venham a adquirir as características de espaços centrais, pelo que se permite e se encoraja a localização de usos complementares e compatíveis com aquele uso dominante.

(...)

3 — As áreas consolidadas integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados, nos quais se privilegia a conservação e a reabilitação do edificado existente, bem como aqueles que, inferiores a 5 ha, se apresentam como áreas intersticiais de espaços habitacionais consolidados, aptos para a realização de novas edificações e de intervenções que assegurem a qualificação funcional e ambiental do meio urbano.

(...)

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

6 — As áreas de estruturação e/ou colmatação integram áreas que, pelas suas características e localização, se destinam a assegurar a coerência, a continuidade funcional ou o fecho da malha urbana, bem como áreas intersticiais de vazio urbano, com dimensão entre os 5 e os 10 ha, maioritariamente envolvidas por espaços habitacionais consolidados, cuja estruturação se deve processar através da execução de operações urbanísticas integradas ou devidamente articuladas entre si, podendo integrar áreas superiores, desde que com compromissos urbanísticos eficazes, à data da aprovação da proposta de alteração ao PDM.

#### Artigo 54.º-A

##### Sub-UOPG 12 — Zona Ocidental de Porto Salvo

1 — A Sub-UOPG 12, denominada Zona Ocidental de Porto Salvo, corresponde a uma área de 13,3 ha integrada na UOPG Poente Norte, delimitada na Planta de Ordenamento, tendo em vista a estruturação e colmatação de uma área residencial.

2 — Constituem objetivos gerais:

- a) Promover uma área urbana com funções predominantemente residenciais, bem como outras funções complementares e compatíveis com aquele uso principal;
- b) Valorizar o espaço público envolvente, integrando-o na Estrutura Ecológica Municipal.

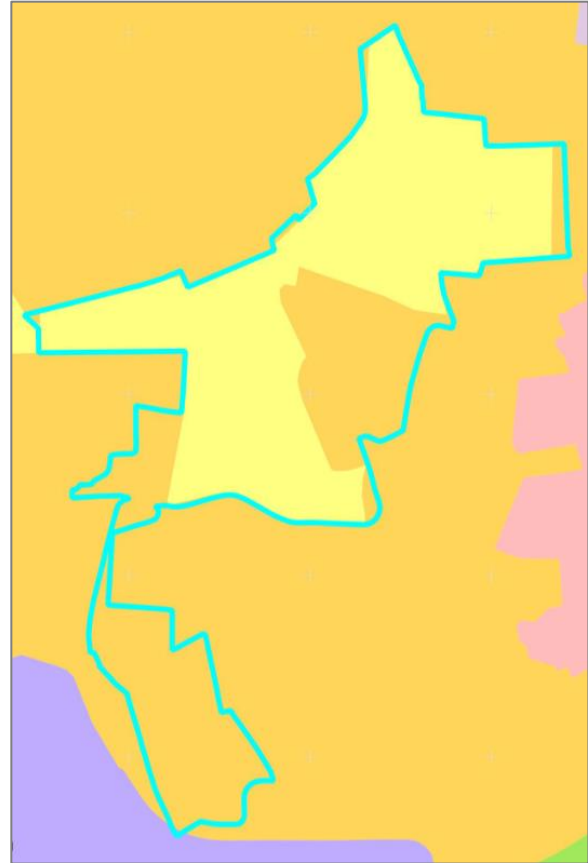
3 — A concretização da Sub-UOPG 12 tem em consideração os seguintes princípios e regras:

- a) O desenho urbano deve assegurar, de forma articulada com o tecido consolidado, o fecho da malha urbana e a ocupação de áreas de vazio urbano;
- b) As soluções a adotar ao nível da rede viária têm que assegurar a concretização do troço da Via Distribuidora Principal (VDP) de Porto Salvo sul/Vila Fria, bem como da linha de TCDP.

4 — O índice de utilização do solo aplicável à totalidade da Sub-UOPG deve respeitar o índice máximo de utilização previsto para a UOPG em que se enquadra.

Planta de Ordenamento  
Classificação e Qualificação do Solo

- Espaços Habitacionais: Áreas Consolidadas
- Espaços Habitacionais: Áreas de Estruturação e/ou Colmatação



Excerto da Carta de Ordenamento – PDM

Quanto aos mecanismos de perequação (Art.º 72º, pontos 1-3, 5-8):

1 — A aplicação de mecanismos de perequação realiza-se, preferencialmente, no âmbito de planos de urbanização e de pormenor ou de unidades de execução.

2 — Os objetivos da perequação decorrem do artigo 137.º do RJIGT e visam, designadamente:

- a) A redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
- b) Obtenção, pelo município, de meios financeiros adicionais para a realização das infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) A disponibilização de terrenos e edifícios, ao município, para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva;
- d) O estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos com fins especulativos.

3 — O mecanismo de perequação a utilizar pelos instrumentos previstos no n.º 1 é, preferencialmente, a repartição de custos de urbanização e a compensação dos proprietários pela redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da operação, e assenta na proporção da valorização média dos terrenos, que se alcança através da aplicação da seguinte fórmula:

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

Compensação = valor inicial da parcela\*valorização global — valorização da parcela

Valorização = valor final/valor inicial

Valor final = receitas — custos e encargos (restritos à operação na parcela acrescidos da comparticipação para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva)

(...)

5 — A Câmara Municipal pode, ainda, instituir um fator de equidade para as operações urbanísticas que não sejam objeto de distribuição equitativa de benefícios e encargos, a integrar na taxa municipal de urbanização, determinado em função da área de construção admitida para o prédio, e tendo por referência o índice de utilização do solo fixado para a UOPG na qual a operação urbanística se insere.

6 — Os custos de urbanização, a suportar pelos proprietários das áreas incluídas em Programa Estratégico ou unidade de execução fora daquele programa, correspondem à totalidade dos encargos restritos, bem como uma comparticipação nos encargos globais e/ou especiais, a definir no âmbito dos planos de urbanização ou de pormenor, ou das unidades de execução em causa.

7 — Sem prejuízo da definição a efetuar no âmbito dos planos referidos no número anterior, constituem encargos globais do presente PDM as linhas de TCSP e a Via Longitudinal Norte.

8 — A repartição dos custos de urbanização pelos proprietários deve adotar, isolada ou conjuntamente, os critérios previstos no RJGT.

### 1.1.1 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A área de terreno em causa é abrangida na sua quase totalidade por EEF (Estrutura Ecológica Fundamental): Área vital (cerca de 54% do total da área) e Reserva Ecológica Nacional (REN, cerca de 74% da área total), na tipologia específica de “área de infiltração máxima”. Para a área em causa, segundo Regulamento do PDM:

Art.º 14, ponto 2 (Estrutura ecológica fundamental):

2 — Nas áreas integradas na EEF aplicam-se os regimes legais que se encontram definidos para proteção dos valores em causa.

Art.º 15º, pontos 1,2,4 e 5 (Áreas vitais da Rede Ecológica Metropolitana):

1 — Sempre que não coincidam com áreas sujeitas a regimes legais específicos que o interditem, e sem prejuízo do regime previsto na categoria em que se inserem, as áreas referidas na alínea f) do n.º 1 do artigo anterior podem ser preferencialmente afetadas a espaços de recreio e lazer, designadamente a parques urbanos, a espaços verdes ou a equipamentos de recreio e lazer, admitindo-se a edificação necessária à concretização destas utilizações.

2 — Nas áreas vitais que não se integrem em solo rústico, ou na categoria espaços verdes, pode ser admitida, a título excecional e devidamente fundamentado, a realização de operações urbanísticas, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

## TERMOS DE REFERÊNCIA

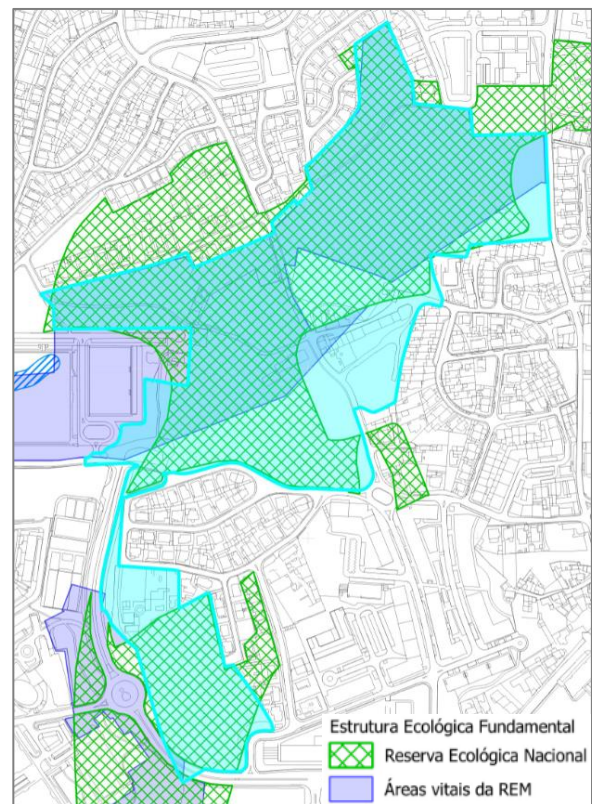
### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

- a) A ocupação se destine a promover ou assegurar fechos de malha urbana;
- b) A ocupação não exceda 10 % da área vital que se insere na mancha da categoria de espaço em concreto, podendo admitir-se a ocupação até 20 % em situações excepcionais, devidamente fundamentadas, que se suportem em declaração de interesse público municipal, emitida pela Câmara Municipal de Oeiras;
- c) A ocupação de área vital seja compensada, dentro da mesma operação urbanística, com a previsão de área que se destine a prosseguir funções idênticas às que fundamentaram a respetiva classificação da área como vital.

3 — Nas áreas vitais integradas nas subunidades operativas de planeamento e gestão 1, 2, 3 e 4, os planos municipais de ordenamento do território que as concretizam podem admitir a ocupação, com operações urbanísticas, nessa área vital que se insere na mancha da categoria de espaço, em concreto, de uma área que pode ir até 50 % da área vital da zona poente da Subunidade 1, até 25 % da área vital da zona nascente da mesma subunidade, e até 25 % área vital de cada uma das subunidades operativas de planeamento e gestão 2, 3 e 4.

4 — Para aferir do cumprimento da percentagem de ocupação da área vital contabilizam-se as edificações já existentes e excluem-se as áreas de equipamentos de recreio e lazer.

5 — Caso não seja possível o cumprimento do previsto na alínea c) do n.º 2, devem ser previstas medidas de minimização ou compensação adequadas aos impactos dos usos e atividades definidos e, ainda, paga uma compensação em numerário, em termos a definir em regulamento municipal, destinada a integrar o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental.

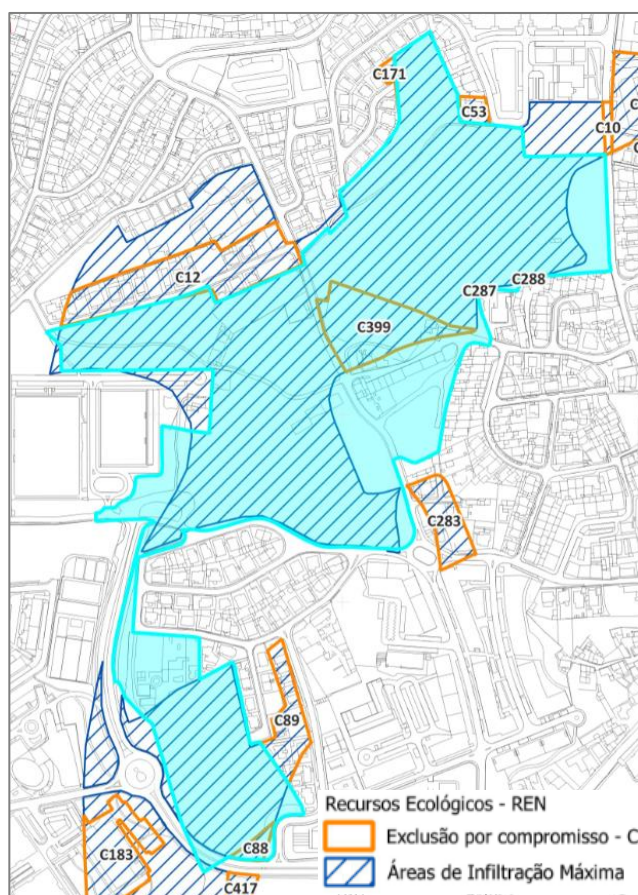


Excerto da Carta de Ordenamento – PDM

## TERMOS DE REFERÊNCIA

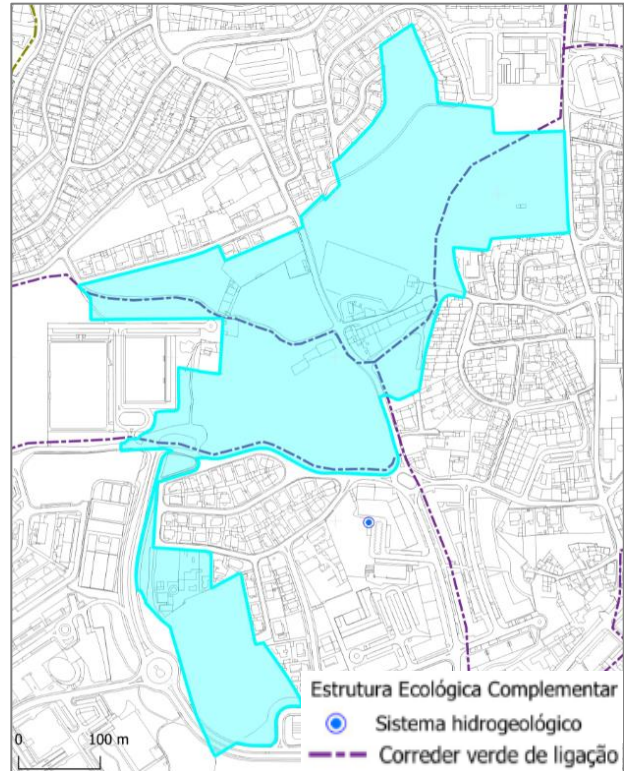
Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

Verifica-se a existência de duas parcelas, exclusão C399 e exclusão C88, com áreas de 7.416,74m<sup>2</sup> e 754,82m<sup>2</sup>, respetivamente, incluídas na Planta de Condicionantes do PDM - carta Reserva Ecológica Nacional (Exclusões), na tipologia “área de infiltração máxima”. A respetiva fundamentação, para a C448, corresponde a área legalmente construída (tecido urbano descontínuo), trata-se de uma área anteriormente ocupada por um campo de jogos e edificações anexas, e para a C91 corresponde a área licenciada ou autorizada (ocupação urbana-2ª Fase PPZOPS), com Alvará n.º 5/2007 (2ª Fase do projeto de loteamento).



Reserva Ecológica Nacional (REN) - 2025

No âmbito da EEC (Estrutura Ecológica Complementar), a área em estudo é atravessada por “corredores verdes de ligação”.



Excerto da Carta de Ordenamento – PDM

Do Regulamento do PDM, relativamente a “Áreas de conectividade e sistema de vistas” (Art.º 20º, pontos 1-3, 7-12):

1 — As áreas de conectividade e sistema de vistas são constituídas pelos corredores verdes locais, pela rede de pontos com vista panorâmica e pelas áreas de acesso ao sistema de vistas.

2 — Os corredores verdes locais que integram os corredores verdes de linha de água, os corredores verdes de ligação e o corredor verde litoral constituem, pelas suas características, um elemento agregador da Estrutura Ecológica Municipal.

3 — São objetivos das áreas de conectividade e sistema de vistas contribuir para garantir os fluxos ecológicos e funcionais do território, permitir a constituição de uma rede de mobilidade suave e alternativa ao transporte automóvel ou motorizado, contribuir para a redução dos consumos energéticos e aumentar a conectividade entre as diversas centralidades urbanas do município.

(...)

7 — Os corredores verdes de ligação, identificados a título indicativo na Planta de Estrutura Ecológica e a concretizar no âmbito das operações urbanísticas ou de intervenções municipais, devem traduzir-se, sempre que possível, numa faixa com o mínimo de 10 metros para cada lado, a contar do eixo que for definido para o corredor.

8 — Os corredores verdes de ligação inseridos ou a inserir em malha urbana consolidada, e delimitados a título indicativo na Planta de Estrutura Ecológica, são concretizados no âmbito de operações urbanísticas ou de intervenções municipais, e devem traduzir-se numa faixa com o mínimo de 4 metros de largura, sempre que tal seja tecnicamente possível.

9 — Sempre que possível, os corredores verdes concretizam-se a partir das infraestruturas previstas e existentes.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

10 — Nos novos projetos de infraestruturas viárias deve prever-se a inclusão, na plataforma de circulação, de vias dedicadas a mobilidade suave.

11 — O sistema de vistas integra a rede de pontos com vistas panorâmicas e as áreas de acesso ao sistema de vistas, e tem por objetivo salvaguardar e potenciar uma rede efetiva de pontos com vistas panorâmicas no município, e a respetiva acessibilidade através de uma área específica, associada a cada ponto.

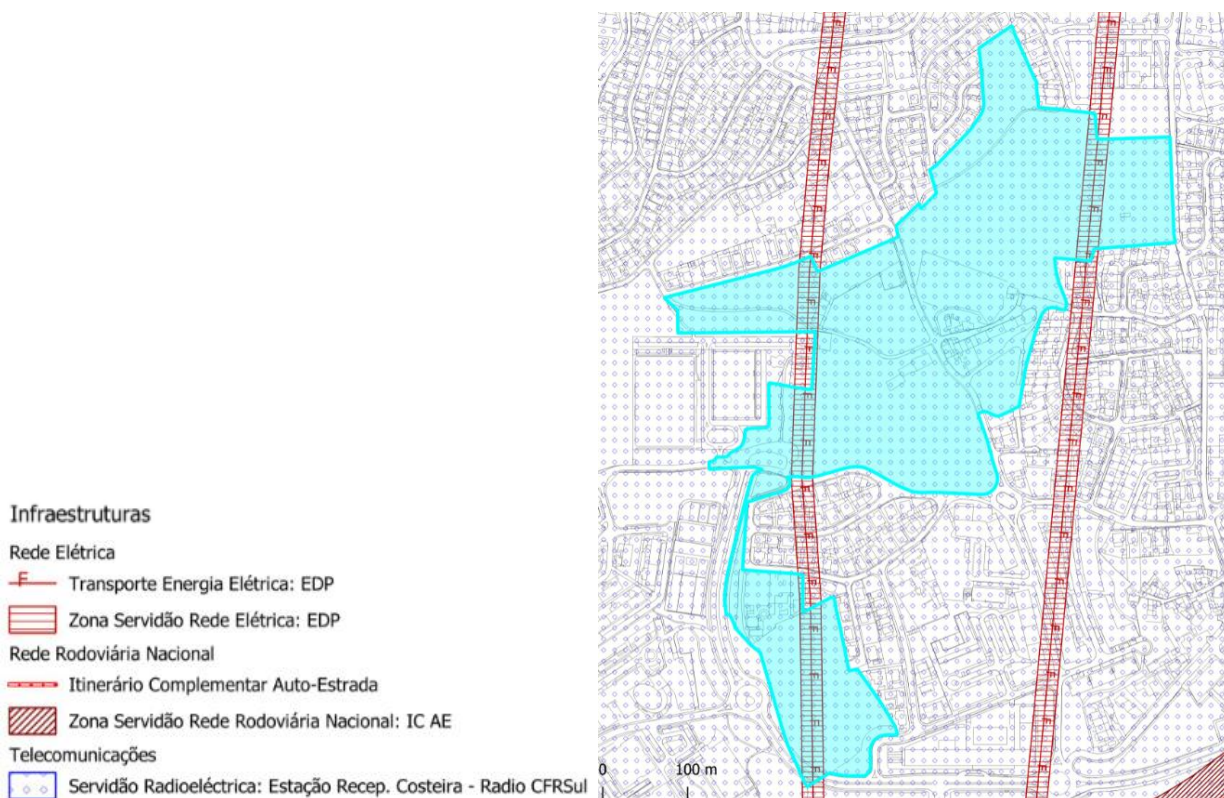
12 — Nos estudos e projetos das operações urbanísticas a realizar nestas áreas deve assegurar-se a manutenção do eixo ou bacia de visibilidade, bem como garantir o acesso aos pontos com vista panorâmica, através de redes de mobilidade suave.

### 1.1.2 CONDICIONANTES

#### Infraestruturas

A área do PPOPS-II é abrangida por:

- Atravessamento de duas linhas elétricas de alta tensão, de traçado longitudinal- “Infraestrutura de Transporte de Energia Elétrica” (EDP) e respetiva “Zona de Servidão” (RSLEAT – Dec. Reg. n.º 1/92 de 18/2).
- Na totalidade, por Zona de servidão radioelétrica – Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul – Restante zona secundária (Dec. n.º 326/76 de 6/5).



Excerto da Carta de Condicionantes – PDM

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### 1.1.3 RUÍDO – CONFLITO ACÚSTICO

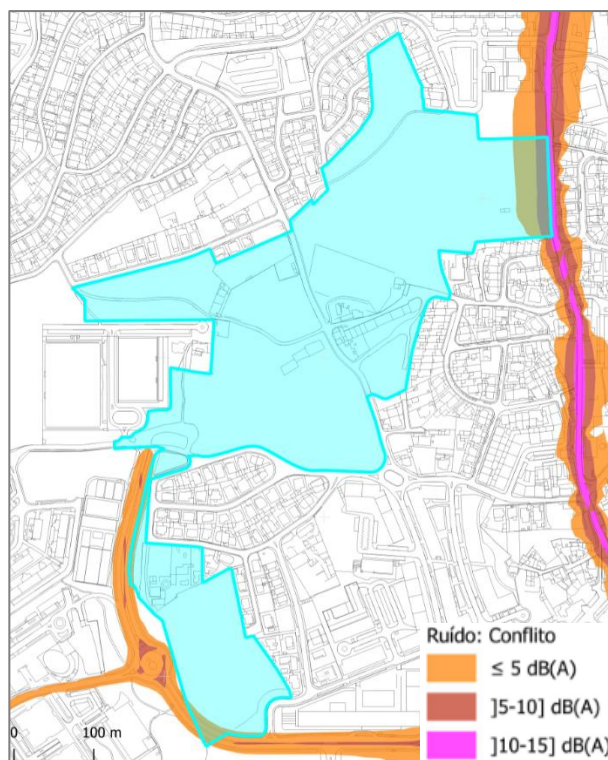
De acordo com os Mapas Estratégicos de Ruído e segundo Reg. do PDM Art.º 8º e 9º, a área de intervenção é classificada como “zona mista” localizando-se parcialmente, em duas pequenas áreas, em “zona de conflito” acústico, devido à presença de infraestruturas viárias com forte tráfego automóvel, nomeadamente Rua Conde de Rio Maior e Av. Santa Casa da Misericórdia de Oeiras.

Do Regulamento do PDM relativamente a “Zonas de conflito” (Art.º 9º):

1 — Nas zonas de conflito, até à concretização dos planos de ação, é interdito o licenciamento ou a comunicação prévia relativa a novos edifícios habitacionais, novas escolas, hospitais ou edifícios com funções similares, bem como a execução de espaços destinados a atividades de lazer.

2 — Excetua-se do disposto no número anterior os novos edifícios habitacionais que se localizem em zonas urbanas consolidadas, desde que as mesmas não excedam em mais de 5dB(A) os valores limite fixados no artigo 11.º do Regulamento Geral do Ruído, e que o projeto acústico considere valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado,  $D2_{m,n,w}$  superiores em 3 dB aos valores constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, na redação atual.

3 — No solo urbano, as áreas identificadas como zonas de conflito fora das áreas de influência das grandes infraestruturas de transporte rodoviário e ferroviário são objeto de Planos Municipais de Redução de Ruído, de acordo com o regime jurídico em vigor.



Excerto do Mapa Estratégico de Ruído (2025) – Conflito Acústico

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

### **1.2 PLANO ESTRATÉGICO (Oeiras XXI e OEIRAS XXI+) - Modelo de estruturação da rede urbana**

O Plano Estratégico para o Desenvolvimento Sustentável (Oeiras XXI) consiste numa metodologia integrada de cenarização do futuro sustentável e de definição de objetivos estratégicos, constituindo um documento de referência das reflexões que este Município tem feito sobre o ordenamento do território. Identifica como modelo tendencial de estruturação e desenvolvimento urbano sustentável do Concelho, o conceito de Espaço Cidade Multipolar (policêntrica).

Este modelo territorial assenta basicamente em polos urbanos (ou sub-unidades urbanas da cidade), eixos de centralidade e um megaparque urbano constituído pelos vales e outros elementos naturais importantes e estruturantes do Concelho.

A área em causa integra-se no aglomerado de Porto Salvo.

Eixos de centralidade: a área do presente Plano situa-se no quadrante poente do Concelho de Oeiras, encontrando-se enquadrada a nascente por um eixo de desenvolvimento estratégico de vocação empresarial, Eixo “cidade da inovação e do conhecimento”. Esta nova centralidade ligará, através das ligações viárias previstas, VDP e SATUO, duas importantes zonas empresariais, Zona Empresarial de Porto Salvo e Lagoas Park, que ligará à zona do nó de Oeiras/Porto Salvo da A5.

Este eixo articula importantes atividades nos domínios da ciência e tecnologia, ensino e investigação, comércio, escritórios, institucional e do terciário superior.

A articulação funcional entre as unidades urbanas e os “eixos de centralidade” concretiza-se através dos canais de mobilidade que integram a rede de transportes públicos e dos espaços de articulação, enquadrados pela estrutura verde global do “Espaço-Cidade”. Estes espaços de articulação constituem áreas urbanas polarizadas por atividades lúdicas de contacto com a natureza e por atividades desportivas de ar livre.

A dinâmica de estruturação urbana em direção a padrões de desenvolvimento sustentável pressupõe:

- A consolidação dos “eixos de centralidade”.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

-A ligação de todo o sistema de eixos que estabelece o equilíbrio funcional do conjunto das sub-unidades urbanas por um sistema de transporte público de elevada eficácia e baixo impacte ambiental.

A utilização da estrutura verde principal como espaço de articulação entre as sub-unidades urbanas, contendo atividades desportivas e potenciadoras do contacto com a natureza, constituindo novos espaços de sociabilidade.

Este conceito defende, a auto-suficiência de cada aglomerado urbano e promove a mistura multifuncional de atividades complementares, de modo a reduzir a necessidade de viagens longas e/ou para o exterior do aglomerado.

Cada núcleo deve ser atrativo para residir, trabalhar, fazer compras, conviver e usufruir de funções centrais, sendo o espaço público, um local potenciador do encontro dos cidadãos.

Adota-se assim o conceito de praça, alameda e de rua multifuncional, potenciando a identidade própria de cada local. Estes conceitos são assumidos como referência no modelo proposto o qual potencia a existência de novos cenários urbanísticos, valorizadores do espaço urbano.

A criação de centros empresariais do sector terciário avançado e de instituições de investigação e ensino, podem e devem localizar-se em meio urbano. Estes são geradores de empresas de pequena e média dimensão e de atividades ligadas à economia do conhecimento, informação e criação cultural, contribuindo para o crescimento da oferta de emprego, de habitação qualificada, de espaços desportivos, de ensino, de cultura e lazer.

Neste contexto surge a necessidade da criação de zonas residenciais multifuncionais que respondam à procura de habitação para quem procura trabalhar nos referidos centros empresariais.

A Agenda 21 local (Oeiras XX1+) - Agenda da Sustentabilidade para Oeiras - sugere a mobilização de recursos e vontades em torno de 10 Projetos-Motores considerados prioritários.

Neste contexto refira-se o projeto-motor "Excelência Urbana" que visa construir base para uma certificação territorial de espaços de excelência urbana; concretizar um projeto de demonstração de aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com estratégia bem articulada e integrada nos múltiplos aspetos da

## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

qualidade urbanística (ambiente, sociedade, atividades, espaços públicos, equipamentos, qualidade da construção, envolvimento de atores, etc.).

A visão de Oeiras em 2020 é a de um território de elevada qualidade, com uma comunidade económica inclusiva e de grande dinamismo, utilizando racionalmente todos os recursos naturais, uma população exigente, moderna, envolvida e feliz pelas oportunidades de prazer e desenvolvimento que encontra no seu concelho de residência.

### **1.3 ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO MUNICIPAL**

O Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo-Fase II deverá constituir a expressão territorial das opções estratégicas de desenvolvimento do concelho de Oeiras preconizadas no PDM, permitindo compatibilizar, na área de intervenção, os seguintes objetivos estratégicos:

-Promover a consolidação e expansão estruturadas do aglomerado, garantindo para tal o desenvolvimento de funções e usos inerentes à vida urbana, designadamente infra-estruturas, equipamentos e estruturas verdes, visando a qualificação urbanística do território.

-Promover condições para que os quadros das empresas vivam e trabalhem no concelho, em espaços progressivamente mais próximos, através de melhores ligações espaciais e funcionais.

-Reforço da mobilidade sustentável, à escala local e municipal.

-Criação de um espaço físico de significativa qualidade ambiental.

### **1.4 SUSTENTABILIDADE**

Com o Plano de Pormenor pretende-se: a demonstração da aplicação dos conceitos de urbanismo sustentável, com uma estratégia articulada e integrada nos múltiplos aspetos da qualidade urbanística; construção de um espaço de excelência urbana passível de certificação territorial, como referencial de qualidade, tanto para a requalificação urbana como para novas áreas.

Neste contexto, o presente plano deverá demonstrar preocupações e demonstrar propostas objetivas relacionadas com a utilização de tecnologias e práticas eco-eficientes que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental,

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

através do recurso às melhores práticas internacionais no respetivo sector, nomeadamente nos domínios de:

Água (preocupação com a recolha e reaproveitamento das águas pluviais, e com o sistema hídrico e redes de águas); Qualidade do ar (redução de CO<sub>2</sub> e de partículas no ar, controlo dos ventos); Ruído (qualidade espacial do espaço público); solo (redução do consumo do solo para urbanização; preservação das características geomorfológicas; qualidade espacial do espaço público); Ambiente (integração dos valores ecológicos existentes na intervenção urbana); Transportes e acessibilidades (mobilidade e acessibilidade pedonal, rede viária compatível com meios de locomoção suave e transportes públicos, rede viária e estacionamento); Energia (redução do consumo energético e das perdas de energia, procura energética e produção de energia renovável localmente); Resíduos (apresentação de plano de reciclagem de resíduos decorrentes da obras de urbanização); Qualidade social (criação de ambientes sociais saudáveis, seguros e atrativos).

Quanto ao estacionamento, para além do cumprimento das normas e legislação em vigor, pretende-se que todas áreas reservadas a parqueamento, que não sejam em cave, tenham o menor impacto possível na paisagem, sugerindo-se o rebaixo altimétrico destas áreas, com pavimentos semi-permeáveis e utilização de zonas verdes.

Ainda no âmbito das preocupações relativas à mobilidade sustentável o Plano de Pormenor deverá contemplar em regulamento, entre outros aspetos, a elaboração de um Plano de Mobilidade para esta nova centralidade do Concelho assegurar a acessibilidade a transporte coletivo no caso de serem previstos mais de 200 fogos (com mais de 20% de deslocações previstas em T.C.), a localização de postos de carregamento de veículos elétricos (Plano de localização de veículos elétricos do Concelho).

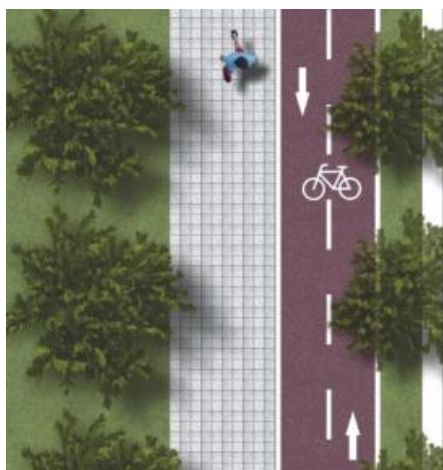
Percursos pedonais e ciclovias: O Plano de Pormenor deverá prever a implementação da rede clicável contemplada no PDM.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo – Fase II

Pretende-se que haja uma forte articulação viária, privilegiando o peão e a ciclovia, contemplando um percurso principal que atravesse e permita ligações a toda a área de intervenção. Esta via pedonal e ciclável permitirá também a circulação de veículos de emergência.

Perfil tipo da ciclovia principal

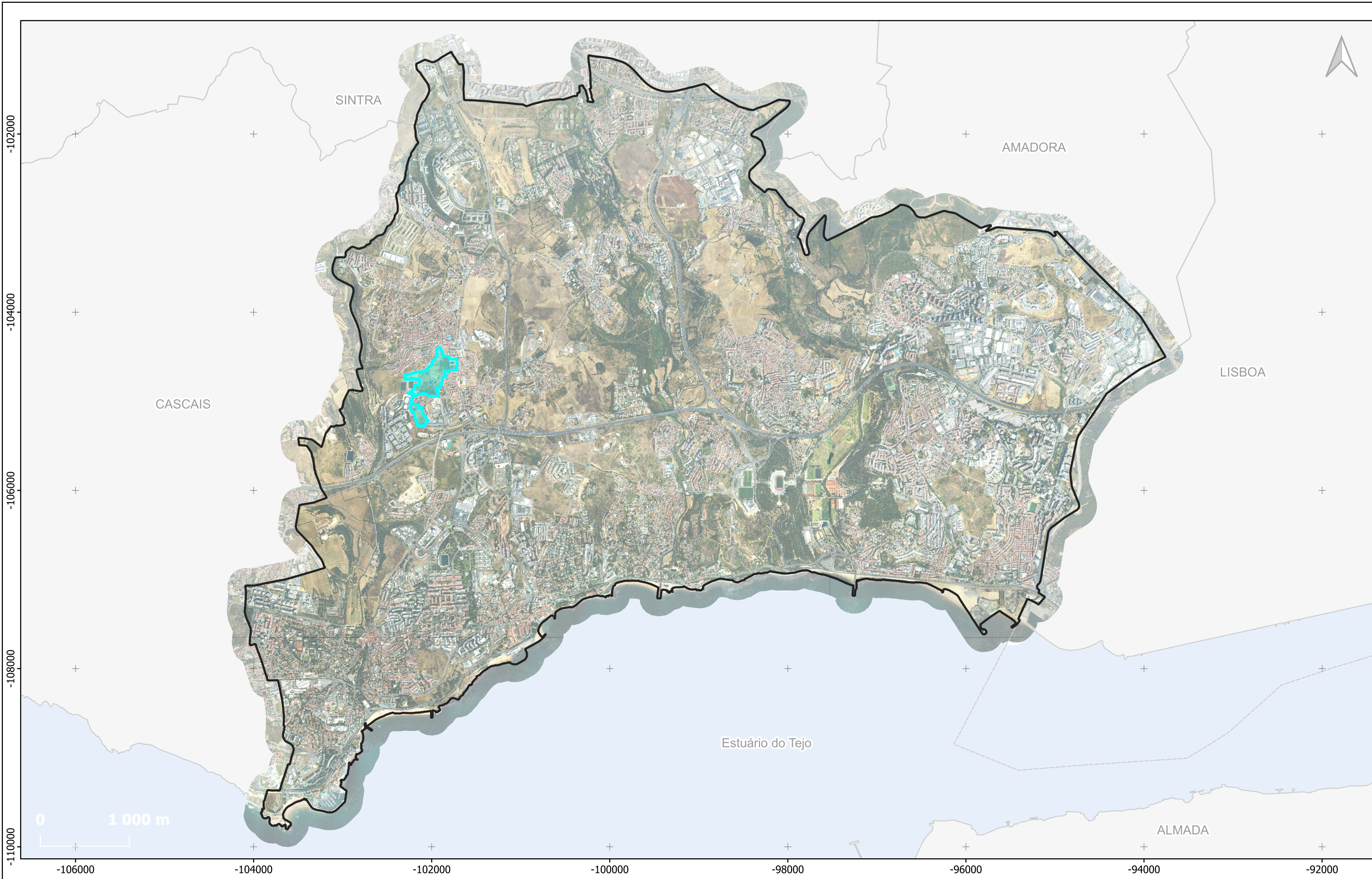





Área de intervenção do Plano de Pormenor sobre ortofotomapa de 2025

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


## **ANEXO 1** – PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO



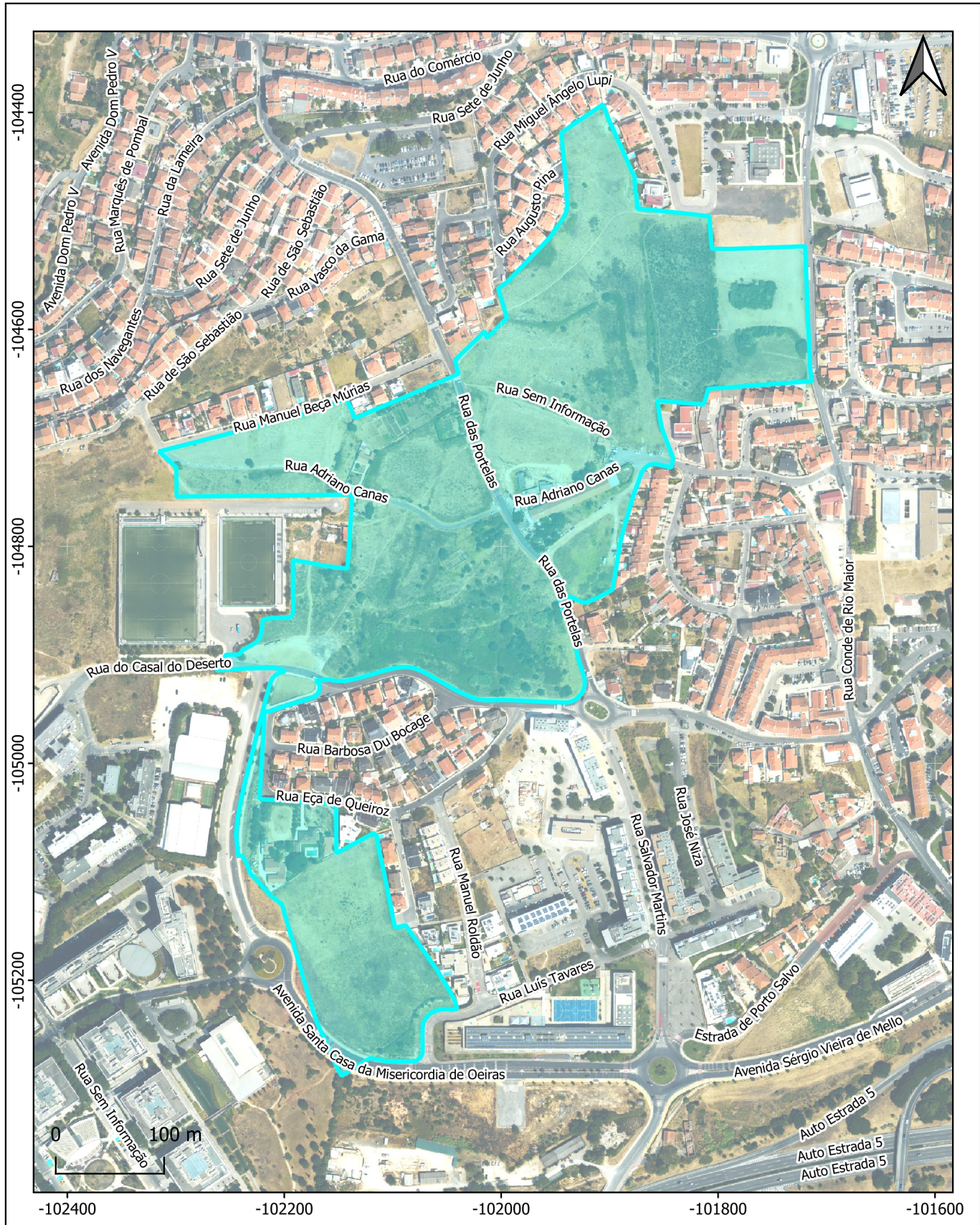
- Legenda
- PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)
  - Limite do Município

	<b>Divisão de Ordenamento do Território</b>		
	Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes Diretor do DOTRU: Chefe de Divisão: Arq.º Pais. Vera Freire Técnico: Arq.º Sandra Diogo Assist. Técnico: Susana Nogueira		
Escala: 1:40 000		Data: 05/05/2026	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			

**Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II**  
 -  
**Planta de Enquadramento**



Fontes:  
 - CMO 2025: Ortofotomapas, voo efetuado em 13 agosto de 2025, resolução espacial de 0,50 m.  
 - Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) - Versão 2025. Informação geográfica cedida pela Direção-Geral do Território.



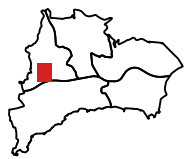
Fonte:  
 - CMO 2025: Ortofotomapas, voo efetuado em 13 agosto de 2025, resolução espacial de 0,50 m.

 <p><b>Divisão de Ordenamento do Território</b>          Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes          Diretor do DOTPU:          Chefe de Divisão: Arq.º Pais. Vera Freire          Técnico: Arq.ª Sandra Diogo          Assist. Técnico: Susana Nogueira</p>	<p>Escala: 1:5 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4</p>
	<p>PT-TM06/ETRS89          Elipsóide de referência: GRS80          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</p>

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II

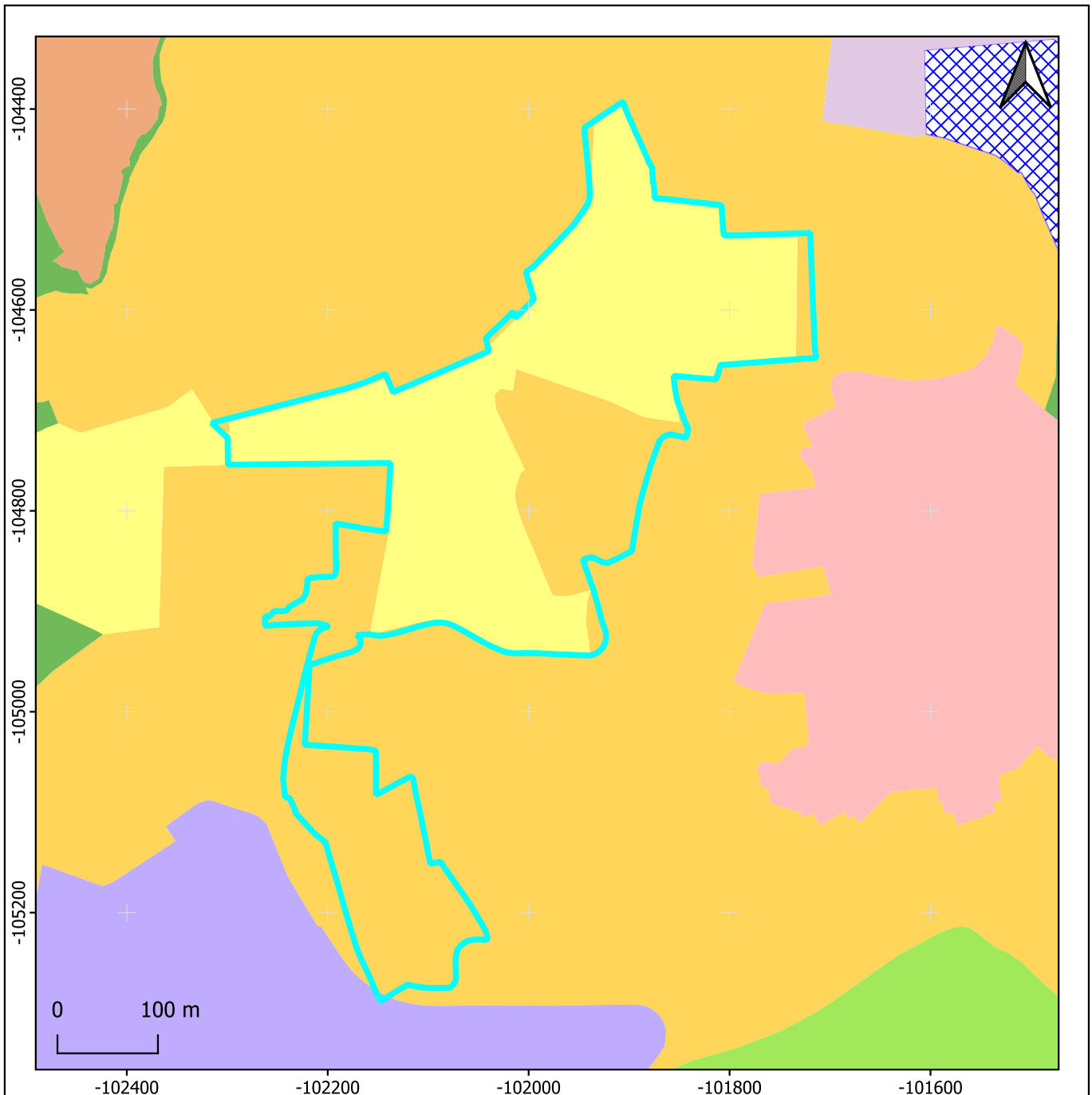
-


Planta de Localização



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










## **ANEXO 2** – PLANTAS DE ENQUADRAMENTO



 PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)

Planta de Ordenamento

Classificação e Qualificação do Solo

-  Espaços Habitacionais: Áreas Consolidadas (Solo Urbano)
-  Espaços Habitacionais: Áreas Consolidadas a Requalificar (Solo Urbano)
-  Espaços Habitacionais: Áreas Consolidadas a Regenerar (Solo Urbano)
-  Espaços Habitacionais: Áreas de Estruturação e/ou Colmatação (Solo Urbano)
-  Espaços de Atividades Económicas: Áreas Consolidadas (Solo Urbano)
-  Espaços de Atividades Económicas: Áreas em Processo de Reversão Funcional (Solo Urbano)
-  Espaços de Atividades Económicas: Áreas de Estruturação Programada (Solo Urbano)
-  Espaços Verdes: Verde Urbano (Solo Urbano)
-  Espaços Verdes: Verde de Proteção de Infraestrutura (Solo Urbano)

Fonte:

- Alteração do PDM Oeiras de 2022, Escala 1:10 000.

- Cartografia Topográfica Vetorial Ndd1 do concelho de Oeiras - 2024, Escala 1:2000 - Homologada em 23-12-2024, processo n.º 5337, DGT.

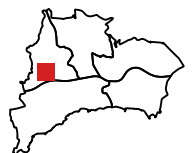
	<b>Divisão de Ordenamento do Território</b> Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes Diretor do DOTPU: Chefe de Divisão: Arq.º Pais, Vera Freire Técnico: Arq.ª Sandra Diogo Assist. Técnico: Susana Nogueira
	Escala: 1:6 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4

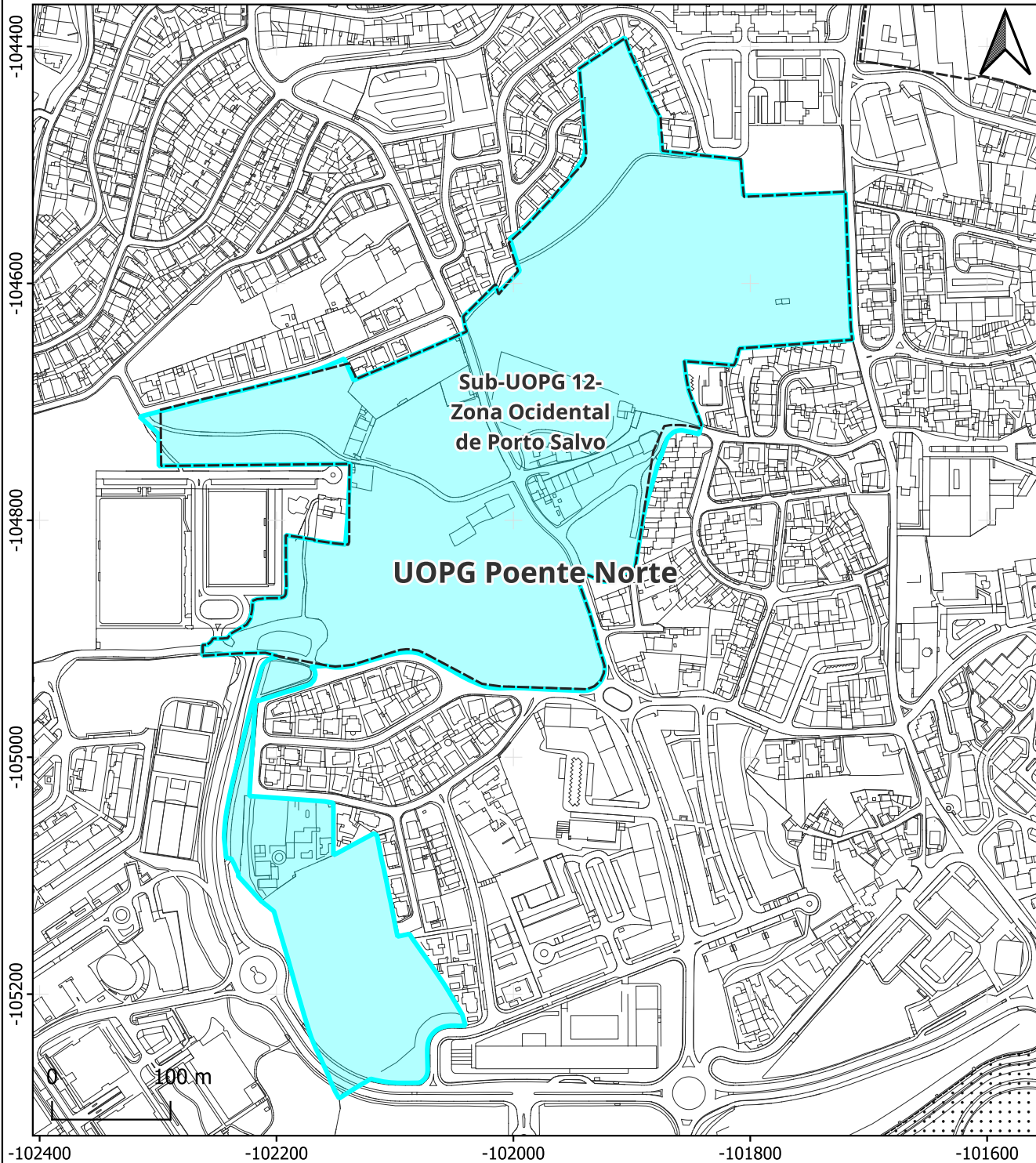
PT-TM06/ETRS89


Elipsóide de referência: GRS80  
 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

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II

-  
 PDM Oeiras 2022  
 Planta de Ordenamento  
 Classificação e Qualificação do Solo





 PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m<sup>2</sup>)

 Cartografia Base

 Planimetria

Planta de Ordenamento

Áreas Específicas de Intervenção

 Espaços Canal

 Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG)


 Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUBUOPG)

Fonte:

- Alteração do PDM Oeiras de 2022, Escala 1:10 000.

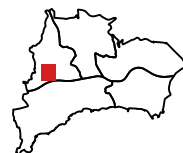
- Cartografia Topográfica Vetorial Ndd1 do concelho de Oeiras - 2024, Escala 1:2000 - Homologada em 23-12-2024, processo n.º 5337, DGT.

**Divisão de Ordenamento do Território**

 **OEIRAS VALLEY**  
 DIRETORIA MUNICIPAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO  
 Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes  
 Diretor do DOTPU:  
 Chefe de Divisão: Arq.ª Pais. Vera Freire  
 Técnico: Arq.ª Sandra Diogo  
 Assist. Técnico: Susana Nogueira

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II

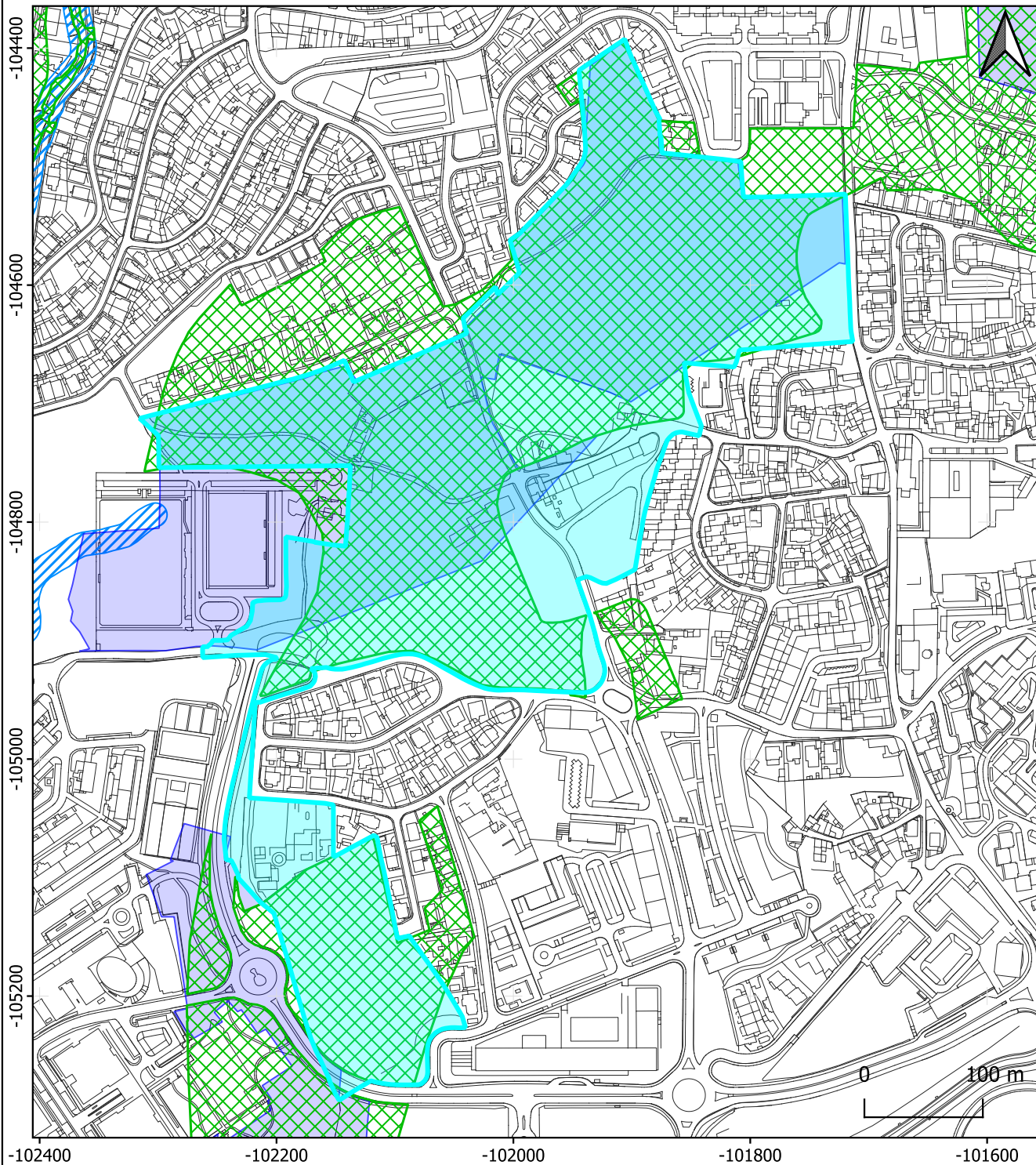
PDM Oeiras 2022  
 Planta de Ordenamento  
 Áreas Específicas de Intervenção



Escala: 1:5 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4

PT-TM06/ETRS89

Elipsóide de referência: GRS80  
 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



 PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)

 Cartografia Base


 Planimetria


 Planta de Ordenamento

 Estrutura Ecológica Municipal

 Estrutura Ecológica Fundamental

 Reserva Ecológica Nacional

 Áreas vitais da REM

 Domínio público hidrico

Fonte:

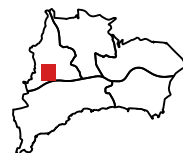
- Alteração do PDM Oeiras de 2022, Escala 1:10 000.

- Cartografia Topográfica Vetorial Ndd1 do concelho de Oeiras - 2024, Escala 1:2000 - Homologada em 23-12-2024, processo n.º 5337, DGT.

**Divisão de Ordenamento do Território**  
 Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes  
 Diretor do DOTPU:  
 Chefe de Divisão: Arq.ª Pais. Vera Freire  
 Técnico: Arq.ª Sandra Diogo  
 Assist. Técnico: Susana Nogueira

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II

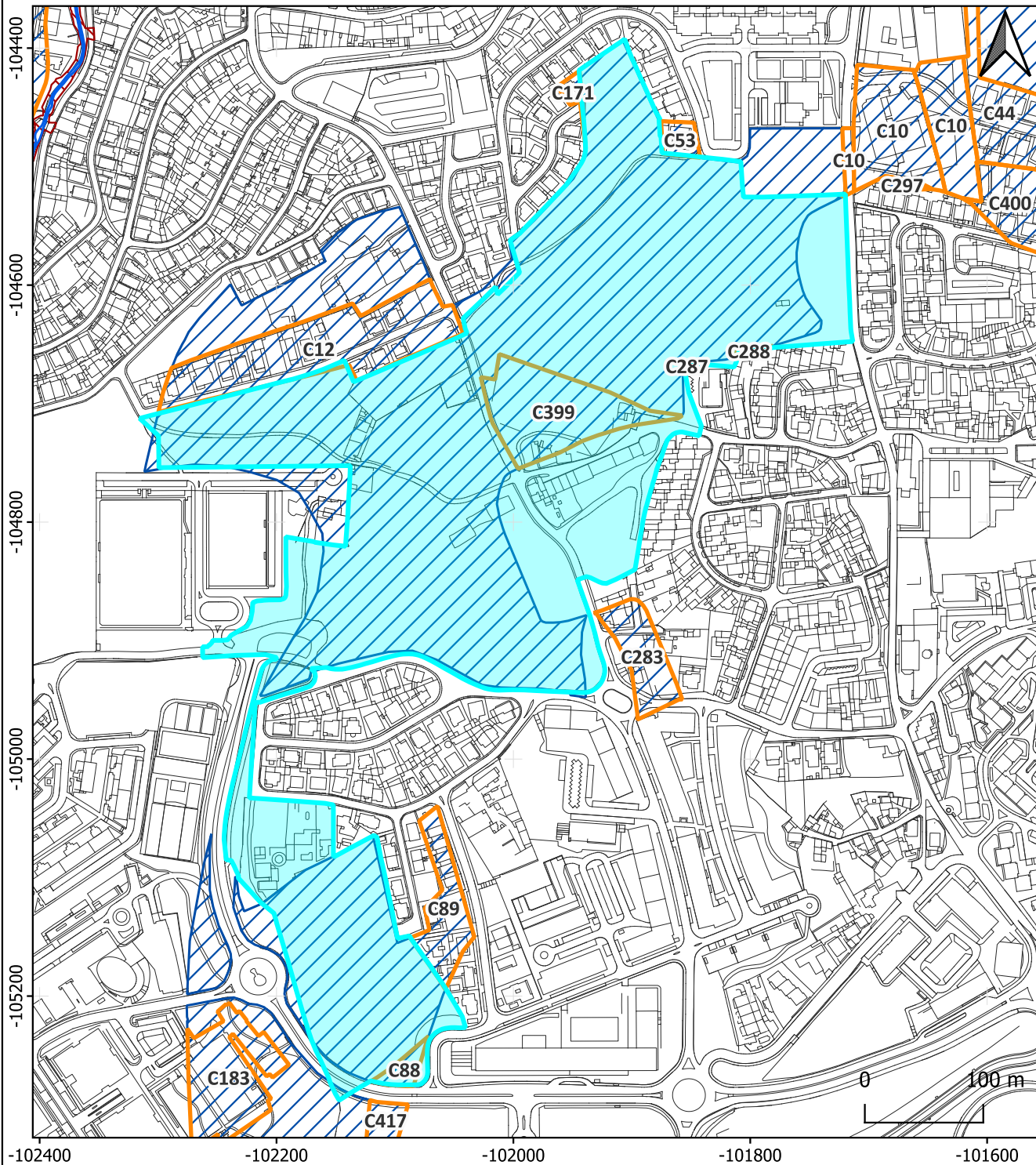
PDM Oeiras 2022  
 Planta de Ordenamento  
 Estrutura Ecológica Municipal  
 Estrutura Ecológica Fundamental




Escala: 1:5 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4

PT-TM06/ETRS89

Elipsóide de referência: GRS80  
 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



 PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)

Cartografia Base

 Planimetria

Recursos Ecológicos - REN


 Exclusão por compromisso - C

ZONAS RIBEIRINHAS, ÁGUAS INTERIORES E ÁREAS DE INFILTRAÇÃO MÁXIMA OU DE APANHAMENTO

 Zonas Ameaçadas pelas Cheias

 Áreas de Infiltração Máxima

Leitos dos Cursos de Água

 A Céu Aberto

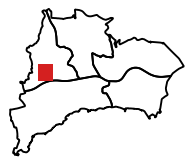
Fonte:

- Alteração da delimitação da REN de Oeiras (2025).

- Cartografia Topográfica Vetorial Ndd1 do concelho de Oeiras - 2024, Escala 1:2000 - Homologada em 23-12-2024, processo n.º 5337, DGT.

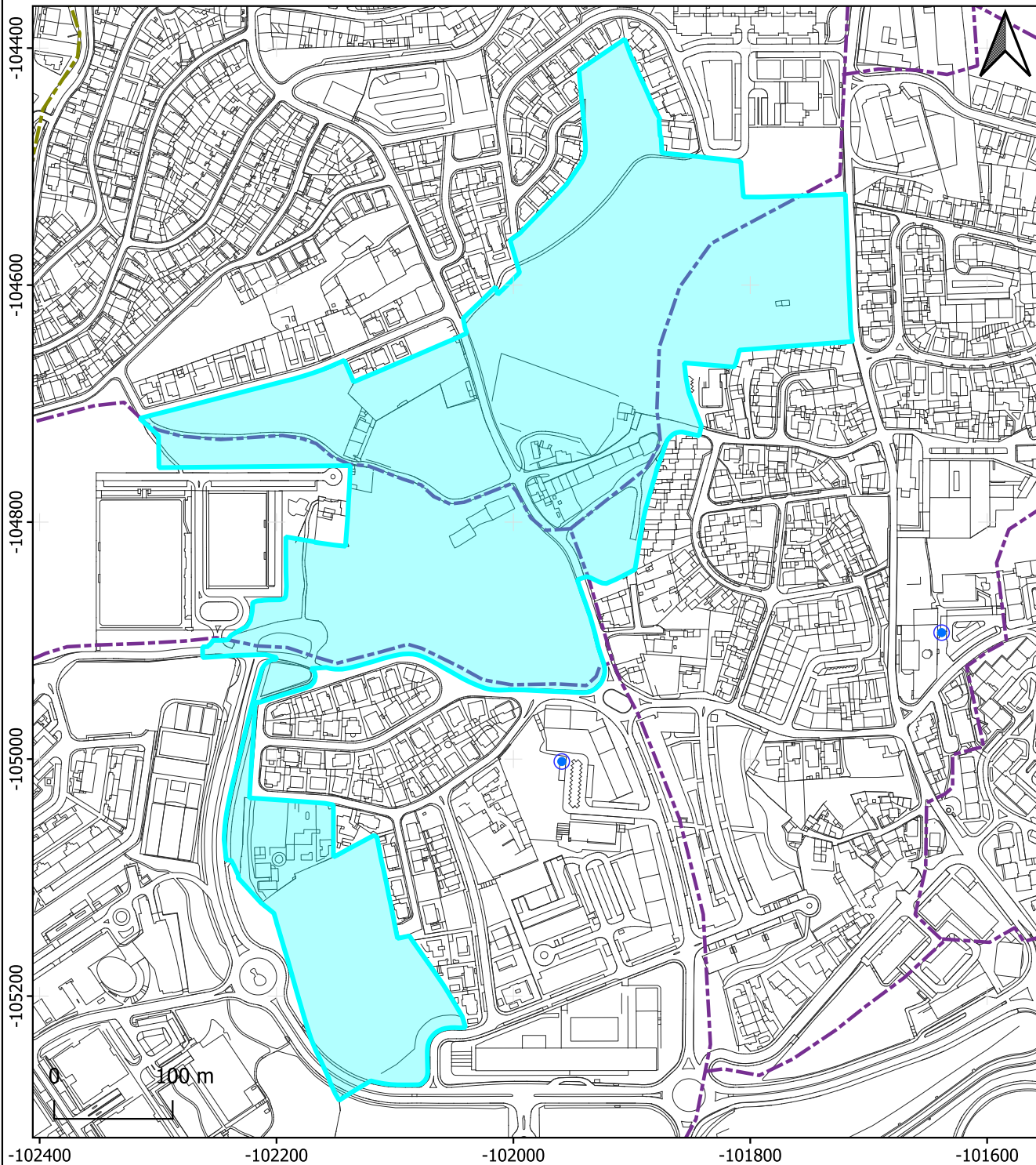
**Divisão de Ordenamento do Território**  
 Oeiras Valley  
 Direção da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes  
 Diretor do DOTPU:  
 Chefe de Divisão: Arq.º Pais. Vera Freire  
 Técnico: Arq.ª Sandra Diogo  
 Assist. Técnico: Susana Nogueira

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II  
 -  
 Reserva Ecológica Nacional (REN) - 2025



Escala: 1:5 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4

PT-TM06/ETRS89  
 Elipsóide de referência: GRS80  
 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



PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)

Cartografia Base

— Planimetria

Planta de Ordenamento

Estrutura Ecológica Municipal

Estrutura Ecológica Complementar

Sistema hidrogeológico

Corredor verde ribeirinho

Corredor verde de ligação

Fonte:

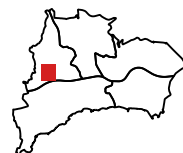
- Alteração do PDM Oeiras de 2022, Escala 1:10 000.

- Cartografia Topográfica Vetorial Ndd1 do concelho de Oeiras - 2024, Escala 1:2000 - Homologada em 23-12-2024, processo n.º 5337, DGT.

**Divisão de Ordenamento do Território**  
 Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes  
 Diretor do DOTPU:  
 Chefe de Divisão: Arq.ª Pais. Vera Freire  
 Técnico: Arq.ª Sandra Diogo  
 Assist. Técnico: Susana Nogueira

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II

PDM Oeiras 2022  
 Planta de Ordenamento  
 Estrutura Ecológica Municipal  
 Estrutura Ecológica Complementar

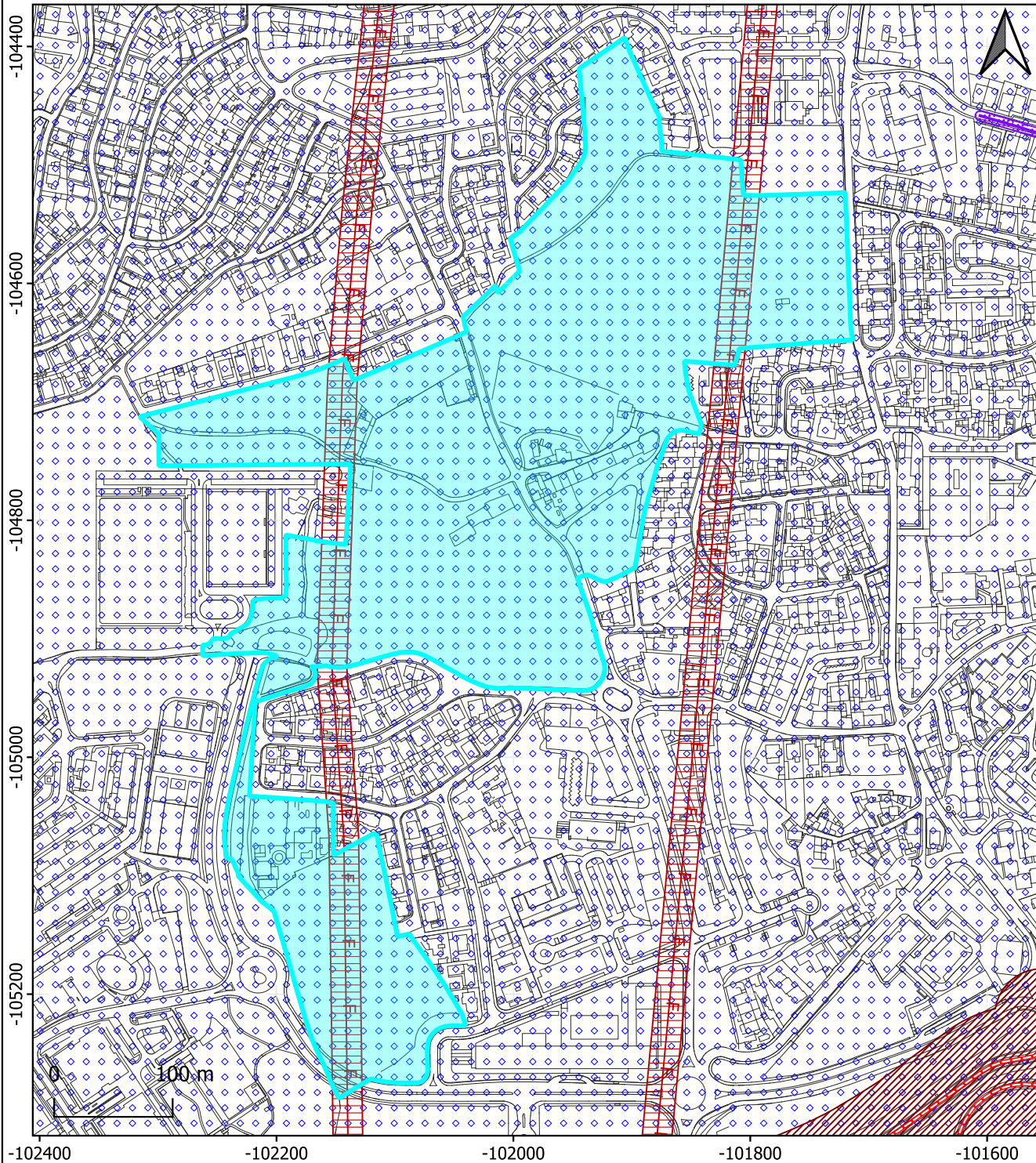


Escala: 1:5 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4

PT-TM06/ETRS89

Elipsóide de referência: GRS80  
 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





- PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)
- Cartografia Base
- Planimetria
- Planta de Condicionantes
- Infraestruturas
- Drenagem Águas Residuais
- Coletor Águas Residuais: Emis. Sanest
- Zona Servidão: Emissário Sanest

- Rede Elétrica
- Transporte Energia Elétrica: EDP
- Zona Servidão Rede Elétrica: EDP
- Rede Rodoviária Nacional
- Itinerário Complementar Auto-Estrada
- Zona Servidão Rede Rodoviária Nacional: IC AE
- Telecomunicações
- Servidão Radioelétrica: Estação Recep. Costeira - Radio CFRSul

Fonte:  
 - Alteração do PDM Oeiras de 2022, Escala 1:10 000.  
 - Cartografia Topográfica Vetorial Ndd1 do concelho de Oeiras - 2024, Escala 1:2000 - Homologada em 23-12-2024, processo n.º 5337, DGT.

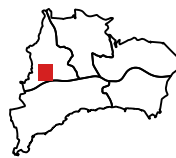
**Divisão de Ordenamento do Território**  
 Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes  
 Diretor do DOTPU:  
 Chefe de Divisão: Arq.ª Pais. Vera Freire  
 Técnico: Arq.ª Sandra Diogo  
 Assist. Técnico: Susana Nogueira

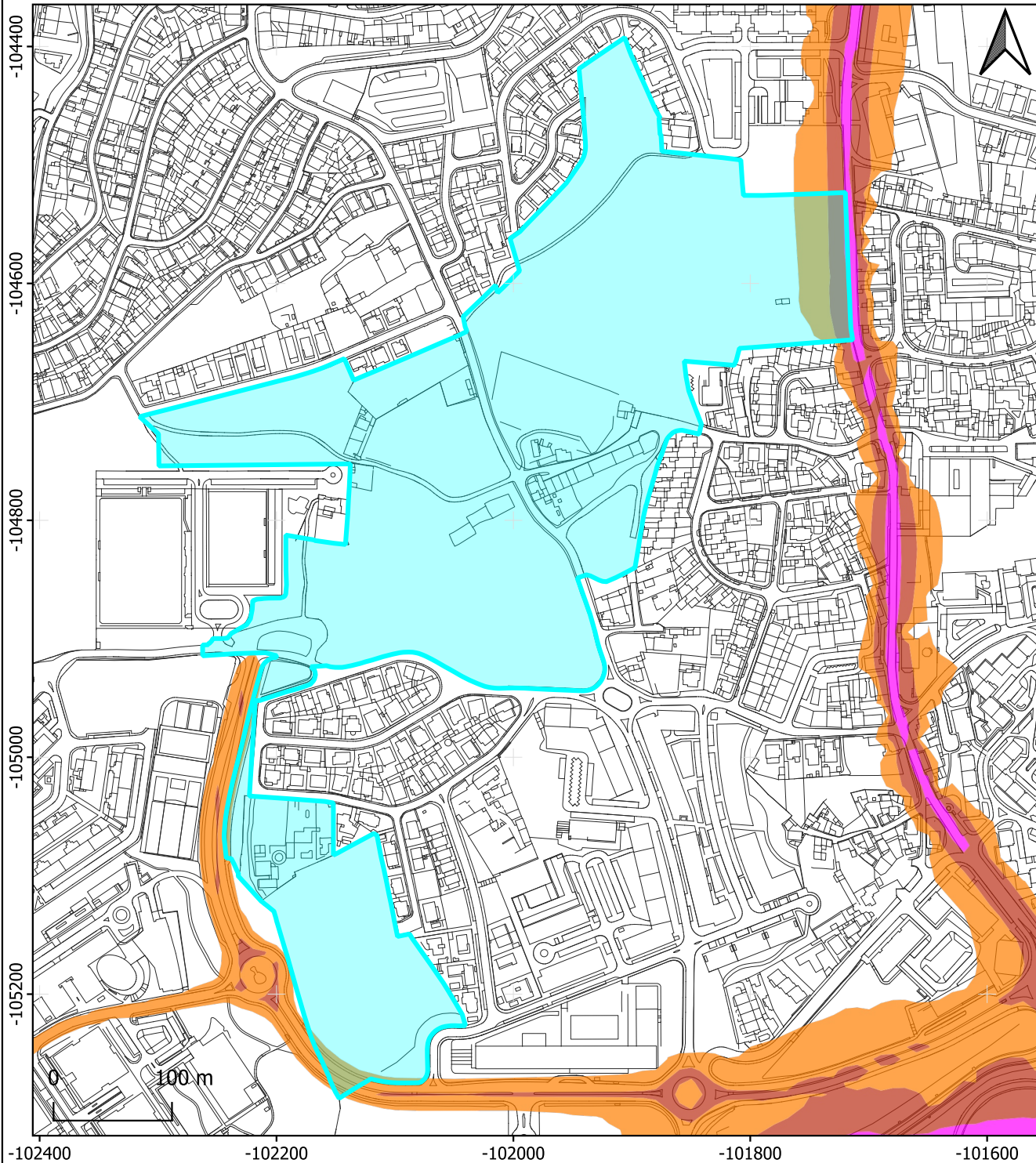
Escala: 1:5 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4



PT-TM06/ETRS89  
 Elipsóide de referência: GRS80  
 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




**Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II**

-  
**PDM Oeiras 2022**  
**Planta de Condicionantes**  
**Infraestruturas**





 PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m<sup>2</sup>)  
 Cartografia Base  
 Planimetria

Mapa Estratégico de Ruído (2023)  
 Ruído: Conflito  
 ≤ 5 dB(A)  
 ]5-10] dB(A)  
 ]10-15] dB(A)

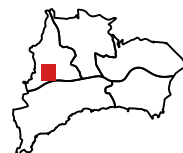
Fonte:

- Mapa Estratégico de Ruído Oeiras (2023).  
 - Cartografia Topográfica Vetorial Ndd1 do concelho de Oeiras - 2024, Escala 1:2000 - Homologada em 23-12-2024, processo n.º 5337, DGT.


**Divisão de Ordenamento do Território**  
 Diretor da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes  
 Diretor do DOTPU:  
 Chefe de Divisão: Arq.ª Pais, Vera Freire  
 Técnico: Arq.ª Sandra Diogo  
 Assist. Técnico: Susana Nogueira

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II  
 -

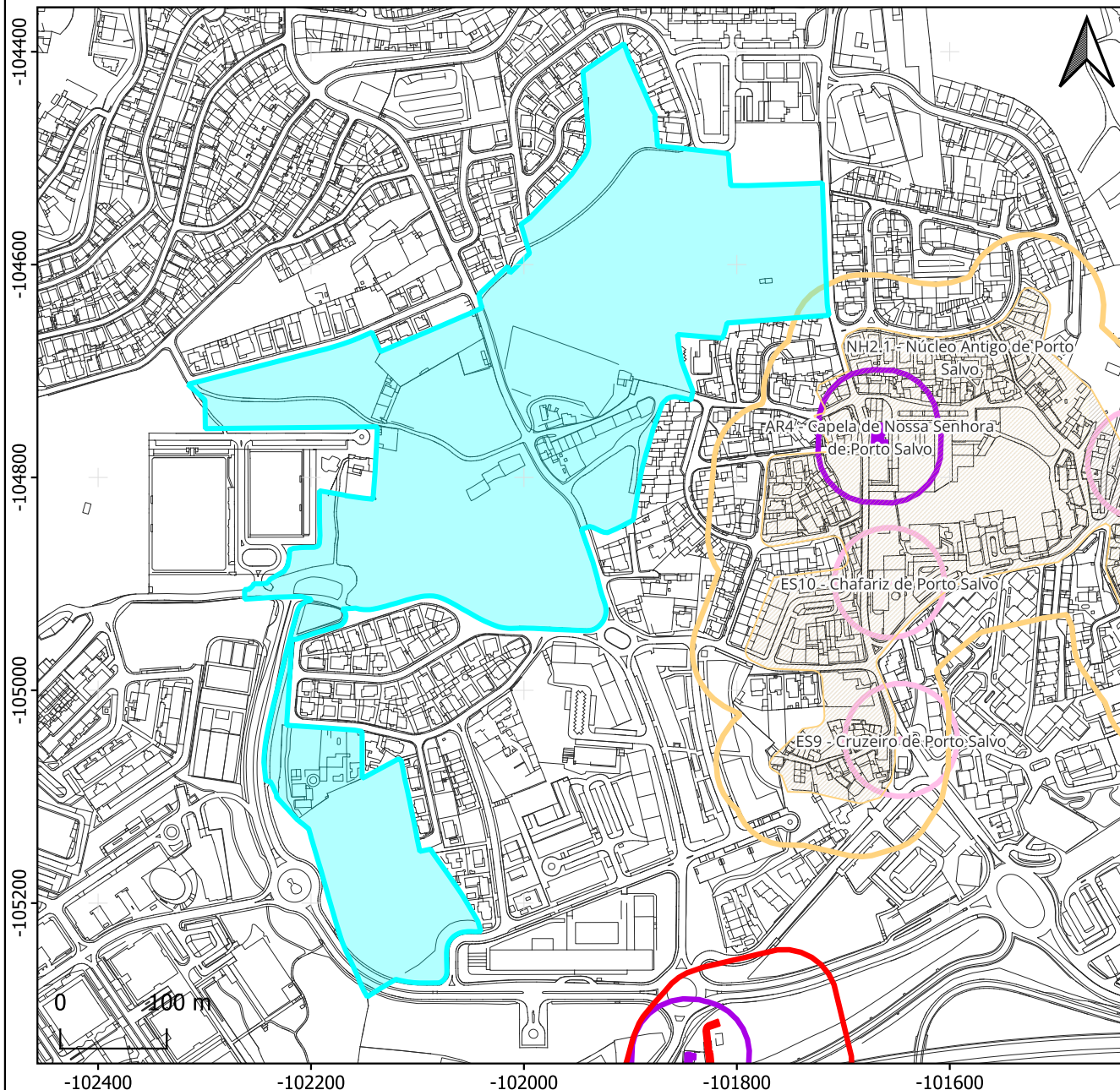
Mapa Estratégico de Ruído (2023)  
 Conflito Acústico



Escala: 1:5 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4

PT-TM06/ETRS89

Elipsóide de referência: GRS80  
 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



■ PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)

Cartografia Base

— Planimetria

Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO)

■ Arquitectura Religiosa

□ Área de protecção (50 metros) - Arquitectura Religiosa

■ Edifícios Representativos dos Conceitos da Tecnologia Construtiva de Cada Época

□ Área de protecção (50 metros) - Edifícios Representativos dos Conceitos da Tecnologia Construtiva de Cada Época

■ Elementos Sinalizadores ou Representativos de Factos ou Situações Características de um Período Histórico

□ Área de protecção (50 metros) - Elementos Sinalizadores ou Representativos de Factos ou Situações Características de um Período Histórico

■ Núcleos Urbanos de Formação Histórica

□ Área de protecção (50 metros) - Núcleos Urbanos de Formação Histórica

Fonte:

- Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO).

- Cartografia Topográfica Vetorial Ndd1 do concelho de Oeiras - 2024, Escala 1:2000 - Homologada em 23-12-2024, processo n.º 5337, DGT.

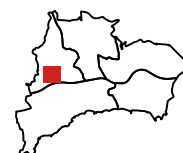
### Divisão de Ordenamento do Território

**OEIRAS VALLEY**  
MUNICÍPIO DE OEIRAS

Director da DMOTDU: Arq.º Luís Baptista Fernandes  
Director do DOTPU:  
Chefe de Divisão: Arq.ª Pais, Vera Freire  
Técnico: Arq.ª Sandra Diogo  
Assist. Técnico: Susana Nogueira

### Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II

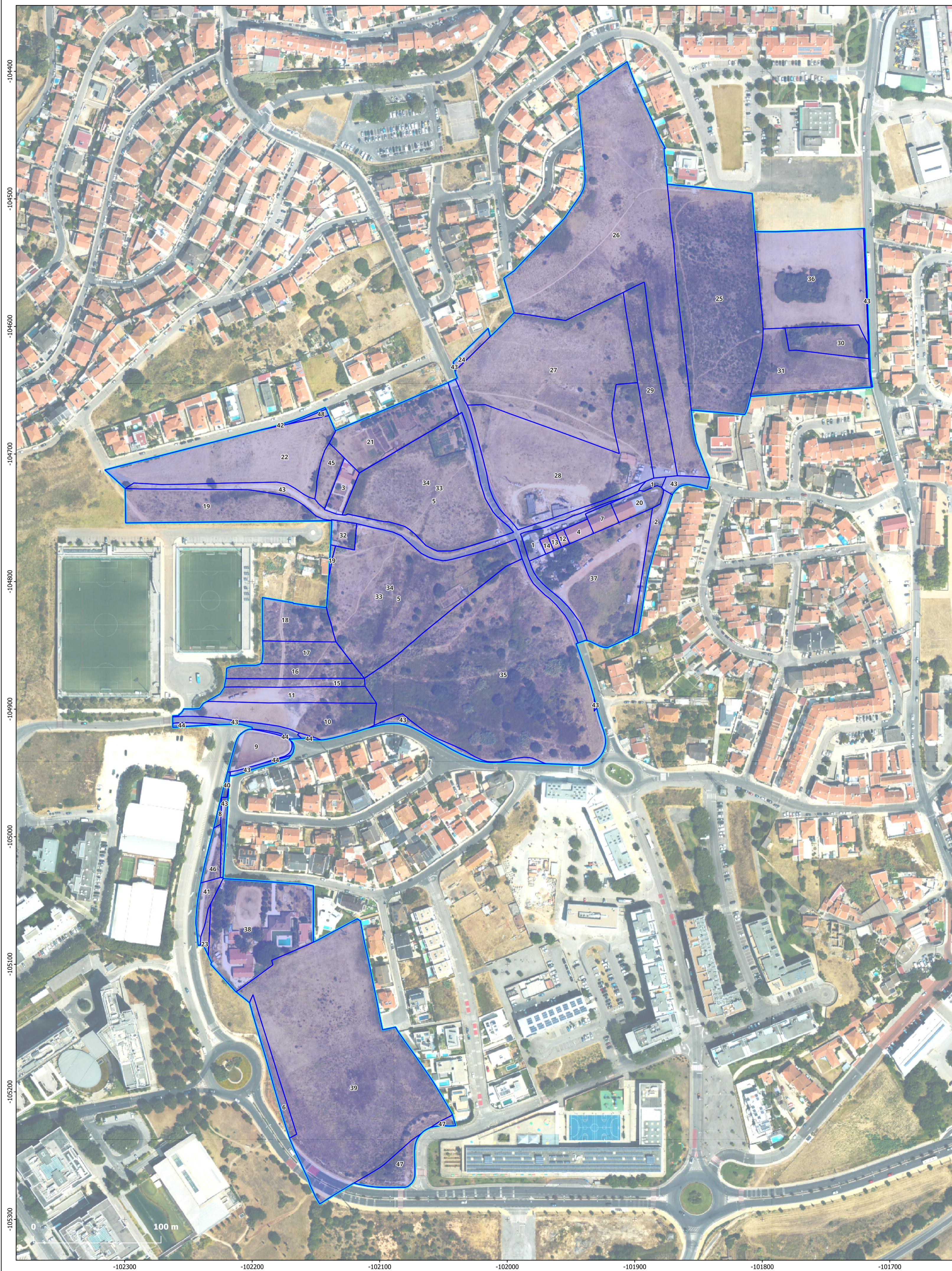
Plano de Salvaguarda do Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras (PSPCACO)



Escala: 1:6 000    Data: 06/05/2026    N.º Planta: 01    Formato: A4

PT-TM06/ETRS89

Elipsóide de referência: GRS80  
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



Código Polígono	Artigo	Secção	Tipo Artigo	Matriz	Ficha N.º	Freguesia	Domínio	Proprietário	Data CRP	Área CRP (m2)	Área Abrangida pelo Plano (m2)
1	830	33					Privado	Carlos Martins Mendes?			738,81
2	?							J.A.E. 7		616,25	616,25
3	1235		Urbano	1235	4684	OSJBarra	Privado	Etelevina da Glória Carvalho da Ressurreição Prouença	CRP 2026-05-08	600,00	600,00
4	1374		Urbano	1374	5616	OSJBarra	Privado	Aliança Panificadora de Algés, Paço de Arcos e Oeiras, Lda	CRP 2026-05-08	200,00	200,00
5	1455*		Urbano	1455	4625	OSJBarra	Privado	Lydia Ferreira Amaro Trindade Dujnic	CRP 2026-05-08	400,00	400,00
6	288	40	Rústico	288	4386	OSJBarra	Privado	José Adriano Diniz Batista	CRP 2026-05-08	720,00	720,00
7	333		Urbano	333	2176	Porto Salvo	Privado	José Manuel Cavalheiro dos Santos e outros	CRP 2026-05-08	352,61	352,61
8	34	33-40	Rústico	34	3691	OSJBarra	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	5700,00	62,06
9	36	33	Rústico	36	2240	Porto Salvo	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	1180,30	1180,30
10	37	33	Rústico	37	4250	OSJBarra	Privado	Maria Elisete Diniz Canas e outros	CRP 2026-05-08	4480,00	2794,55
11	38	33	Rústico	38	3033	OSJBarra	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	2960,00	1491,18
12	3825(A)		Urbano	3825	1478-A	Porto Salvo	Privado	José Carlos Sérgio Correia	CRP 2026-05-08	66,66	66,66
13	3825(B)		Urbano	3825	1478-B	Porto Salvo	Privado	Manuel Acácio Soares dos Santos e outro	CRP 2026-05-08	66,66	66,66
14	3825(C)		Urbano	3825	1478-C	Porto Salvo	Privado	Maria Arménia Rodrigues Arcanjo e outro	CRP 2026-05-08	66,66	66,66
15	39	33	Rústico	39	2048	OSJBarra	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	1720,00	722,48
16	40	33	Rústico	40	4969	OSJBarra	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	3000,00	1156,82
17	41	33	Rústico	41	4254	OSJBarra	Privado	Maria Elisete Diniz Canas e outros	CRP 2026-05-08	4400,00	1117,70
18	42	33	Rústico	42	6064	OSJBarra	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	8540,00	1613,91
19	43	33	Rústico	43	2082	Porto Salvo	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	13060,00	3543,94
20	448		Urbano	448	2177	Porto Salvo	Privado	José Manuel Cavalheiro dos Santos e outros	CRP 2026-05-08	621,76	621,76
21	45	33	Urbano	45	4940	OSJBarra	Privado	Américo Augusto Rodrigues e outro	CRP 2026-05-08	3280,00	3280,00
22	46	33	Rústico	46	2414	Porto Salvo	Privado	José Manuel Lopes Machado de Assunção	CRP 2026-05-08	5840,00	5840,00
23	5008		Urbano				Público	Domínio público		150,75	150,75
24	57	33					Privado	José Manuel Freire Sabido e Fernando Sabido		220,00	220,00
25	62	33	Rústico	62	2413	Porto Salvo	Privado	José Manuel Lopes Machado de Assunção	CRP 2026-05-08	10720,00	10720,00
26	63	33	Rústico	63	4768	OSJBarra	Privado	BELURBE - Gabinete Estudos e Projectos, Lda	CRP 2026-05-08	18180,00	18180,00
27	65	33	Rústico	65	2261	Porto Salvo	Privado	Bernardo Rebelo Diniz e João Maria Diniz Batista e outro	CRP 2026-05-08	10640,00	10640,00
28	66	33	Rústico	66	4249	OSJBarra	Privado	Maria Elisete Diniz Canas e outros	CRP 2026-05-08	9100,00	9100,00
29	67	33	Rústico	67	4081	OSJBarra	Privado	PREDEX - Indústria de Construção Civil, Lda	CRP 2026-05-08	2720,00	2720,00
30	69	33	Rústico	69	2706	Porto Salvo	Privado	Ana Maria Rodrigues Diniz Gambôa e outro	CRP 2026-05-08	1320,00	1320,00
31	70	33	Rústico	70	5073	OSJBarra	Privado	Bernardo Rebelo Diniz	CRP 2026-05-08	3040,00	3040,00
32	74	33	Rústico	74	2428	Porto Salvo	Privado	Daniel Mário Francisco e outro	CRP 2026-05-07	400,00	400,00
33	74*	33	Rústico	74	3904	OSJBarra	Privado	Maria José Moreira Santa Rita e outro	CRP 2026-05-08	15400,00	15400,00
34	74*	33	Urbano	74	3962	OSJBarra	Privado	Francisco Rodrigues Sampaio e outro	CRP 2026-05-08	400,00	400,00
35	75	33	Rústico	75	2136	Porto Salvo	Privado	AZULIRO - Propriedades, SA e outro	CRP 2026-05-08	21525,00	18461,49
36	813 (1065)	33	Rústico	813	4405	OSJBarra	Privado	Alberto de Carvalho Rebelo e outro (Promessa de Alienação a Supsell Invest II, Lda)	CRP 2026-05-08	6800,00	6800,00
37	832	33	Rústico	832	1934	OSJBarra	Privado	João Domingos Duarte e outros	CRP 2026-05-08	5720,00	5720,00
38	927	40	Rústico	927	2731	Porto Salvo	Privado	Ricardo Manuel Serra Baptista e outro	CRP 2026-05-08	5465,71	5465,71
39	930	40	Rústico	930	6054	OSJBarra	Privado	José Adriano Diniz Batista e outro	CRP 2026-05-08	18648,00	18648,00
40	dp						Público	Domínio público			68,23
41	dp						Público	Domínio público			459,78
42	dp						Público	Domínio público			57,63
43	dp						Público	Domínio público			5163,56
44	dp						Público	Domínio público			182,47
45	Omissão		Urbano	Omissão	1622	Porto Salvo	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	600,00	600,00
46	Omissão		Misto	Omissão	4770	OSJBarra	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	32130,00	441,03
47	Omissão		Rústico	Omissão	997	OSJBarra	Privado	FUNGERE - Fundo de Gestão de Património Imobiliário	CRP 2026-05-08	780,00	780,00
48	Omissão		Urbano	Omissão	369	Porto Salvo	Privado	Município de Oeiras	CRP 2026-05-08	100,00	100,00

Nota: Geometria dos artigos sem rigor de levantamento topográfico.

Legenda  
 PP Ocidental de Porto Salvo - Fase II (162491 m2)  
 Artigo

Fonte(s):  
 - DGT: Cadastro geométrico da propriedade rústica, Licença de Utilização n.º 14328/2022.  
 - CMO 2025: Ortofotomapas, voo efetuado em 13 agosto de 2025, resolução espacial de 0,50 m.

**Divisão de Ordenamento do Território**  
 Direção do DUT/OT  
 Diretor do DUT/OT: Eng.º Luís Augusto Fernandes  
 Chefe de Divisão: Eng.º Paix Vêz Freire  
 Técnico: Eng.º Sandra Daga  
 Apoio Técnico: Susana Marques

Escala: 1:1 750 Data: 15/05/2026 N.º Planta: 01 Formato: A1  
 PT-TM06/ETRS89  
 Etiqueta de referência: CR260  
 Projeção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais  
 Origem das coordenadas rectangulares: Lat: 39°40'00"-73N, Long: 0°47'59"-19W  
 Falso Origem: H=0m, P=0m

Plano de Pormenor Ocidental de Porto Salvo - Fase II  
 Cadastro

