

**4ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO**  
**DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO**  
**HOSPITAL**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

Município de Oliveira do Hospital  
Divisão de Planejamento e Gestão do Território

junho 2025

Título:

**4ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital - Termos de Referência**

**Município de Oliveira do Hospital**

**Divisão de Planeamento e Gestão do Território**

Alexandra Maria da Silva Simões Henriques, Arquitecta

Telma Alexandra Fernandes Nunes, licenciada em Desenvolvimento Regional e Ordenamento do Território

Câmara Municipal de Oliveira do Hospital

Largo Conselheiro Cabral Metello

3400-062 Oliveira do Hospital

junho 2025



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	2
3. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO.....	2
4. OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO.....	3
5. OBJETIVOS A PROSEGUIR.....	9
6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL.....	10
7. CONCLUSÃO.....	12



4ª ALTERAÇÃO  
À 1ª REVISÃO DO PDM DE OLIVEIRA DO HOSPITAL

TERMOS DE REFERÊNCIA



## **4ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital**

### **TERMOS DE REFERÊNCIA**

#### **1. INTRODUÇÃO**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, nos termos e para efeitos do n.º 3 da artigo 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, contém os termos de referência da 4ª alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM), bem como a definição da oportunidade do procedimento de alteração, sintetizando os respetivos fundamentos justificativos.

O PDM de Oliveira do Hospital foi inicialmente publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 210/97, de 9 de dezembro, tendo vigorado até à sua 1ª revisão, publicada em 2014, e teve a seguinte dinâmica:

1ª Revisão do PDM de Oliveira do Hospital, publicada através do Aviso n.º 10986/2014, de 1 de outubro;

1ª Correção Material da 1ª Revisão do PDM, publicada através da Declaração n.º 154/2015, de 24 de julho;

2ª Correção Material da 1ª Revisão do PDM, publicada através da Declaração n.º 39/2016, de 31 de maio;

1ª Alteração por Adaptação à 1ª Revisão do PDM, publicada através da Declaração n.º 6/2017, de 27 de janeiro;

2ª Alteração à 1ª Revisão do PDM, publicada através do Aviso n.º 5785/2018, de 30 de abril;

3ª Alteração à 1ª Revisão do PDM, publicada através do Aviso n.º 5101/2024/2, de 8 de março;

1ª Correção material da 3ª Alteração à 1ª Revisão do PDM, publicada através do Aviso n.º 4743/2025/2, de 19 de fevereiro.

A 4ª alteração ao plano incidirá sobre uma parte do território por ele abrangido e sobre algumas normas do Regulamento.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente proposta de alteração ao PDM será elaborada de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que desenvolve as bases gerais da política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo (estabelecidas pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual), definindo o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

De acordo com a dinâmica dos instrumentos de gestão territorial, prevista no n.º 1 e alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT, os planos territoriais, entre os quais o Plano Diretor Municipal (PDM), podem ser objeto de alteração que incida sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção e decorra, entre outras situações, da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano. Estabelece ainda o artigo 118.º do RJIGT que os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

Em termos de procedimento, dispõe o n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, que a alteração ao plano diretor municipal segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, conforme artigo 76.º do mesmo diploma, onde, de acordo com os seus n.º 1 e 3, “a elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da câmara municipal” e “compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares”.

Por último e igualmente no âmbito do RJIGT (artigo 120.º), compete à Câmara Municipal a qualificação dos planos municipais para efeitos de avaliação ambiental.

## 3. METODOLOGIA E FASEAMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Nos termos do n.º 1 do artigo 76º e do n.º 9 do artigo 77º do RJIGT, o início do processo de elaboração da 4ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Oliveira do Hospital, dá-se com a deliberação da Câmara Municipal em reunião pública e que deverá conter:

- Os objetivos a prosseguir com a 4ª alteração à 1ª Revisão do PDM, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 6º do RJIGT;
- O prazo para a elaboração da alteração, de acordo com o n.º 1 do artigo 76º do RJIGT;
- O prazo do período de participação pública, nunca inferior a 15 dias, nos termos do n.º 1 do artigo 76º e o n.º 2 do artigo 88º do RJIGT;
- A necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental, nos termos do n.º 2 do artigo 120º do RJIGT;
- A área do território a intervir.

A deliberação de alteração será publicada na 2.ª Série do Diário da República (alínea c) do nº4 do artigo 191º) e divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da internet da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, nos termos do n.º 1 do artigo 76º e n.º 2 do artigo 192º.

O prazo para elaboração da 4ª alteração à 1ª Revisão do PDM de Oliveira do Hospital é de 18 meses.

A elaboração da alteração do Plano deverá cumprir a metodologia e faseamento sintetizados seguidamente:

- a) deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do procedimento e do respetivo período de prévia participação pública;
- b) período de prévia participação pública (15 dias);
- c) análise e enquadramento dos resultados da prévia participação pública;
- d) elaboração da proposta de alteração do Plano;
- e) participação da(s) entidade(s) externa(s) / parecer da CCDR-C;
- f) deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do período de discussão pública;
- g) período de discussão pública (30 dias);
- h) elaboração do relatório de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública e da versão final da proposta de alteração ao Plano;
- i) deliberação da Câmara Municipal sobre os resultados da discussão pública e envio da versão final da proposta de alteração ao Plano para aprovação da Assembleia Municipal;
- j) aprovação da alteração ao Plano em sessão da Assembleia Municipal;
- k) Publicação em Diário da República, 2ª Série, e depósito.

#### 4. OPORTUNIDADE E FUNDAMENTAÇÃO

A dinâmica dos instrumentos de gestão territorial compreende o conceito de alteração, sobre o qual se estrutura, estabelecendo-se que a mesma pode decorrer de evoluções ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano. O PDM, mais que um instrumento de gestão, constitui-se como um instrumento orientador de estratégias de desenvolvimento de modo a garantir a valorização e sustentação do território municipal.

Quando surge oportunidade para a concretização de objetivos estratégicos definidos no plano, mas que, o mesmo apresenta deficiências no enquadramento e na resposta à concretização dos mesmos, quer pela evolução das condições económicas, quer pela oportunidade em determinada área do plano, quer pela pouca maleabilidade das regras urbanísticas, torna-se necessária a concretização da sua adequação, através do procedimento de alteração, para acolher a concretização das ações necessárias a fim de concretizar os objetivos definidos.

A presente proposta de alteração incide sobre uma parte da respetiva área de intervenção do plano, compreendendo três áreas e sobre o regulamento. As áreas de intervenção desta proposta, delimitadas nas peças desenhadas em anexo, compreendem uma área global de **18.470,66 m<sup>2</sup>**, encontrando-se classificadas como solo urbano.

Nestas áreas, a gestão do território demonstrou a desadequação do Plano face às necessidades atuais para a sua concreta ocupação, verificando-se que este instrumento de gestão territorial, para as áreas em causa, não responde cabalmente à evolução das circunstâncias e económicas subjacentes à sua elaboração. Ou seja, a presente alteração decorre da imprescindibilidade de adequação do Plano no sentido de responder positiva e oportunamente ao desenvolvimento e concretização de objetivos traçados para o desenvolvimento económico e sustentável do território, bem como para a adequação com a realidade construída.

Quanto ao regulamento, pretende-se aperfeiçoar o documento, revendo algumas regras por se apresentarem inadequadas face à realidade, clarificando normas e evitando a sua deficiente aplicação de forma a que o documento contribua para o desenvolvimento económico e social de forma sustentável do concelho.

Conforme exposto, a alteração ao plano incidirá sobre a Planta de Ordenamento - Classificação e qualificação do uso do solo e sobre o regulamento. Trata-se de uma alteração em que não ocorrerá reclassificação do uso do solo. Com esta alteração pretende-se qualificar a área com a categoria de uso do solo que efetivamente se adequa para o local e melhorar a redação do regulamento em algumas normas cuja gestão urbanística detetou estarem desadequadas e pouco claras.

A presente proposta de alteração não põe em causa os princípios e as opções estratégicas do PDM, bem como os princípios do modelo de ordenamento definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais na globalidade, não determinando uma opção autónoma de planeamento sendo, pois, o procedimento de alteração o adequado para o efeito.

Nestes termos, encontram-se reunidos os fundamentos para se desencadear o procedimento de alteração ao PDM, com o enquadramento no n.º 1 e alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT, em que determina que os planos territoriais, podem ser objeto de alteração que incida sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção e decorra, entre outras situações, da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano. Estabelece ainda o artigo 118.º do RJIGT que os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

### **Área 1 – Gramaços / Portela**

A área de intervenção desta proposta, delimitada na figura 1, compreende uma área global de 16.685,98 m<sup>2</sup>, encontrando-se classificada como solo urbano na subcategoria operativa Áreas Habitacionais em Colmatação – AHCL II. Segundo o PDM em vigor, no seu artigo 36.º estas áreas são caracterizadas por possuírem arruamentos públicos, pavimentados ou não, algum grau de infraestruturação complementar, alguma construção dispersa, e onde a simples colmatação dos espaços livres existentes virá dar as características de área residencial consolidada, em que a sua ocupação com construção assume um carácter prioritário.

Pode verificar-se que a área em questão compreende construção concentrada, consolidada e está infraestruturada, não se coadunando com esta categoria de uso de solo. Trata-se de uma área

localizada sita à Rua do Carvalho, em Gramaços/Portela, da União de Freguesias de Oliveira do Hospital e São Paio de Gramaços, e compreende um conjunto de edifícios de habitação unifamiliar, um loteamento com moradias e um edifício destinado a comércio e serviços e armazém. Nesta área, a gestão do território demonstrou a desadequação do Plano face às necessidades atuais para a sua concreta ocupação, verificando-se que este instrumento de gestão territorial não responde cabalmente à evolução das circunstâncias e económicas subjacentes à sua elaboração.

Para o local questão, foi aprovada uma operação de loteamento, à qual foi emitido o alvará de loteamento n.º 3/2001, em 29 de junho, composto por três lotes, para construção de edifícios de habitação unifamiliar e anexos, perfazendo uma área total de 2.840,00 m<sup>2</sup>, que, por lapso na 3ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo, esta área deveria ter sido enquadrada na subcategoria operativa Solo Urbano - Áreas Habitacionais Consolidadas - Habitação Unifamiliar - AHCI, ficando classificada como Áreas Habitacionais em Colmatação - Habitação Unifamiliar (AHCL II).

Encontra-se também a decorrer o processo de legalização 32/2025/71, tendo-se verificado a sua desconformidade com o PDM em vigor. Relativamente aos antecedentes, para a construção inicial do edifício existente foi emitido o Alvará de Licença n.º 421/1987 para a construção de um armazém, e para as obras de ampliação do mesmo foram emitidos os Alvarás de Licença n.º 180/1990 e 254/1991. Apesar de terem existido Alvarás de Licença para as obras de construção e ampliação, não foi requerida a respetiva Autorização de Utilização para o edifício. Posteriormente, entre 1991 e 2005 (conforme se pode verificar nas imagens aéreas do Google Earth), foram realizadas obras de alteração e ampliação ao edifício sem o necessário controlo prévio legalmente exigido. Em face de sucessivas tentativas de regularizar as ampliações efetuadas, em que, na 1ª Revisão do PDM foi acolhido o pedido, tendo sido enquadrado o prédio na sua totalidade em solo urbano, contudo, o regime de edificabilidade para a categoria de uso do solo à data não permitiu a sua regularização. Posteriormente, de forma extemporânea ao procedimento, foi apresentada exposição/participação, no sentido da alteração do PDM para o local a fim da regularização da situação, o qual não pôde ser acolhido, uma vez que o pedido não tinha enquadramento no âmbito do processo de alteração do plano então em curso.

Vem o requerente, através da junção de elementos de 06/06/2025, e após reuniões técnicas, apresentar pedido de alteração ao PDM, fundamentando o enquadramento do pedido com a necessidade urgente de repor a legalidade urbanística a fim de obter o título de utilização para a efetivar plenamente a atividade económica, com perspetivas de desenvolvimento. Mais refere que se trata de uma empresa com atividade há cerca de 40 anos no concelho, que pretende continuar o seu trabalho com uma perspetiva de evolução.

Assim, verificando-se que a área envolvente onde se localiza o edifício em causa reúne as condições da sua qualificação como 'área habitacional consolidada' de acordo com a definição estabelecida no regulamento do PDM, artigo 36º, ponto ii) da alínea b) do n.º 4, em que define 'Áreas Habitacionais Consolidadas (AHC), são caracterizadas por possuírem uma malha urbana consolidada e infraestruturada, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações existentes', uma vez que está constituído e consolidado um loteamento com edifícios de habitação unifamiliar e, no seguimento da via, infraestruturada, verifica-se que as parcelas se encontram edificadas e consolidadas, como também os usos permitidos nesta categoria de solo enquadram os usos existentes e a legalizar, a área em questão reúne as condições para a sua qualificação como Área Habitacional Consolidada - AHC II.

TERMOS DE REFERÊNCIA

Tendo em conta que a referida área e toda a sua área envolvente se encontra na totalidade dotada de todas as infraestruturas necessárias, pretendemos com esta alteração, que todas estas edificações a poente deste arruamento sejam incluídas na subcategoria operativa Áreas Habitacionais Consolidadas - Habitação Unifamiliar - AHC II, na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo.

A Alteração ao PDM visa estabelecer, para a área abrangida, as regras para uma intervenção integrada de planeamento e a criação de condições para a ampliação das construções existentes e legalização do edifício afeto ao comércio, serviços e armazenagem de mobiliário. Assim, a alteração ao PDM revela-se oportuna, no que diz respeito à classificação do espaço e normas regulamentares aplicáveis neste local, para a adaptação dos Instrumentos de Gestão Territorial à dinâmica social, económica e territorial.



**Imagem 1: Delimitação da área 1 do plano a alterar**

## Área 2 – Oliveira do hospital

A área de intervenção desta proposta, delimitada na figura 2, compreende uma área de 1.088,62 m<sup>2</sup>, encontrando-se classificada como solo urbano na subcategoria operativa Espaços Verdes de Utilização Coletiva. Trata-se da alteração da qualificação do uso do solo urbano em PDM, classificado como Áreas verdes de utilização coletiva (artigos 52º a 54º e 112º) para Áreas Habitacionais Consolidadas AHC I (artigo 47º). Esta alteração compreende o ajuste da linha de limite da área habitacional consolidada com a área de espaço verde definida no plano, elaborada à escala 1/25.000, à realidade projetual definida à escala do projeto arquitetónico e de desenho urbano para o local em causa.

Decorrente da evolução económica e social, bem como, da concretização dos objetivos traçados no plano e na ARU em vigor para a área em causa, que compreende a criação de um Parque Verde Urbano para a cidade de Oliveira do Hospital, o desenvolvimento dos projetos, quer ao nível de particular quer ao nível do município, permitiu a definição objetiva ao nível de projeto, de desenho urbano e da conceção do espaço, dos limites da área destinada a espaço verde urbano, e da área habitacional, pelo que, para efetivar a concretização dos mesmos, é necessária a transposição da escala do projeto para a escala do plano, sendo o procedimento da alteração do plano nos termos do artigo 118.º do RJIGT o mais adequado.

Esta alteração visa concretizar o objetivo de prolongar fisicamente o processo de recuperação e valorização da ribeira de Cavalos, no sentido da valorização da estrutura ecológica da cidade, dos espaços verdes e dos percursos pedonais, criando para o local um parque verde urbano, bem como a concretização de uma operação urbanística, que consiste na criação de habitação coletiva e habitação unifamiliar, a qual procura a integração e relação com este objetivo. A proposta apresentada vai ao encontro dos objetivos e do modelo de ordenamento disposto no PDM para o local, como também nos objetivos e ações definidas na ARU de Oliveira do Hospital, publicada pelo Aviso n.º 15776/2024/2, de 30 de julho.

A Alteração ao PDM visa estabelecer, para a área abrangida, uma intervenção integrada de planeamento e de desenho urbano, concretizado-se e efetivando-se o Parque Verde Urbano com uma área habitacional. Assim, a alteração ao PDM revela-se oportuna, no que diz respeito à classificação do espaço e normas regulamentares aplicáveis neste local, para a adaptação dos Instrumentos de Gestão Territorial à dinâmica social, económica e territorial.



**Imagem 2: Delimitação da Área 2 do plano a alterar**

### **Área 3 – Ervedal da Beira**

A área de intervenção desta proposta, delimitada na figura 3, compreende uma área global de 696,06 m<sup>2</sup>, encontrando-se classificada como solo urbano na subcategoria operativa Espaço de Uso Especial – Áreas de Equipamentos de Utilização Coletiva, (artigo 56º do PDM). Contudo, tratam-se de dois prédios com duas habitações inseridos no loteamento, devendo ser alterada a qualificação para Áreas Habitacionais Consolidadas – AHC II (artigo 47º do PDM).

Para o local questão, foi aprovada uma operação de loteamento, à qual foi emitido o alvará de loteamento com Alvará n.º 14/96, composto por 2 lotes, para construção de edifícios de habitação unifamiliar e anexos, que, por lapso na 3ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal, na Planta de Classificação e Qualificação do Solo, esta área deveria ter sido enquadrada na subcategoria operativa Solo Urbano - Áreas Habitacionais Consolidadas - Habitação Unifamiliar - AHCII.

Trata-se de um erro de qualificação da área em questão. Encontrando-se edificada e consolidada, a área deverá ser qualificada como Área Habitacional Consolidada - AHC II, a fim de adequar o plano à realidade construída, e não como área de Equipamentos de Utilização Coletiva.



**Imagem 3: Delimitação da área 3 do plano a alterar**

## 5. OBJETIVOS A PROSEGUIR

Nos pressupostos elencados no presente documento, o procedimento de alteração proposto considera os seguintes grandes objetivos:

- a) Adequar a proposta de ordenamento à realidade construída e a criação de condições para a ampliação e regularização das construções existentes.
- b) Ajustar-se à conjuntura económica, ambiental e social atual e às dinâmicas urbanas daí resultantes, decorrente da evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram algumas das opções do plano em vigor; ajustamentos estes considerados necessários para o desenvolvimento económico e a atratividade territorial que se pretende para Oliveira do Hospital;
- c) Aperfeiçoar o regulamento, revendo algumas regras por se apresentarem inadequadas face à realidade, clarificando normas e evitando a sua deficiente aplicação; de forma a que o documento contribua para o desenvolvimento económico e social de forma sustentável do concelho.

## 6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

A 1ª Revisão do PDM de Oliveira do Hospital foi alvo de Avaliação Ambiental Estratégica nos termos do Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na sua atual redação, tendo sido elaborados, aprovados e publicados nos termos da lei, o Relatório de Fatores Críticos, o Relatório Ambiental acompanhado de Resumo Não Técnico e a respetiva Declaração Ambiental, emitida em junho de 2014.

No procedimento da 3ª alteração à 1ª Revisão do PDM, foi igualmente elaborada Avaliação Ambiental Estratégica, tendo sido emitida a Declaração Ambiental em dezembro de 2023.

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos planos territoriais importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que determina que “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”.

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como “pequenas alterações aos planos territoriais” 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).

Atendendo à alteração que se pretende efetuar que, na sua globalidade, pretende apenas conferir o enquadramento necessário e correto da qualificação do uso do solo para as áreas em causa, não havendo reclassificação do uso do solo e compreendendo no total uma área inferior a 2ha, conclui-se que a alteração a introduzir no Plano não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta alteração do quadro substantivo das intervenções propostas.

Estando em causa alterações que, pela sua natureza, não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos, importa caracterizá-las tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:

A) Características da alteração do plano tendo em conta:

a) Grau em que a alteração ao plano 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) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;

c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;

d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;

e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.

B) Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:



- a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;
- b) Natureza cumulativa dos efeitos;
- c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- f) Valor e 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) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Em termos de caracterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração ao PDM de Oliveira do Hospital que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Em relação aos critérios constantes do ponto A e atinentes às características do Plano, verifica-se que a alteração do Plano não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos. Tratando-se substancialmente de uma alteração à qualificação dos usos do solo definido para as áreas em causa, estas alterações não são suscetíveis de afetação dos escritores relativos às considerações ambientais. Trata-se apenas de adequar o plano à realidade construída, em dois casos, e no outro, adequar o plano para a concretização do objetivo estratégico e ao desenho urbano pretendido. Não há qualquer influência desta alteração relativamente outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia, uma vez que não se trata de uma alteração de fundo, mas da adequação do plano e de coerência urbana.

Quanto à pertinência desta alteração ao plano no que toca à integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável, aos problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano e a pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental, refere-se que, a alteração proposta cinge-se apenas à adequação da qualificação do uso do solo, não sendo alterados os restantes parâmetros urbanísticos, mantendo-se integradas todas as considerações ambientais e de desenvolvimento sustentável definidas para o plano em vigor.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, pelas mesmas razões. Não estão em causa, por isso, na alteração, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se igualmente que a alteração pretendida, porque circunscrita às situações efetivamente concretas, não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, nem uma utilização intensiva do solo, aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, considera-se que não se está na presença de alterações que, atentos os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente.

Conclui-se que a 4ª alteração ao PDM de Oliveira do Hospital não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental nos termos do artigo 120.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

## 7. CONCLUSÃO

A 4ª alteração que se pretende efetuar à 1ª Revisão do PDM de Oliveira do Hospital enquadra-se na dinâmica dos Instrumentos de Gestão Territorial, nos termos do disposto no artigo 115.º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Esta 3ª alteração decorre da evolução das condições económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no Plano, nos termos da alínea a), do n.º 2, dos artigos 115.º e artigo 118.º, cumprindo o procedimento definido no n.º 1, do artigo 119.º, do mencionado diploma.

Face ao exposto, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76.º, do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conjugado com os artigos 118.º e 119.º e nos termos da alínea a) e da alínea c) do n.º 2, do artigo 115.º do mesmo diploma, propõe-se à Câmara Municipal deliberar **dar início ao processo da 4ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Oliveira do Hospital**, publicado pelo Aviso n.º 10986/2014, de 1 de outubro, no Diário da República, 2ª Série, n.º 189, retificado pelas Correções Materiais, publicadas em Diário da República, 2ª Série n.º 143, de 24 de julho de 2015, Declaração n.º 154/2015 e Diário da República, 2ª Série n.º 104, de 31 de maio de 2016, Declaração n.º 39/2016, tendo tido a 1ª alteração por adaptação publicada em Diário da República, 2ª Série - N.º 20 de 27 de janeiro, através da Declaração n.º 6/2017 de 27 de janeiro, a 2ª Alteração publicada em Diário da República, 2.ª Série - N.º 83, de 30 de abril de 2018, através do Aviso n.º 5785/2018, de 30 de abril, a 3ª Alteração publicada através do Aviso n.º 5101/2024/2, de 8 de março, com a 1ª Correção material da 3ª Alteração à 1ª Revisão do PDM, publicada através do Aviso n.º 4743/2025/2, de 19 de fevereiro.

A presente proposta de 4ª Alteração incidirá sobre uma área global de **18.470,66 m<sup>2</sup>** do território e sobre o regulamento. De acordo com o definido na alínea a) do n.º 3 do artigo 6º do RJGT, os objetivos a prosseguir com a alteração que se propõe são os seguintes:

- a) Adequar a proposta de ordenamento à realidade construída e a criação de condições para a ampliação e regularização das construções existentes.
- b) Ajustar-se à conjuntura económica, ambiental e social atual e às dinâmicas urbanas daí resultantes, decorrente da evolução das condições económicas e sociais que fundamentaram algumas das opções do plano em vigor; ajustamentos estes considerados necessários para o desenvolvimento económico e a atratividade territorial que se pretende para Oliveira do Hospital;
- c) Aperfeiçoar o regulamento, revendo algumas regras por se apresentarem inadequadas face à realidade, clarificando normas e evitando a sua deficiente aplicação; de forma a que o documento contribua para o desenvolvimento económico e social de forma sustentável do concelho.



TERMOS DE REFERÊNCIA

Atendendo à alteração proposta no presente documento e de acordo com o previsto no n.º 2 do artigo 120º do RJIGT, conjugado com o Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na atual redação, a presente alteração não é sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica.

Nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, propõe-se à Câmara Municipal estabelecer o prazo de dezoito meses para a elaboração da proposta de 4ª alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Hospital.

Mais se propõe à Câmara Municipal estabelecer o período de participação de todos os interessados para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente procedimento de alteração, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 88.º, do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por um período de quinze dias, contados a partir do dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, efetuada para cumprimento do disposto no citado n.º 1, do artigo 76.º, do mesmo diploma legal. As participações deverão ser apresentadas por escrito, através de impresso próprio disponível no sítio eletrónico do município e no Balcão Único, dirigidas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oliveira do Hospital, devidamente fundamentadas e identificadas, podendo ser entregues presencialmente no Balcão Único, enviadas por via postal para a morada Largo Conselheiro Cabral Metello, 3400-062 Oliveira do Hospital, ou por via eletrónica através do endereço geral@cm-oliveiradohospital.pt.

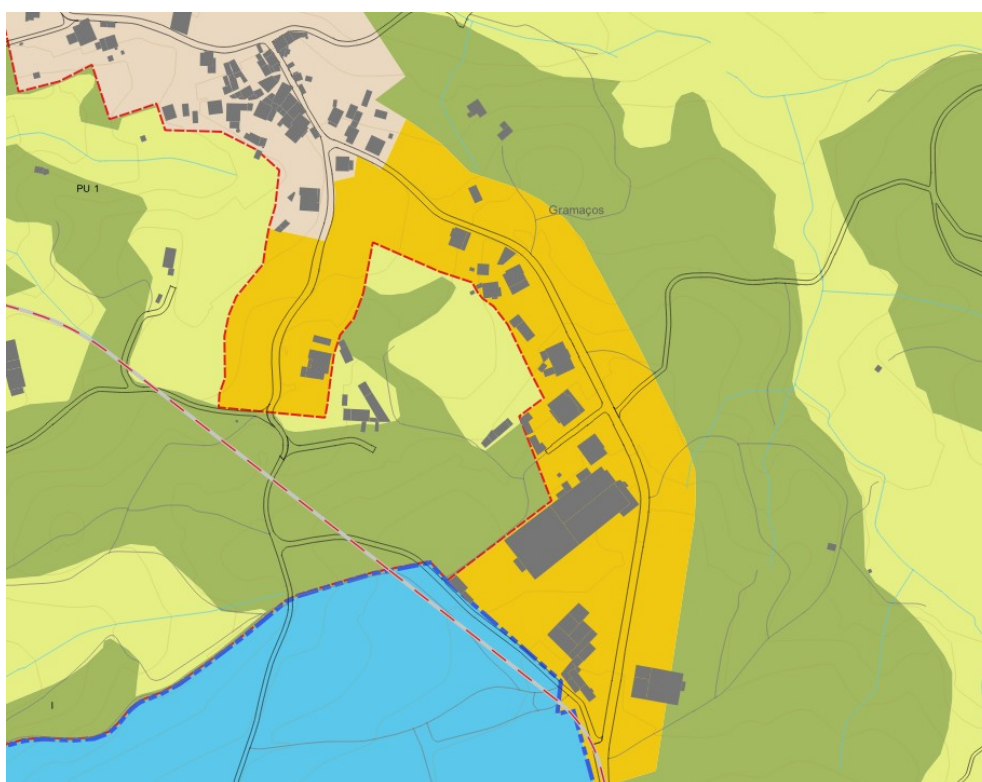
Durante este período os interessados poderão consultar a fundamentação da alteração ao plano e os termos da deliberação referida no Balcão Único da Câmara Municipal e na página da internet da autarquia [www.oliveiradohospital.pt](http://www.oliveiradohospital.pt).

**Anexos:**

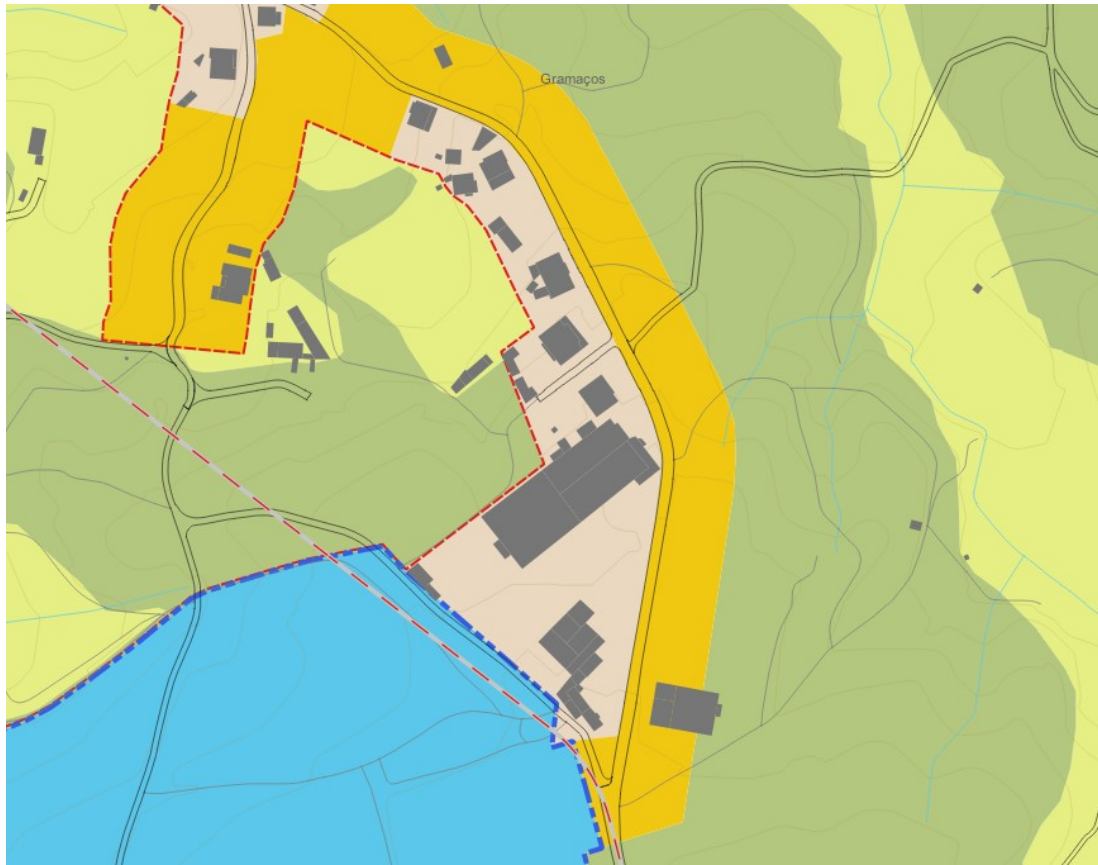
**Área 1**



**Imagem 4: limite do loteamento - Alvará 3/2001**



**Imagem 5: Planta de Ordenamento em vigor**



**Imagem 6: Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo - proposta de alteração**

Área 2



Imagem 7: Planta de Ordenamento em vigor

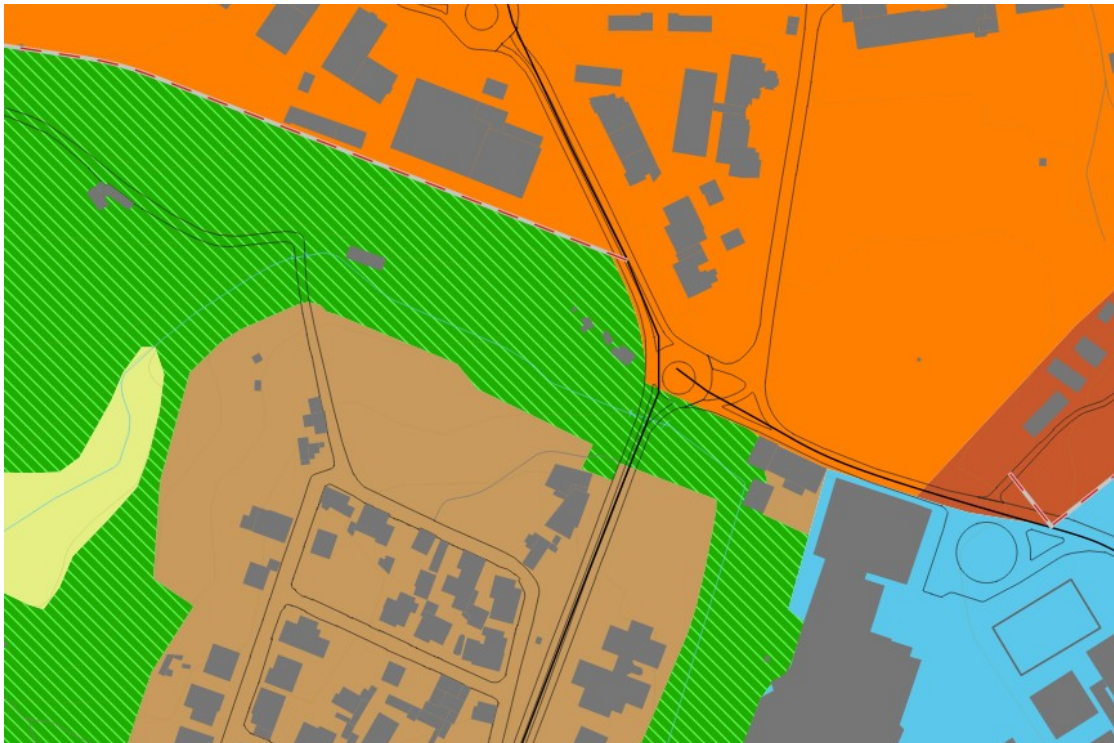


Imagem 8: Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo - proposta de alteração

### Área 3



**Imagem 9: Planta de Ordenamento em vigor**



**Imagem 10: Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo - proposta de alteração**