

Operação de Loteamento - Licenciamento

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P1/1998/4207/(Antecedentes:

Morada: Rua do Hissope

Local: Queijas

Freguesia: União de Freguesias de Carnaxide e Queijas

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R3666/2026

Data de Entrada: 30-03-2026

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: R3666/2026

Data de Entrada: 30/03/2026

DADOS DO REQUERENTE

Nome: DPU - Divisão de Planeamento Urbano

Na qualidade de:

ASSUNTO

Alteração Oficiosa ao Alvará de Loteamento 11/1976 – Lotes 13A e 14

TEOR DA INFORMAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Foi proposto por Gisélia e António – Compra e Venda de Imóveis, Lda, (à data inicial do procedimento Lusofarma – Estudos de Mercado, Lda), empresa proprietária do Lote 14 do Alvará de Loteamento n.º 11/1976, a permuta entre parte de área do seu Lote 14, e o Lote 13A, propriedade do domínio privado municipal.

No seguimento de todo o processo de negociação entre o privado e a CMO (levado a cabo no EDOC/2020/46029 e EDOC/2024/69841), vem a DPU propor a Alteração Oficiosa do AL 11/76, para formalização da permuta que irá regularizar cedências de arruamentos desta operação e permitir a concretização de uma ligação pedonal no local.

Informação técnica em anexo, nos pontos 2. a 6.

7. CONCLUSÃO

7.1. A empresa Gisélia e António Lda, proprietária do Lote 14 do Alvará de Loteamento n.º 11/1976, apresentou uma proposta de permuta entre parte de área do seu lote 14, e o lote 13A, domínio privado do município, com o objetivo de unificar os imóveis de que é titular na zona em causa, e ainda contribuir para a resolução das questões de regularização de acesso dos imóveis da mesma zona, e a acessibilidade do local, nomeadamente com a criação de um acesso público.

A proposta foi analisada em 2023, submetida à consideração superior, tendo obtido concordância do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oeiras (INF N.º INT-CMO/2024/12414 conforme ponto 4.3. da presente informação), havendo igualmente concordância por parte do proprietário quanto às condições e valor apurado para os terrenos.

7.2. Propõe-se assim levar a cabo a Alteração Oficiosa do AL 11/76, com objetivo de eliminar o Lote 13A (domínio privado municipal), por não se justificar a manutenção da área para o depósito, destinando-se a sua área, parcialmente, a integrar o Lote 14 que altera o seu limite, e o restante para integrar o domínio público municipal, para que assim seja possível concretizar a ligação pedonal prevista e regularizar os acessos públicos da área de intervenção.

7.3. Assim, o titular do Lote 14 cede ao município 675,50m<sup>2</sup> do seu lote, e recebe 395m<sup>2</sup> do Lote 13A a eliminar, em troca da transferência do potencial construtivo da área cedida para o remanescente do Lote 14 (sujeito a apresentação de uma proposta devidamente enquadrada na envolvente), ficando a seu cargo os custos da requalificação dos acessos/percursos propostos.

7.4. Importa referir que foi manifestada concordância por parte da proprietária do lote 14 (conforme comunicação em anexo), e que a presente operação se encontra sujeita a consulta pública nos termos do nº 5 do art. 7º do RJUE com as alterações introduzidas pelo DL n.º 10/2024 de 8 de Janeiro.

7.5. Após término do prazo de consulta, e reunindo condições, em face do que antecede, poderá então a proposta de aditamento ao Alvará de Loteamento 11/1976, vir a ser submetida ao executivo municipal para deliberação, nos termos do artigo 23º do RJUE na sua redação atual.

Anexos:

Anexo I \_ Escritura cedência lote 13A (fornecida pelo requerente)

Anexo II \_ Informação n.º INT-CMO/2024/12414 (Avaliação)

Anexo III \_ Levantamento Topográfico elaborado pelo requerente

Anexo IV \_ Levantamento Topográfico UTCP- CMO

Anexo V \_ Planta de Trabalhos sobre ortofotomapa - DPIUM

Anexo VI \_ Planta de Proposta de Permuta de Áreas – DPU

Anexo VII \_ Planta Síntese do AL 11/76 – Em vigor

Anexo VIII \_ Planta Síntese do AL 11/76 – Proposta

Anexo IX \_ Concordância proprietário Lote 14

À Consideração Superior

Proposta de decisão

É de Deferir



Técnico(a) Superior - Arquiteto(a)

Pareceres / Despachos

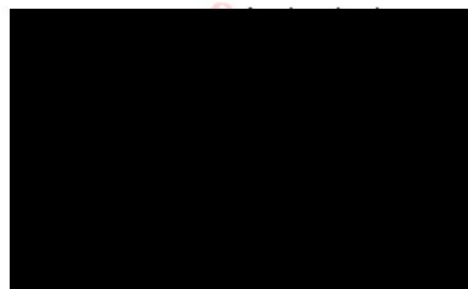
1 Parecer

Decisão: É de Deferir

Fundamento:

ver PARECER da C. DPU em ANEXO.

Remete-se o teor da análise à consideração superior do Sr. D.DMOTDU.



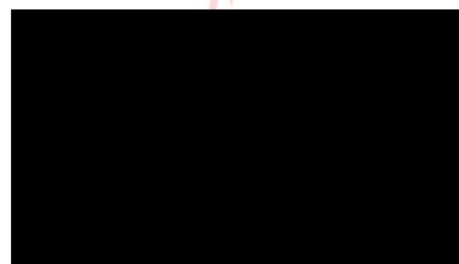
Chefe de Divisão

2 Despacho

Decisão: Concordo

Fundamento:

À DGALU nos termos do Parecer da Sra. C/DPU.



Diretor(a) Municipal

3 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

4 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Selecionar o Cargo

**Submeter**

**ASSUNTO:** Licenciamento de alteração oficiosa ao Alvará de Loteamento 11/1976, Queijas

**PARECER ANEXO À INFORMAÇÃO Nº2702/2026-DPU**

Concordo c/ os fundamentos constantes da análise.

Trata-se de uma alteração oficiosa ao **Alvará de Loteamento 11/1976** sito em Queijas, c/ **proposta de permuta de parte do LT.14 da LUSFARMA - servidão de passagem Rua C**, com **parte de um terreno integrado no domínio privado municipal - LT.13A - onde se localiza um depósito de água do SIMAS, desativado**.

Esta permuta, entre privado e MO, tem inerente uma nova configuração dos dois lotes, a regularização da cedência da área de arruamento de acesso dos imóveis da mesma zona (tendo sido apenas constituída servidão de passagem), e a qualificação das condições de acessibilidade pedonal ao local (N/S), nomeadamente com a criação de um acesso público.

O **Lote 13A municipal será eliminado**, por não se justificar a manutenção do depósito de água no local destinando-se a sua área, parcialmente, a integrar as áreas de cedência para o domínio público municipal (=85m<sup>2</sup>) para que assim seja possível concretizar a ligação pedonal prevista e a restante área (=395m<sup>2</sup>) a integrar o **Lote 14**, o qual altera o seu limite.

A **titular do LT.14 cede ao município 675,50m<sup>2</sup>** do seu lote para o domínio público p/ arruamento público e ligação pedonal (sendo transferido o potencial construtivo, teórico, da área cedida) e **recebe 395m<sup>2</sup>** do Lote 13A (a eliminar).

Face ao exposto, foi elencado o histórico cronológico deste longo processo, devidamente caracterizado, tendo sido elaborada uma peça gráfica c/ identificação das parcelas em causa, do **LT.13A** (parte passa p/ o domínio público e outra objeto de permuta p/ integrar o LT.14), e do **LT.14** (parte da área a permutar c/ MO p/ integrar o domínio público).



A titular do LT.14 manifestou a sua anuência c/ proposta\*, devendo ser dada sequência aos tramites procedimentais da **alteração Oficiosa ao AL 11/1976**, p/ posterior **escritura de permuta**.

A proposta de aditamento ao AL 111/1979, poderá vir a ser submetida ao executivo municipal para deliberação, nos termos do artigo 23º do RJUE na sua redação atual, devendo previamente ser desencadeada a Consulta Pública nos termos do nº5 do ARTº 7º do RJUE em vigor.

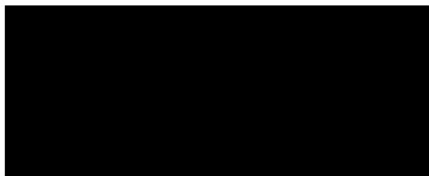
**Remeta-se à DGALU p/ os devidos efeitos.**

\* as parcelas são equivalentes em termos de valor, não havendo acertos de custo entre as partes, atenta a repavimentação/reperfilagem do arruamento e a demolição do reservatório de água que ficará a cargo do titular do LT.14 (avaliação de ambos os terrenos, cf. INFºNºINT-CMO/2024/12414).

**Remete-se o teor da análise à consideração superior do Sr. Diretor da DMOTDU.**

**Oeiras, 30 de Março de 2026**

A Chefe Divisão de Planeamento Urbano,



**Anexo à INFORMAÇÃO N.º 2702/2026**

**Assunto:** Licenciamento de Alteração Oficiosa ao Alvará de Loteamento 11/1976

**Local:** Lotes 13A e 14 – AL 11/76

**Requerimento:** R3666/2026

**Processo:** P1/1998/4207/0

## 1. INTRODUÇÃO

Foi proposto por **Gisélia e António – Compra e Venda de Imóveis, Lda**, (à data inicial do procedimento Lusofarma – Estudos de Mercado, Lda), empresa proprietária do **Lote 14 do Alvará de Loteamento n.º 11/1976**, a **permuta entre parte de área do seu Lote 14**, e o **Lote 13A**, propriedade do **domínio privado municipal**.

No seguimento de todo o processo de negociação entre o privado e a CMO (levado a cabo no EDOC/2020/46029 e EDOC/2024/69841), vem a DPU propor a **Alteração Oficiosa do AL 11/76**, para formalização da permuta que irá regularizar cedências de arruamentos desta operação e permitir a concretização de uma ligação pedonal no local.



**Fig. 1 – Localização do AL 11/76 com identificação dos lotes 13A e 14**

## **2. ALVARÁ DE LOTEAMENTO 11/76**

As parcelas a que se refere o pedido de permuta, localizam-se a Norte do núcleo antigo de Linda-a-Pastora e da Estrada Nacional 6-1, atual Avenida Tomás Ribeiro. Estão implantadas em zona declivosa, com exposição a Sul e vista sobre o Vale do Jamor. De acordo com a Carta das Unidades de Paisagem em Portugal Continental<sup>1</sup>, este território integra a Unidade de Paisagem UP1 – Urbano, unidade associada ao grupo de unidade de paisagem de âmbito regional designado como ‘M - Área Metropolitana de Lisboa Norte’.



Fig.2 - GeoPortal (sem escala)

As parcelas em causa estão inseridas no Alvará de Loteamento n.º 11/1976, operação urbanística inscrita em propriedade com a designação de ‘*Brejo do Moinho Velho*’, ou ainda como ‘*Casal do Moinho Velho*’, a que se referem os artigos 438 e 747, da secção 42, do concelho de Oeiras.

O Alvará de Loteamento n.º 11/1976, titulado por [REDACTED] corresponde à segunda fase de urbanização da operação com o Alvará de Loteamento n.º 4/1974, emitido a 18/02/1974, no qual foram constituídos 10 lotes destinados a habitação unifamiliar. Os estudos urbanísticos de suporte das duas operações urbanísticas estão contidos nos processos OCP-

<sup>1</sup> A Carta das Unidades de Paisagem em Portugal Continental foi elaborada com base nos fatores físicos, como a geologia, a geomorfologia, os solos e o clima. Trata-se de estudo encomendado pela ex-Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano à Universidade de Évora que identifica e caracteriza a paisagem em Portugal Continental, identificando 128 unidades de paisagem que associa a 22 grupos de unidades, de âmbito regional.

1878/1969 e 845-PL/1974. De acordo com Deliberação tomada em reunião de Câmara de 18/06/1975, todos os arruamentos deste alvará ficaram como “particulares”, tendo sido as condições estabelecidas por deliberação de 23/01/1974 no Alvará de Loteamento n.º 4/1974, em conformidade com a declaração do titular do alvará constante no processo.

Com a emissão do **Alvará de Loteamento n.º 11/1976**, a 12 de Novembro de 1976, foram constituídos **4 lotes**, numerados de 11 a 14. A **constituição do lote 13A** resulta de retificação/aditamento ao Alvará de Loteamento n.º 11/1976, aprovada em reunião de câmara de 13/01/1993<sup>2</sup>, que se traduziu na criação de um lote, com área retirada ao original Lote 14, para a regularização de um depósito de abastecimento de água instalado naquele terreno pela **Câmara Municipal de Oeiras**. A formalização da cedência pelo proprietário de parte da área do Lote 14, para constituição do Lote 13A, pela existência de depósito de água e atravessamento de conduta de água do mesmo, é aprovada em reunião de Câmara de 30/06/1999, sendo contratualizada entre o proprietário e a CMO a cedência da **área de 480 m<sup>2</sup>**, a desanexar do Lote 14, e a constituição de **servidão de passagem através do Lote 14 (Rua C)** como garantia de acesso ao depósito municipal existente na parcela de terreno e ainda ao Lote 13. (01/09/1999)

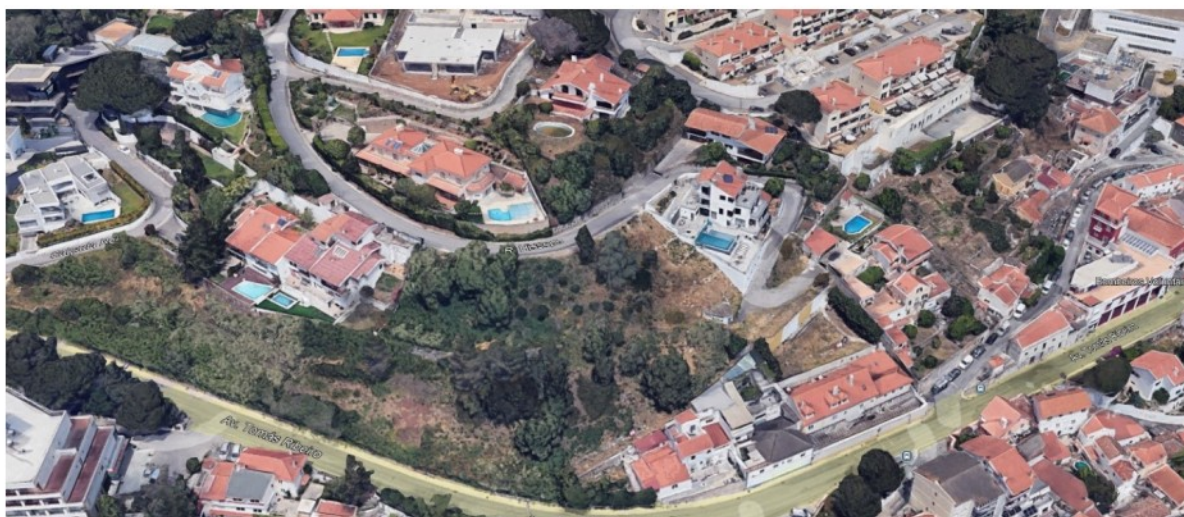


Fig.3 - GoogleEarth

<sup>2</sup> Na sequência das **Propostas de Deliberação n.º 1426/88**, de 14/09/1988, **n.º 1391/91**, de 31/07/1991 e **n.º 52/93**, de 13/01/1993.



Fig.4 - Google Maps/StreetView 2010

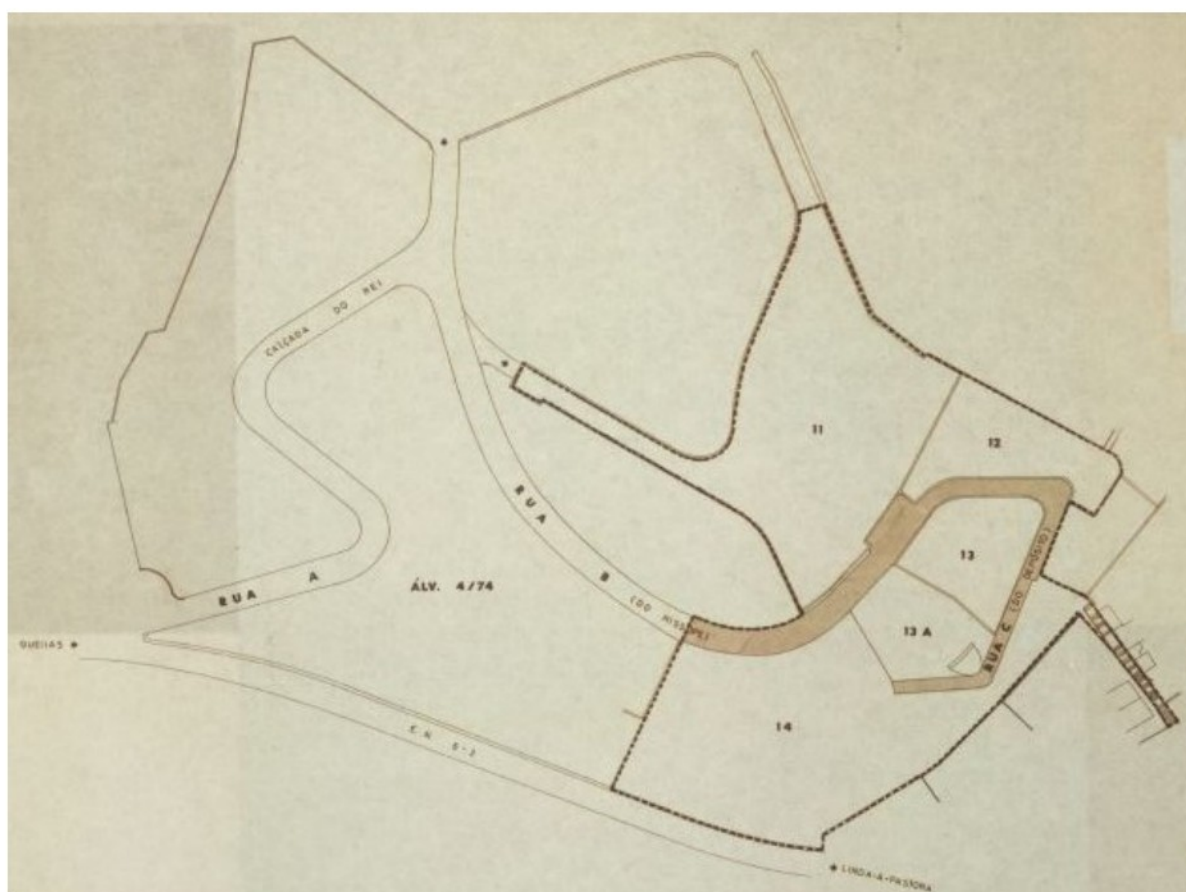


Fig.5 - Planta Síntese do Alvará de Loteamento n.º 11/1976 em vigor

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano  
**Divisão de Planeamento Urbano**



**Fig. 6** - Sobreposição planta de síntese do Alvará de Loteamento 11/76 com ortofotomapa c/ demarcação dos Lotes 14 e 13A

QGIS (s/ escala)

□ Delimitação do Alvará de Loteamento 11/1976

▭ Delimitação dos Lotes 13A e 14

● Depósito de água

RECTIFICAÇÃO/ADITAMENTO		
LOTES	ARRUAMENTOS	ÁREAS (m <sup>2</sup> )
11		3.281,00
12		800,00
13		750,00
14		3.286,00
13A (Depósito)		644,00
	RUA B (do Hissope)	558,00
	RUA C (do Depósito)	300,00
	<b>TOTAL</b>	<b>9.619,00</b>

**CDÊNCIAS**

\* Quadro elaborado a partir do quadro constante na planta de síntese

### **3. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

Na área em que se inscrevem as parcelas encontram-se em vigor servidões e restrições de utilidade pública que condicionam a ocupação, uso e a sua transformação, que a seguir se identificam:

#### **3.1. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS**

##### **3.1.1. INFRAESTRUTURAS**

Os dois lotes, 13A e 14, estão abrangidos por Zona de Servidão Aeronáutica, referente ao aeroporto da Portela (a que se refere o Decreto nº 48542 de 24 Agosto 1968), e por Zona de Servidão Radioelétrica, restante zona secundária (a que se refere o Decreto nº 326/76 6 Maio) determinada pelo Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul, dentro dos limites da zona secundária (a constituição de servidões radioelétricas segue o regime previsto no Decreto-Lei nº 597/73, de 7 de Novembro).

O Lote 14 está abrangido parcialmente por Zona de servidão de abastecimento de água relativa à conduta adutora (SIMAS Oeiras e Amadora).

##### **SERVIDÃO/INFRAESTRUTURAS**

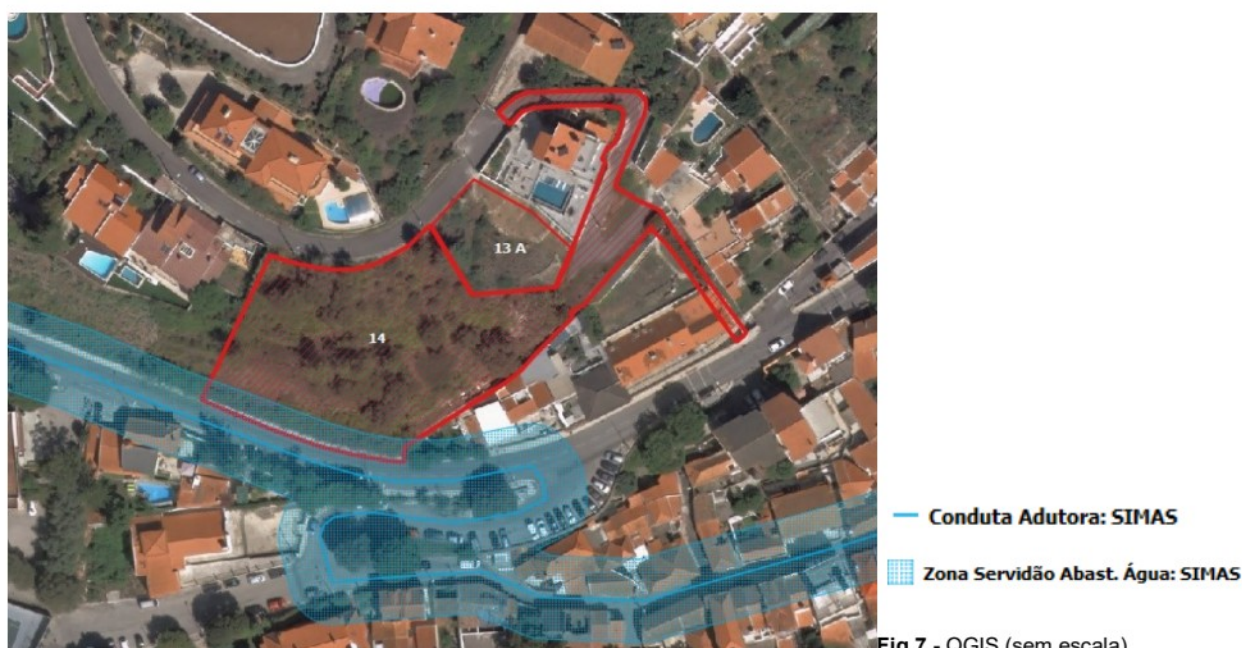


Fig.7 - QGIS (sem escala)

SERVIDÃO/INFRAESTRUTURAS/PORMENOR

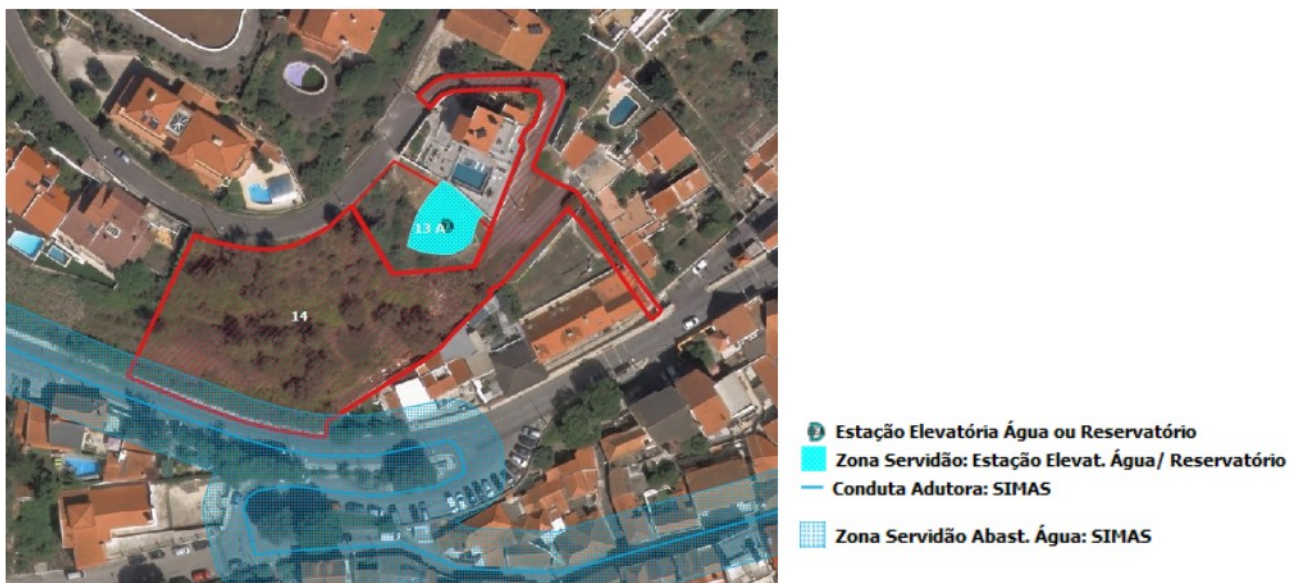


Fig.8 - QGIS (sem escala)

### 3.2. PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO EM VIGOR

#### 3.2.1. PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

O instrumento de enquadramento urbanístico eficaz para a área que se refere a pretensão é o Plano Diretor Municipal de Oeiras (PDMO), publicado em Diário da República, na II série, 240, de 15 de Dezembro de 2017 – Aviso n.º 15118/2017 e a alteração por adequação ao novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, publicada no Aviso n.º 19629/2022, DR, 2ª série, de 13 de outubro de 2022. As parcelas, de acordo com a sua localização e contexto paisagístico, inscrevem-se, na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Norte.

- PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

De acordo com a planta de ordenamento do PDMO, o solo está classificado em termos funcionais, na sua maioria, como “urbano”, na categoria de “espaços habitacionais”, como “área consolidada”. Uma pequena parte do Lote 14 encontra-se classificada como “solo urbano”, na categoria de “espaços habitacionais”, como “área consolidada a requalificar”.

PDMO-PLANTA DE ORDENAMENTO/CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO



- Espaços Habitacionais: Áreas Consolidadas (Solo Urbano)
- Espaços Habitacionais: Áreas Consolidadas a Requalificar (Solo Urbano)

Fig.9 - QGIS (sem escala)

• MAPA DE CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA DAS ZONAS

De acordo com os Mapas de Ruído, aprovados por Deliberação da Assembleia Municipal Nº 117/13 de 27 de Dezembro de 2013, a área de intervenção encontra-se classificada como “zona mista”, e pelo mapa de conflitos parte da área em estudo encontra-se exposta a ruído exterior inferior ou igual ao máximo admissível até 5 dB(A), e uma pequena área supera o referido valor, pelo que, qualquer uso sensível previsto para o local, está sujeito ao disposto nos n.ºs 6 e 7 do art.º 12.º do Regulamento Geral do Ruído (D.L. 9/2007 de 17 de Janeiro).

PDMO-PLANTA DE ORDENAMENTO/MAPA DE CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA DAS ZONAS



- ≤ 5 dB(A) [1]
- ]5 -10] dB(A) [1]

Fig.10 - QGIS (sem escala)

- **ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

As parcelas em causa integram a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) integrando ‘*área de acesso ao sistema de vistas*’, correspondendo à Estrutura Ecológica Complementar da EEM.

De acordo com o regulamento do PDMO (cf. art.º 20º, n.º 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 do município, e a respetiva acessibilidade através de uma área específica associada a cada ponto.*”.

PDMO-PLANTA DE ORDENAMENTO/ESTRUTURAS ECOLÓGICA MUNICIPAL-COMPLEMENTAR

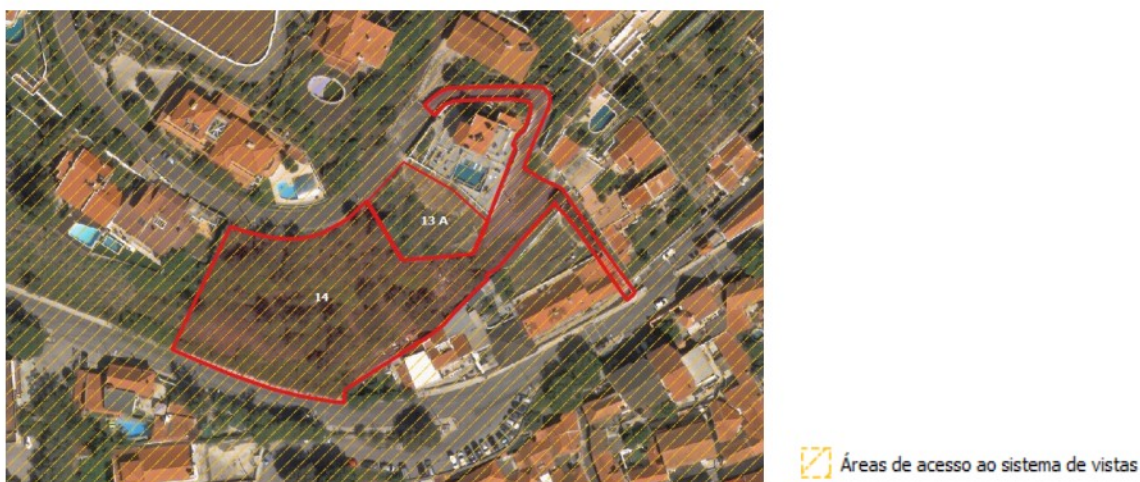


Fig.11 - QGIS (sem escala)

- **PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO**

Os lotes 13A e 14, estão inseridos em área de proteção relativa a património arqueológico inventariado (classificada pela existência de vestígios de superfície, Linda-a-Pastora, identificado com o n.º 66).

De acordo com o PDMO (cf. n.º 3, do art.º 12.º do regulamento) “*Nas áreas delimitadas na Planta de ordenamento - Património Arqueológico, quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que determinem intervenção no solo ou subsolo devem ser objeto de trabalhos arqueológicos de carácter prévio, realizados por arqueólogo ou equipa de arqueologia, devidamente autorizados pela entidade competente.*”

PDMO-PLANTA DE ORDENAMENTO/PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO



**Fig.12** - QGIS (sem escala)

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO/PORMENOR



**Fig.13** - QGIS (sem escala)

### 3.2.2. PLANO DE SALVAGUARDA PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO E AMBIENTAL CONCELHO DE OEIRAS

O Lote 14 está abrangido pelas áreas de proteção de 50 metros estabelecida pelo Plano de Salvaguarda de Património Construído e Ambiental do Concelho de Oeiras<sup>3</sup> (PSPCACO), no que se refere ao Núcleo Urbano de Formação Histórica de Linda-a-Pastora, (código tipológico NH8) e à Capela de Linda-a-Pastora, (código tipológico AR16).

De acordo com o regulamento do PSPCACO, (cf. art.º 4º):

- 1) Qualquer intervenção numa área envolvente de 50 metros dos elementos patrimoniais estará condicionada à informação prévia dos serviços competentes tendo em vista a defesa das suas características.
- 2) No caso da área de intervenção dos núcleos antigos, será também considerada uma área envolvente de pelo menos 50 metros.”

PSPCACO



<sup>3</sup> O PSPCACO é um instrumento de planeamento integrado no Plano Diretor Municipal, que fixa as condições arquitetónicas e urbanísticas a que deverão obedecer as intervenções de salvaguarda, valorização e revitalização do património construído prevalecendo sobre qualquer regulamento urbanístico, existente neste campo específico.

PSPCACO/PORMENOR



Fig.14 e 15 - QGIS (sem escala)

#### **4. ANTECEDENTES RELEVANTES**

Relativamente às propostas de ocupação e de permuta entre as parcelas do AL 11/1976, destacamos os seguintes antecedentes que a seguir se apresentam de forma cronológica:

- a) Proc.º n.º 1473-PA/1994, requerimento n.º 5990-PV-1995

Apresentado por [REDACTED] (anterior proprietário do Lote 14).

Pedido de viabilidade edificativa para o lote 14 referente a construção de uma moradia multifamiliar, destinada à constituição de 3 fogos.

A proposta foi objecto da **informação técnica n.º 321/94 DGU**, de 13/04/1994, com despacho do Sr. Presidente de 16/5/1994. A proposta não teve sequência.

- b) Proc.º n.º 339/2001, requerimento n.º 6102/2001

Exposição remetida pela empresa proprietária, à data, do Lote 14 – Lusofarma – Estudos de Mercado Lda, **propondo a aquisição do lote 13A para integração no Lote 14.**

Este pedido foi objeto de **parecer desfavorável**, a que se refere a informação técnica n.º 1175/2001-DP, atendendo ao facto dos SMAS, cf. informação n.º 6033, de 19/05/1997 que refere a intenção de reativação do depósito de água.

c) Requerimento n.º 17.445/2012 (36.324/2012 DP)

Apresentado por [REDACTED] (proprietário do n.º 56 da Rua Visconde Moreira Rey)

Refere-se à **proposta de aquisição do Lote 13A**.

A proposta foi objeto da **informação técnica n.º 25.941/2014 DMPUH/DPGU/DP**, de 09/11/2012, na sequência da qual é emitido o Ofício n.º 9.022/2015, de 06/05/2015, dirigido ao proprietário do Lote 14, solicitando a sua posição quanto à alienação do Lote 13 A pela CMO.

d) Requerimento n.º 9.558/2015

Apresentado por LusoFarma (proprietário do Lote 14)

Pedido de **reintegração do Lote 13A no Lote 14 por força do Direito de Reversão**, nos termos do Código de Expropriações.

O Gabinete de Contencioso e Apoio Jurídico (GCAJ) emite **parecer desfavorável (Informação n.º 267/GCAJ/2015)** atendendo que o requerente não era o titular da operação de loteamento e adquiriu o Lote 14 após a celebração do contrato de cedência, concertado com anterior proprietário e pelo facto da cedência da área do Lote 14 (a que deu origem ao Lote 13A) não decorrer de uma cedência enquadrada no âmbito do disposto no art.º 44º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE)<sup>4</sup>, mas sim a título de doação.

e) Requerimento n.º 20.444/2015

Proveniente do SIMAS

A pedido da CMO, os **SIMAS** vêm esclarecer (SGD/9.558/2015 ap. 4207/98) que o Plano Diretor do Abastecimento de Água dos SIMAS não considera a retoma de serviço do reservatório de Linda-a-Pastora.

f) Parecer emitido pela então DPM/DAM (informação n.º 3.203/2015)

Solicitado no âmbito de pedido de informação complementar sobre a **acessibilidade viária** às parcelas do Alvará de Loteamento n.º 11/1974.

---

<sup>4</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de Setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, alterado pela Lei n.º 118/2019, publicada no DR n.º 178/2019, Série I, de 2019-09-17.

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano  
**Divisão de Planeamento Urbano**

O parecer vem demonstrar que o arruamento de acesso aos lotes 13, 13A e 14, no prolongamento da R. do Hissope, não possui condições de segurança para que se torne público. Propõe a eliminação da escada de ligação à Av. Tomás Ribeiro, por não ser usada, e estar em mau estado de conservação, sugerindo que em situação de alteração ao Alvará de Loteamento 11/1976, o seu uso deva permanecer exclusivamente na esfera privada, devendo ser suspenso o uso público desta ligação pedonal.

g) Requerimento n.º 7094/2016

Pedido de informação apresentado, pela proprietária do Lote 14, empresa Lusofarma, sob a forma de estudo prévio, em que é proposta a edificação de condomínio residencial apoiado em 7 frações habitacionais, com um espaço exterior comum.

Da análise da proposta apresentada, a que se refere a **informação n.º 7097/2016**, de 26/04/2016, foi considerado que os índices de construção (0,99), e de implantação (0,49) propostos se mostravam, face ao pouco detalhe da proposta, excessivos e descontextualizados dadas as características morfológicas previstas para o alvará de loteamento.

Posteriormente, em conformidade com orientações do Sr. Presidente (audiência realizada com o requerente na qualidade de representante da Lusofarma-Estudos de Mercado, Lda., a 05/04/2016) foi sugerido a permuta entre o Lote 13A, do domínio privado municipal (representada no esquema como 'área 1' (com 480 m<sup>2</sup>), e parte da área do Lote 14 ('área 2a' e 'área 2b' de acordo com planta de permuta, totalizando 311,00 m<sup>2</sup>).

De acordo com a **informação n.º 7097/2016**, a área 2a destinava-se a ser alienada aos proprietários das parcelas D e C, tendo por objetivo permitir o respetivo acesso automóvel. Relativamente à área 2b, destinava-se à alienação às propriedades confinantes a poente, para inclusão nas mesmas. A proposta de permuta foi complementada com parecer relativo a acessibilidade viária, a que se refere a **informação n.º 9.247/2016-DPU/DPM/NAM**.

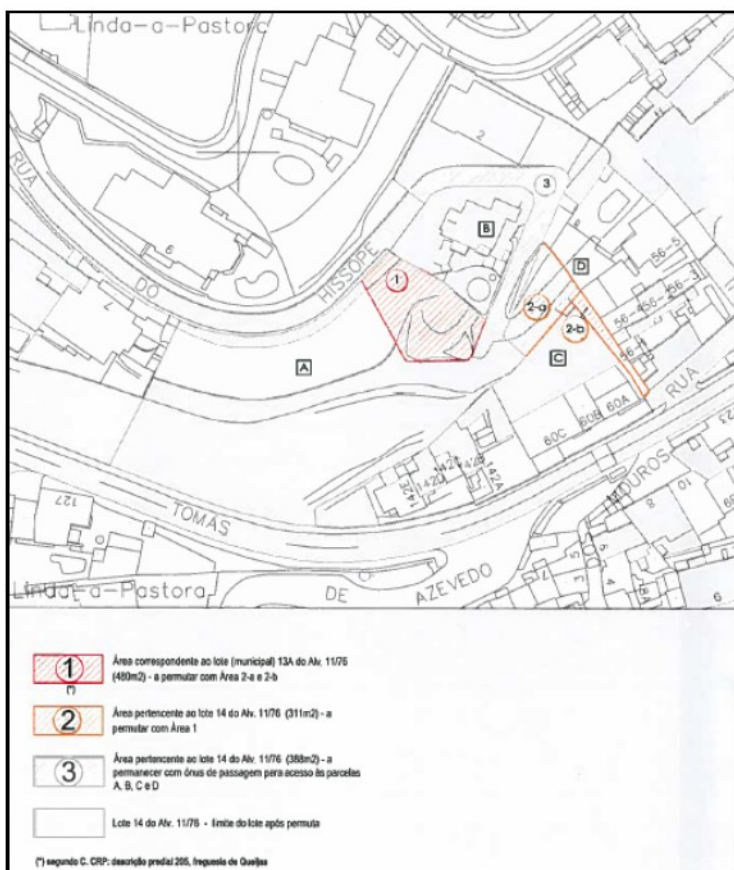


Fig.16 - Planta de permuta/ CMO 2016 (sem escala)

h) Requerimento n.º 13.518/2016

O representante da empresa proprietária do Lote 14 [REDACTED] apresenta uma exposição, em que revela não aceitar a proposta de permuta apresentada pela CMO, que justifica por considerar:

- Existir desigualdade nas parcelas a permutar, por possuírem dimensões e capacidade edificativa distintas e pelo facto das parcelas '2a' e '2b' deterem potencial construtivo, enquanto a parcela 1 não;
- Assistir à proprietária o direito à reversão do lote 13A;
- Que seria aumentado o ónus de passagem na zona das parcelas '2a' e '2b', sendo neste caso o titular responsável pela manutenção dos respetivos acessos.

Perante a recusa do proprietário do Lote 14 da sugestão de permuta apresentada pela CMO, a **informação técnica emitida com o n.º 13.775/2016**, de 03/08/2016, veio colocar à consideração do Sr. Presidente a hipótese de abertura de um procedimento de Hasta Pública como solução para a alienação da parcela do domínio municipal, não constando do despacho do Sr. Presidente à referida informação, qualquer referência a este assunto.

i) Requerimento n.º 38.574/2021

É apresentado pelo representante da empresa proprietária, [REDACTED] uma **exposição**, remetendo para a proposta de permuta apresentada pela CMO em 2016, propondo como **nova solução um índice de construção de 0,60** para os lotes 13A e 14, mantendo todas as condições e requisitos do alvará emitido.

Em resposta foi elaborada a **informação n.º INT-CMO/2021/22912** referindo que a análise deverá incidir sobre uma solução urbanística concreta, e não apenas sobre o índice de construção, e ainda que apesar do AL 11/76 não estabelecer parâmetros urbanísticos, o texto da memória descritiva e justificativa, que integra o mesmo, revela o espírito subjacente ao programa de ocupação daquele território, destinando-se a um “conjunto de moradias isoladas em áreas desafogadas”.

Foi transmitido um conjunto de parâmetros aplicados até à data ao território em questão, na ausência de disposições aplicáveis mais específicas, designadamente:

- i. índice de construção de 0,40 e de implantação de 0,20;
- ii. afastamentos mínimos de 5m aos limites dos lotes, e noutras situações o disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nunca menos de 3 m;
- iii. referencial volumétrico de 2 pisos, com cave e recuado, atendendo à morfologia do terreno, mas a aceitação desta volumetria decorre da análise de uma solução urbanística concreta.

Relembradas ainda as condicionantes do terreno e as entidades externas que deverão ser consultadas.

j) Reuniões com proprietários

No respeitante à proposta de permuta entre parcelas e, para que fosse possível a sua concretização, foram recebidos em **atendimento** (em 2021), os proprietários cujas suas parcelas confrontam com a área que ficaria na posse do município, no sentido de serem auscultados quanto ao seu eventual interesse em adquirirem ao município aquela área que serviria para acesso norte às suas propriedades.

I) A 17.Jun.2021 foram recebidos os proprietários do imóvel sito na Av. Tomás Ribeiro n.º60, em Linda-a Pastora ( [REDACTED] )

II) A 24.Jun.2021 foi recebido o Sr. [REDACTED] proprietário do imóvel sito na Avenida Tomás Ribeiro, n.º56, em Linda-a-Pastora.

Perante a situação de terem de adquirir em conjunto a área situada a norte das suas propriedades para regularização de um acesso automóvel e pedonal, ambos os proprietários demonstraram desinteresse, pretendendo fazê-lo individualmente.

Não havendo entendimento entre as partes e percebendo-se que o interesse pessoal não resolveria os problemas existentes entre todas as partes envolvidas, podendo até agravá-los e prorrogá-los no tempo sem qualquer interesse para os particulares e até para o município, a permuta de parcelas entre o município e o privado estaria assim sem efeito.

## **5. DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA**

**5.1.** Perante este cenário, a **DPU consultou mais uma vez a então Divisão de Mobilidade e Transportes (atual DPIUM)**, para auscultação do interesse do município nos acessos (pedonal e automóvel) que ligariam as áreas habitacionais a norte da Av. Tomás Ribeiro àquela mesma avenida, perante a política de garantia de percursos suaves entre as diversas áreas do concelho e com a proximidade daquela zona ao Eixo Verde e Azul e transportes públicos.

Em resposta, a então DMT informou:

*“Na sequência de uma solicitação da DPU, efetuou a DMT uma reanálise relativamente à acessibilidade local que anteriormente desvalorizou nomeadamente a importância da recuperação deste caminho pedonal.*

*Assim, esta reanálise esteve agora mais focada no modo pedonal, na medida em que no contexto atual (com os novos tarifários dos TP, com a ampliação da oferta prevista e com a construção do eixo verde e azul) as ligações possíveis são mais interessantes, não só de um ponto de vista lúdico mas também ao nível das viagens regulares de base diária e das possibilidades que oferece (nomeadamente de aproximação às paragens de TP e de ligação à Estação da CP da Cruz-Quebrada). O exercício (que se pode ver na imagem abaixo) é efetuado num local de muito difícil acesso e onde já existe um troço de escadaria (mais a sul) muito degradada e que por si só não funcionará.*

*A proposta que se desenvolveu, tentou inicialmente combinar o troço existente com um troço em rampa (nos termos do DL163/2006) mas não teve sucesso face às condicionantes existentes. Ainda assim desenvolveu-se a proposta que se pode ver abaixo que combina 2 troços de escadaria com um troço plano e que permitirá aproximar a população em mobilidade suave (modo pedonal) encurtando distâncias (nomeadamente para acesso ao transporte público) numa área de orografia extremamente acentuada. A escadarias desenvolvidas são extensas, mas têm em conta os critérios universais integrando zonas de patamar que permitirão a colocação de bancos para descanso dos utentes.”*



Fig.17 - Proposta DMT

Com este cenário preliminar (havendo lugar a ajustes quanto à localização da escada no terreno municipal), e passando a gestão e manutenção daquela área para o município, resolver-se-iam várias situações:

1. Possibilidade de **regularização de acesso ilegal à propriedade do Sr. [REDACTED]** (nº 56 da Av. Tomás Ribeiro);
2. Criação de **acesso a norte à propriedade da Sr.ª [REDACTED]** (nº60 da Av. Tomás Ribeiro);

3. Reabilitação / reconstrução de **acesso pedonal entre a Av. Tomás Ribeiro e a Rua do Hissope;**

4. **Criação de via de coexistência;**

Para a concretização deste cenário, equacionou-se a possibilidade do proprietário do lote 14, vir a efetuar a cedência daquela área ao município (que se encontra incluída no seu lote), no âmbito da operação urbanística que desenvolverá no seu lote, transferindo para a sua propriedade o potencial construtivo da área cedida.



**Fig.18** - Área a ceder ao município pelo proprietário do lote 14 (sem rigor cartográfico)

5.2. A 30.Set.2021 a proprietária do lote 14 foi recebida em atendimento, tendo em vista a apresentação da situação equacionada pelo município, no âmbito das intervenções a prever no seu lote.

Neste âmbito, foi apresentado pela interessada uma contraproposta, onde sugere **ceder à câmara toda a área pavimentada** (área indicada na imagem acima), **em permuta com parte do lote 13A** (lote municipal sem potencial construtivo), ficando **a seu cargo a construção da requalificação dos acessos/percursos propostos pela DPIUM**, conforme Fig. 16.

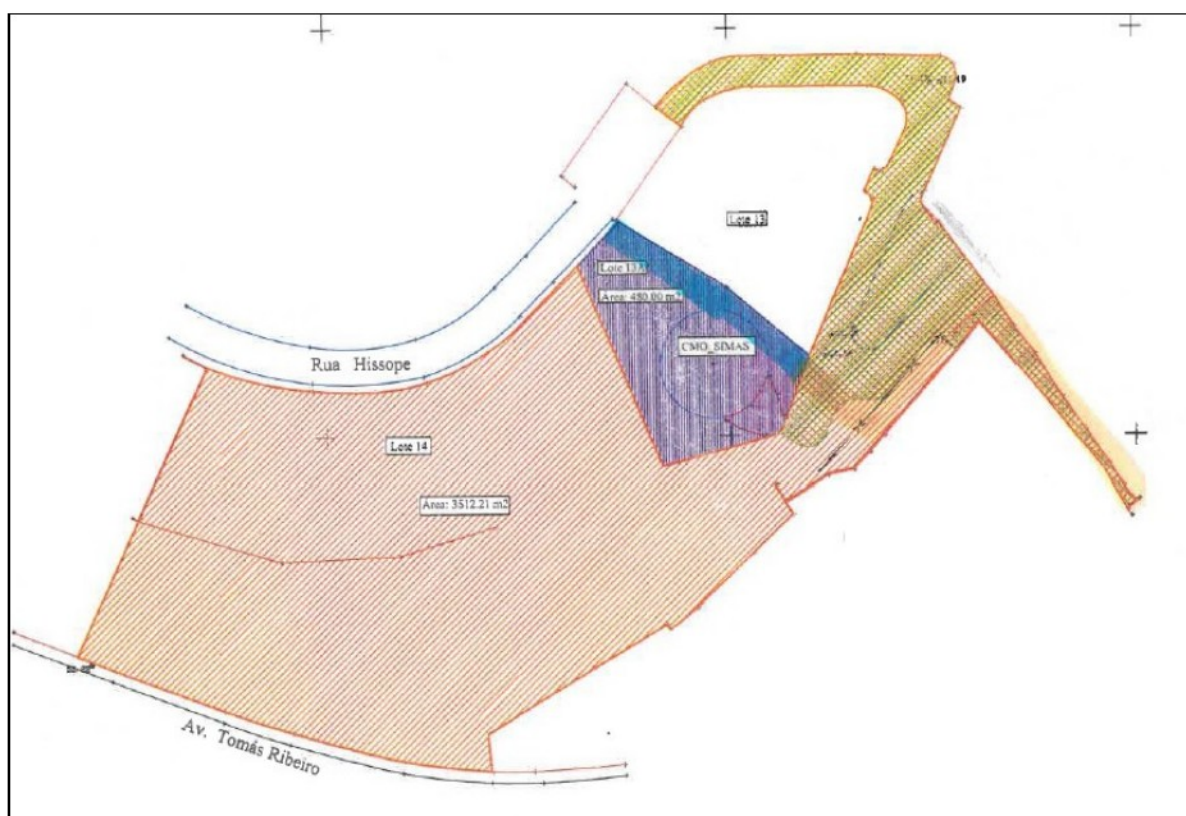


Fig.19 - Proposta do proprietário do Lote 14 (documento apresentado pelo interessado)



**Fig.20** - Proposta de permuta, sem rigor cartográfico

A proposta apresentada **pressupõe a transferência do potencial construtivo**, constante na totalidade do terreno, para a área remanescente, **estando excluída a área do lote 13A por não dispor de potencial associado**.

Esta situação **configura uma alteração da licença de loteamento em vigor**, que se desencadeará pelo município, com a cedência da área do arruamento C (designação no AL11/76), da escadaria e da área de ligação entre estes dois acessos (a azul na imagem supra).

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano  
**Divisão de Planeamento Urbano**

**5.3.** Tendo em conta a proposta de permuta apresentada pelo proprietário (fig. 18), através do parecer n.º 10/2023 da Comissão Municipal de Avaliações, foi realizada a **avaliação do presumível valor de mercado das duas parcelas em questão, tendo sido apurado o valor de 68,32€/m<sup>2</sup>** (sessenta e oito euros e trinta e dois cêntimos). (Apurado em Novembro de 2023)

Importa referir **que por não se encontrar estabilizada a área a permutar entre as partes, apurou-se o valor de mercado unitário.** Não foram considerados os custos de repavimentação/reperfilagem do arruamento, nem a demolição do reservatório de água, por ter sido proposto pelo proprietário do lote 14, suportar esses custos.

Tendo em conta a cedência à câmara de toda a área dos arruamentos inseridos no lote 14, e uma vez que estes não apresentam dimensões regulamentares de arruamentos públicos, considerou-se que o **negócio da permuta será equivalente em termos de valor, não havendo acertos de custo entre as partes.**

A informação n.º INT-CMO/2024/12414 (em anexo) foi submetida à consideração superior do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oeiras que despachou nos seguintes termos: “Aprovo nos termos do proposto.”

**5.4.** Todas as condições acima descritas foram transmitidas à proprietária do lote 14, à data a empresa Lusofarma – Estudos de Mercado, Lda., através do ofício SAI-CMO/2024/14289 de 1 de Julho de 2024, ao qual o mesmo respondeu **“que concorda integralmente com os termos do pedido e com o atual conteúdo do ofício”**, solicitando que fosse efetuado e disponibilizado o levantamento topográfico dos lotes 13A e 14, com vista a continuidade do ato negocial.

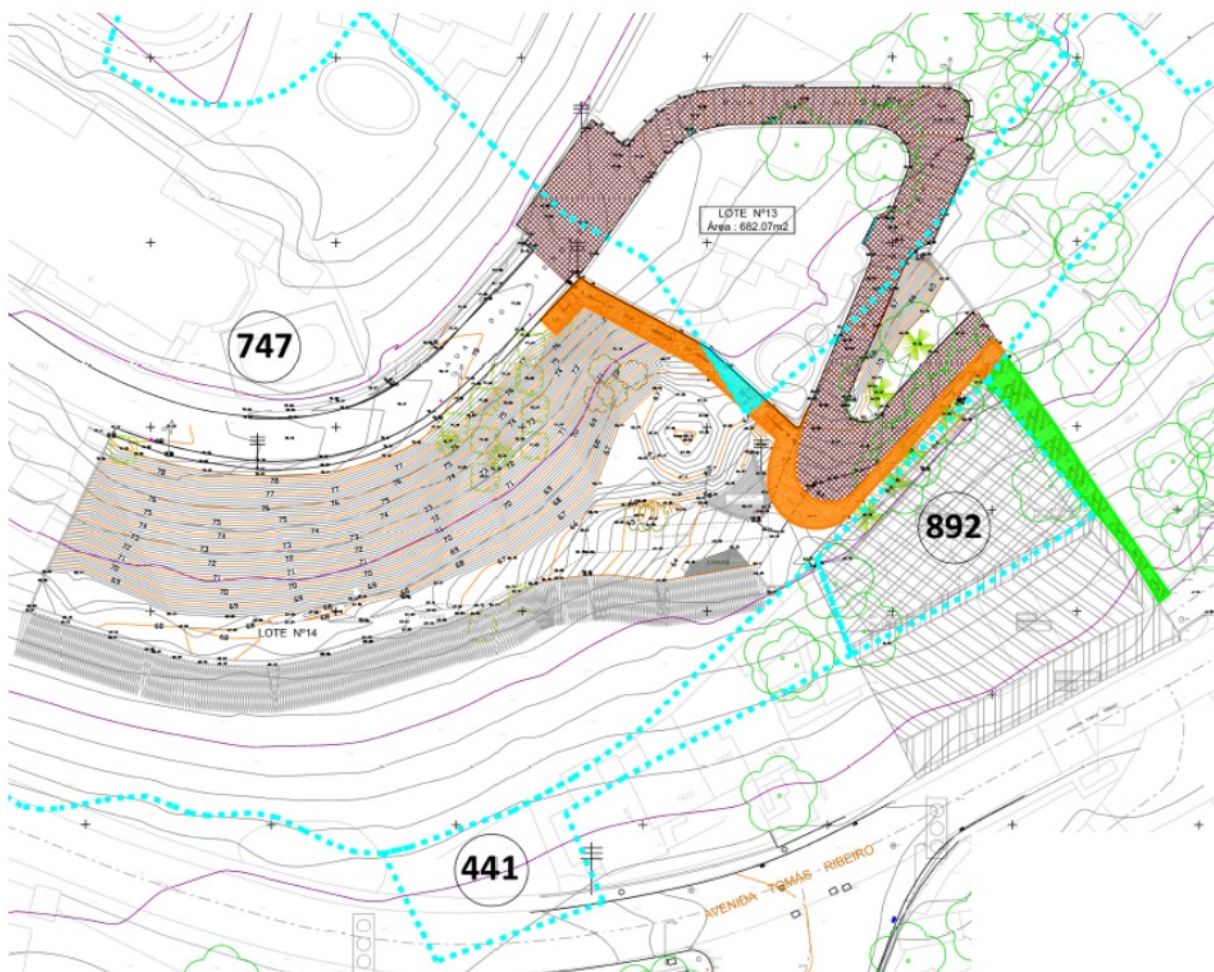
É ainda informado pelo representante que a **atual titular do referido lote 14 é “Gisélia e António Lda”**, devido à liquidação da empresa anterior, tendo sido anexada a escritura de transferência de propriedade.

**5.5.** Deste modo, foi solicitado, ao **Gabinete de Contencioso e Apoio Jurídico da CMO (GCAJ)**, a análise da proposta de permuta em causa do ponto de vista jurídico, sem prejuízo de ainda não estarem devidamente quantificadas as áreas alvo de permuta. A este pedido o GCAJ referiu que “Por ora não se justifica uma intervenção do GCAJ neste processo que, a existir, terá como fito a

outorga da **escritura de permuta**, para a qual torna-se imprescindível a **definição exata das áreas a permutar**, o **valor patrimonial dos prédios**, suas **confrontações exactas** e **plantas dos mesmos.**”

Em simultâneo, foi solicitado à **Unidade de Topografia, Cartografia e Cadastro Predial da CMO (UTCP)**, a realização do **levantamento topográfico dos lotes 13A e 14 do AL 11/76**, cujo levantamento serviu de base para a apuração das áreas exatas a permutar.

**5.6.** Após receção da informação/elementos solicitados ao GCAJ e UTCP, **remeteu-se o pedido à DPIUM**, para que, no seguimento da proposta de ligação pedonal desenvolvida, fosse determinada a dimensão exata das parcelas de terreno necessárias do lote 13A e lote 14, tendo esta fornecido os elementos que constituem a proposta, entre os quais a seguinte planta.



Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
 Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano  
**Divisão de Planeamento Urbano**

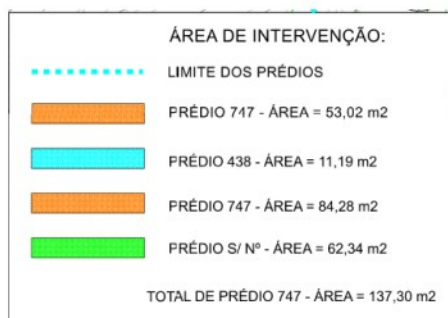
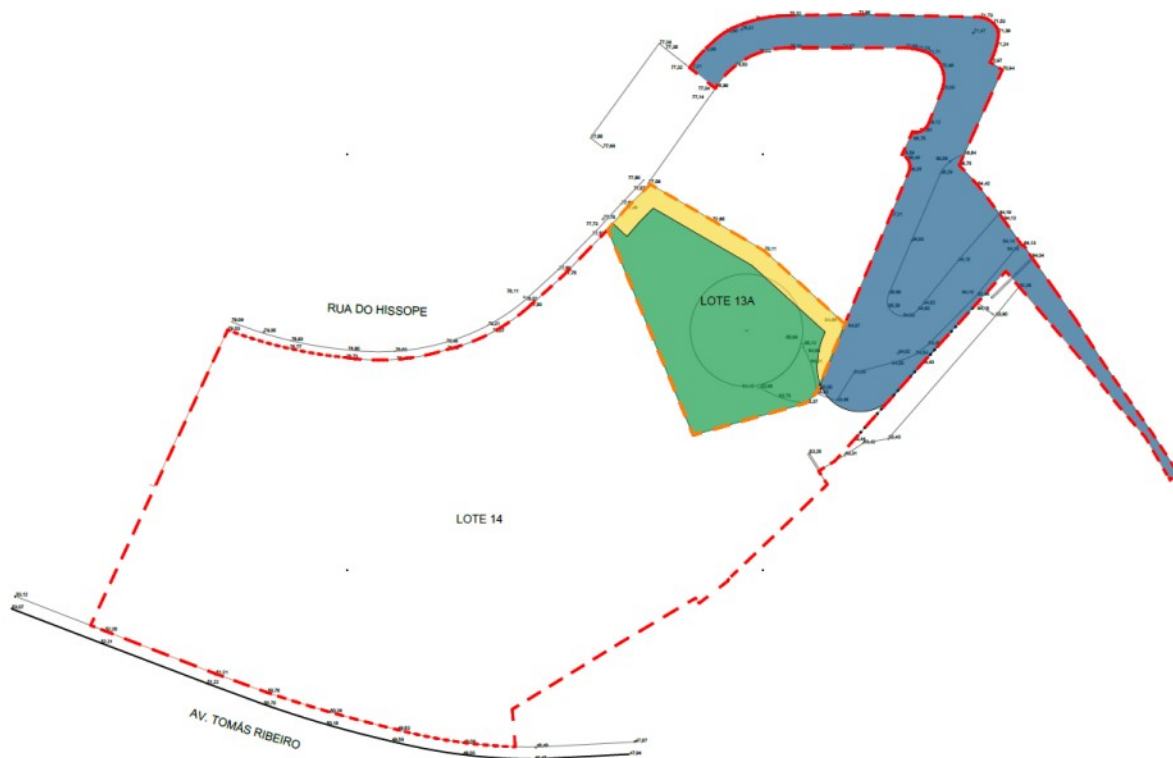


Fig.21 - Planta Cadastral elaborada pela DPIUM

**5.7.** A partir da sobreposição da ligação pedonal proposta pela DPIUM com o levantamento topográfico feito pela UTCP da CMO (conforme imagem seguinte e planta anexa), foi possível **apurar as áreas a permutar**. Assim, é proposto que seja efetuada a **cedência de 675,50m<sup>2</sup> do Lote 14 para o domínio público municipal**, a **transferência de 395m<sup>2</sup> de área do Lote 13A para o Lote 14**, e a **manutenção de 85m<sup>2</sup> de área do Lote 13A na posse do município** passando esta área a **integrar o domínio público municipal**.



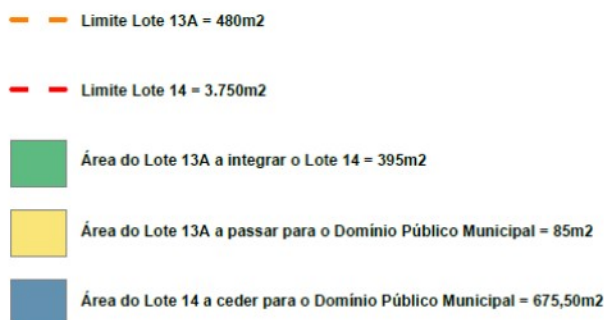


Fig.22 - Planta Ilustrativa das áreas a permutar (elaborada pela signatária)

O **Lote 13A será eliminado**, passando parte do mesmo a integrar as áreas de cedência para o domínio público municipal (85m<sup>2</sup>) e a restante área (395m<sup>2</sup>) a integrar o **Lote 14**, cuja **área total** passa a ser **3.469,50m<sup>2</sup>**.

## **6. ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO 11/76**

**6.1.** Propõe-se que todas as alterações descritas acima sejam **concretizadas através da presente proposta de Alteração Oficiosa ao Alvará de Loteamento 11/76**, com a concordância já manifestada pela titular do Lote 14. Pretende-se que **seja eliminado um lote (13A), alterado o total de cedências** efetuadas no âmbito do AL e ainda **alterado o limite e área do Lote 14**.

Contudo, é necessário esclarecer que **as áreas constantes na planta do AL em vigor estão incorretas**, uma vez que este apresenta uma área para o Lote 14 e ainda uma área para a Rua C (do depósito) referindo que esta foi “cedida à C.M.O”, quando conforme já explicado na presente informação, esta rua nunca foi cedida, pertencendo até hoje ao Lote 14, tendo sido apenas constituída servidão de passagem para acesso ao depósito. Por fim, o quadro sinóptico que acompanha a planta síntese em vigor refere que o lote 13A do depósito possui 644m<sup>2</sup> de área, porém, a cedência contratualizada entre a CMO e o proprietário do Lote 14 à data, foi de 480m<sup>2</sup> para constituição do lote onde se iria instalar o depósito.

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
 Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano  
**Divisão de Planeamento Urbano**

Deste modo, o seguinte quadro mostra as alterações propostas ao quadro sinóptico do AL em vigor, e ainda as áreas corretas que deveriam contar no mesmo. A **área atual do lote 13A destinado ao depósito é de 480m<sup>2</sup>**, conforme escritura de cedência em anexo e conforme comprovado pelo levantamento topográfico. E a **área atual do lote 14 é na verdade de 3.750 m<sup>2</sup>**, sendo o resultado da área de 3.286m<sup>2</sup> constante no AL + 300m<sup>2</sup> referidos como área da “Rua C (do depósito) e ainda + 164m<sup>2</sup> da diferença entre a área referida do Lote 13A e a sua área real (644m<sup>2</sup> – 480m<sup>2</sup>).

O **lote 13A com 480m<sup>2</sup> é eliminado (b)**, sendo 395m<sup>2</sup> destinados a integrar o Lote 14 e 85m<sup>2</sup> destinados a integrar o domínio público municipal. O **lote 14 passa a ter uma área total de 3.469,50m<sup>2</sup> (a)**, decorrentes da cedência da área alcatroada, das escadas de ligação à Avenida Tomás Ribeiro, e área necessária ao arranjo da ligação projetada pela DPIUM, num total de 675,50m<sup>2</sup> para o domínio público municipal, e da área recebida de 395m<sup>2</sup> do lote 13A (3.750m<sup>2</sup> – 675,50m<sup>2</sup> + 395m<sup>2</sup> = 3.469,50m<sup>2</sup>).

Com a presente alteração é assim **cedido um total de 760,50m<sup>2</sup> (c) ao domínio público municipal**, decorrentes dos 675,50m<sup>2</sup> do Lote 14 e dos 85m<sup>2</sup> do Lote 13A.

		AL 11/1976 em vigor (áreas constantes em planta)	Áreas corretas	Proposta
LOTES	11	3.281 m <sup>2</sup>	3.281 m <sup>2</sup>	3.281 m <sup>2</sup>
	12	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
	13	750m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
	14	3.286 m <sup>2</sup>	3.750 m <sup>2</sup>	3.469,50 m <sup>2</sup> (a)
ÁREAS DE CEDÊNCIA	13A (depósito)	644 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	X (b)
	Rua B (do Hissope)	558 m <sup>2</sup>	558 m <sup>2</sup>	558 m <sup>2</sup>
	Rua C (do depósito)	300 m <sup>2</sup>	X	760,50 m <sup>2</sup> (c) (passando a ter denominação de “área a integrar o domínio público”)
TOTAL		9.619 m <sup>2</sup>	9.619 m <sup>2</sup>	9.619 m <sup>2</sup>

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
 Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano  
**Divisão de Planeamento Urbano**

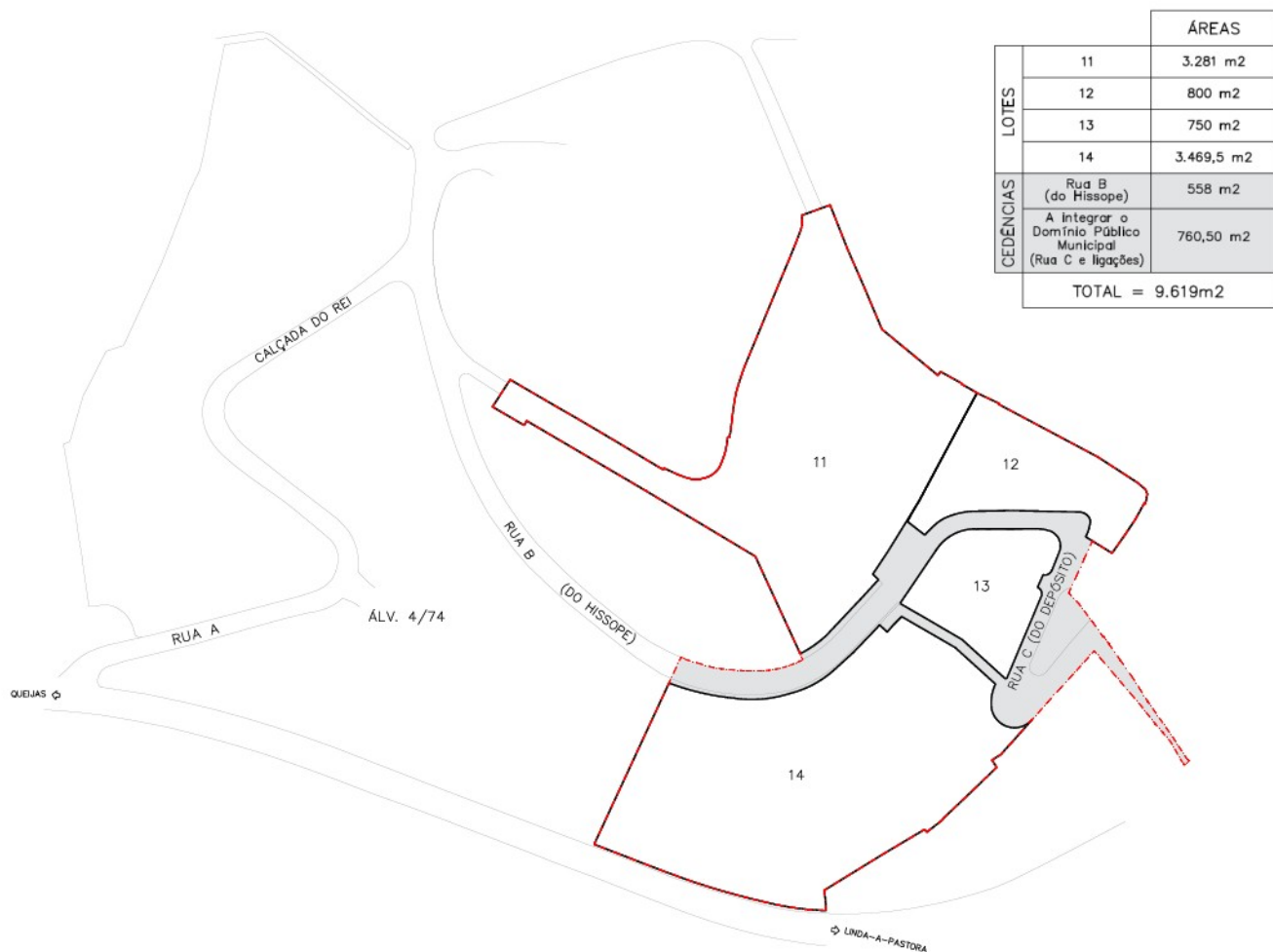


Fig.23 - Proposta de Planta Síntese AL 11/1976

6.2. A proposta acima descrita foi devidamente comunicada à proprietária do lote 14 (Gisélia & António, Lda) através do Ofício SAI-CMO/2026/157 com a informação n.º INT-CMO/2025/25904-DPU sobre a qual incidiu o despacho do D.DMOTDU de “Concordo. Proceda-se conforme proposto”.

A proprietária manifestou a sua concordância, informando que *“acusamos a receção da vossa comunicação (...) e confirmamos o nosso interesse na permuta apresentada pelo que agradecemos o prosseguimento dos Tramites necessários a sua concretização”*.

## **7. CONCLUSÃO**

**7.1.** A empresa Gisélia e António Lda, proprietária do Lote 14 do Alvará de Loteamento n.º 11/1976, apresentou uma proposta de **permuta entre parte de área do seu lote 14, e o lote 13A, domínio privado do município**, com o objetivo de unificar os imóveis de que é titular na zona em causa, e ainda contribuir para a resolução das questões de regularização de acesso dos imóveis da mesma zona, e a acessibilidade do local, nomeadamente com a criação de um acesso público.

A proposta foi analisada em 2023, submetida à consideração superior, tendo obtido **concordância do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Oeiras** (INF N.º INT-CMO/2024/12414 conforme ponto 4.3. da presente informação), havendo igualmente concordância por parte do proprietário quanto às condições e valor apurado para os terrenos.

**7.2.** Propõe-se assim levar a cabo a **Alteração Oficiosa do AL 11/76**, com objetivo de **eliminar o Lote 13A** (domínio privado municipal), por não se justificar a manutenção da área para o depósito, destinando-se a sua área, parcialmente, a integrar o **Lote 14 que altera o seu limite**, e o restante para integrar o domínio público municipal, para que assim seja possível concretizar a ligação pedonal prevista e regularizar os acessos públicos da área de intervenção.

**7.3.** Assim, o **titular do Lote 14 cede ao município 675,50m<sup>2</sup>** do seu lote, e **recebe 395m<sup>2</sup>** do Lote 13A a eliminar, em troca da transferência do potencial construtivo da área cedida para o remanescente do Lote 14 (sujeito a apresentação de uma proposta devidamente enquadrada na envolvente), ficando a seu cargo os custos da requalificação dos acessos/percursos propostos.

**7.4.** Importa referir que foi manifestada concordância por parte da proprietária do lote 14 (conforme comunicação em anexo), e que a presente operação se encontra sujeita a consulta pública nos termos do n.º 5 do art. 7.º do RJUE com as alterações introduzidas pelo DL n.º 10/2024 de 8 de Janeiro.

**7.5.** Após término do prazo de consulta, e reunindo condições, em face do que antecede, poderá então a proposta de aditamento ao Alvará de Loteamento 11/76, vir a ser submetida ao executivo municipal para deliberação, nos termos do artigo 23.º do RJUE na sua redação atual.

**Anexos:**

- Anexo I \_ Escritura cedência lote 13A (fornecida pelo requerente)
- Anexo II \_ Informação n.º INT-CMO/2024/12414 (Avaliação)
- Anexo III \_ Levantamento Topográfico elaborado pelo requerente
- Anexo IV \_ Levantamento Topográfico UTCP- CMO
- Anexo V \_ Planta de Trabalhos sobre ortofotomapa - DPIUM
- Anexo VI \_ Planta de Proposta de Permuta de Áreas – DPU
- Anexo VII \_ Planta Síntese do AL 11/76 – Em vigor
- Anexo VIII \_ Planta Síntese do AL 11/76 – Proposta
- Anexo IX \_ Concordância proprietário Lote 14

À consideração superior,  
Oeiras, 30 de Março de 2026

A Técnica,

