

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA CHAMUSCA

Adoção de normas provisórias

(versão para discussão pública)

Maio de 2026





Índice

1. Introdução	4
2. Enquadramento legal	4
3. Estabelecimento de normas provisórias	5
4. Procedimento	8
5. Fundamentação e incidência territorial da proposta de normas provisórias	10
6. Prazo das normas provisórias.....	15
7. Conclusões	15



1. Introdução

O presente relatório fundamenta a necessidade de adoção de normas provisórias para a área localizada na aldeia do Chouto, no Centro de Assistência Social do Chouto (CASC), com aproximadamente 4 500 m², nos termos do que dispõe o n.º 1 e n.º 2 do art.º 135.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tratando de expediente de caráter positivo e antecipatório as normas de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Chamusca, que se encontra em fase de apreciação em conferência decisória do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), fase essa considerada como solução de ordenamento já devidamente escrutinada e consolidada, sendo que por este facto, aquela que acolhe a adoção destas medidas cautelares.

O PDM da Chamusca foi publicado no *Diário da República*, I série-B, n.º 297, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/95, de 27 de dezembro de 1995. Desde então, foi alvo de diversas alterações, encontrando-se atualmente em vigor a redação republicada pelo Aviso n.º 4077/2016, de 24 de março, com as modificações introduzidas pelos Avisos n.º 6262/2016, de 18 de maio, n.º 10925/2016, de 2 de setembro, n.º 13359/2016, de 28 de outubro, n.º 982/2017, de 24 de janeiro, n.º 2571/2020, de 14 de fevereiro, e n.º 20563/2025/2, de 14 de agosto.

A presente proposta adoção de normas provisórias, fundamenta-se em circunstâncias excecionais decorrentes da necessidade de assegurar a adequada resposta às funções de apoio social à população idosa. Tal resposta implica a ampliação das edificações pertencentes ao Centro de Assistência Social do Chouto (CASC), destinadas ao reforço de valências complementares, nomeadamente a ampliação da Estrutura Residencial para Idosos (ERPI) e áreas de estacionamento.

Contudo, esta intervenção não é compatível com o enquadramento nas disposições atualmente vigentes do PDM da Chamusca, o qual constitui o único instrumento de gestão territorial aplicável naquela área, justificando-se, por isso, a adoção do procedimento proposto.

2. Enquadramento legal

Considerando que a realidade subjacente aos planos e programas territoriais, bem como os interesses públicos que estes visam prosseguir, é dinâmica e sujeita a alterações, importa que tais instrumentos sejam objeto de um processo contínuo de adaptação ou ajustamento. Tal sistema é essencial para assegurar que oferecem respostas adequadas às exigências do ordenamento do território, prevenindo a sua desatualização, através dos procedimentos de dinâmica previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹.

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual



Considerando que as medidas preventivas têm por finalidade “evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do (...) plano (...) municipal” (n.º 1 do artigo 134.º do RJIGT), e que, “ponderados todos os interesses públicos em presença, [quando] a imposição de proibições e limitações a que se refere o artigo [134.º do RJIGT] se revele desadequada ou excessiva, podem ser adotadas normas provisórias que definam, de forma positiva, o regime transitoriamente aplicável a uma determinada área do território” (n.º 1 do artigo 135.º do RJIGT).

Entende-se que, do ponto de vista operativo, a medida cautelar mais adequada para assegurar a viabilidade da execução do projeto consiste na adoção de normas provisórias. Propõe-se, assim, a antecipação do enquadramento regulamentar previsto na 1.ª revisão do PDM da Chamusca, considerando que, nos termos do n.º 1 do artigo 135.º do RJIGT, “quando ponderados todos os interesses públicos em presença, a imposição de proibições e limitações [das medidas preventivas] se revele desadequada ou excessiva, podem ser adotadas normas provisórias que definam de forma positiva o regime transitoriamente aplicável a uma determinada área do território”.

Neste contexto, as normas provisórias surgem como o instrumento mais ajustado para estabelecer um regime transitório que permita compatibilizar a proteção dos interesses públicos relevantes com a continuidade do procedimento de desenvolvimento territorial em curso.

Tal antecipação permitirá conferir eficácia imediata às prescrições estruturantes necessárias à ampliação da ERPI e à implantação do parque de estacionamento, assegurando a sua conformidade com o modelo territorial projetado.

3. Estabelecimento de normas provisórias

O mecanismo das normas provisórias, enquanto regime transitório, permite agilizar a aplicação de novas orientações municipais que, de outro modo, apenas poderiam produzir efeitos aquando da entrada em vigor da revisão do PDM. Têm natureza de regulamento administrativo e podem ser definidas nos termos do n.º 2 do artigo 135.º do RJIGT. A adoção de normas provisórias depende da verificação de suas condições:

“a) *Existência de opções de planeamento suficientemente densificadas e documentadas no âmbito do procedimento de elaboração, revisão ou alteração do plano territorial em causa;*” e a

“b) *Necessidade de tais medidas para a salvaguarda de interesses públicos inerentes à elaboração, revisão ou alteração do plano em causa.*”

Visto que a 1.ª revisão do PDM da Chamusca se encontra em desenvolvimento, tendo sido aprovada a proposta de plano, mediante acertos decorrentes dos pareceres emitidos pelas entidades que constituem a Comissão Consultiva (CC), entende-se que possa ser aplicada



a figura das normas provisórias (art.º 135.º do RJIGT), enquanto instrumento que permite a antecipação das opções de planeamento previstas no procedimento de revisão, permitindo, desta forma, adiantar a aplicação de novas orientações municipais em resposta a necessidades sociais locais e à salvaguarda do interesse público em causa.

Existência de opções de planeamento suficientemente densificadas e documentadas no âmbito do procedimento de revisão do PDM da Chamusca

O PDM da Chamusca encontra-se atualmente em fase de revisão. No âmbito deste procedimento, foram já realizadas três reuniões da Comissão Consultiva (CC). A última correspondeu à reunião plenária em conferência procedimental, com vista à análise, ponderação e votação da proposta de plano.

Decorrente desta reunião, foram emitidos os pareceres pelas entidades que integram a CC, os quais fundamentaram a subsequente fase de concertação e de incorporação das correções materiais na proposta de revisão do plano.

Atualmente a revisão encontra-se em fase de apreciação em sede de conferência decisória do RJREN, fase essa considerada como solução de ordenamento já devidamente escrutinada e consolidada, sendo que por este facto, aquela que acolhe a adoção destas medidas cautelares.

Destacam-se, em particular, os ajustamentos efetuados ao nível da caracterização e da programação das redes de equipamentos e infraestruturas², dos quais resultou a integração do diagnóstico setorial no Relatório de Fundamentação do Plano, bem como a definição de uma norma regulamentar destinada a salvaguardar as necessidades e o adequado dimensionamento das edificações afetas à satisfação de funções sociais, nomeadamente equipamentos e serviços de utilização coletiva:

- ***Título III – Uso do solo***
Capítulo VI – Solo urbano
Artigo 53.º - Condições de edificabilidade
 - *Aos edifícios afetos exclusivamente a equipamentos ou serviços de utilização coletiva, excetua-se a aplicação do regime de edificabilidade definido nas categorias de solo urbano.*

No âmbito do processo de revisão do PDM da Chamusca, prevê-se que a área objeto de normas provisórias venha a ser enquadrada na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade. Assim, propõe-se a aplicação antecipada dos respetivos parâmetros e normas de ocupação, por se considerarem diretamente relevantes para o desenvolvimento do projeto em questão:

- ***Título III – Uso do solo***
Capítulo VI – Solo urbano

² Parecer da CCDRLVT à proposta de revisão do PDM da Chamusca; Apreciação, pág. 2

Secção IV – Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 60.º - Regime de ocupação

- São admitidas construções para equipamentos ou serviços de utilização coletiva e infraestruturas conexas;

Artigo 61.º - Regime de edificabilidade

- A área de implantação total e a área de impermeabilização total nas parcelas é de 800 m².

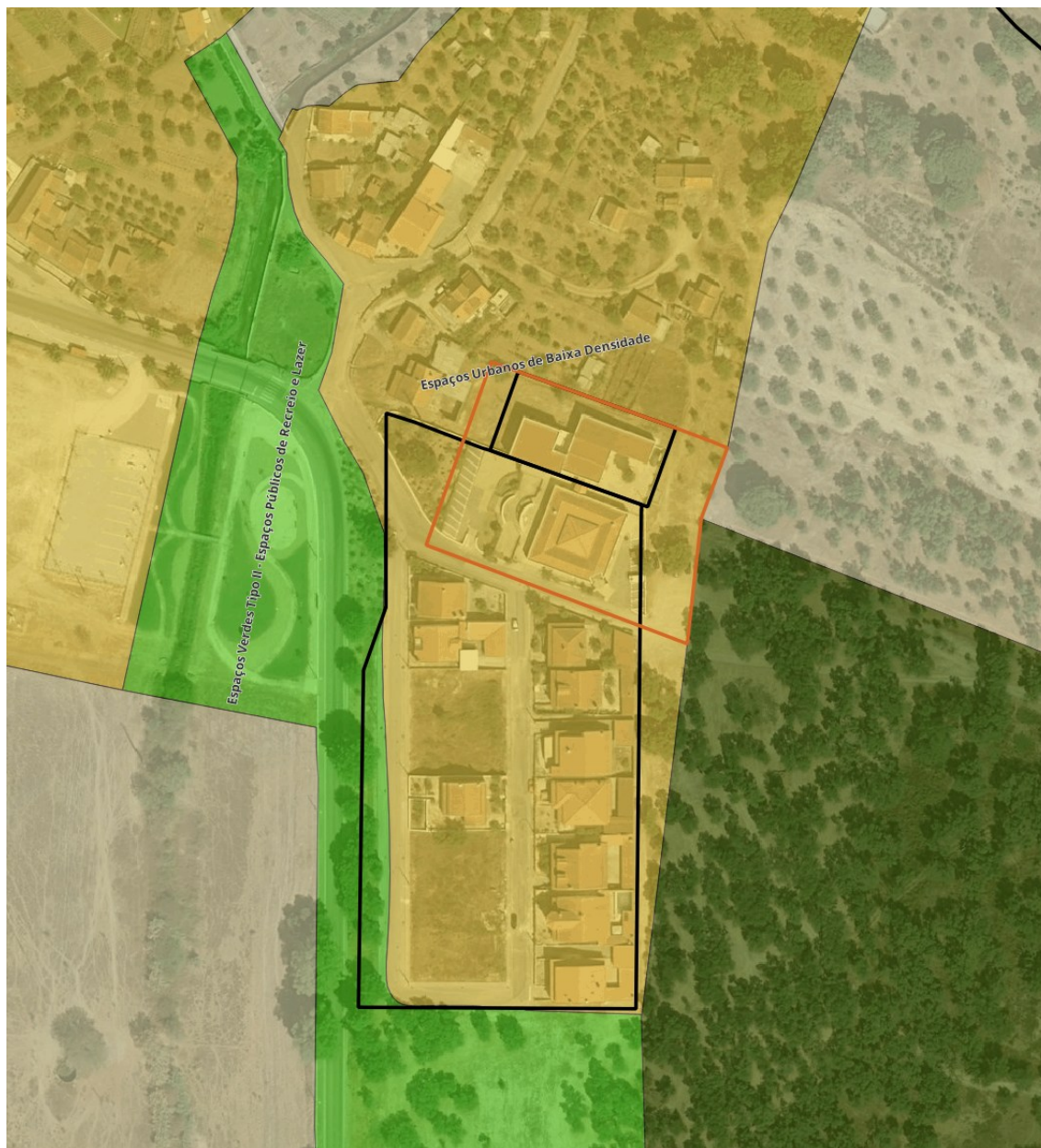


Figura 1 – Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre Ortofotomapa 2023 (DGT), proposta de ordenamento da revisão do PDM da Chamusca e limite de loteamentos, s/escala



Necessidade das medidas cautelares para a salvaguarda de interesses públicos inerentes à revisão do PDM

Partindo do pressuposto de que o investimento privado em equipamentos de utilização coletiva, em particular no âmbito do apoio social à população idosa, constitui um contributo de reconhecido interesse público, entende-se que a adoção de normas provisórias visa exclusivamente antecipar a viabilização do projeto, mantendo-se alinhada com a estratégia de desenvolvimento territorial consagrada no processo de revisão do PDM da Chamusca.

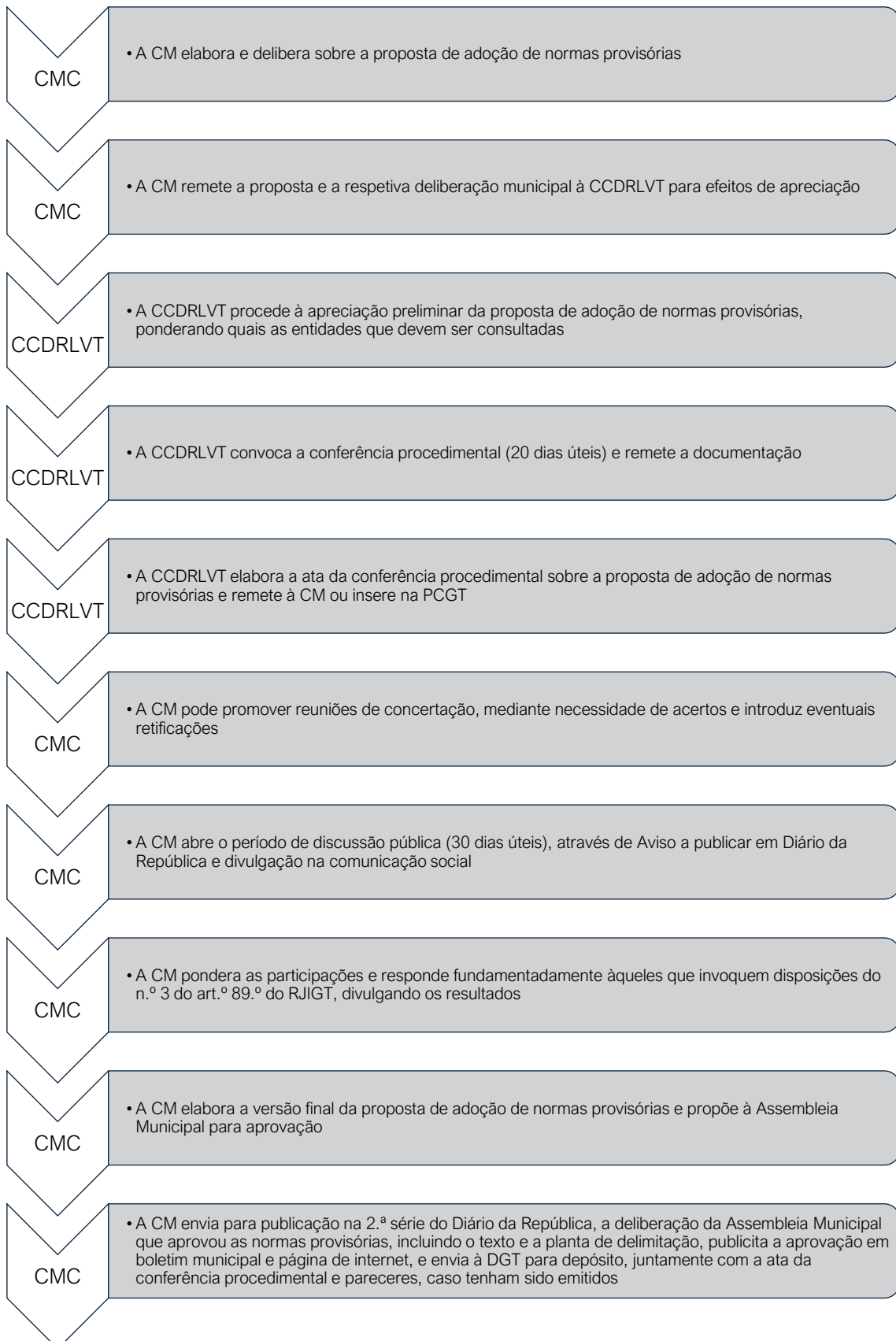
Acresce que, no presente caso, a duração normal do procedimento de revisão compromete a resolução oportuna da necessidade identificada de reforço da resposta social dirigida à população idosa, uma vez que obriga à tomada de decisão com base no instrumento de gestão territorial ainda em vigor, cuja capacidade de enquadramento se revela desajustada face às exigências da intervenção proposta.

4. Procedimento

A proposta de normas provisórias é objeto de parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (territorialmente competente) o qual incide apenas sobre conformidade das propostas com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.



Procedimento de adoção de normas provisórias



5. Fundamentação e incidência territorial da proposta de normas provisórias

A proposta de adoção de normas provisórias incide sobre uma área de aproximadamente 4 500 m², na qual se insere o Centro de Assistência Social do Chouto (CASC) e Estrutura Residencial para Idosos (ERPI), que integra o equipamento social na povoação do Chouto.



Figura 2 – Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre Ortofotomapa 2023 (DGT), s/escala

A área objeto de normas provisórias integra o CASC e a ERPI até ao limite do solo urbano proposto no âmbito da revisão do PDM da Chamusca, para o aglomerado urbano do Chouto (sob a categoria de Espaços urbanos de Baixa Densidade – EUBD, cf. figura 1).

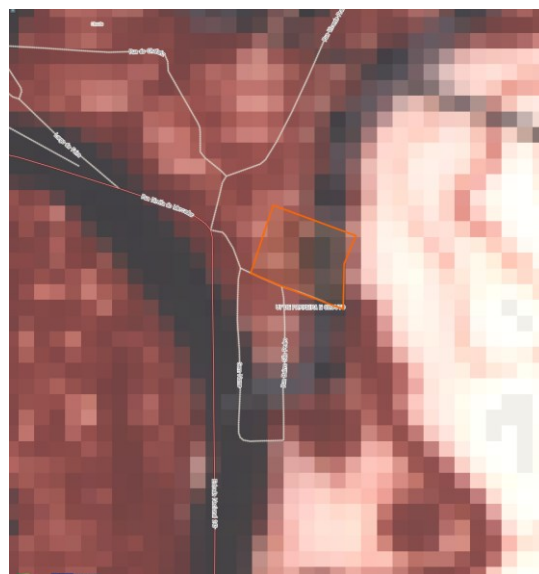
Plano Diretor Municipal da Chamusca

O PDM da Chamusca foi publicado no *Diário da República*, I série-B, n.º 297, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/95, de 27 de dezembro de 1995. Desde então, foi alvo de diversas alterações, encontrando-se atualmente em vigor a redação republicada

pelo Aviso n.º 4077/2016, de 24 de março, com as modificações introduzidas pelos Avisos n.º 6262/2016, de 18 de maio, n.º 10925/2016, de 2 de setembro, n.º 13359/2016, de 28 de outubro, n.º 982/2017, de 24 de janeiro, n.º 2571/2020, de 14 de fevereiro, e n.º 20563/2025/2, de 14 de agosto.

Planta de Ordenamento

Nos termos do PDM em vigor, a área abrange Solo Urbano, classificado como Aglomerado Urbano C2 – Zona de Expansão Habitacional (ZEH), bem como Solo Rústico integrado na categoria de Espaços Florestais – Outras Áreas Florestais, não recaindo sobre a mesma qualquer servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.



Figuras 3 e 4 - Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre Planta de Ordenamento – Aglomerado Urbano do Chouto C2 (escala original 1/5 000) (esquerda) e sobre Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo (escala original 1/25 000) (direita)

A edificação na categoria de ZEH, nos termos do 3.3.3 do artigo 19.º do regulamento do PDM em vigor, dependeu da elaboração de loteamento. Desta forma o CASC foi construído na área cedida para equipamentos do Loteamento do Mercador I.

Em virtude da necessidade de integrar a valência de ERPI, foi desenvolvido o Loteamento do Mercador II, o qual recebeu aprovação em reunião da Câmara Municipal realizada em 15 de julho de 2019. Este loteamento teve como finalidade a criação de um lote com a área de 1 250,00 m², ao qual se aplica o índice de utilização $iu=0,4$, nos termos estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal da Chamusca.

Na área em causa, atualmente classificada como Solo Rústico, e cuja alteração da classe para Solo Urbano, na categoria de Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade (EUBD), se encontra prevista no âmbito da revisão do PDM, importa acautelar a necessidade de

implantação de um parque de estacionamento de apoio ao equipamento existente. Tal requisito justifica a adoção das normas a advir com a revisão do PDM da Chamusca, permitindo a adequação do regime de uso do solo às exigências funcionais associadas ao projeto.



Figuras 5- Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre Carta de perigosidade de incêndio florestal (PDMFCI) e ortofotomapa 2018 (DGT), s/ escala

Em matéria de riscos à ocupação, e no âmbito do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR), a área relativa à ampliação da ERPI encontra-se classificada com perigosidade de incêndio florestal de nível «médio». Contudo, considerando que a aplicação das normas provisórias decorre da antecipação da solução de ordenamento prevista na revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Chamusca, designadamente no que respeita à classificação do solo, entende-se que os condicionamentos aplicáveis à operação urbanística de ampliação da edificação devem ser interpretados como se se tratasse de solo urbano.

Planta de Condicionantes



Figura 6 – Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre Planta de Condicionantes (escala original 1/25 000)

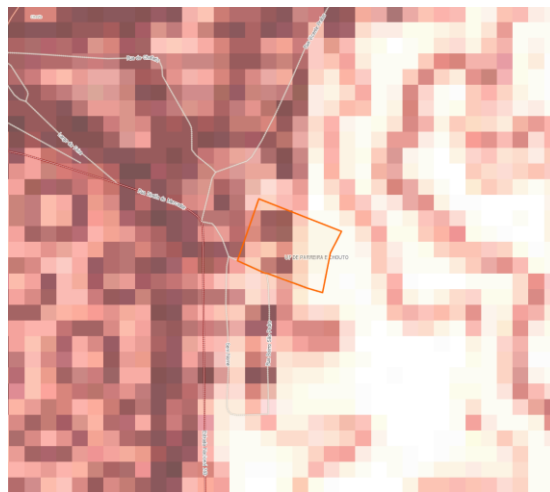


Figura 7 - Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional (escala original 1/25 000)



Figura 8 - Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional (escala original 1/25 000)

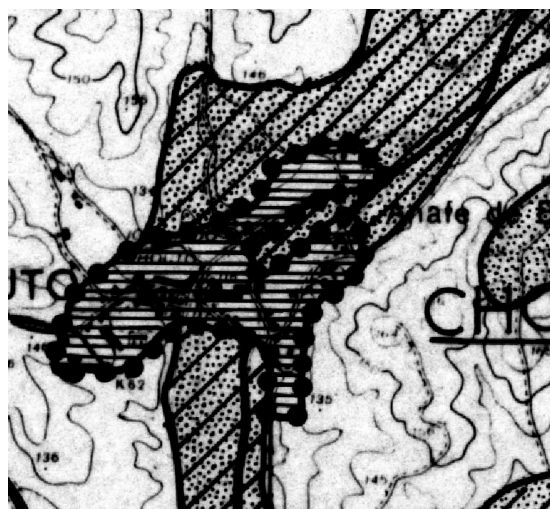


Figura 9 - Planta de tipologias da Reserva Ecológica Nacional (escala original 1/25 000)

No âmbito da análise das plantas de condicionantes integradas no Plano Diretor Municipal da Chamusca, verifica-se que a área em estudo não se encontra sujeita a quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública. Esta conclusão aplica-se tanto ao quadro territorial atualmente em vigor como às novas delimitações da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Reserva Agrícola Nacional (RAN). Assim, não se identificam condicionantes legais que limitem ou condicionem as opções de ordenamento subjacentes às normas provisórias propostas.

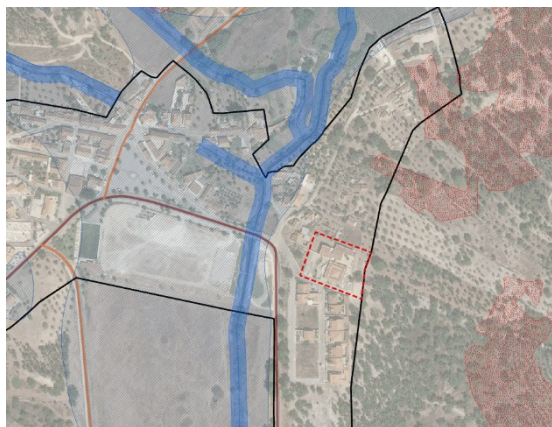


Figura 10 - Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre proposta de delimitação da REN (s/escala)

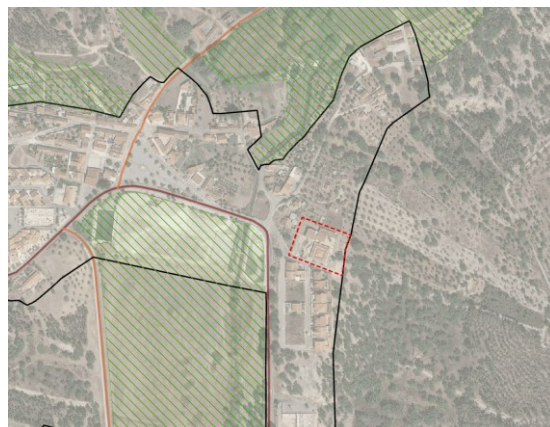


Figura 11 - Identificação da área a sujeitar a normas provisórias, sobre proposta de delimitação da RAN (s/escala)

Considerações finais à necessidade de adoção de normas provisórias ao PDM em vigor

Atendendo à evolução da pirâmide demográfica, tando na aldeia do Chouto como no restante concelho, caracterizada pelo aumento progressivo da população idosa, a ERPI tem sido sucessivamente ampliada, atingindo, contudo, o limite da capacidade edificatória do lote. Tal situação decorre do cumprimento obrigatório dos índices urbanísticos definidos no PDM em vigor, os quais impedem qualquer acréscimo adicional da área de construção.

Neste contexto, a presente proposta de nova ampliação configura um projeto alinhado com a estratégia de desenvolvimento territorial consagrada na 1.^a revisão do PDM da Chamusca, em particular com o Objetivo Estratégico 4 – Coesão Territorial. Este objetivo integra medidas destinadas a assegurar a adequada gestão da rede de equipamentos e valências, reconhecendo expressamente a necessidade de investimento em projetos de natureza social que garantam suporte à população idosa.

A intervenção em causa dispõe de aprovação para a atribuição de apoio financeiro, resultante da candidatura apresentada ao Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), nos termos previstos no Aviso de Abertura de Concurso (AAC) n.º 15-C03i01-2025. A operação urbanística associada encontra-se sujeita ao prazo máximo de execução fixado até 30/06/2026.

Contudo, tal necessidade não pode ser devidamente salvaguardada ao abrigo do normativo regulamentar atualmente em vigor, razão pela qual se pretende a aplicação das medidas cautelares sob forma de normas provisórias com carácter positivo e antecipatório, permitindo acomodar desde já as diretrizes previstas para o futuro Plano.



6. Prazo das normas provisórias

A proposta de normas provisórias vigorará, após a sua aprovação, por um período de dois anos, podendo ser prorrogadas por mais um ano caso se mostre necessário. Conforme referido no n.º 3 do artigo 141.º do RJIGT, as normas provisórias deverão deixar de vigorar com a entrada em vigor da revisão do PDM da Chamusca, atualmente em fase de elaboração.

7. Conclusões

Reconhecendo o interesse público do projeto para o desenvolvimento do aglomerado urbano do Chouto e para a consolidação da estratégia territorial definida no Plano Diretor Municipal da Chamusca, bem como atendendo ao facto de o mesmo dispor de candidatura aprovada aos fundos comunitários do Plano de Recuperação e Resiliência, torna-se indispensável criar as condições necessárias para a sua concretização em tempo útil.

Para tal, revela-se adequado recorrer aos instrumentos de dinâmica do plano, nomeadamente à adoção de normas provisórias. Este procedimento permite antecipar o a autorização do projeto de ampliação da ERPI, cuja tramitação exige um prazo de resposta incompatível com os tempos inerentes a um processo regular de alteração do plano ou conclusão do procedimento de revisão (atualmente em curso).

Em síntese, a fim de assegurar uma resposta positiva e atempada à necessidade de ampliação da ERPI do Chouto, justifica-se a antecipam do normativo regulamentar previsto na revisão, por via da adoção de normas provisórias, cf. art.º 135.º do RJIGT. Tal enquadramento resulta da verificação de circunstâncias excecionais decorrentes de uma alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento social local, incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano em vigor.



ANEXO I – Proposta de regulamento

TÍTULO I – Normas provisórias relativas à Revisão do Plano Diretor Municipal da Chamusca

Artigo 1.º Objetivo e âmbito territorial

- 1. As presentes normas provisórias têm por objetivo viabilizar a ampliação do Centro de Assistência Social do Chouto (CASC), nomeadamente da Estrutura Residencial para Idosos (ERPI), no aglomerado urbano complementar C2 – Chouto.*
- 2. As normas provisórias fundamentam-se na proposta de 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Chamusca, antecipando a sua vigência, bem como as suas disposições para estes espaços, conforme área delimitada na planta em anexo.*

Artigo 2.º Regime de uso e ocupação

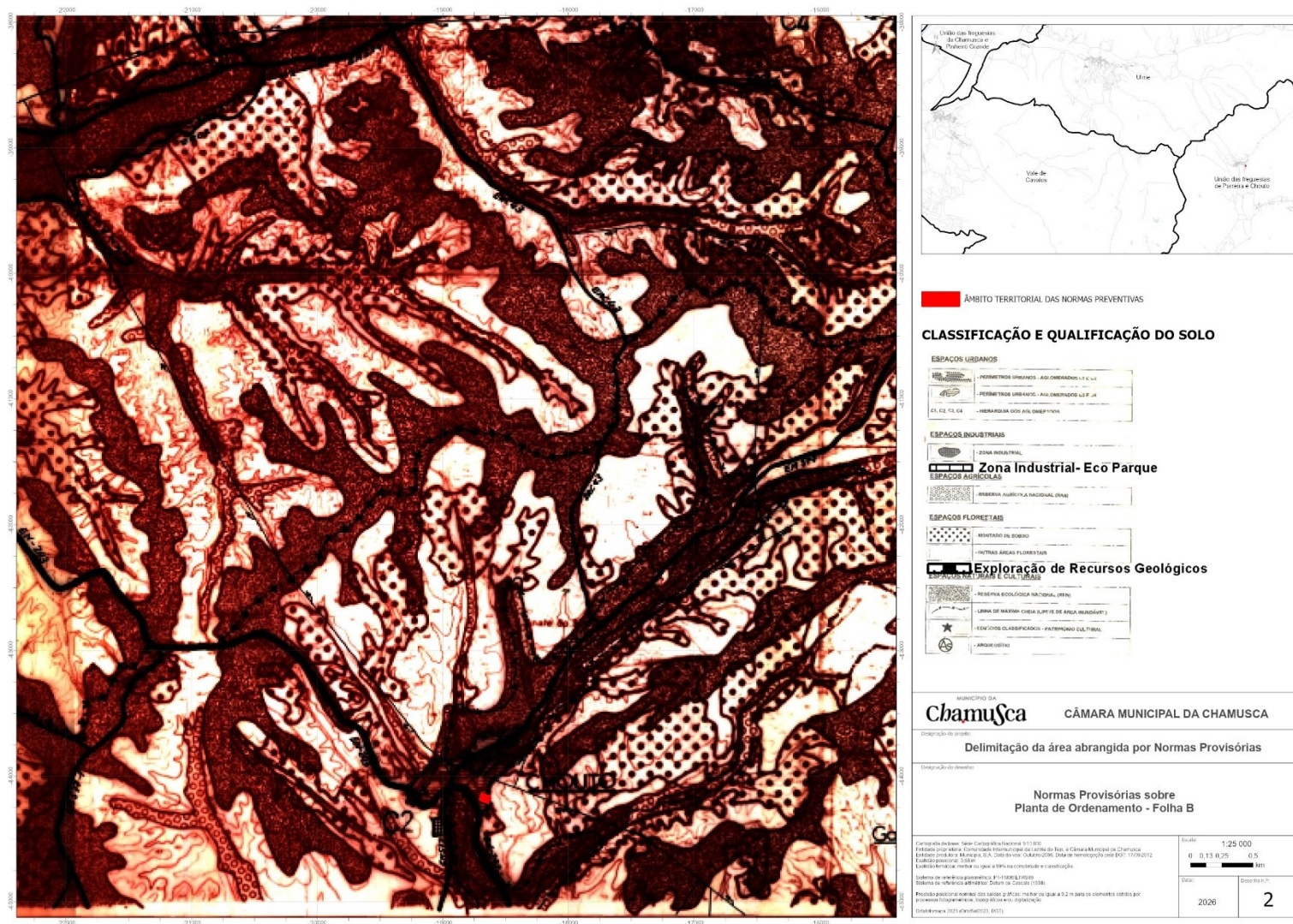
- 1. Na área abrangida pelas normas provisórias, o solo é classificado de acordo com o disposto na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo da proposta de 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Chamusca, como solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.*
- 2. Em loteamento ou intervenção de impacte semelhante, unidade de execução e parcela inferior a 500 m², o regime de edificabilidade a aplicar aos Espaços Urbanos de Baixa Densidade deve atender aos seguintes parâmetros:*
 - a. Índice de ocupação do solo de 85%, até 800 m²;*
 - b. Índice de impermeabilização do solo de 95%;*
 - c. 3 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, nas situações de aproveitamento do declive.*

Artigo 3.º Âmbito temporal

O prazo de vigência das normas provisórias é de dois anos, prorrogável por mais um, a contar da data da sua publicação em Diário da República, caducando com a entrada em vigor da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Chamusca.

Artigo 4.º Entrada em vigor

As normas provisórias entram em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.



ANEXO IV - Planta de identificação do âmbito territorial sujeito à aplicação de normas provisórias relativas à revisão do PDM da Chamusca

