

INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2022/21223

Assunto: Revogação do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras (PPE)

PARECER

À consideração do Sr. Presidente.  
Concordo.

Na sequência da Deliberação da Câmara Municipal n.º 1104/2021, que aprova a constituição do corredor verde de ligação entre o Parque dos Poetas e a Plataforma Superior das Fontainhas, foi realizada a concertação com a entidade proprietária da área diretamente abrangida, de uma nova solução urbanística compatibilizando o potencial de edificabilidade atribuído no PPE à propriedade com o objetivo de desenvolver o corredor verde estabelecido pela Câmara Municipal.

A solução urbanística resultante da concertação com a entidade proprietária do terreno das Oficinas do Espargal, é objeto de delimitação de uma Unidade de Execução, com enquadramento no PDM em vigor, que é apresentada em procedimento autónomo.

O Estudo Urbanístico em anexo constitui o instrumento orientador para completar a fase do PPE já maioritariamente concretizada, nos termos do Artº 66º do Reg. do PDM.

Neste contexto, e com enquadramento na Inf. e nos pareceres da Sra. C DOT e Sr. D DOTPU, propõe-se a apresentação à CMO para deliberar com base no nº 8 da Inf. da DOT. 20/10/2022

Concordo.

A informação técnica elaborada de forma detalhada o enquadramento urbanístico da situação bem como o contexto de oportunidade e adequação da iniciativa que determina a Proposta de Revogação do PP.

Estão assim reunidas as condições para submeter o assunto à Câmara conforme indicado em 8.

À consideração do Sr. D. DMOTDU.

20/10/2022

Departamento de Ordenamento do Território  
e Planeamento Urbano

Diretor

Luis Baptista Fernandes (Arq.)

Enquadramento

1. O Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras (PPE) foi publicado no Diário da República (DRE), 2.ª série, n.º 301, segundo Declaração de 31 de dezembro de 1991, encontrando-se plenamente eficaz.

DESPACHO

*Entrevista P.D. para  
submeter ao Enquadra-  
mento.*

*20.10.2022*

Francisco Rocha Gonçalves

O Vice Presidente

Em regime de substituição



Enquadramento territorial do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da CMO  
Braga/2010

2. O PPE faz parte de um conjunto de 16 planos de pormenor em vigor no município de Oeiras. Verificando-se que a maior parte destes instrumentos foram publicados há mais de 15 anos, sendo que o PPE foi publicado há quase 31 anos, torna-se oportuno analisar e avaliar através de uma monitorização *a posteriori* a implementação destes planos, bem como o seu contributo para o desenvolvimento urbano atualmente pretendido para o concelho de Oeiras.

#### Análise

3. Do ponto de vista formal, o Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras encontra-se plenamente eficaz, no entanto, passadas três décadas desde a sua publicação em Diário da República, algumas soluções que preconiza

encontram-se desajustadas da realidade e preocupações atuais, em resultado da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais.

O PPE deixou de se ajustar às necessidades emergentes de desenvolvimento urbanístico desta área do Concelho de Oeiras. Enquanto instrumento vinculativo não dispõe dos mecanismos de flexibilidade que lhe permitem a adaptação dos conceitos e dos ajustamentos às soluções urbanísticas decorrentes da evolução das estratégias de desenvolvimento económico e social e dos modelos de estruturação urbana.

Nomeadamente, a necessidade de assegurar a criação e implementação do "Corredor Verde e Azul" com a salvaguarda dos espaços necessários para a sua concretização sem prejuízo dos direitos e expectativas dos proprietários envolvidos.

O objetivo de extensão do Corredor Verde de acesso público, desde a Quinta do Torneiro até à Plataforma das Fontainhas, integra-se na rede de Corredores Verdes e Azuis que consolidará a Infraestrutura Verde da futura "Oeiras Cidade Verde e Azul".

O Eixo de extensão do Parque dos Poetas em direção ao Moinho das Antas implica assim, entre outras, uma reformulação das soluções urbanísticas aprovadas no Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras.

Os 30 anos que passaram desde a aprovação do PPE criaram um inevitável desfasamento entre alguns conceitos e estratégias que presidiram à sua elaboração, e os modelos urbanísticos hoje preconizados, assim como os princípios de planeamento e de gestão urbanística pensados para o Concelho de Oeiras. Datando o PPE de 1991, e na ausência de um PDM que o enquadrasse (anterior à primeira geração de PDM - PDMO 94), face aos objetivos da época fazia sentido uma rigidez que controlasse a concretização do programa definido.

Face à estanquicidade e desajustamento do PPE, as novas propostas e atuais objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano não têm enquadramento no contexto do PPE.

Neste contexto, sublinhe-se ainda a entrada em vigor de um novo Plano Diretor Municipal de Oeiras em 2015 que define novas linhas de desenvolvimento estratégico para esta área e para o Concelho em geral, bem como um novo enquadramento jurídico (nova Lei de Bases e novo RJIGT) que levaram recentemente à necessidade de Alteração do Plano Diretor Municipal de Oeiras para adequação ao Novo RJIGT (aprovada em Ass. Municipal em 25/7/2022) e consequente atualização dos vários PMOTs existentes no Concelho.

Note-se ainda que o PDM 2015 definiu um conjunto de frentes estratégicas que constituem as linhas orientadoras para o desenvolvimento do território municipal, tendo sido definidos como principais vetores estratégicos para o desenvolvimento sustentável com incidência direta no modelo urbano: Concentração e polinucleação;

Mobilidade; Qualificação de espaços públicos; Consolidação da rede de serviços urbanos.

O grau de execução do Plano de Pormenor (área bruta de construção prevista) até à presente data é de cerca de 38% estando por realizar as Unidades A1, A2, A3, B1, B2, parte da C2, e parte das Unidades \* localizadas no limite poente e a poente da Rua do Chafariz, que se destinam predominantemente a habitação coletiva e áreas de comércio e serviços complementares.

Por concretizar encontram-se igualmente as áreas relativas a estrutura verde, vias e estacionamento, diretamente relacionadas com as Unidades por executar.



Excerto da Planta de implantação do PPE

Em síntese, no contexto de monitorização efetuada na presente data, conclui-se que o PPE se encontra executado em 38%, apresentando-se o quadro dos elementos avaliados:

Área Bruta de Construção concretizada	38%
N.º de Fogos concretizados	25%
N.º máximo de fogos previstos no PP – 374 fogos	
N.º de fogos concretizados – 94 fogos	
Vias concretizadas	60%
Espaços Verdes concretizados	30%

Nos 24 anos que decorrem entre a entrada em vigor do PPE (1991) e a 1ª Revisão do PDM (2015), ocorreram mudanças conjunturais e estruturais, aos mais variados níveis, que se refletiram na forma como se encara o planeamento e a gestão urbanística.

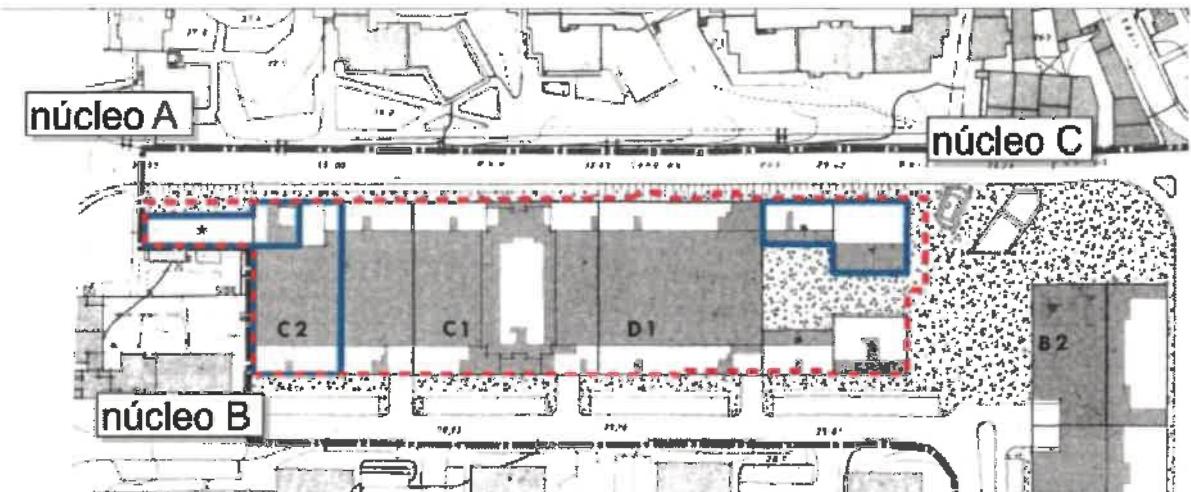
Tendo em consideração:

- a) A evolução do posicionamento estratégico da área em referência, onde se prevê passar um importante corredor da infraestrutura verde do Concelho de Oeiras, denominado "Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano programado no Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, em elaboração, e a Plataforma Superior das Fontainhas";
- b) O enquadramento no modelo de desenvolvimento urbano que se pretende para o concelho, a estruturação do conceito "Oeiras - Cidade Verde e Azul" e apostar na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com linhas e massas de água, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, consequentemente, para a qualidade de vida das pessoas;
- c) A evolução dos conceitos de espaço de vida urbana (habitar, trabalhar e relaxar) induziu novas soluções de desenho urbano.

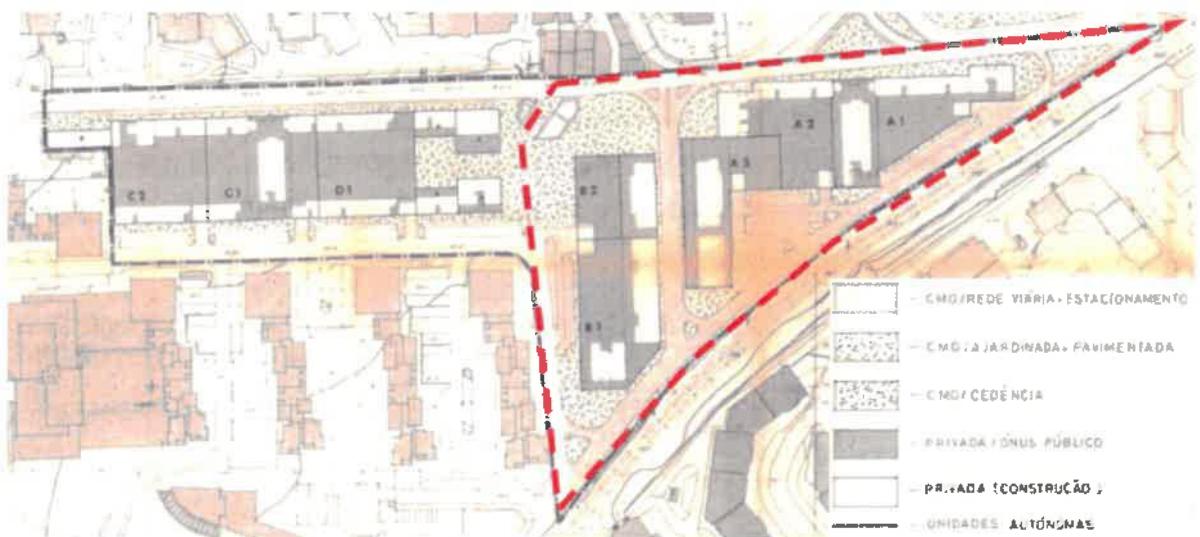
Conclui-se, assim, que as disposições normativas do PPE publicado em 1991 não permitem enquadrar soluções que concretizem os atuais objetivos estratégicos de ordenamento do território.

**4.** Mais se refere que, para a área correspondente às Fases/Unidades previstas no PPE não realizadas, foram executados estudos urbanísticos de ocupação, tendo por objetivo, na ausência do PP, a garantia de um correto ordenamento e planeamento urbano deste território.

Sendo que para as parcelas a poente da Rua do Chafariz foram definidos 3 núcleos de intervenção (Estudo Urbanístico orientador para as áreas remanescentes não executadas no PPE, em processo de Revogação) e para a área a nascente da mesma Rua, correspondente à zona das antigas oficinas da Câmara Municipal de Oeiras, é proposta a delimitação de uma Unidade de Execução. Note-se ainda que os estudos efetuados assentam na premissa de concretização das áreas de construção que ficaram por realizar no âmbito do PPE.



Excerto do PPE - Áreas de intervenção (não concretizadas) – estudos urbanísticos



Excerto do PPE - Área de intervenção (não concretizada) – delimitação de Unidade de Execução

**5.** No contexto do presente processo de Revogação do PPE, entendeu-se superiormente efetuar um período de participação pública de 20 dias úteis, para formulação de observações e sugestões por escrito de todos os interessados sobre a referida Revogação do PPE, com enquadramento no n.º 3 do Art.º 127º do RJIGT.

## Conclusão

**6.** Em suma, pela desadequação do PPE às exigências e orientações do planeamento urbanístico atuais, concretamente a realização do projeto estruturante, enquadrado pela Deliberação Municipal n.º 1104/2021, que determina o início da programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do corredor verde prioritário: "Corredor Verde e Azul entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas", troço 5.3; Com consequente necessidade de alteração dos instrumentos de gestão territorial eficazes, abrangidos

por este troço da infraestrutura verde municipal, em particular o Plano de Pormenor do Espargal e Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde existem áreas ainda não concretizadas que necessitam de reajustamento por forma a incorporar a faixa verde não edificada proposta pelo Município; Considera-se pertinente proceder à Revogação do Plano de Pormenor do Espargal (mecanismo de dinâmica previsto no art.º 127º do RJIGT).

**7.** Neste contexto, a proposta de revogação do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras encontra sustentação nos seguintes considerandos:

- a)** Deliberação Municipal n.º 1104/2021, que determina o início da programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do corredor verde prioritário: "Corredor Verde e Azul entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas". Com consequente necessidade de alteração dos instrumentos de gestão territorial eficazes, abrangidos por este troço da infraestrutura verde municipal, em particular Plano de Pormenor do Espargal e Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde existem áreas ainda não concretizadas que necessitam de reajustamento por forma a incorporar a faixa verde não edificada proposta pelo Município;
- b)** Obsolescência do normativo do Plano;
- c)** Desarticulação com as recentes opções ao nível da estratégia de organização espacial do território e da intervenção urbanística, designadamente no que se refere à antiguidade do Plano.

**8.** Face ao exposto, julga-se de propor à Câmara deliberar:

**8.1** Dar início ao procedimento de participação pública, por um período de 20 dias úteis, com enquadramento no n.º 3 do Art.º 127º e Art.º 89º, do RJIGT.

**8.2** Posteriormente ao procedimento indicado no ponto anterior e elaboração do respetivo relatório de participação pública remeter à Assembleia Municipal, mediante proposta da Câmara, para aprovação final do procedimento da Revogação do Plano de Pormenor do Espargal, cujo Relatório Justificativo da proposta de revogação se encontra em anexo, no contexto do n.º 3 do art.º 127º do Decreto-Lei n.º80/2015 de 14 de maio com o art.º 90º do mesmo diploma Legal (RJIGT).

**8.3** Aprovar o Estudo Urbanístico orientador para as áreas remanescentes não executadas do PPE.

À consideração superior.

Em anexo:

- Relatório Justificativo – Proposta de Revogação do Plano de Pormenor do Espargal / Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras;
- Estudo Urbanístico orientador para as áreas remanescentes não executadas do PPE e informação técnica n.º INT-CMO/2022/21235.

Oeiras, 19 de outubro de 2022

A Técnica



(Sandra Maria Diogo, Arq.t<sup>a</sup>)

A Chefe da Div. de Ordenamento do Território

*Concordo. Proceda-se conforme proposto.  
A considerar do Sr. D.DOTP.  
19/10/2022.*



(Vera Freire, Arq.t<sup>a</sup> Pais.)

# PLANO DE PORMENOR DO ESPARGAL



RELATÓRIO JUSTIFICATIVO

## Índice

<b>1.</b>	Enquadramento Geral.....	pág. 3
<b>2.</b>	Enquadramento e Proposta.....	pág. 4
<b>3.</b>	Fundamentos da Proposta de Revogação.....	pág. 7
<b>4.</b>	Efeitos legais da revogação.....	pág. 7
<b>5.</b>	Monitorização do PPE.....	pág. 11
<b>5.1</b>	Introdução.....	pág. 11
<b>5.2</b>	Inserção territorial e enquadramento urbano do PPE.....	pág. 12
<b>5.3</b>	Conteúdo documental do PP.....	pág. 13
<b>5.4</b>	Características urbanísticas, critérios vinculativos e concretização....	pág. 15
<b>5.5</b>	Síntese.....	pág. 24
<b>6.</b>	Anexos	

Anexo I - DRE, 2<sup>a</sup>série, n.<sup>o</sup> 301 - Declaração de 31/12/1991

Anexo II - PPE, Planta de Síntese, des. 4

Anexo III - PPE, Planta da Rede Viária, des. 6

Anexo IV - Sobreposição - ortofotomapta 2020 e Planta de síntese do PPE

Anexo V - Levantamento - Operações de loteamento na área do PPE

Anexo VI - Levantamento - Processos de obra na área do PPE

Anexo VII - Deliberação Municipal n.<sup>o</sup> 1104/2021, de 15/12/2021

## Relatório Justificativo – Proposta de Revogação

### 1. Enquadramento Geral

O Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras (PPE) foi publicado no Diário da República (DRE), 2.ª série, n.º 301, segundo Declaração de 31 de dezembro de 1991.

Este Instrumento de Gestão Territorial ainda se encontra plenamente eficaz (*anexo II – Planta de síntese*).



**Fig. 1** – Enquadramento territorial do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da CMO

Pretende-se propor a revogação do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras, devendo esta ocorrer de acordo com o estabelecido no âmbito do artigo 127º, do RJIGT, publicado pelo DL 80/215, de 14 de maio:

“1- Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine.

(...)

3- A revogação dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua aprovação e publicação.

(...).”

Deste modo, nos termos do n.º 3 do citado artigo 127º a revogação dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos para a sua aprovação e publicação.

Assim, consideram-se os seguintes passos:

- a) Elaboração da proposta de Revogação do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras (PPE) e submissão à Câmara para conhecimento e estabelecimento de um período de divulgação pública para recolha de informação, sugestões e/ou reclamações;
- b) Elaboração do Relatório do período de participação pública e submissão à Câmara: conhecimento do relatório da participação pública; aprovação do envio da Revogação do PPE para aprovação em Assembleia Municipal.
- c) Aprovação da Revogação do Plano de Pormenor pela Assembleia Municipal;
- d) Publicação no Diário da República da aprovação pela Assembleia Municipal da revogação;
- e) Depósito da revogação do Plano de Pormenor na plataforma da DGT.

## 2. Enquadramento e Proposta

Do ponto de vista formal, o Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras encontra-se plenamente eficaz, no entanto, passadas três décadas desde a sua publicação em Diário da República, algumas soluções que preconiza encontram-se desajustadas da realidade e preocupações atuais, em resultado da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais.

O Plano de Pormenor em questão, desenvolvido há várias décadas, do ponto de vista normativo deixou de se ajustar às necessidades emergentes de desenvolvimento urbanístico desta área do Concelho de Oeiras. Enquanto instrumento vinculativo não dispõe dos mecanismos de flexibilidade que lhe permitam a adaptação dos conceitos e

dos ajustamentos às soluções urbanísticas decorrentes da evolução das estratégias de desenvolvimento económico e social e dos modelos de estruturação urbana.

Particularmente no que concerne à implementação da estratégia Municipal da Infraestrutura Verde, surge a necessidade de assegurar a criação e implementação do “Corredor Verde e Azul” com a salvaguarda dos espaços necessários para a sua concretização sem prejuízo dos direitos e expectativas dos proprietários envolvidos.

O objetivo de extensão do Corredor Verde de acesso público, desde a Quinta do Torneiro até à Plataforma das Fontainhas, integra-se na rede de Corredores Verdes e Azuis que consolidará a Infraestrutura Verde da futura “Oeiras Cidade Verde e Azul”.

O Eixo de extensão do Parque dos Poetas em direção ao Moinho das Antas implica assim, entre outras, uma reformulação das soluções urbanísticas aprovadas no Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras.

Os 30 anos que passaram desde a aprovação do PPE criaram um inevitável desfasamento entre alguns conceitos e estratégias que presidiram à sua elaboração, e os modelos urbanísticos hoje preconizados, assim como os princípios de planeamento e de gestão urbanística pensados para o Concelho de Oeiras. Datando o PPE de 1991, e na ausência de um PDM que o enquadrasse (anterior à primeira geração de Planos Diretores Municipais (PDMO 94)), face aos objetivos da época fazia sentido uma rigidez que controlasse a concretização do programa definido.

Face à estanquicidade e desajustamento do PPE, as novas propostas e atuais objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano não têm enquadramento no contexto do PPE.

Neste contexto, sublinhe-se ainda a entrada em vigor de um novo Plano Diretor Municipal de Oeiras (2015) que define novas linhas de desenvolvimento estratégico para esta área e para o Concelho em geral, bem como um novo enquadramento jurídico (nova Lei de Bases e novo RJIGT) que levam presentemente à necessidade de Alteração do PDM e consequente atualização dos vários Planos Municipais de Ordenamento do Território existentes no Concelho.

Note-se ainda que o PDM 2015 definiu um conjunto de frentes estratégicas que constituem as linhas orientadoras para o desenvolvimento do território municipal, tendo sido definidos como principais vetores estratégicos para o desenvolvimento sustentável com incidência direta no modelo urbano: Concentração e polinucleação; Mobilidade; Qualificação de espaços públicos; Consolidação da rede de serviços urbanos.

O grau de execução do Plano de Pormenor até à presente data é de cerca de 38% (\*) estando por realizar as Unidades A1, A2, A3, B1, B2, parte da C2, e Unidades ★

localizadas no limite poente e a poente da Rua do Chafariz, que se destinam predominantemente a habitação coletiva e áreas de comércio e serviços complementares.

Note-se que o facto da zona correspondente às Unidades A e B do PPE não ter sido concretizada deve-se à ocupação desta área pelas Oficinas Municipais, as quais só foram relocalizadas, para Vila Fria, em 2017.

(\*) Consideraram-se Alvarás de loteamento e Processos de construção com Alvará (Ponto 5. Monitorização).

Nos 24 anos que decorrem entre a entrada em vigor do PPE (1991) e a 1ª Revisão do PDM (2015), ocorreram mudanças conjunturais e estruturais, aos mais variados níveis, que se refletiram na forma como se encara o planeamento e a gestão urbanística.

Tendo em consideração:

- a) A natural evolução do posicionamento estratégico da área em referência, por onde está previsto passar o Corredor da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, denominado “Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano programado no Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, em elaboração, e a Plataforma Superior das Fontainhas”;
- b) O enquadramento no modelo de desenvolvimento urbano que se pretende consolidar no concelho, a estruturação do conceito “Oeiras - Cidade Verde e Azul” e apostar na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com linhas e massas de água, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, consequentemente, para a qualidade de vida das pessoas;
- c) A evolução dos conceitos de espaço de vida urbana (habitar, trabalhar e relaxar) induziu novas soluções de desenho urbano.

Conclui-se, assim, que as disposições normativas do PPE publicado em 1991 não permitem enquadrar soluções que concretizem os atuais objetivos estratégicos de ordenamento do território.

Em suma, pela desadequação do PPE às exigências e orientações do planeamento urbanístico atuais, concretamente a realização do projeto estruturante, enquadrado pela Delib. Municipal n.º 1104/2021, que determina o início da programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do corredor verde prioritário: “Corredor Verde e Azul entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas”, troço 5.3;

Com consequente necessidade de alteração dos instrumentos de gestão territorial eficazes, abrangidos por este troço da infraestrutura verde municipal, em particular o Plano de Pormenor do Espargal e Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde existem áreas ainda não concretizadas que necessitam de reajustamento por forma a incorporar a faixa verde não edificada proposta pelo Município;

Considera-se pertinente proceder à Revogação do Plano de Pormenor do Espargal (mecanismo de dinâmica previsto no art.º 127º do RJIGT).

### **3. Fundamentos da Proposta de Revogação**

Face ao exposto, a proposta de revogação do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras encontra sustentação nos seguintes considerandos:

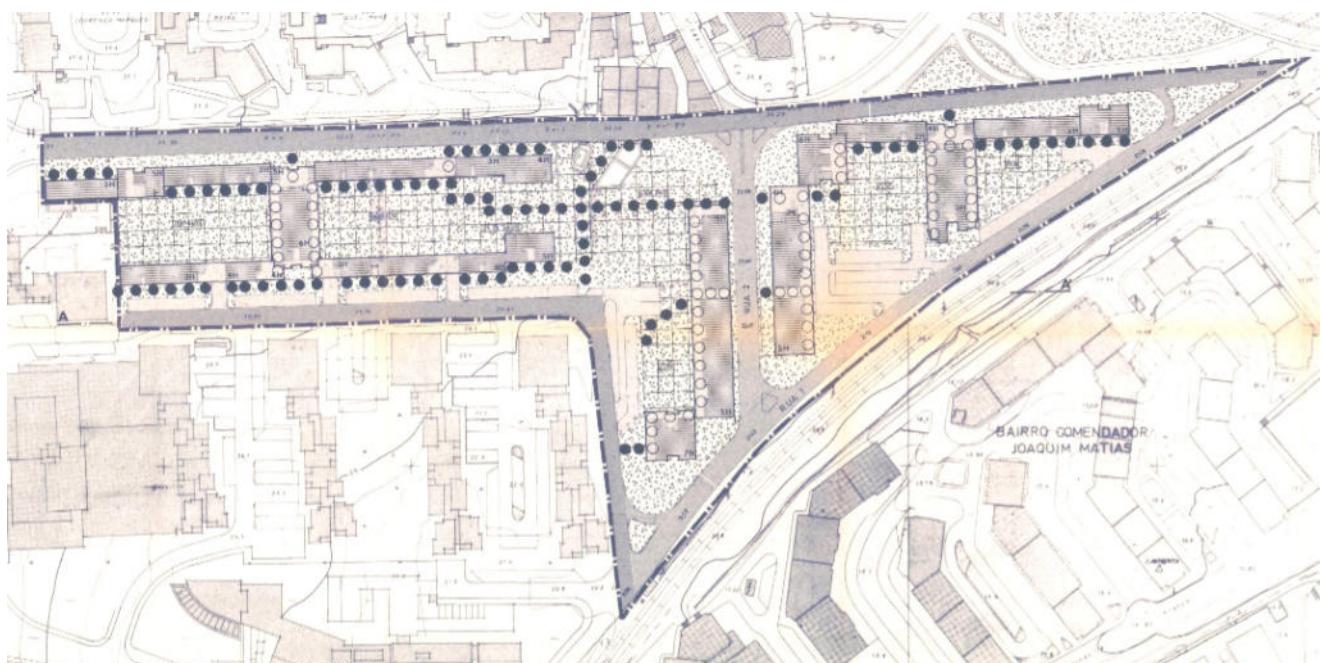
- a) Deliberação Municipal n.º 1104/2021, de 15/12/2021, que determina o início da programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do corredor verde prioritário: "Corredor Verde e Azul entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas". Com consequente necessidade de alteração dos instrumentos de gestão territorial eficazes, abrangidos por este troço da infraestrutura verde municipal, em particular Plano de Pormenor do Espargal e Plano de Pormenor do Moinho das Antas, onde existem áreas ainda não concretizadas que necessitam de reajustamento por forma a incorporar a faixa verde não edificada proposta pelo Município;
- b) Obsolescência do normativo do Plano;
- c) Desarticulação com as recentes opções ao nível da estratégia de organização espacial do território e da intervenção urbanística, designadamente no que se refere à antiguidade do Plano.

### **4. Efeitos legais da revogação**

À área de intervenção do Plano aplicar-se-ão as normas dos Instrumentos de Gestão Territorial eficazes, em presença, designadamente, o Plano Diretor Municipal (Aviso n.º 10445/2015, de 14 de setembro) e os demais Planos ou Programas hierarquicamente superiores.

A revogação do Plano não produz qualquer efeito sobre a eficácia das Serviços Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública em vigor na área.

**Fig. 2 - Anexo II– PPE, Planta Síntese, des. 4**



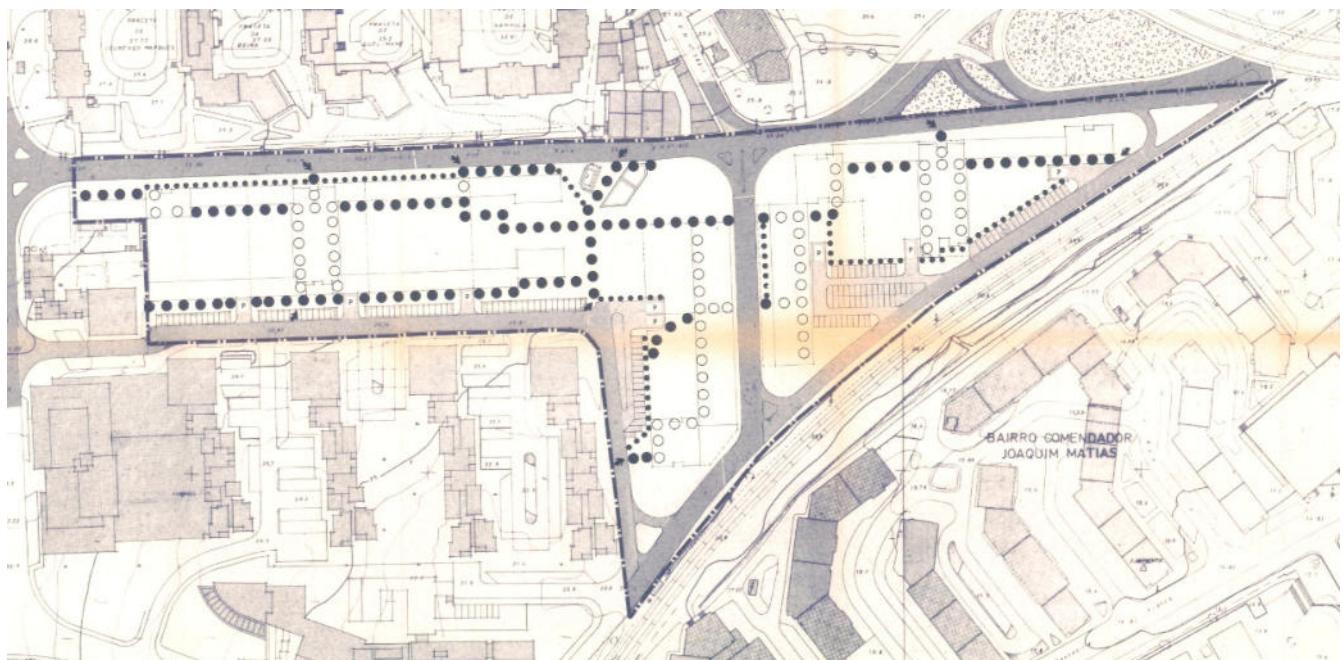
**Legenda:**

[Solid grey square]	REDE VIÁRIA EXISTENTE (A MANTER / RECTIFICAR)
[Light grey square]	REDE VIÁRIA PROPOSTA
[White square]	ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL À SUPERFÍCIE
[Dashed square]	ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL SUBTERRÂNEO
[Black circle]	PERCURSO PEDONAL PRIMÁRIO
[White square with vertical lines]	HABITAÇÃO + VAZADO
[White square with horizontal lines]	HABITAÇÃO + COM. / SERV. / HAB. PORT. / CODOM.
[White square with diagonal lines]	4H PISOS HABITAÇÃO
[White square with dots]	ESTRUTURA VERDE RECREIO + LAZER
[White square with cross-hatch]	ESTRUTURA VERDE DE PROTECÇÃO

**Fig. 3 - PPE, Quadro de Implementação - Áreas**

FASE	UNID.	ÁREA DO LOTE (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO			P-1 COM ÓNUS UTIL. PÚBL. (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE CONSTRUÇÃO					ÁREA A IMPLEMENTAR PELA C.M.O.			NÚMERO DE FOGOS MÉDIOS	
			P-1 (m <sup>2</sup> )	Po (m <sup>2</sup> )	P >+1 (m <sup>2</sup> )		P-1 E (m <sup>2</sup> )	Po C/S (m <sup>2</sup> )	Hp+Co+ac (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )	P >+1 H (m <sup>2</sup> )	TOTAL P >+1 (m <sup>2</sup> )	REDE VIÁRIA E EST. (m <sup>2</sup> )	PAVIM./AJAR-DIN. (m <sup>2</sup> )	SUJEITA A CEDÊNCIA (m <sup>2</sup> )	
			1	2	3		1	2	3	4	5	6	1	2	3	
A	1	2.550	2.550	910	1.460	1.585	5.100	600	410	1.010	5.800	6.810				60
	2	1.770	1.770	525	670	1.190	1.770	800	185	985	2.900	3.885				32
	3	2.025	2.025	575	1.095	1.395	4.050	200	375	575	4.800	5.375				43
		6.345	6.345	2.010	3.225	4.170	10.920	1.600	970	2.570	13.500	16.070	6.430	4.265		135
B	1	2.330	2.330	765	1.155	1.510	4.660	400	365	765	6.200	6.965				58
	2	1.365	1.365	335	605	975	1.365	100	235	335	2.700	3.035				29
		3.695	3.695	1.100	1.760	2.485	6.025	500	600	1.100	8.900	10.000	1.405	1.870		87
C	1	2.350	2.350	690	1.335	1.625	4.700	550	370	920	5.700	6.620				58
	2	2.020	2.020	595	765	1.370	2.020	900	225	1.125	2.900	4.025				29
		4.370	4.370	1.285	2.100	2.995	6.720	1.450	595	2.045	8.600	10.645	980	880		87
D	1	2.020	2.020	505	685	1.480	2.020	650	145	795	2.300	3.095				27
													460	885	885	
*		1.430	-	990	1.030	1.440	-	1.100	265	1.365	4.000	5.365				38
													905	1.985	1.460	
TOTAL PLANO		17.860	16.430	5.890	8.800	11.570	25.685	5.300	2.575	7.875	37.300	45.175	10.180	9.885	2.345	374

**Fig. 4 - Anexo III – PPE, Planta de Rede Viária, des. 6**



**Legenda:**

REDE VIÁRIA	
SISTEMA PEDONAL	SISTEMA RODOVIÁRIO
○ PERCURSO PRIMÁRIO	[Solid grey box] DISTRIBUIDOR PRIMÁRIO
● PERCURSO SECUNDÁRIO	[Grey box with arrow] DISTRIBUIDOR INTERNO
···	— À SUPERFÍCIE
	— EXISTENTE À SUPERFÍCIE
	— ESTACIONAMENTO
	— ACESSO A SUBTERRÂNEO

## 5. Monitorização do PP

### 5.1 Introdução

O Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras (PPE) está em vigor desde 1991 e decorridos 30 anos, estando em vigência o novo PDM de Oeiras e perante a inexistência de um acompanhamento sistemático do PPE, optou-se pela elaboração de um relatório que aferisse, através da monitorização do território em causa a adequação do papel desempenhado por este Plano para alcançar os objetivos a que se propôs e se, no presente, esses objetivos continuam a ser pertinentes para dar resposta aos desafios apresentados por esta área do território.

Neste contexto, procedeu-se à avaliação dos resultados decorrentes da implementação deste instrumento.

A monitorização representa um processo contínuo de avaliação e aprendizagem, devendo acompanhar e avaliar os efeitos das ações realizadas no decurso da implementação de um plano, através da determinação do grau de execução e da definição dos desafios e dificuldades que área em causa enfrenta face às orientações e estratégias em vigor.

Neste contexto, produz-se a avaliação, *a Posteriori*, a qual pretende aferir o grau de concretização e identificação dos desvios do plano, e compreender o que não estava concretizado. O que, maioritariamente corresponde ao terreno municipal onde funcionavam as antigas oficinas municipais. Só após a construção das novas instalações, em Vila Fria, foi possível ao município rentabilizar este ativo, realizando a sua venda através de hasta pública, , com escritura de compra e venda a 28/1/2021.

A compreensão fundamentada da realidade urbanística assente na avaliação do plano assume a maior importância para determinar a adequabilidade do modelo aprovado às atuais necessidades e estratégias definidas para o Concelho de Oeiras e determinadas no atual PDM.

No processo de monitorização do PPE foram consultados e comparados dados que permitem evidenciar as dinâmicas de transformação, uso e ocupação do solo nesta área em paralelo com a legislação em vigor à data de elaboração do Plano. Recorreu-se aos seguintes elementos:

- Peças escritas e desenhadas que compõem o PPE;
- Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de março e RCM 15/94 de 22 de março (PDM 1994);

- Cartografia e ortofotomapas;
  - ortofotomapas disponíveis dos anos de 1996, 2000 a 2010, 2012, 2016 e 2020.
- Serviço do Arquivo Municipal de Oeiras;
  - Consulta aos Processos de construção relativos aos edifícios construídos na área do Plano, nomeadamente informação constante nas folhas de medições relativas aos respetivos Alvarás.
  - Consulta na aplicação SPO – Sistema de Processos de Obra, da Câmara Municipal de Oeiras;
  - Consulta de processos resultantes da prática de gestão municipal relativa aos edifícios construídos na área do Plano, nomeadamente informação constante nas folhas de medições relativas aos respetivos Alvarás.

No âmbito dos dados levantados, para além da contextualização do Plano, pretendeu-se avaliar, retrospectivamente, a materialização dos objetivos definidos pelo Plano e grau de concretização para se avaliar, por um lado a necessidade e pertinência do prosseguimento dos objetivos definidos neste instrumento, por outro se estes objetivos se encontram alinhados com a atual estratégia municipal.

Para determinar o grau de concretização do Plano, procedeu-se à confrontação entre este e a concretização deste até à presente data, a partir da avaliação da convergência entre o território e a proposta que o plano consigna.

Para tal optou-se por selecionar variáveis/aspetos que sejam passíveis de medir/quantificar, face aos dados disponíveis:

- n.º de Alvarás emitidos e % de abc concretizada (planeamento);
- n.º de fogos concluídos (dinâmica habitacional e social);
- vias concretizadas (mobilidade);
- taxa de execução dos espaços verdes (espaços verdes).

## **5.2. Inserção territorial e enquadramento urbano do PPE**

### **5.2.1 Contextualização do Plano**

O PPE foi elaborado com enquadramento no Plano Diretor Municipal aprovado em 1994 (publicado em DRE n.º 68/1994, Série I-B de 1994-03-22), no âmbito do qual foram definidos 15 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPGs) cuja unidade fundamental é o aglomerado urbano, incluindo-se a área do PPE no aglomerado urbano de Oeiras-Santo Amaro, que permitiram vir a assegurar, de forma coordenada, a concretização das estratégias definidas para o modelo de ordenamento e gestão de ações urbanísticas a desenvolver num contexto de

planeamento urbano. Para este aglomerado urbano em particular o PDM definiu um índice de utilização bruto máximo, de 0,48.

### 5.2.2 Inserção territorial (1991)

A área de intervenção do Plano possui 4 ha, inserida na altura na freguesia de Oeiras e São Julião da Barra, correspondendo à expansão do aglomerado urbano de Oeiras/Santo Amaro.

O PPE estabeleceu como limites físicos da respetiva área os seguintes:

- A norte confina com Rua Oeiras do Piauí;
- A sul com Rua Doutor António Patrício Gouveia e com linha de caminho de ferro (Linha de Cascais);
- A poente confina com área construída/consolidada.

### 5.3 Conteúdo documental do PP

O PPE teve por enquadramento a legislação aplicável aos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março. Para a implementação das ações foi adotada a figura de Plano de Pormenor. Segundo Declaração publicada no DRE n.º 301, II série, em 31/12/1991, são publicados o Regulamento e Planta de síntese.

O PPE é constituído por:

Peças escritas

- a) Memória descriptiva e justificativa;
- b) Regulamento;

Peças desenhadas

1. Extrato da cartada Reserva Agrícola Nacional à escala 1:10.000;
2. Planta de enquadramento regional à escala 1:25.000;
3. Planta de situação atual à escala 1:1.000;
4. Planta de Síntese à escala 1:1.000;
5. Planta de usos/pisos à escala 1:1.000;
6. Planta da rede viária à escala 1:1.000;
7. Planta de tipologias à escala 1:1.000;
8. Planta de implementação à escala 1:1.000;
9. Planta da rede de abastecimento de águas à escala 1:1.000;
10. Planta da rede de saneamento à escala 1:1.000;
11. Perfis longitudinais (volumetria) à escala 1:1.000;
12. Perfis transversais tipo dos arruamentos à escala 1:1.000

### 5.3.1 Objetivos do PP em 1991

O PPE, cuja área pertencia maioritariamente ao domínio municipal, tinha como principais objetivos a criação de condições privilegiadas para a concretização da dinâmica de vida urbana.

A área do PPE assume-se com a função de espaço de articulação entre a zona da Figueirinha e a zona do Moinho das Antas, áreas predominantemente residenciais e já consolidadas. O PPE estabelece as funções urbanas a instalar e o respetivo dimensionamento e define a morfologia geral a adotar no desenvolvimento da área. Propõe a recuperação morfológica do quarteirão, invertendo-lhe a dinâmica, potenciando a vida urbana no seu interior.

O PP privilegia um padrão de ocupação periférica que permita referenciar margens, na construção da imagem urbana das áreas centrais, projetando o espaço urbano para o interior sem interferência da rede viária, evitando fronteiras com a abertura de perspetivas que fomentem atividades e serviços.

Pretendia-se o desenvolvimento desta zona do território, o qual incluía a regeneração urbana da área das antigas Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras e do Bairro Municipal “Bairro do Corações”, construído nos anos 40/50 do séc. XX.

### 5.3.2 Modelo geral de estrutura urbana do PP

O modelo da estrutura urbana geral prevista no Plano baseia-se na criação de 5 Fases que se dividem em 8 Unidades destinadas a habitação e comércio/serviços, zonas verdes de proteção e de recreio e lazer, rede viária e áreas de estacionamento público.

### 5.3.3 Usos dominantes

O uso dominante do PPE corresponde a habitação, tendo sido considerado o seguinte programa de ocupação: Habitação 88% e Comércio e Serviços 12%.

O PP considera em regulamento a possibilidade de variações máximas de +/- 2% nos valores da área bruta de construção total constante no quadro de implementação (parâmetros), no decorrer do desenvolvimento das soluções de arquitetura.

### 5.3.4 Sub-unidades de gestão

A área de intervenção do PP divide-se em oito Unidades de gestão: A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, D1 e ★, destinadas a Habitação coletiva, comércio e serviços.

À área total de intervenção do PP aplica-se um índice de ocupação de 1,11, não incluindo este índice as áreas em cave afetas a estacionamento.

O Plano prevê ainda áreas destinadas a estacionamento de utilização pública, bem como zonas verdes, estrutura verde de recreio e lazer e estrutura verde de proteção.

#### 5.4 Características urbanísticas, critérios vinculativos e concretização

##### 5.4.1 No âmbito do Plano Diretor Municipal de Oeiras refira-se:

Com a implementação dos critérios do PDM 94 o Concelho de Oeiras assistiu à afirmação do Concelho como espaço residencial de qualidade e de prestígio. A área do PP integrava Espaço Urbano com elevado nível de infraestruturação, onde o solo se destinava predominantemente a habitação.

Com a entrada em vigor da primeira Revisão do PDM de Oeiras, em 2015 (publicado em DRE n.º 179, 2ª série de 2015-09-14), pretende-se a promoção do desenvolvimento urbano suportado nos princípios da compactação, reabilitação, renovação e regeneração urbana, fortalecendo as aglomerações estruturantes.

O PPE tem, atualmente no âmbito da Alteração do PDM de Oeiras (Aprovado em Assembleia Municipal, em 25/7/2022), enquadramento na UOPG (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão) Poente Sul, com um índice máximo de utilização do solo aplicável de 0,65, que se refere à totalidade da área da UOPG. De acordo com o Art.º 55º do Reg. do PDM estão definidos como objetivos para esta UOPG:

- "a) Reforçar, ao nível da UOPG, a instalação de novas atividades que permitam consolidar a multifuncionalidade e que garantam através da complementaridade respetiva, a criação de um tecido urbano equilibrado e competitivo;*
- b) Reforçar o inter-relacionamento dos antigos aglomerados de Oeiras/Santo Amaro, Paço de Arcos e Caxias/Laveiras, através da criação e dinamização de novas ligações rodoviárias e de transportes públicos, designadamente a execução dos troços do eixo viário Laveiras/Estádio Nacional e Quinta da Fonte/Laje, a conclusão da ligação viária, a sul da via de caminho-de-ferro, Paço de Arcos/Santo Amaro, a ligação Caxias/Marginal através do Alto da Boa Viagem, bem como a execução da linha TCSP;*
- c) Concretizar um corredor verde estruturante que relate o Parque Urbano das Perdizes, o Parque dos Poetas, a Estação Agronómica Nacional, o Jardim Municipal de Oeiras e o Passeio Marítimo, assumindo a Estrutura Ecológica Municipal como veículo da sociabilidade urbana;*
- d) Garantir a consolidação do polo de serviços e comércio na antiga zona industrial de Paço de Arcos, fixando, sempre que se justifique, através de plano*

*de urbanização ou plano de pormenor, o enquadramento para a sua reconversão funcional;*

*e) Manter, em estreita colaboração com os municípios vizinhos, a operacionalidade de gestão urbanística nas zonas de maior relacionamento urbano, promovendo, se for caso disso, soluções integradas de planeamento, designadamente através de planos intermunicipais de ordenamento do território;*

*f) Requalificar as áreas urbanas consolidadas dos bairros edificados nas décadas de 1960, 1970 e 1980, através de programas ou unidades de execução específicos, dando particular relevância à abordagem ao espaço público e da imagem urbana, com o objetivo de promover a sua transformação em espaços centrais;*

*g) Concretizar, através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, os Programas Estratégicos Norte de Paço de Arcos, Norte de Caxias, Empresarial de Paço de Arcos;*

*h) Articular com as entidades competentes a estratégia para o desenvolvimento da Estação Agronómica Nacional (Área de Desenvolvimento Estratégico da Quinta do Marquês).*

#### **5.4.2** No contexto da análise do grau de concretização do PPE verifica-se que, até à presente data:

-Foram executadas duas operações de loteamento para as Unidades previstas no PPE e 6 processos de construção:

-Fase C, Unidade 1 e parte da Unidade 2 - Loteamento Municipal (Proc.<sup>º</sup> interno SP 14/93), dando origem a 3 lotes e por sua vez aos Proc.<sup>º</sup>s de construção n.<sup>º</sup> 6803/1995 e 6804/1995 para a C1 e Proc.<sup>º</sup> 6802/1995 para parte da C2);

-Fase D, Unidade 1 - Alv. de loteamento n.<sup>º</sup> 8/1995 (dando origem aos Proc.<sup>º</sup>s de construção 8308/1994 e 8308/1994);

-Fase ★, parte a nascente-sul da Uni. D1 - Proc.<sup>º</sup> de construção n.<sup>º</sup> 10318/1998.

Contabiliza-se como área bruta de construção concretizada 27.077m<sup>2</sup>, cerca de 38% do total de área de construção (a.c. incluindo caves) prevista no Plano.

O regulamento do PPE, nos seus pontos 1.2 e 2.1, permite a variação das áreas de construção média não superiores a +/- 2%. Não sendo permitida a conversão de áreas a outros usos que não sejam os estabelecidos pelo Plano.

-A totalidade das Fases A e B, parte da Unidade C2, bem como as Unidades ★ a poente da Unidade C2 e a nascente, parte norte, da Unidade D1 encontram-se por concretizar.

As referidas áreas por concretizar correspondem a um total de área de construção, contemplando a variação regulamentar de +2%, de 31.499m<sup>2</sup> (excluindo estacionamento e arrecadações, em cave). Esta área total de construção corresponde a 27.974m<sup>2</sup> de habitação coletiva (incluindo fogo de porteira, sala de condomínio e acessos) e 3.526m<sup>2</sup> de comércio e serviços.

-Registam-se 94 fogos concretizados na área do Plano. Sendo que o PPE previa um total de 374 fogos.

-Relativamente à rede viária encontra-se por concretizar a Rua 1 e a Rua 2, bem como os arruamentos de acesso e bolsas de estacionamento na via pública na área das Fases A e B.

Neste contexto considera-se que o sistema viário previsto pelo PPE está concretizado em cerca de 60% e as áreas destinadas a estacionamento em 42%. (fig.s 8 e 9)

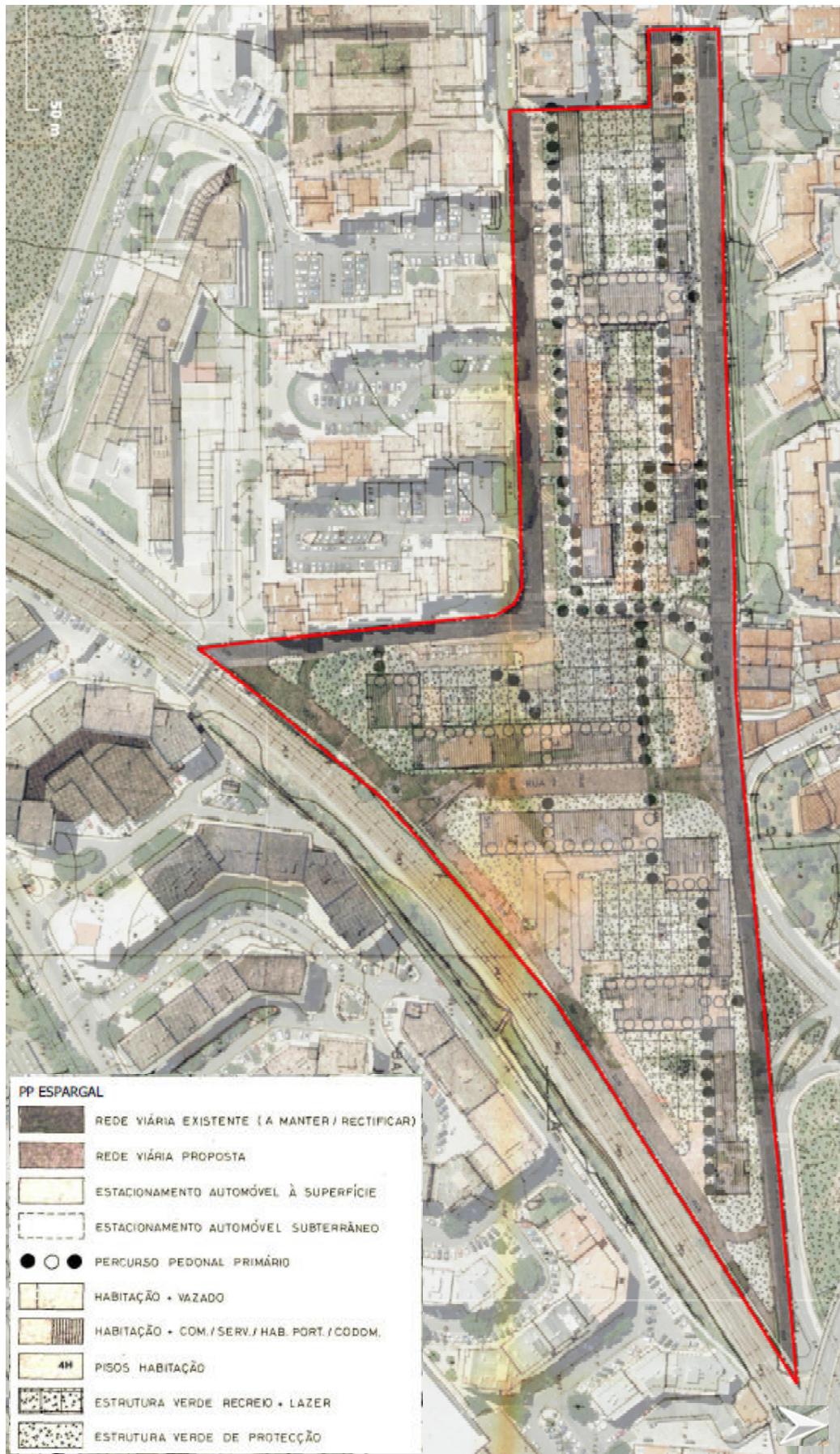
-Relativamente aos espaços verdes previstos no PPE (Estrutura Verde) consideram-se concretizados cerca de 30%. Encontrando-se executadas apenas as áreas de “estrutura verde de recreio e lazer” e “estrutura verde de proteção” nas zonas previstas junto às Fases C e D. Ficam por implementar a estrutura verde nas parcelas das Fases ainda não concretizadas (A, B e ★). (fig.s 10 e 11)

-O PPE não prevê áreas destinadas a equipamentos.

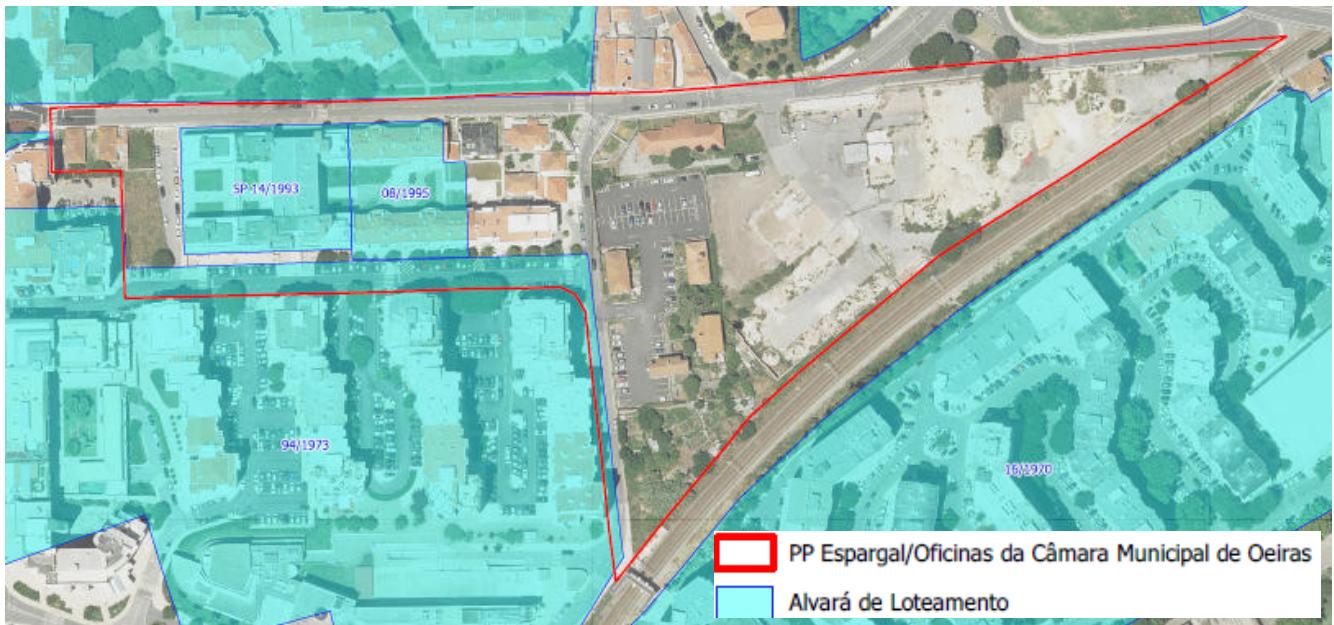
-Relativamente às áreas de cedências previstas no PPE, num total de 2.345m<sup>2</sup>, localizadas junto às Fases D e ★, encontram-se cedidas um total de 1.164m<sup>2</sup>, cerca de 50%, no âmbito do Alv. de loteamento 8/95 e proc.<sup>o</sup> de construção n.<sup>o</sup> 10318/1998. Fica por ceder a restante área confinante com a Fase ★.

-Os realojamentos previstos no PPE relativos ao antigo Quartel (10 famílias), existente na Fase C e relativos ao Bairro dos Corações (32 fogos), localizado na Fase B, encontram-se concluídos.

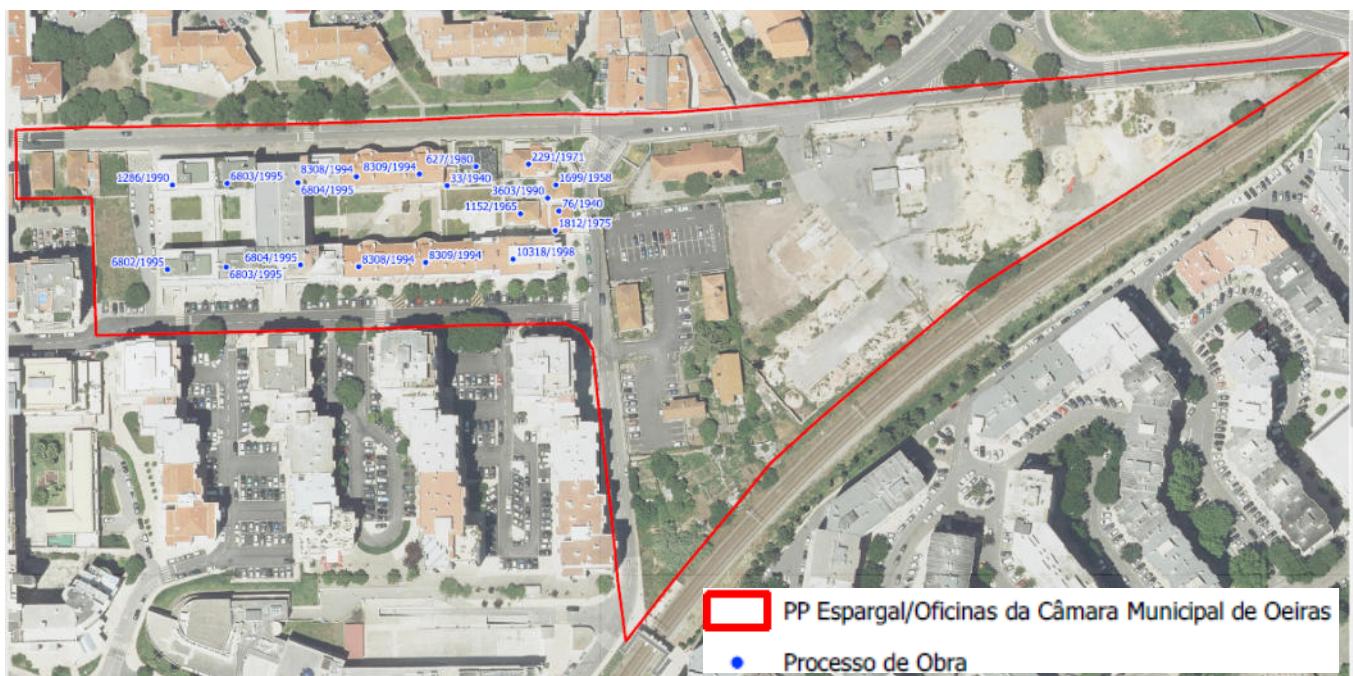
-O PPE não possui modelo de gestão.



**Fig. 5 – Anexo IV - Sobreposição ortofotomap de 2020 e Planta de síntese do PPE**



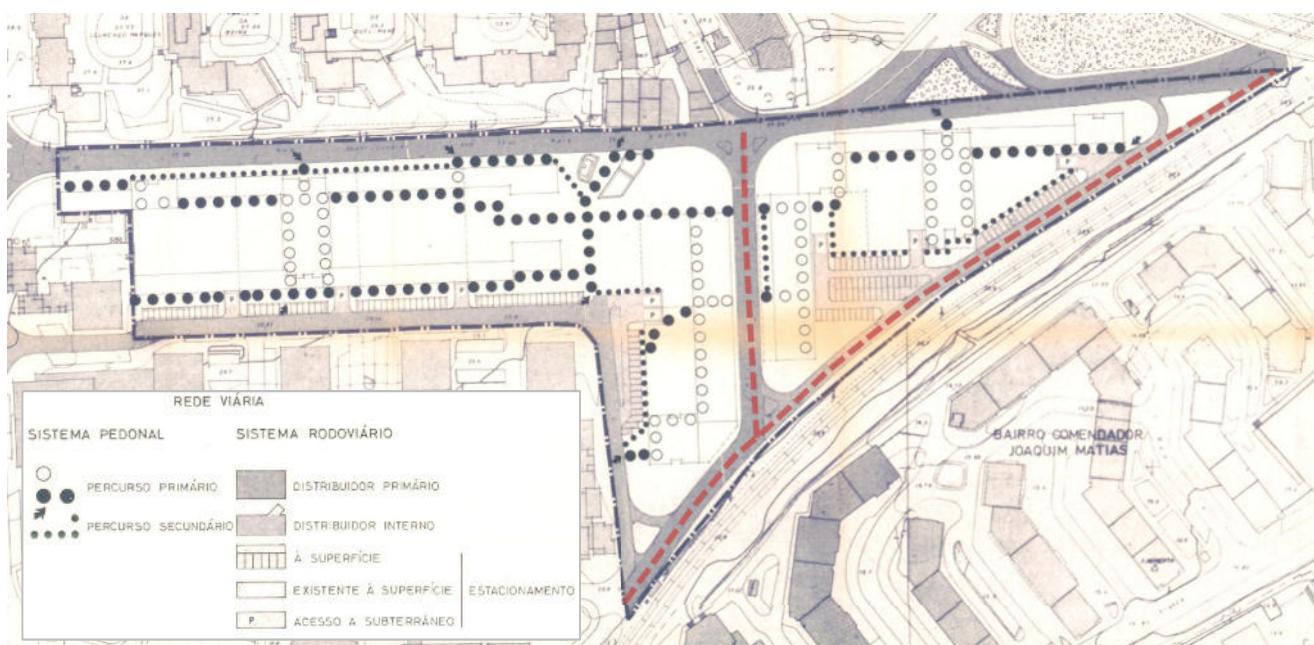
**Fig. 6 - Anexo V - Levantamento - Operações de loteamento na área do PPE**



**Fig. 7 - Anexo VI - Levantamento - Processos de obra na área do PPE**



**Fig. 8** - Comparação ortofotomapa de 2020 e sistema viário definido no PPE



**Fig. 9** – Concretização do sistema viário do PPE





**Fig. 10** - Comparação ortofotomapa de 2020 e espaços verdes definidos no PPE



**Fig. 11** – Concretização dos espaços verdes do PPE



Por concretizar

#### **5.4.4** Por concretizar no contexto do PP

Da análise das operações de loteamento e processos de construção com intervenção na área do Plano de Pormenor, verifica-se globalmente que da área bruta de construção total prevista no PPE permanece por concretizar cerca de 62%, cuja localização corresponde maioritariamente às Fases A e B, incluindo também parte da Unidade C2 e da Fase ★.

Por concretizar encontram-se igualmente as áreas relativas a estrutura verde, vias e estacionamento, diretamente relacionadas com as Unidades por executar.

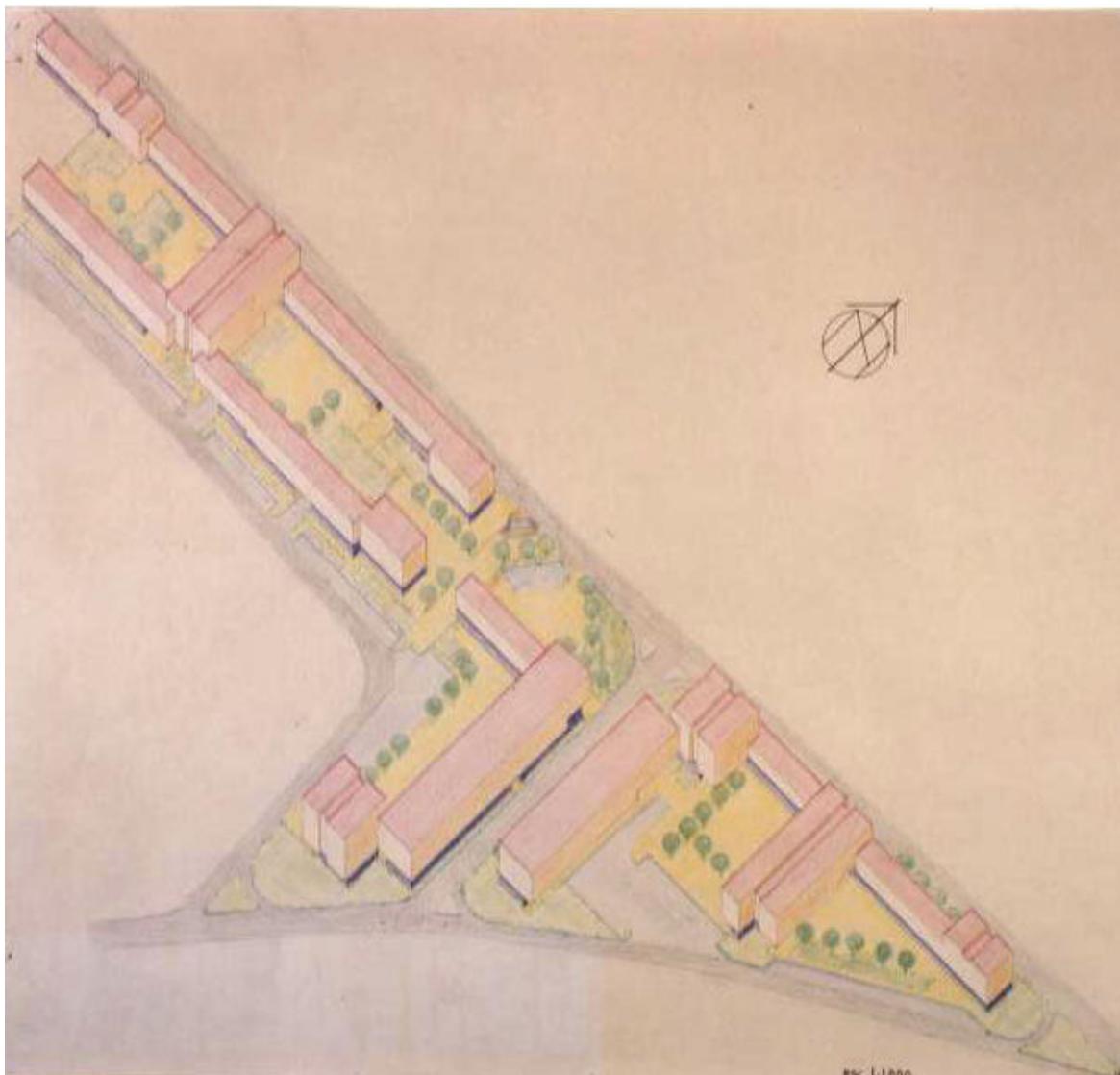
### **5.5 Síntese**

#### Concretização das previsões do PPE - total

Área Bruta de Construção (ABC) concretizada	38%
N.º de Fogos concretizados	25%
N.º máximo de fogos previstos no PP – 374 fogos	
N.º de fogos concretizados – 94 fogos	
Vias concretizadas	60%
Espaços Verdes concretizados	30%

#### Concretização das previsões do PPE – por Unidade (exclui cv p/a estacionamento)

PPE	Fase/ Unidade								
	A1	A2	A3	B1	B2	C1	C2	D1	★
ABC concretizada (%)	0%	0%	0%	0%	0%	100%	45%	100%	42%



Perspetiva de conjunto - PPE

**Câmara Municipal de Oeiras**

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano  
**Divisão de Ordenamento do Território**  
outubro /2022

## ANEXOS

## ANEXO – I



2) O acesso de pessoas a este estacionamento far-se-á de forma independente para cada unidade habitacional através do seu próprio núcleo de acesso e para os restantes utilizadores por um núcleo individualizado.

### 3 — Construção:

#### 3.1 — Implantação dos edifícios:

a) Os limites de implantação dos edifícios são os definidos nas peças desenhadas do plano.

- 1) Serão admitidos ajustamentos de pormenor, resultantes do desenvolvimento do(s) projecto(s) de arquitectura e ou infra-estruturas, desde que devidamente justificados e não representando variações de área superiores a  $\pm 2\%$ ;
- 2) Os espaços vazados ao nível do piso térreo devem integrar-se na rede do sistema pedonal, respeitando os princípios definidos em 2.1 do presente capítulo;
- 3) A implementação dos edifícios ao nível do piso térreo, definida em planta, admite ajustamentos de pormenor resultantes do desenvolvimento do(s) projecto(s) de arquitectura e ou infra-estruturas, desde que devidamente justificados e não contrariando as disposições anteriores do presente título e as recomendações da memória descritiva e justificativa.

#### 3.2 — Volumetria:

O volume construído deverá respeitar a imagem proposta pelas peças desenhadas do plano, designadamente a altimetria definida em alçados.

3.2.1 — O número de pisos dos edifícios será o indicado nos referidos desenhos.

a) Designa-se por piso térreo (Po) o volume construído no intervalo do piso em cave ao 1.º piso de habitação:

- 1) Quando este volume apresente pé direito duplo a sua área bruta de construção será contabilizada multiplicando por 2 a área de implantação respectiva.

3.2.2 — A modulação do terreno e, consequentemente, as cotas de soleira dos edifícios devem obedecer aos limites estabelecidos na planta de síntese do plano.

### Usos

A afectação de usos à área construída é referenciada do seguinte modo:

H — pisos designados a habitação (excepto porteira)

Po — pisos destinados a:

c/s — comércio e serviços;

Co — condomínio;

Hp — habitação de porteira;

Ac — núcleos de acesso;

E — pisos em cave destinados a estacionamento de veículos.

a) Em caso algum será permitida a conversão de áreas a outros usos que não sejam os estabelecidos pelo plano.

#### 1 — Habitação (H):

1.1 — As áreas brutas de construção e os números de fogos, em cada unidade autónoma, serão os indicados no quadro 7.1 da memória descritiva.

a) A área bruta de construção (Ab) considerada corresponde à área bruta total dos pisos destinados a habitação, incluindo fogos e acessos:

- 1) A relação entre as áreas de acessos e de fogos referidos na alínea anterior será de 1:10.

1.2 — Quando sejam propostas soluções tipológicas cuja área difira da área bruta de construção média resultante dos valores indicados, não poderão verificar-se variações superiores a  $\pm 2\%$  nos valores da área bruta de construção total constantes do quadro referido no ponto 1.1.

#### 2 — Po:

##### 2.1 — Comércio e serviços (c/s):

As áreas brutas de construção afectas a usos comerciais e de serviços em cada unidade autónoma serão os indicados no quadro 7.1 da memória descritiva.

a) Quando o desenvolvimento dos projectos de arquitectura e ou as exigências programáticas das funções/actividades a instalar obriguem a áreas diferentes da área bruta de construção média

$$(Ab = 50 \text{ m}^2),$$

u

não poderão verificar-se variações superiores a  $\pm 2\%$  nos valores da área bruta de construção total constantes do quadro referido no ponto 2.1.

b) A programação de funções/actividades a instalar em cada núcleo deve respeitar as recomendações gerais constantes das alíneas 5.2. b) e c) da memória descritiva e justificativa.

#### 2.2 — Condomínio (Co):

Por cada conjunto edificado com mais de 10 fogos ou utilizadores será previsto um espaço para reuniões com a área correspondente a  $1,5 \text{ m}^2$  por condómino.

#### 2.3 — Habitação de porteira (Hp):

A área bruta de construção do fogo destinado a porteira não deverá exceder  $75 \text{ m}^2$ .

#### 2.4 — Núcleos de acesso (Ac):

a) A área bruta de construção destinada a acessos em piso térreo e em cave não poderá ser superior ao valor definido em 1.1, al. a), 1), do presente capítulo, por cada piso vencido.

b) As áreas destinadas a comércio e serviços terão acessos independentes dos núcleos de acesso aos pisos de habitação.

#### 3 — Estacionamento em cave (E):

3.1 — As áreas brutas de construção destinadas a estacionamento em cave, para cada unidade autónoma, serão de  $[22-25] \text{ m}^2$  por lugar (incluindo acessos).

3.2 — O número de lugares referido no número anterior deverá respeitar o estabelecido no ponto 2.2, al. b), 1), da «Ocupação do solo».

Quando do desenvolvimento do(s) projecto(s) destas caves resulte uma capacidade útil superior às necessidades respectivas, os excedentes prodrão ser utilizados para cobrir as carências das acções individualizadas (\*) que não incluem solução de estacionamento.

### Disposições finais

#### 1 — Loteamento:

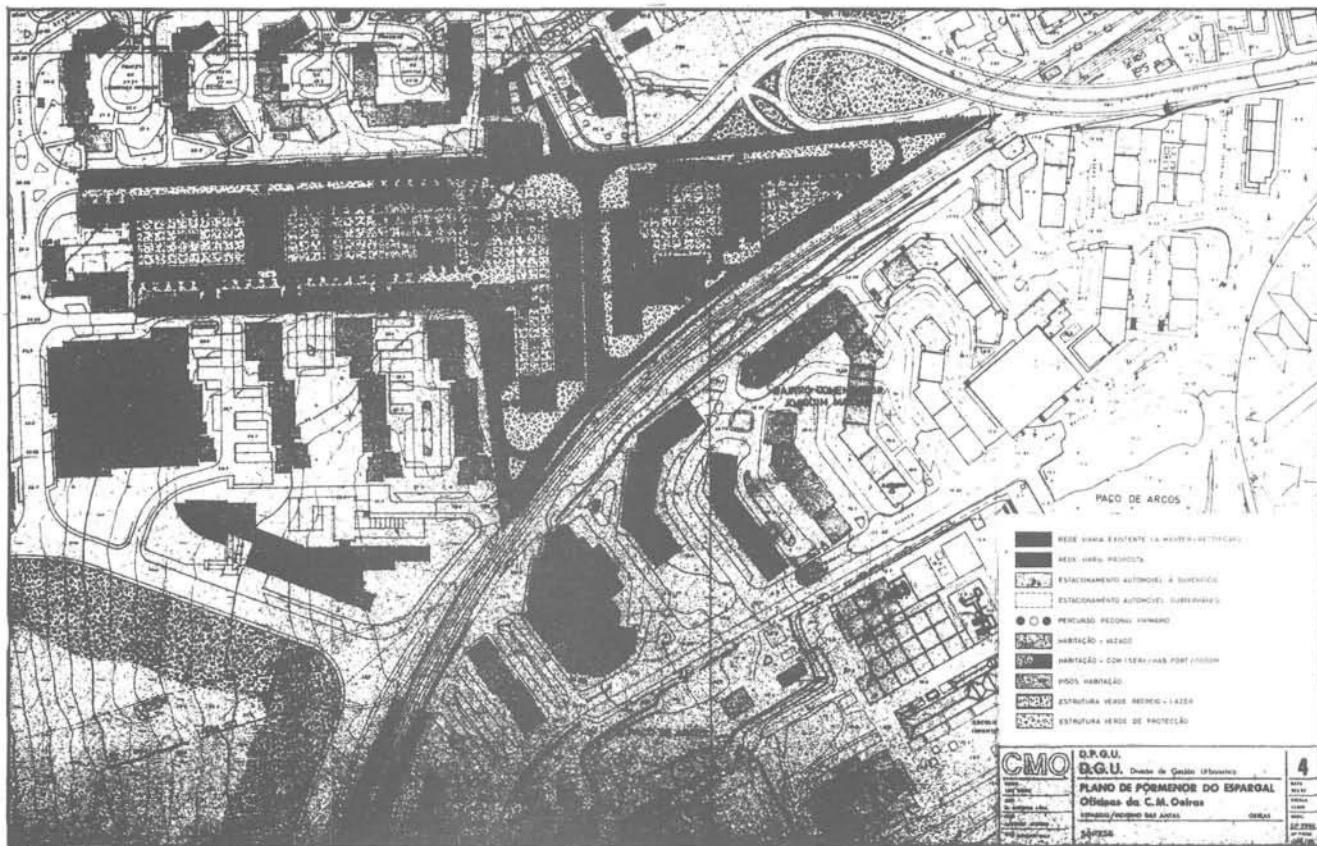
Serão admitidos ajustamentos aos limites dos lotes e ou unidades constructivas definidas no plano, desde que o seu redimensionamento garanta a coerência formal de cada unidade autónoma proposta e assegure a concretização, por forma tecnicamente adequada, dos pisos destinados a comércio e serviços e a parqueamento automóvel.

#### 2 — Segurança e salubridade:

O dimensionamento, utilização e equipamento das áreas livres e cobertas deverá respeitar as normas e recomendações vigentes, nomeadamente no âmbito da segurança contra incêndios e da saúde pública.

#### 3 — Omissões:

Em todos os casos omissos no presente regulamento será aplicada a legislação em vigor, designadamente o RGEL e os regulamentos municipais.



**Declaração.** — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, por despacho de 30-7-91, proferido ao abrigo de delegação de competências conferida pelo despacho MPAT 47/90, publicado no DR, 2.º, de 10-7-90, ratificou o Plano de Pormenor do Batel, no concelho de Alcochete aprovado pela respectiva Assembleia Municipal em 30-6-90 e 27-4-91, com a condição de ser esclarecida a referência a lotes que possuem área de montado, de forma a haver correspondência com a planta de implantação de Agosto de 1990, no art. 8.º do Regulamento que se publica em anexo com a planta.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do referido plano de pormenor com o n.º 03.15.02.01/02-91, 14-10-91.

26-11-91. — O Director-Geral em substituição, *Vítor Manuel Carvalho Melo*.

#### REGULAMENTO

Artigo 1.º Os lotes deverão prever parqueamento próprio no seu interior e nunca inferior a 10% da superfície de pavimento útil a instalar. Devem no entanto garantir todo o estacionamento necessário ao seu funcionamento, tanto para pesados como para ligeiros.

Não são permitidos estacionamentos na via pública.

Artigo 2.º Os portões de acesso aos lotes devem garantir fácil manobra para entrada e saída e pesados, de modo a não obstruirem a via pública, durante qualquer operação de controlo de entrada ou de saída.

Artigo 3.º As vedações dos limites dos lotes ao longo das vias públicas deverão ser construídas em material que garante a transparência a partir de 0,40 de altura de um soco em alvenaria.

A vedação frontal deverá ter a dignidade necessária ao conjunto e será objecto de projecto a submeter à Câmara Municipal de Alcochete.

Artigo 4.º A instalação de qualquer indústria estará sujeita à prévia aprovação das entidades competentes e da Câmara Municipal de Alcochete a quem deverá ser submetido o projecto de todas as instalações que se pretende instalar.

Artigo 5.º Todos os efluentes produzidos nas unidades industriais deverão ser conduzidos para o colector geral de esgotos, após o seu correcto tratamento de acordo com a legislação em vigor no País e na CEE.

Artigo 6.º Todos os fumos expelidos para a atmosfera não poderão ser nocivos nem poluentes devendo as unidades industriais garantir o seu tratamento prévio de forma a garantir aquele objectivo.

Devem estar de acordo com as directivas e normas sobre poluição no País e na CEE.

Artigo 7.º A implantação dos edifícios nos lotes deverá ser ortogonal aos limites laterais dos mesmos.

Artigo 8.º Na zona de montado protegido, indicada na planta geral, será interdita qualquer construção nessa zona, assim como o abate de qualquer árvore aí existente.

Artigo 9.º As construções nos lotes devem obedecer aos seguintes limites:

- Índice máximo de ocupação — 0,25;
- Índice voluntário das construções — 1,75 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Área coberta, máximo — 25%;
- Altura máxima das construções — 7 m;
- Número de pisos máximo — 2;
- Afastamento mínimo à via pública — 10 m ou 17 m ao eixo da via;
- Afastamentos laterais — 7 m;
- Afastamento ao fundo do lote — 7 m.

(Excepto nos lotes com zona de proteção de montado onde o limite tardoz será o fixado por esta zona.)

Área obrigatoriamente não impermeável — 50%.

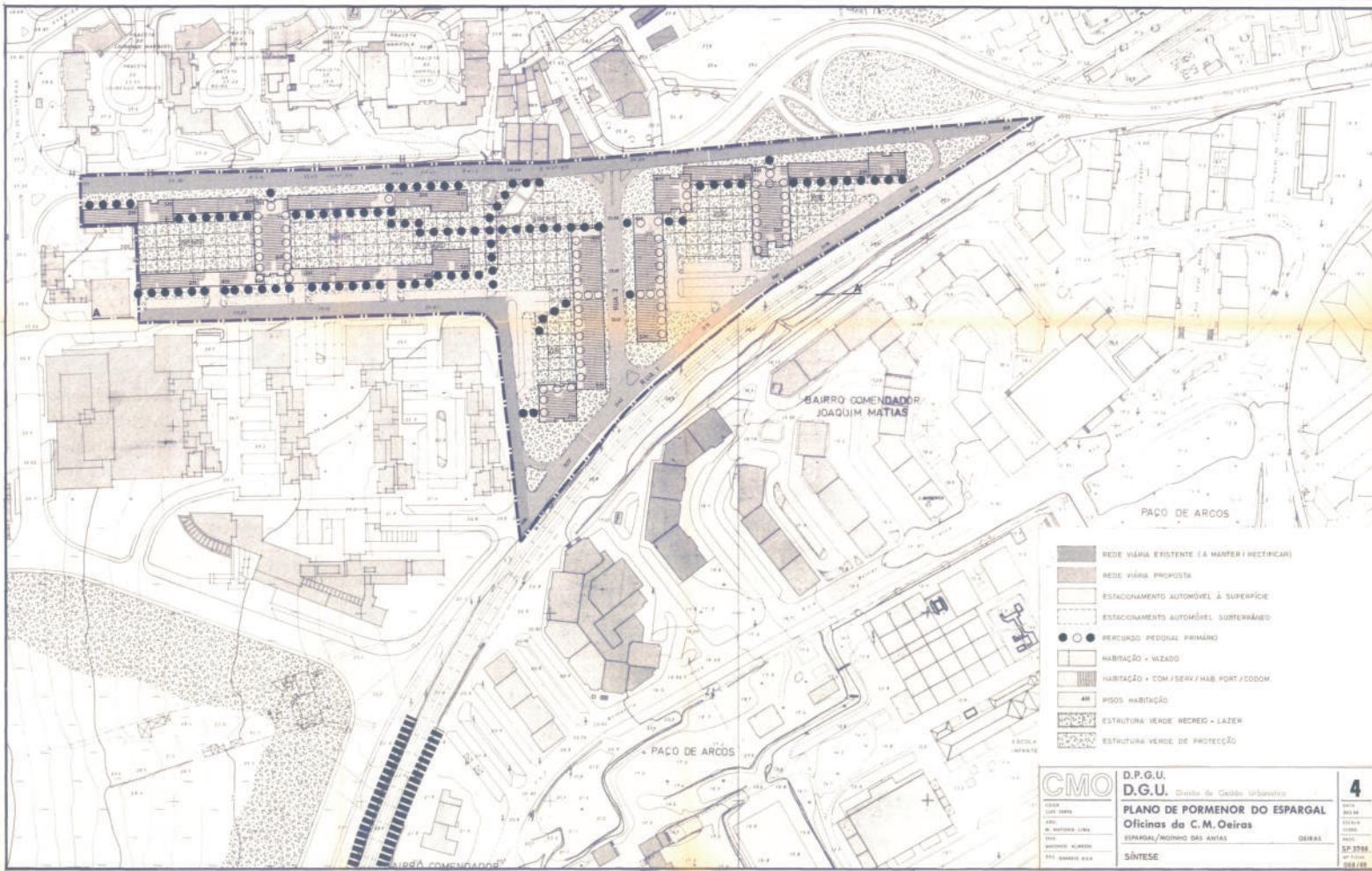
(Nota. — Poderá ser construído junto da vedação frontal uma portaria de controlo de entradas de área não superior a 9 m<sup>2</sup> e com altura máxima de 3 m.)

A altura máxima de 7 m poderá ser ultrapassada pontualmente desde que devidamente justificado pelos processos de laboração como pode ser o caso de chaminés, depósitos elevados, etc.

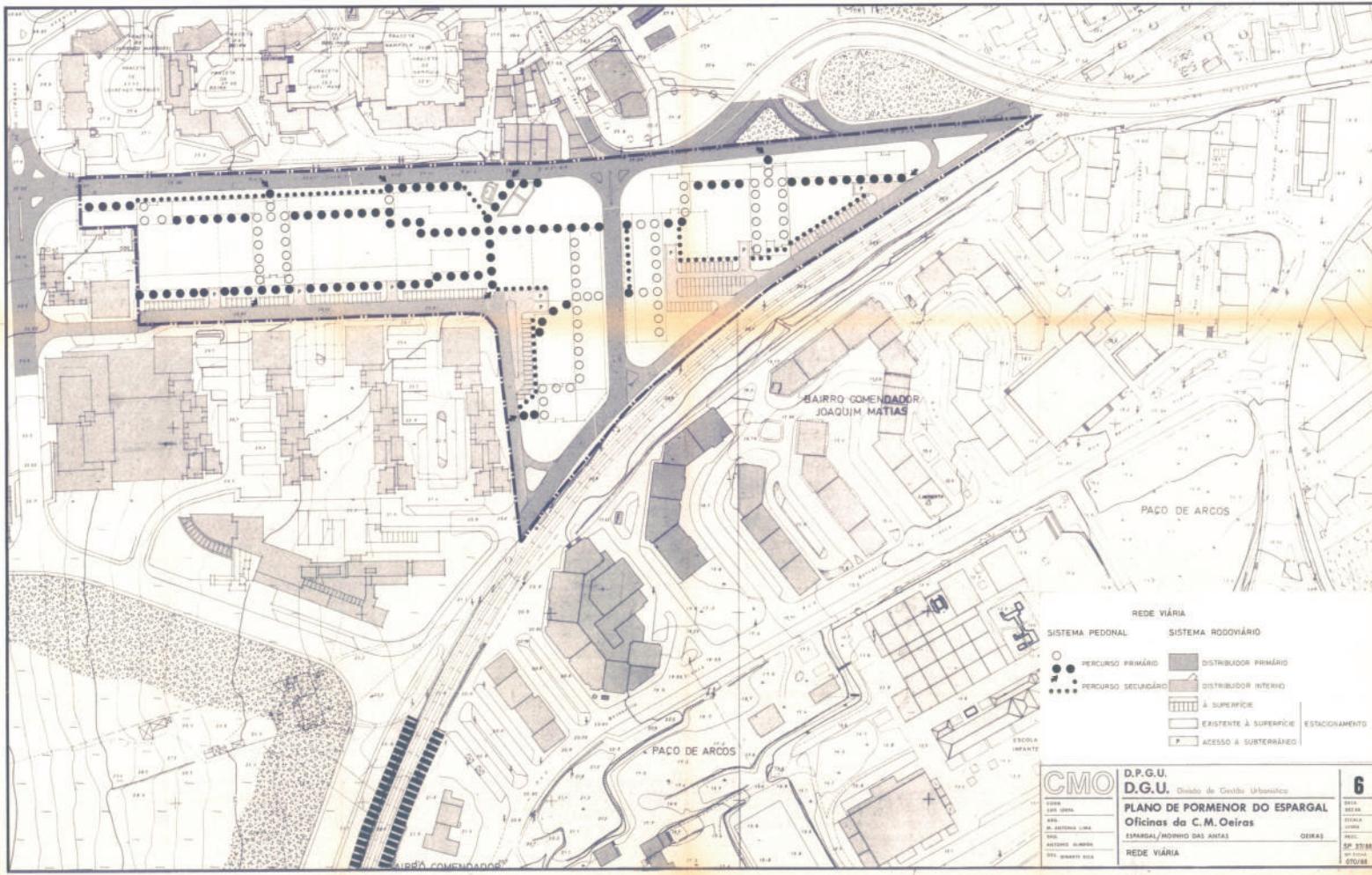
Artigo 10.º Todas as unidades industriais deverão prever meios necessários e próprios à extinção de incêndios, nomeadamente a localização de bocas de incêndio exteriores, num compasso não inferior a 30 m, ou à razão de uma por cada 1000 m<sup>3</sup> de edificação. Sem prejuízo da obediência às normas em vigor.

INCI  
E.D.I.

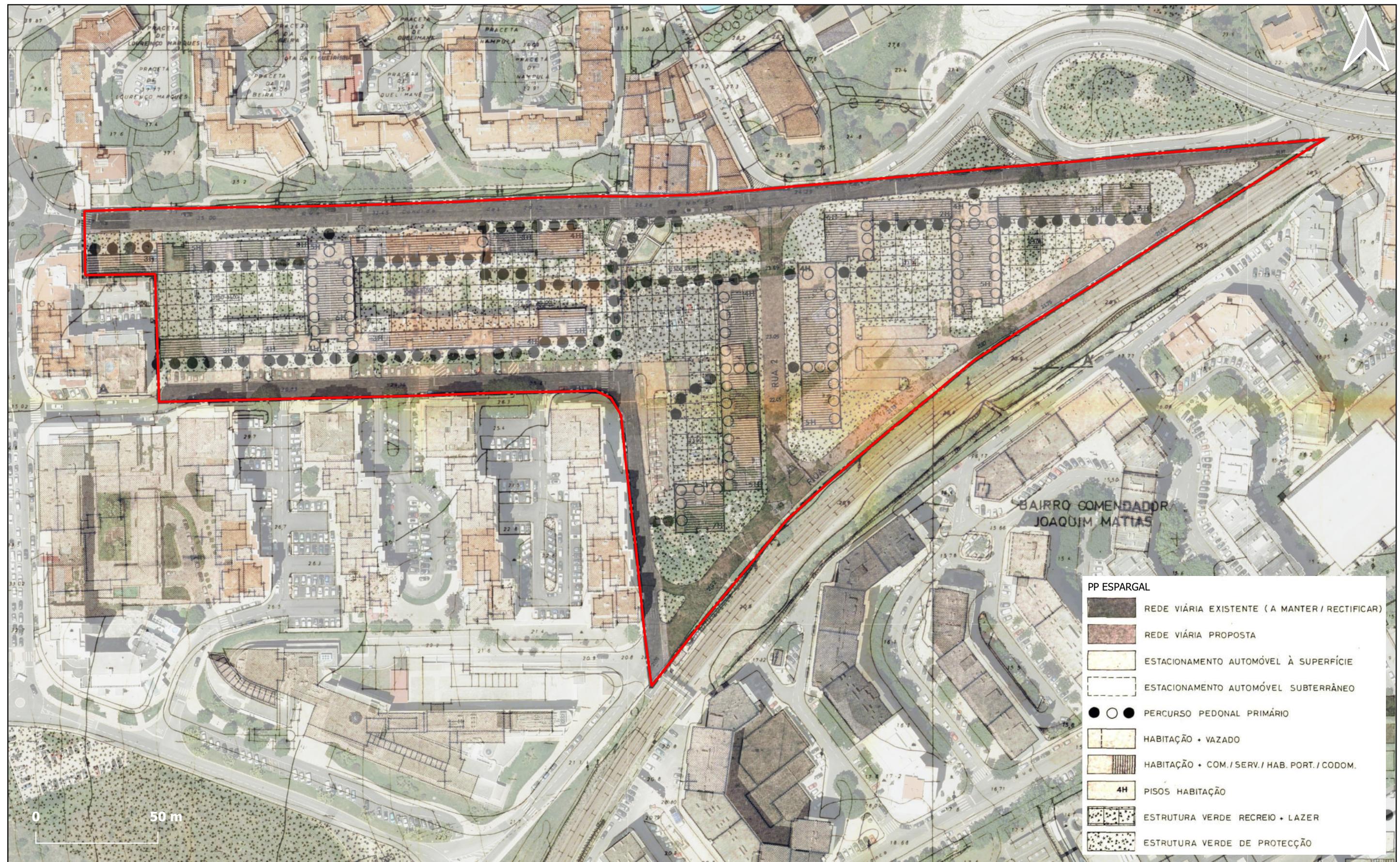
## ANEXO – II



## ANEXO – III



## ANEXO – IV



#### Legenda

PP Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras

Fontes:  
- Planta síntese do PP Espargal.  
- CMO 2020: Ortofotomapas, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação dos ortofotos foi efetuado em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.

#### Divisão de Ordenamento do Território

Diretor da DMOTDU: Arqº Luís Piques Serpa  
Diretor do DOTPU: Arqº Luís Baptista Fernandes  
Chefe de Divisão: Arqº País, Vera Freire  
Técnico: Arqº Sandra Diogo  
Assist. Técnico: Susana Nogueira

Escala: 1:1500 Data: 11/10/2021 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89

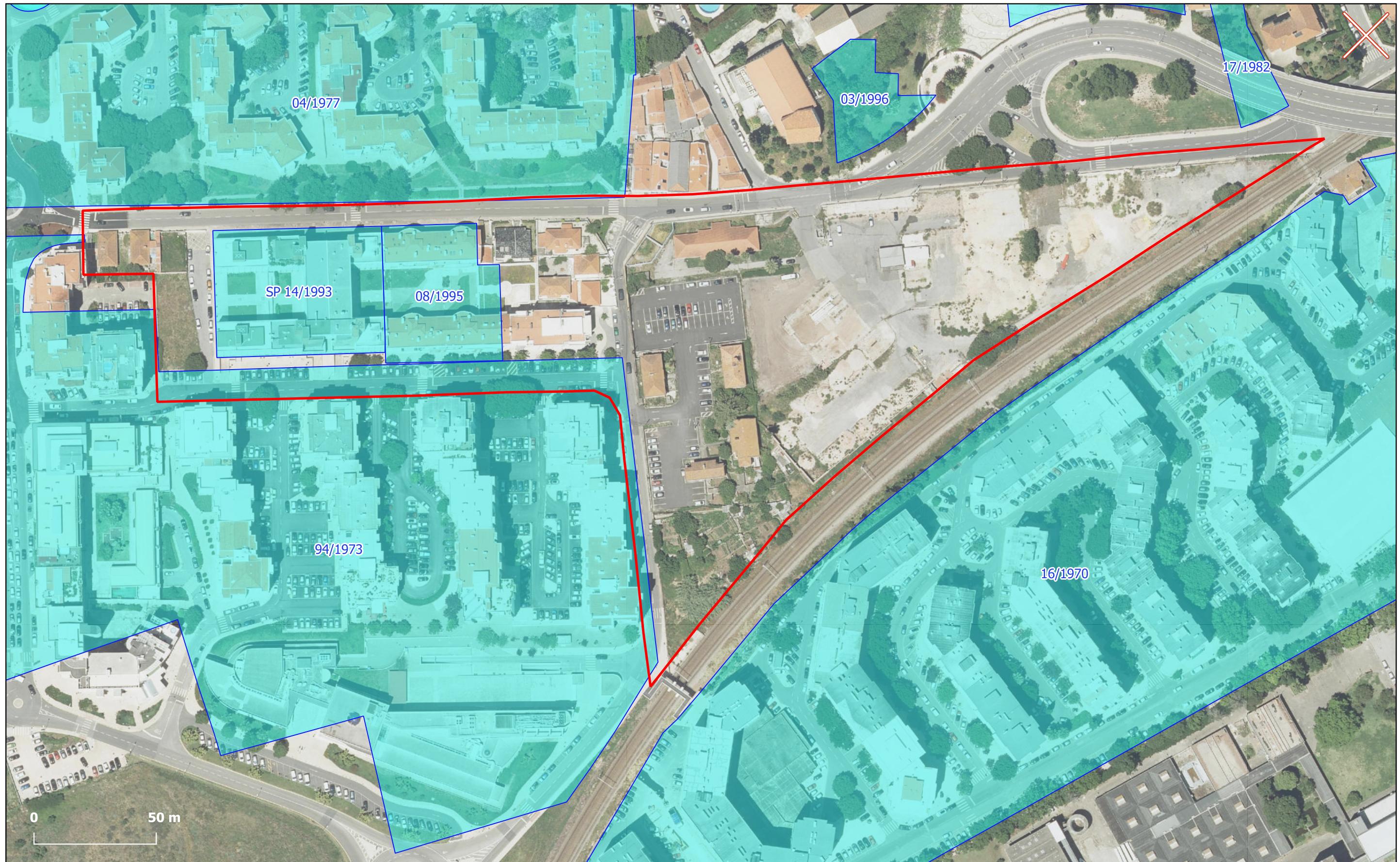
Ellipsóide de referência: GRS80  
Projeção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais  
Origem das coordenadas rectângulares: Lat 39º40'05".73N, Long 8º07'59".19W  
False Origem: M=0m, P=0m

Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas  
da Câmara Municipal de Oeiras

Planta Síntese



## ANEXO – V



**Legenda**

- PP Espagal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras
- Alvará de Loteamento

Fontes:  
- CMO 2020: Ortofotomapas, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação dos ortofotos foi efetuada em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.

**Divisão de Ordenamento do Território**

Diretor da DMOTDU: Arq.<sup>º</sup> Luís Piques Serpa  
Diretor do DOTPU: Arq.<sup>º</sup> Luís Baptista Fernandes  
Chefe de Divisão: Arq.<sup>a</sup> País, Vera Freire  
Técnico: Arq.<sup>a</sup> Sandra Diogo  
Assist. Técnico: Susana Nogueira

Escala: 1:1500 Data: 23/03/2022 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89

Ellipsóide de referência: GRS80  
Projeção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais  
Origem das coordenadas rectangulares: Lat 39°40'05".73N, Long 8°07'59".19W  
Falsa Origem: M=0m, P=0m

Plano de Pormenor do Espagal/Oficinas  
da Câmara Municipal de Oeiras

Alvarás de Loteamento



## ANEXO – VI



#### Legenda

- PP Espagal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras
- Processo de Obra

Fontes:  
- CMO 2020: Ortotomografias, voo de maio de 2020, resolução espacial de 0,1 m - A homologação dos ortofotos foi efetuada em 28/01/2021 pela DGT, ofício nº S-DGT/2021/444.



#### Divisão de Ordenamento do Território

Diretor da DMOTDU: Arqº Luís Piques Serpa  
Diretor do DOTPU: Arqº Luís Baptista Fernandes  
Chefe de Divisão: Arqº/a País, Vera Freire  
Técnico: Arqº/a Sandra Diogo  
Assist. Técnico: Susana Nogueira

Escala: 1:1500 Data: 11/10/2021 N.º Planta: 01

PT-TM06/ETRS89

Ellipsóide de referência: GRS80  
Projeção cartográfica: Transversa de Mercator | Datum Altimétrico: Marégrafo de Cascais  
Origem das coordenadas rectângulares: Lat 39º40'05".73N, Long 8º07'59".19W  
Falsa Origem: M=0m, P=0m

Plano de Pormenor do Espagal/Oficinas  
da Câmara Municipal de Oeiras

Processos de Obra



## ANEXO – VII

REUNIÃO CMO 15.12.2021

Aprovado por  
Maioria

APROVADO EM MINUTA.

O Funcionário

## Proposta de Deliberação

Nº M04/2021

Serviço: **DMOTDU/DOTP/Divisão de Ordenamento do Território**

Assunto: Programação da Implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras:  
Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano do Plano de Pormenor  
Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas

Registo N.º INT-CMO/2021/27281

Descrição da Ação:

Código do PDE:

Classificação da Despesa:

Responsável

Económica

Projeto Ano/Nº

### I - Introdução:

A presente proposta pretende dar início à programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do eixo prioritário denominado: "Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano programado no Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, em elaboração, e a Plataforma Superior das Fontainhas". Enquadrado no modelo de desenvolvimento urbano que se pretende consolidar neste concelho nos próximos anos, a estruturação do conceito "Oeiras - Cidade Verde e Azul", aposta na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

O Corredor acima identificado, foi considerado prioritário por abranger uma área de intervenção com grande dinâmica urbanística no momento presente e onde a concretização destas orientações estratégicas se afiguram como uma oportunidade de investimento no que respeita ao ecossistema urbano, através da implementação de uma estrutura verde continua de 48 ha. Todavia, a sua execução obriga a

alguns ajustamentos nos cenários urbanos atualmente em elaboração e/ou eficazes, pertencentes a instrumentos de gestão territorial aprovados ou em curso, em particular no que respeita aos troços:

**3.2 – Unidade de Execução Oeiras Valley Meeting Point (em elaboração), Troço 3.5 – Plano de Pormenor do Espargal (eficaz) e troço 3.6 – Plano de Pormenor do Moinho das Antas (eficaz), cujos compromissos atualmente eficazes, não permitem o acolhimento de algumas manchas do corredor verde, tornando necessário iniciar de imediato a reformulação das soluções urbanas em causa e consequentemente, as respetivas negociações com os proprietários dos terrenos privados envolvidos.**

## II – Análise

O modelo de desenvolvimento urbano que se pretende consolidar neste concelho nos próximos anos, estrutura-se em torno do conceito “Oeiras - Cidade Verde e Azul”, apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

O conceito de cidade que preconizamos, corresponde a uma oferta integrada de vida: habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e relaxar, à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.

A integração, no território, de corredores verdes estruturados e articulados com os corredores azuis, toma-se um objetivo premente quando planeamos dar um salto qualitativo no ordenamento deste território, todavia, o processo de planeamento desta Infraestrutura “verde e azul” é complexo e exige um esforço de priorização de troços, identificação de compromissos urbanísticos, garantia de titularidade dos terrenos por parte do município, programação de infraestruturas, integração desta estratégia em áreas que se encontram em desenvolvimento, incluindo na programação orçamental municipal plurianual, as ações que permitam a requalificação de áreas já construídas, ou programadas.

Um dos eixos prioritários identificados, é o corredor de ligação entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas, por ser um troço onde se encontram aprovados e em curso, inúmeros instrumentos de gestão territorial, atualmente uma grande dinâmica urbanística. Por esta razão, torna-se urgente a constituição de orientações claras e precisas, que possam vir a ser integradas nos diversos compromissos eficazes e futuros, sendo necessária a devida articulação entre

CMO e proprietários dos terrenos privados envolvidos, uma vez que os compromissos existentes, não permitem o acolhimento destas manchas do corredor verde, tornando necessário iniciar de imediato a reformulação destas áreas.

As áreas comprometidas em Instrumentos de Gestão Territorial, onde é necessário haver reformulação dos cenários urbanos aprovados, e consequente negociação com os proprietários, são:

- Troço 3.2 – Unidade de Execução Oeiras Valley Meeting Point, em elaboração, coincidente com o Plano de Pormenor Quinta da Fonte, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 259, de 9 de novembro de 1995 (anexo I – D.R n.º 259);
- Troço 3.5 – Plano de Pormenor do Espargal, publicado no Diário da República, 2ª série, nº301, de 31 de dezembro de 1991;
- Troço 3.6 – Plano de Pormenor do Moinho das Antas, publicado no Diário da República, 2ª série, nº25, de 31 de janeiro de 1996;

### **III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar**

Com enquadramento no Regime Jurídico das Autarquias Locais, Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual), são competências do Município atribuições em matéria de ordenamento do território e ambiente, que se encontram descritas no artº 23º, alíneas k) e n).

Nesta mesma Lei, no artº 33º, nº1, alínea a), relativa às competências materiais, cabe aos Municípios elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os planos necessários à realização das atribuições municipais.

### **IV – Proposta**

Face ao enquadramento exposto propõe-se aprovar:

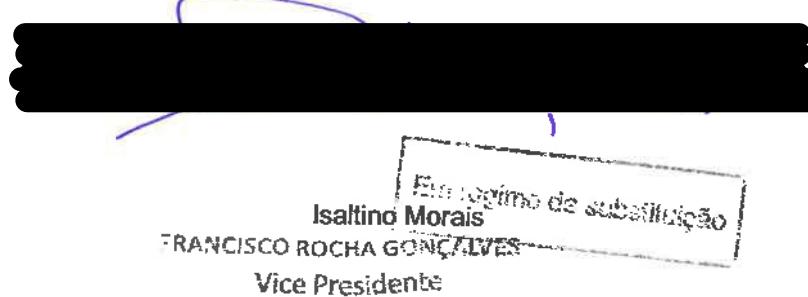
- 1- O inicio da programação e implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras, com a constituição do corredor prioritário: "Corredor Verde e Azul entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas";

- 2- Início das negociações com os proprietários dos terrenos privados necessários para a implementação deste troço de Infraestrutura Verde, onde será necessário proceder à reformulação dos cenários urbanos aprovados em instrumentos de gestão territorial atualmente eficazes, com recurso ao regime de cooperação, com vista à apresentação de propostas que venham a acolher os objetivos estratégicos do Município, salvaguardando o potencial de edificabilidade atribuído nos Planos de Pormenor aprovados.

## V – Anexos

- 1- Informação nº 25250/2021 DMOTDU/DOTPUDOT.

O Presidente



Oeiras, 03 de Dezembro de 2021

# Relatório de Distribuição EDOC/2021/72899



**Assunto:** Programação da Implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras:

Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas.

**Estado:** Pendente

## Associada aos Registo(s):

56/2021/25250 - Programação da Implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras:  
Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas.

## Despachos e pareceres:

**Etapa nº: 1 - Vera Madeira Freire** ( Enviada )

Lida em 12/11/2021 14:47:45 e executada em 12/11/2021 14:48:37

**Documentos associados:**

Planta Corredor.pdf

CORREDOR VERDE E AZUL\_PPNPA\_FONTAINHAS\_2.pdf

**Despacho/Informação:**

À consideração do Sr. DDOTPU.

**Etapa nº: 2 - Marta Luisa Rodrigues** ( Enviada )

Lida em 12/11/2021 14:48:54 e executada em 12/11/2021 15:08:22

**Despacho/Informação:**

À consideração superior.

**Etapa nº: 3 - \_DOTPU-SA** ( Enviada )

Lida em 17/11/2021 10:13:52 e executada em 17/11/2021 10:16:56 por Peter Everson Céu

**Despacho/Informação:**

À consideração superior do Sr. Diretor do DOTPU, Arq.º Luís Baptista Fernandes.

**Etapa nº: 4 - Luís Baptista Fernandes** ( Enviada )

Lida em 17/11/2021 10:17:39 e executada em 17/11/2021 10:50:59

**Despacho/Informação:**

Concordo.

1. O Relatório apresentado pela Sr.ª C/DOT, não tanto pelos pressupostos mas mais pelas formulações do Modelo Urbano associado que permite demonstrar inequivocamente as vantagens da integração dos Instrumentos de Planeamento em desenvolvimento e programados que, a prazo, pretendem assegurar de forma coerente e estruturada, os contributos para a criação e implementação do designado "Corredor Verde e Azul".

2. Neste contexto, admitindo-se como urgente o controle das dinâmicas de transformação que, e pelas razões expressas, não poderão continuar a ser reguladas, no Troço Intermédio do "Corredor", pelos PP's do Moinho das Antas e Espargal deverão pois, oportunamente, ser iniciados de acordo com as indicações assinaladas e melhor representadas graficamente na Planta anexa, os Estudos e soluções que garantam a salvaguarda dos espaços necessários para a sua concretização sem prejuízo, naturalmente, dos direitos e expectativas dos proprietários envolvidos.

À CS do Sr. D/DMOTDU, Arq. L Serpa.

**Etapa nº: 5 - \_DOTPU-SA ( Enviada )**

Lida em 17/11/2021 11:14:35 e executada em 17/11/2021 11:15:19 por Peter Everson Céu

**Despacho/Informação:**

Remete-se para os devidos efeitos.

**Etapa nº: 6 - \_DMOTDU-Direção Municipal-SA ( Enviada )**

Lida em 17/11/2021 12:32:48 e executada em 17/11/2021 12:33:16 por Carla Maria Filipe

**Despacho/Informação:**

À consideração superior.

**Etapa nº: 7 - Luis Pedro Serpa ( Enviada )**

Lida em 22/11/2021 00:48:14 e executada em 22/11/2021 01:21:05

**Despacho/Informação:**

À consideração do Sr. Presidente,

O objetivo de extensão do Corredor Verde de acesso público da Quinta do Torneiro até à Plataforma das Fontainhas integra-se na rede de Corredores Verdes e Azuis que consolidará a Infraestrutura Verde da futura "Oeiras Cidade Verde e Azul".

A continuidade entre a Quinta do Torneiro e o Parque dos Poetas será assegurada na zona da Praça adjacente ao Centro de Congressos e Exposições a ligar por passadiço ao Parque das Perdizes que se liga ao Parque dos Poetas e para Sul se divide no eixo que se pretende desenvolver até ao Moinho das Antas e por passagem sob ou sobre a linha do comboio e a Av. Marginal se estenderá em percurso pedonal e ciclável até à Plataforma das Fontainhas.

O segundo eixo ligará o Parque dos Poetas à Quinta de Cima do Marquês de Pombal , aos jardins do Palácio ,ao Jardim de Oeiras e, através do desnívelamento do troço da Marginal fronteiro ao Jardim, estabelecerá a ligação à Praia de S. Amaro.

O Eixo de extensão do Parque dos Poetas em direção ao Moinho das Antas implica uma reformulação das soluções urbanísticas aprovadas através do PP do Espargal e do PP do Moinho das Antas.

Para adequação das soluções urbanísticas aos novos objetivos, parece adequado propor uma abordagem de cooperação entre o Município e as entidades proprietárias das áreas de terreno abrangidas pelos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, desenvolvidos nos anos 90, e que, face ao tempo decorrido, se encontram desajustados dos atuais objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano.

Neste contexto propõe-se comunicar às entidades proprietárias os novos objetivos estratégicos do Município e a sua incidência nas propriedades em causa, transmitindo as indicações de estruturação urbana necessárias para que apresentem propostas de reformulação das soluções urbanísticas que, salvaguardando naturalmente o potencial de edificabilidade atribuído aos terrenos pelos Planos de Pormenor em vigor ,permitem concretizar os novos objetivos do Município nomeadamente no que se refere à concretização do Corredor Verde no troço Parque dos Poetas/Fontainhas.

**Etapa nº: 8 - \_DMOTDU-Direção Municipal-SA ( Pendente )**

Lida em 22/11/2021 11:24:37

**Despacho/Informação:**

-

*F. da Costa  
Gonçalves - el  
F. da Costa - el  
P.D  
22.11.21*



**INFORMAÇÃO N.º 25250/2021 DMOTDU/DOTPUD/OT**

**Assunto:** Programação da Implementação da Infraestrutura Verde do Concelho de Oeiras:  
Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano do Plano de  
Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas.

**PARECER**

Ver fornecer seu eDoc.

DMOTDU

2021 Pedro Feijó  
(Arq.)

**DESPACHO**

## **1. Introdução:**

O modelo de desenvolvimento urbano que se pretende consolidar neste concelho nos próximos anos, estrutura-se em torno do conceito “*Oeiras - Cidade Verde e Azul*”, apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida das pessoas.

O conceito de cidade que preconizamos, corresponde a uma oferta integrada de vida: habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e relaxar, à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física, tempo para a cultura e para o divertimento.

Na ultima revisão do PDM de Oeiras, em 2015, foi introduzido o conceito de Estrutura Ecológica Municipal como sendo o somatório de um conjunto de áreas com funções ecológicas específicas, mas, desconexas (Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, Domínio Público Hídrico, Habitats de interesse comunitário e as Áreas Vitais transpostas da Rede Metropolitana), às quais se juntaram outras áreas de interesse cultural (corredores arborizados, parques e jardins, pontos do sistema hidrológico, sistemas de vistas), e que foram traduzidas numa única planta, sem refletir uma interpretação estruturada e integrada de como é que estas áreas poderiam contribuir para a qualidade territorial do município.

O grande salto qualitativo que se pretende dar, no domínio do ordenamento do território, prende-se com a implementação de uma Infraestrutura Verde Municipal, multifuncional, integrada, contínua e coerente, que deve assegurar a prestação de serviços de ecossistemas, planeada para acolher diversas tipologias de ocupação (espaços de lazer e recreio, linhas arborizadas - arruamentos, espaços de produção agrícola distintos das hortas urbanas, percursos pedonais e cicláveis, bacias de retenção hídrica), que de forma sistémica produzam um conjunto de benefícios, num mesmo espaço.

As infraestruturas verdes podem ser definidas, genericamente, como uma rede de áreas naturais e semi-naturais, saudáveis e estrategicamente planeadas, funcionando como um esqueleto estruturante de um ecossistema urbano continuo, cujas funções servem os interesses das pessoas, fornecendo uma ampla gama de serviços, como por exemplo, a purificação do ar

(fixação de CO<sub>2</sub>), diminuição do efeito de onda de calor, aumento da biodiversidade, aumento do conforto bioclimático, proteção das linhas e massas de água, prevenção de cheias e inundações, facilitação da infiltração no solo, etc., tendo como objectivo aumentar a capacidade da natureza, em contexto urbano, para fornecer múltiplos bens e serviços.

A integração, no território, de corredores verdes estruturados e articulados com os corredores azuis, torna-se um objetivo premente quando planeamos dar um salto qualitativo no ordenamento deste território, todavia, o processo de planeamento desta Infraestrutura “verde e azul” é complexo e exige um esforço de priorização de troços, identificação de compromissos urbanísticos, titularidade dos terrenos, programação de infraestruturas, integração desta estratégia em áreas que se encontram em desenvolvimento, programação orçamental plurianual que permita a requalificação de áreas já construídas, ou programadas.

Nesta senda, um dos troços prioritários identificados é o corredor de ligação entre o Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas, por ser um eixo onde se encontram em curso inúmeros instrumentos de gestão territorial e onde existe atualmente uma grande dinâmica urbanística, sendo urgente a constituição de orientações claras que possam vir a ser integradas nos diversos compromissos em curso e futuros.

## **2. Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas:**

O Corredor Verde de ligação entre a área do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos (atualmente em elaboração) e a Plataforma Superior das Fontainhas, permite estabelecer a continuidade do ecossistema urbano entre a zona sul da A5 e o Passeio Marítimo, perfazendo uma área total de 47,9 ha de zonas verdes, acompanhadas de ciclovias e espaços com diferentes tipologias de ocupação. A proposta em análise é de constituição de um percurso pedo-ciclável desde o parque urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, onde poderemos encontrar equipamentos fitness, bares e restaurantes, áreas de recreio e lazer, passando pelos jardins históricos da Quinta do Torneiro, que em parte serão abertos ao público, a grande praça de enquadramento ao Centro de Congressos, prosseguindo pelo Parque das Perdizes, parque dos Poetas, “novo parque do Espargal”, com ligação ao “novo parque do Moinho das Antas”, passagem superior para a zona “Antas-Sul” onde se encontram equipamentos únicos como a Bateria da Lage, nova ciclovia Antas-Sul, por fim, com ligação superior à Estrada Marginal, para a zona da Plataforma Superior das Fontainhas e passeio Marítimo, onde se encontrará um novo

espaço de recreio ribeirinho, com oferta de novos equipamentos de utilização coletiva e zonas de lazer.

A implementação deste “Corredor Verde” é muito exigente, uma vez que, requer a reformulação de alguns troços, onde atualmente não é possível instalar as áreas verdes agora propostas, como é o exemplo do cenário previsto no Plano de Pormenor do Espargal e do Plano de Pormenor do Moinho das Antas, assim como, a regularização da Ribeira de Porto Salvo, onde necessariamente deverá ser implementada uma estratégia de mitigação da ocorrência de cheias ou inundações, programação da construção de bacias de retenção e requalificação das margens.

Nas áreas afetas ao Corredor Verde, que atravessam o PP do Espargal e o PP Moinho das Antas, para que seja possível acolher a área verde afeta a este segmento da grande Infraestrutura Verde que se delineia para o Concelho, será necessário readaptar a área de implantação destinada a novas edificações previstas neste IGTs, implicando negociações entre a CMO e os atuais proprietários, com vista à implementação dos necessários ajustamentos aos Planos atualmente eficazes. Prevê-se que, com a reformulação das duas áreas afetas ao Planos de Pormenor referidos, é possível obter um ganhos de cerca de 2ha de zonas verdes, face ás áreas atualmente previstas neste dois Planos de Pormenor.

Quadro comparativo das áreas verdes atualmente previstas e as áreas verdes propostas no Corredor Verde PPNPA – Plataforma Superior das Fontainhas:

#### **ÁREAS VERDES – corredor verde norte de Paço de Arcos / Fontainhas**

Área atualmente prevista (PPs e Parques)	hectares	Área proposta	hectares
Parque dos Poetas	20,3	Parque dos Poetas	20,3
Parque das Perdizes	4,3	Parque das Perdizes	4,3
Plano de Pormenor Moinho das Antas	5,1	Plano de Pormenor Moinho das Antas	6,7
Plano de Pormenor do Espargal	1,4	Plano de Pormenor do Espargal	1,8
		P. Pormenor Norte de Paço de Arcos	3,2
		Quinta do Torneiro	2,0
		Oeiras Meeting Point	1,6
		Unidade de Execução Antas Sul	4,5
		Plataforma das Fontainhas	3,6
<b>Área atualmente prevista - Total</b>	<b>31,1 ha</b>	<b>Área proposta - Total</b>	<b>48 ha</b>
		<b>Criação de novas áreas verdes</b>	<b>17 ha</b>

### **3. Implementação do Corredor Verde e Azul Por Troços:**

**3.1 Troço do Plano Pormenor Norte Paço de Arcos** → No limite norte do Corredor Verde em estudo, encontra-se a área de intervenção do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos (PPNPA), cujo início da sua elaboração foi deliberado na PD nº411/2019 e cujo prazo de elaboração foi prorrogado no Aviso nº1152/2021.

A solução urbana do PPNPA, em fase final de elaboração, assegurará que uma parte significativa desta área, será destinada a Parque Urbano, assim como, uma parte da Quinta do Torneiro deverá ser reabilitada e aberta ao público, garantindo neste troço 8,9 ha de corredor verde e azul.

Este troço abarca, também, a necessária requalificação de parte da margem esquerda da Ribeira de Porto Salvo e a programação a montante, de uma ou duas bacias de retenção que permitirão regularizar o caudal atual, evitando o alagamento de algumas áreas a sul da A5.



PP Norte Paço de Arcos – Troço do Corredor Verde com 3,2 ha.

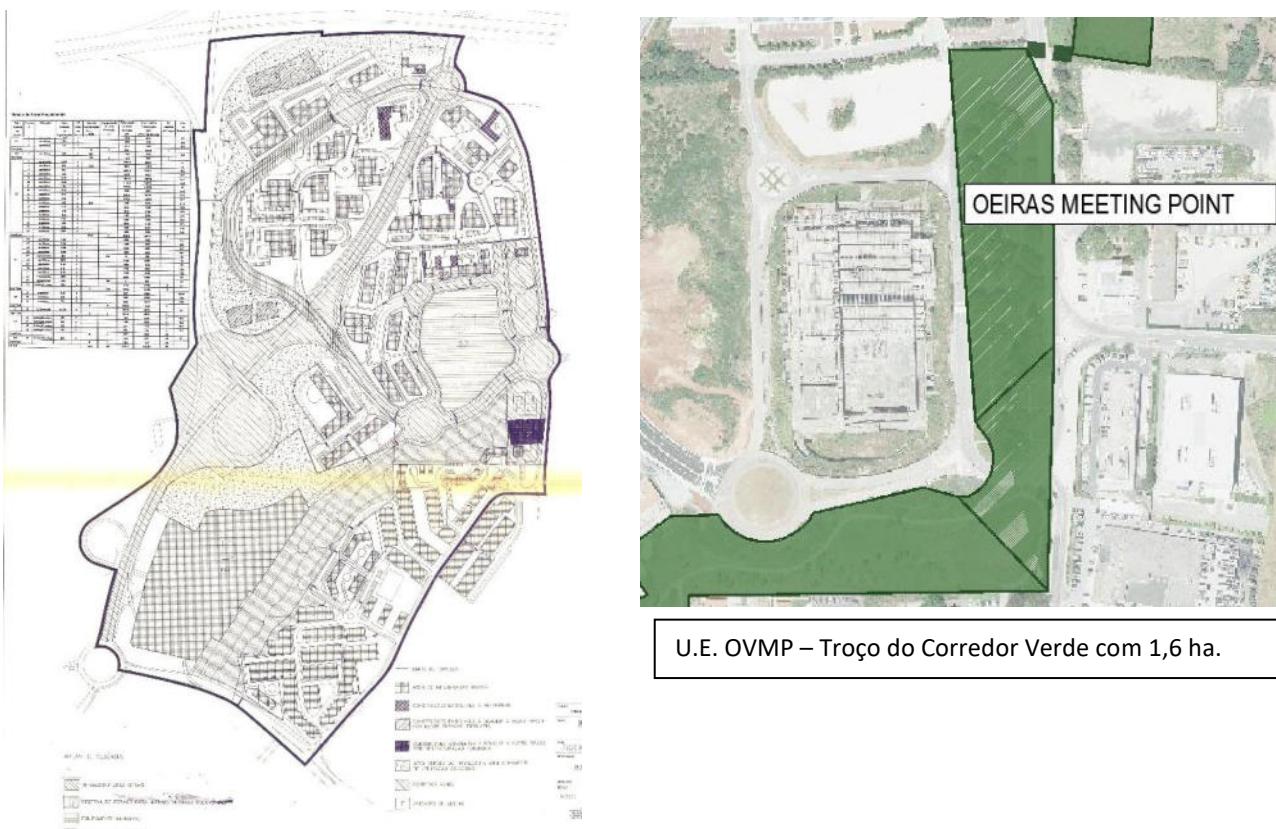
**3.2. Troço da Unidade de Execução Oeiras Valley Meeting Point (OVMP)** → A Unidade de Execução OVMP encontra-se em fase final de elaboração e surge da necessidade de se reformular o cenário urbano previsto no Plano de Pormenor da Quinta da Fonte (PPQF). Este Plano encontra-se atualmente eficaz e foi publicado no Diário da República, 2ª série, nº259, de 9 de novembro de 1995. A necessidade de reformulação do PPQF resulta da obsolescência do seu normativo regulamentar, que passados 25 anos, deixou de se ajustar às necessidades emergentes de desenvolvimento urbano do Concelho, não dispondo dos mecanismos de flexibilidade que lhe permitam a adaptação dos conceitos e tipologias de edificado, em função

da categoria de uso a que se destina e dos ajustamentos necessários para responder à evolução das soluções urbanísticas atuais, decorrentes da atualização das estratégias de desenvolvimento económico e social.

A necessidade de atualização do cenário do PPQF, levou a CMO a desenvolver estudos urbanísticos conducentes à composição do novo cenário urbano, justificando-se o desenvolvimento de uma Unidade de Execução que assegure o correto ordenamento do território e a defesa dos interesses públicos em questão.

A U.E. OVMP constitui-se como uma nova centralidade, tendo como polo gerador de sinergias no contexto empresarial e cultural, o Centro de Congressos e respetiva praça multifuncional que o enquadra.

Esta centralidade resulta do cruzamento de dois dos principais eixos estratégicos de desenvolvimento empresarial do Município (Eixo Empresarial Longitudinal Sul da A5 onde se encontram os PP Caxias Norte, PP Empresarial de Paço de Arcos, PP Norte Paço de Arcos e a Unidade de Execução de Cacilhas-Norte, e o Eixo de Desenvolvimento Estratégico da Avenida do Futuro). A OVMP vem concretizar uma nova visão urbanística, funcional e arquitetónica - ícone urbano - com expressão de referencial singular ao nível da paisagem. Neste troço de implementação do “Corredor Verde”, encontra-se prevista uma grande praça verde, prevendo-se também a requalificação deste troço da Ribeira de Porto Salvo.



Plano de Pormenor Quinta da Fonte – Plt. Implantação

**3.3 Troço do Parque das Perdizes** → Parque executado, perfazendo uma área de 4,3 ha, entre o C.C. Oeiras Parque e o Centro de Congressos na Unidade de Execução Oeiras Valley Meeting Point. O Parque das perdizes surge como uma extensão a norte, mais naturalizada, do Parque dos Poetas. Permite já, percorrer o troço entre a zona Norte de Oeiras e Paço de Arcos, até junto do projetado Centro de Congressos de Oeiras.

**3.4. Troço do Parque dos Poetas** → O parque dos Poetas encontra-se executado, perfazendo uma área de 20,3 ha.



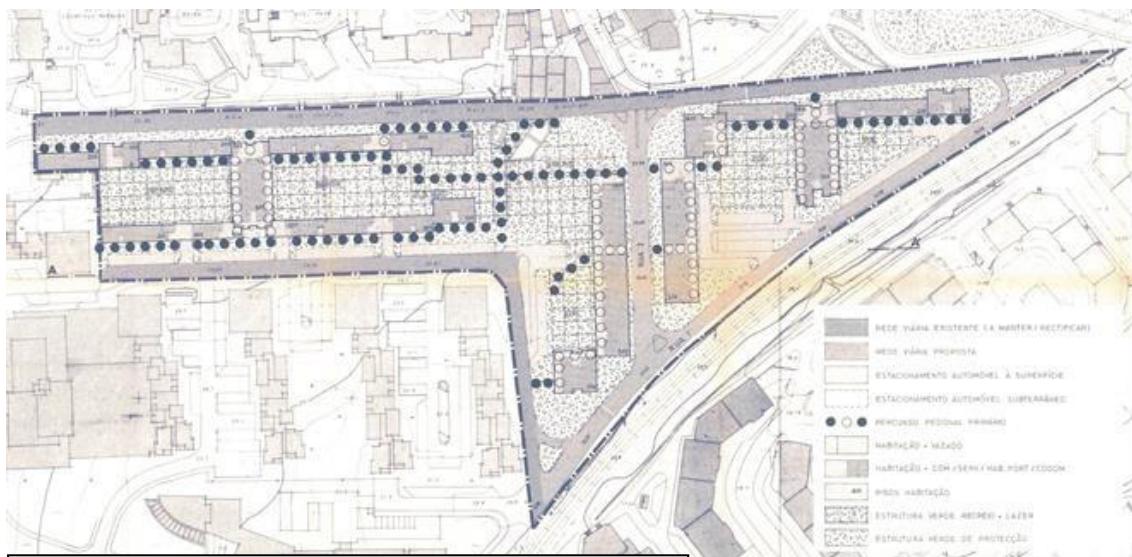
Parque das Perdizes – Troço do Corredor Verde com 4,3 ha



Parque dos Poetas – Troço do Corredor Verde com 20,3 ha

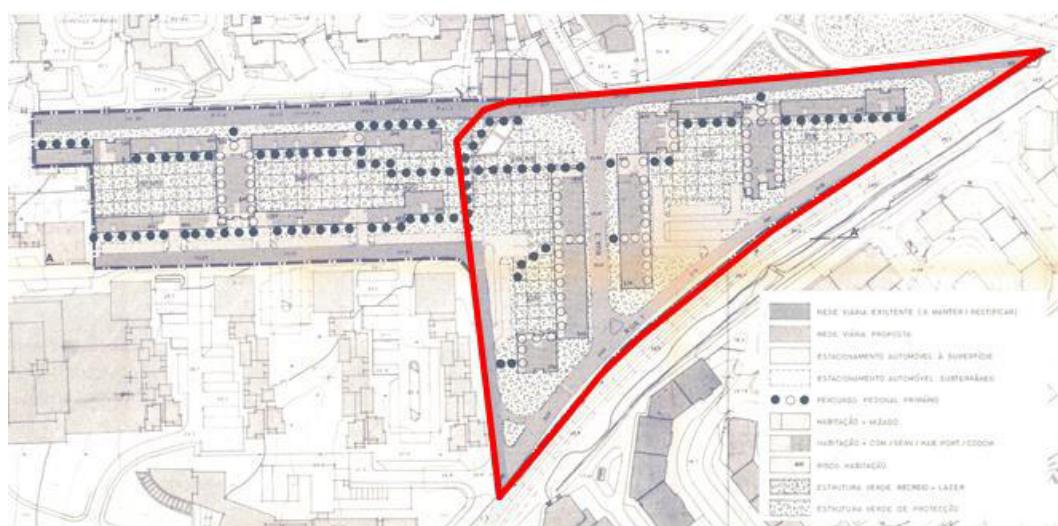
**3.5. Troço do Plano de Pormenor do Espargal** → O Plano de Pormenor do Espargal, publicado no Diário da República de 31 de dezembro de 1991, n.º 301 II série, tem como principais

objetivos, a construção de um discurso urbano coerente, a plena fruição do espaço, a criação de uma imagem de afirmação e orientação e a programação de uma estrutura funcional integrada. Este Plano, propõe uma morfologia urbana organizada em lógica de quarteirão, invertendo a dinâmica consolidada na envolvente próxima, privilegiando a projeção dos espaços públicos interiorizados e optando pela construção de unidades a edificar com volumes equivalentes a céreas médias de 5, 6 e 7 pisos em elevação, numa ocupação que se evidencia pela sua horizontalidade.



Planta de Implantação do Plano de Pormenor do Espargal.

O PP do Espargal é constituído por 4 fases, encontrando-se atualmente apenas duas dessas fases por edificar (A e B), correspondendo estas parcelas, aos terrenos anteriormente propriedade municipal, todavia alienados através de Hasta Pública ocorrida em 16 de junho de 2020 e escritura realizada em 28 de Janeiro de 2021.



Área do PP não executada, corresponde à propriedade Municipal alienada em hasta pública.

De acordo com os elementos gráficos do Plano, para a área não executada do Plano, encontram-se previstos edifícios com um uso predominantemente habitacional, organizados em 5 unidades, distribuídos pelas duas fases, e ocupando de forma dispersa, a área do PP em questão.

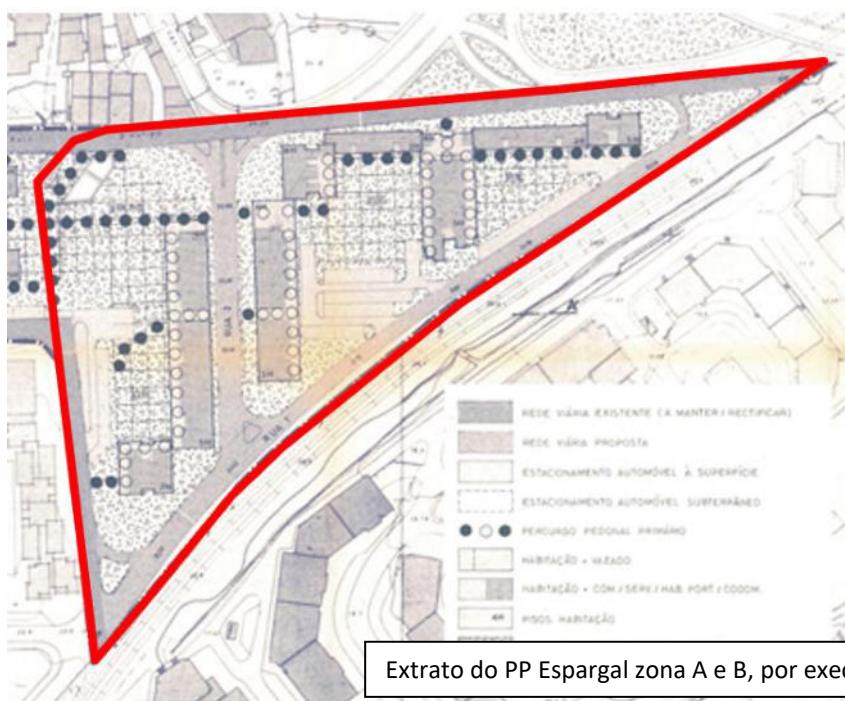
Os edifícios habitacionais apresentam uma volumetria que varia entre 3 e 7 pisos, acrescidos de caves conforme a necessidade prevista para estacionamento, sendo o piso 0 destinado a comércio/ serviços.

Para além dos referidos edifícios a intervenção contempla uma nova via e o ordenamento/reperfilamento das existentes, bem como uma área destinada a zonas verdes de recreio e lazer, envolvidas por uma estrutura verde de proteção.

A disposição dos edifícios das zonas A e B, tal como se apresentam no PP do Espargal, inviabiliza a execução do troço agora proposto para o Corredor Verde.



Extrato do Corredor Verde na zona do PP Espargal.



Extrato do PP Espargal zona A e B, por executar.

Para que seja viável implementar um troço com 1,8 ha de zona verde, na área atualmente afeta às zonas A e B do Plano de Pormenor, seria necessário proceder à revisão do cenário urbano preconizado.

Tendo consciência da dificuldade destes procedimentos, a alteração ao Plano de Pormenor poderia passar por uma de duas soluções: a “Alteração do Plano” ou a “Revogação do Plano e consequente substituição da área não executada por uma Unidade de Execução”, onde se imporia assegurar o interesse público, assegurando que aqui seria possível implementar este troço do corredor verde de ligação entre Parque dos Poetas – Plataforma Superior das Fontainhas. Qualquer das soluções a adotar, deverá ter como condição a manutenção dos parâmetros urbanísticos definidos no PP do Espargal para as zonas A e B, no entanto, a sua reorganização no espaço resultará noutra solução urbana distinta.

De acordo com os elementos do Plano em vigor, as respetivas Fases (A e B), apresentam os seguintes valores de números de fogos, áreas, usos e restantes parâmetros associados:

FASE	UNID. DO LOTE (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO			ÁREA DE COB. DE P-1 COM ÓNUS UTIL. PÔBL.		ÁREA DE CONSTRUÇÃO					ÁREA A IMPLEMENTAR PELA C.M.O.			NÚMERO DE FOGOS MÉDIOS
		P-1 (m <sup>2</sup> )	Po (m <sup>2</sup> )	P >+1 (m <sup>2</sup> )	P-1 E (m <sup>2</sup> )	C/S (m <sup>2</sup> )	Hp+Co+ ac. (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )	P >+1 H (m <sup>2</sup> )	TOTAL P >+1 (m <sup>2</sup> )	REDE VIÁRIA EST. (m <sup>2</sup> )	PAVIM. /AJAR- DIN. (m <sup>2</sup> )	SUJEITA A CEDÊNCIA (m <sup>2</sup> )		
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	1	2	3		
A	1	2.550	2.550	910	1.460	1.585	5.100	600	410	1.010	5.800	6.810		60	
	2	1.770	1.770	525	670	1.190	1.770	800	185	985	2.900	3.885		32	
	3	2.025	2.025	575	1.095	1.395	4.050	200	375	575	4.800	5.375		43	
		6.345	6.345	2.010	3.225	4.170	10.920	1.600	970	2.570	13.500	16.070	6.430	4.265	
B	1	2.330	2.330	765	1.155	1.510	4.660	400	365	765	6.200	6.965		58	
	2	1.365	1.365	335	605	975	1.365	100	235	335	2.700	3.035		29	
		3.695	3.695	1.100	1.760	2.485	6.025	500	600	1.100	8.900	10.000	1.405	1.870	
														87	

Extrato do Quadro de Parâmetros Urbanísticos previsto no relatório do PP do Espargal

Fase	A		B		TOTAL (Fase A + Fase B)	
	Unidade	1	2	3		
- Área de Intervenção		2.550,00m <sup>2</sup>	1.770,00m <sup>2</sup>	2.025,00m <sup>2</sup>	2.330,00m <sup>2</sup>	1.365,00m <sup>2</sup>
						10.040,00m <sup>2</sup>
- Área de Implantação	Piso -1	2.550,00m <sup>2</sup>	1.770,00m <sup>2</sup>	2.025,00m <sup>2</sup>	2.330,00m <sup>2</sup>	1.365,00m <sup>2</sup>
	Piso 0	910,00m <sup>2</sup>	525,00m <sup>2</sup>	575,00m <sup>2</sup>	765,00m <sup>2</sup>	335,00m <sup>2</sup>
	Piso >+1	1.460,00m <sup>2</sup>	670,00m <sup>2</sup>	1.095,00m <sup>2</sup>	1.155,00m <sup>2</sup>	605,00m <sup>2</sup>
						4.985,00m <sup>2</sup>
- Área Coberta com Onus de Utilização Pública		4.170,00m <sup>2</sup>			2.485,00m <sup>2</sup>	6.655,00m <sup>2</sup>
- Área de Construção	Piso -1 (Estacionamento)	5.100,00m <sup>2</sup> - 2P	1.770,00m <sup>2</sup> - 1P	4.050,00m <sup>2</sup> - 2P	4.660,00m <sup>2</sup> - 2P	1.365,00m <sup>2</sup> - 1P
	Piso 0 (Comércio/Serviços)	600,00m <sup>2</sup>	800,00m <sup>2</sup>	200,00m <sup>2</sup>	400,00m <sup>2</sup>	100,00m <sup>2</sup>
	Piso 0 (Hab./P/Com/Ad.)	410,00m <sup>2</sup>	185,00m <sup>2</sup>	375,00m <sup>2</sup>	365,00m <sup>2</sup>	235,00m <sup>2</sup>
	Piso >+1 (Habitação)	5.800,00m <sup>2</sup>	2.900,00m <sup>2</sup>	4.800,00m <sup>2</sup>	6.200,00m <sup>2</sup>	2.700,00m <sup>2</sup>
	Total >0	16.070,00m <sup>2</sup>			10.000,00m <sup>2</sup>	26.070,00m <sup>2</sup>
Rede Viária e Estac.		7.370,51m <sup>2</sup>			2.460,00m <sup>2</sup>	9.867,30m <sup>2</sup>
Pavimento / Ajardinado		4.760,09m <sup>2</sup>			1.760,00m <sup>2</sup>	6.532,00m <sup>2</sup>
- Elementos a Recuperar		208,91m <sup>2</sup>				208,91m <sup>2</sup>

No pressuposto de se abraçar esta nova realidade, trazida pela criação de uma infraestrutura verde que “rompe” o tecido urbano previsto, é incontornável a necessidade de proceder à alteração da área disponível para a implantação das novas edificações, nas zonas A e B do Plano de Pormenor do Espargal. Esta nova realidade exige a elaboração de um estudo detalhado das soluções urbanas possíveis, sendo que, o ganho em continuidade da infraestrutura verde é significativo, permitindo garantir continuidade neste corredor verde, que deverá também ser reformulado, todo o esquema de circulação viária interno e envolvente, permitindo que se instalem ciclovias, zonas pedonais e parte do corredor verde que se estende desde o Parque dos Poetas até ao Moinho das Antas e à Plataforma Superior das Fontainhas.

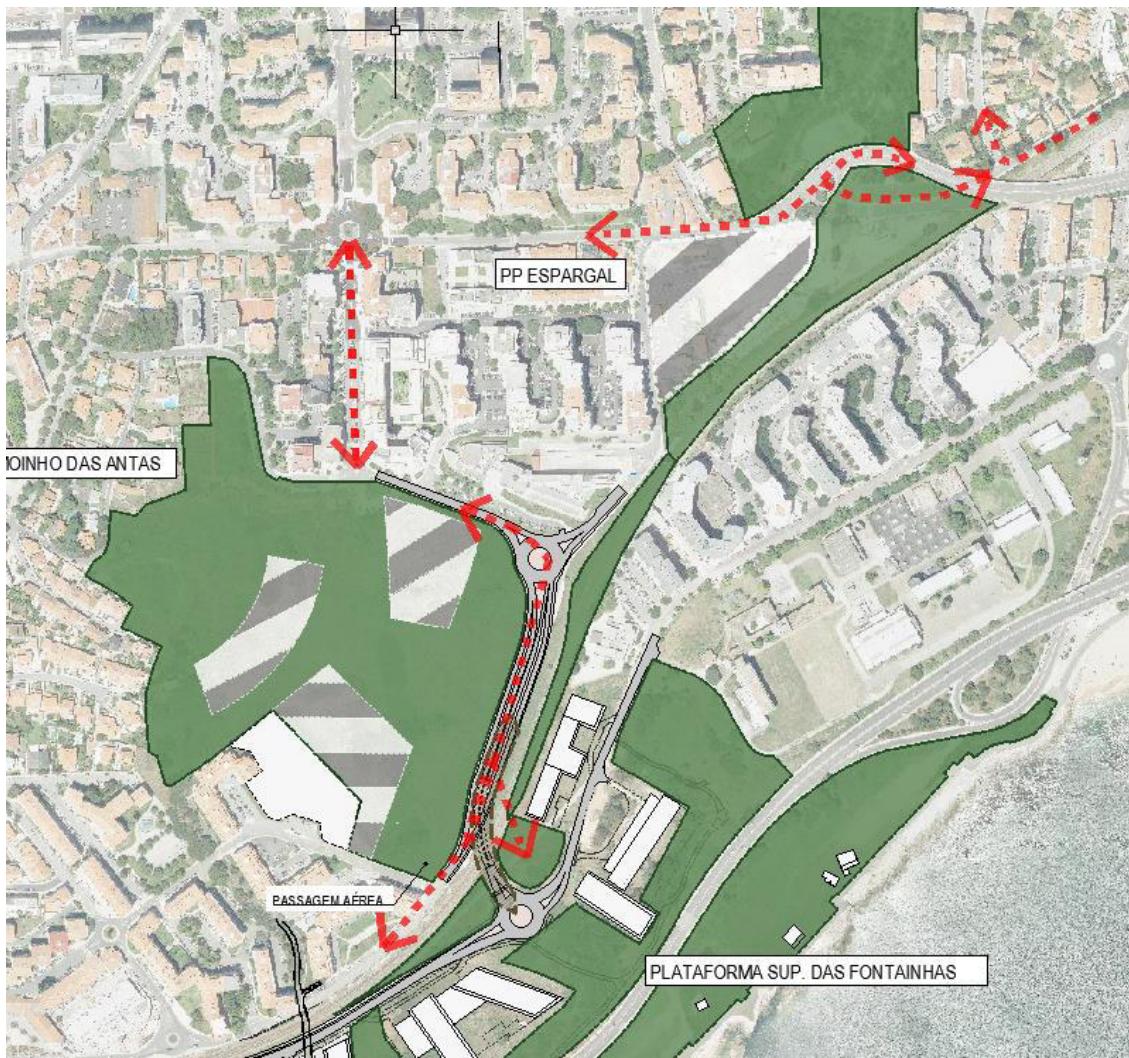
No âmbito da valorização e requalificação do espaço público e reordenamento viário, deverá ser equacionada a possibilidade de requalificação do pavimento da Rua Lino de Assunção, no troço entre a inserção com a Rua Costa Pinto e o entroncamento com a Rua Moreira Rato, condicionando o transito entre o viaduto e a linha do caminho de ferro, a um único sentido. Este alívio viário permite programar com maior desafogo aquela que devia ser uma das portas de entrada na vila de Oeiras.

Também a Rua do Chafariz deveria ser transformada em acesso pedonal e/ou condicionado, estendendo o plano da zona verde pública até ao limite das edificações existentes, garantindo-lhes o necessário acesso e reservando, neste local, algum estacionamento público de superfície.

A supressão desta Rua do Chafariz implica reconduzir o tráfego que pretende seguir para Paço de Arcos, pela Av. Dr. Francisco Sá Carneiro e rotunda de Oeiras de Piauí do Brasil. Este aumento de tráfego na Av. Dr. Francisco Sá Carneiro constitui uma oportunidade para repensar esta artéria, retirando o estacionamento marginal e junto ao eixo da via, podendo este dar lugar a uma nova alameda com separador central arborizado, prolongando o eixo visual desta Avenida desde o Moinho das Antas até à Av. do Ultramar.

A solução para um novo estacionamento público, que compense esta supressão de carros estacionados na Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, deverá ser equacionada em conjunto com a necessária reformulação urbanística da zona do Moinho das Antas. A requalificação e imagem de toda esta Avenida, também deverá ser alvo de estudo e projeto.

Também a circulação viária deverá ser avaliada, e demonstrada a sua viabilidade face às novas exigências do desenho urbano.



Ligações viárias propostas e/ou a reformular

**3.6. Troço do Plano de Pormenor do Moinho das Antas → O Plano de Pormenor do Moinho das Antas** foi publicado no Diário da República de 30 de Janeiro de 1996, n.º 25 II série, encontrando-se atualmente eficaz. Este Plano determinou como principais objetivos:

- Reserva de solo para a Construção do Edifício Sede dos SIMAS;
- Reserva de solo para a Construção do Edifício da Assembleia Municipal e Biblioteca Municipal;
- Reserva de solo para a Construção do Museu Automóvel;
- Reserva de solo para a Construção da Estação da CP do Moinho das Antas/Espargal e Interface (\*);
- Reserva de Canal para a Variante Sul a Oeiras;
- Criação do Praça Urbana e Zona Verde Central;

- A criação de uma imagem de afirmação e orientação urbana, numa estrutura multifuncional integrada;
  - Programação de uma Unidade Hoteleira
- (\*) Iniciativa entretanto descartada pela CP/REFER e comunicada à CMO há cerca de 10 anos.



Este Plano, propõe um desenho organizado em torno de uma Zona Verde Central – Parque Urbano, com cerca de 5 ha e zonas de enquadramento, a norte e oeste, compostas por pequenos bosquetes.

A planta de implantação do PP Moinho das Antas define “Unidades Autónomas” de intervenção, algumas concretizadas outras não, registando-se a existência de uma Estação Ferroviária prevista, cuja programação foi há largos anos abandonada pela CP, tornando pouco atrativa a realização do cenário preconizado pelo Plano. Atualmente encontram-se por realizar as Unidades D, E, F, G e H, correspondendo aos terrenos associados à promoção privada. Este Plano configura um dos PMOT com mais baixa taxa de execução do concelho, cerca de 20%, precisamente por configurar um cenário desajustado à realidade atual, onde uma parte significativa do Plano se encontra afeta a um equipamento que não se vai realizar.

A possibilidade de compor uma zona de grande importância estratégica para a implementação do Corredor Verde “Norte Paço de Acos – Plataforma Superior das Fontainhas” justifica a revisão do cenário preconizado pelo PP do Moinho Das Antas, já de si obsoleto, aumentando a área afeta ao Parque Urbano para 6,7 ha.

Extracto do Corredor Verde na zona do PP Moinho das Antas.



 Nova área de Implantação possível para o cenário urbano a estudar na zona do PP Moinho das Antas.

A extinção das áreas afeta a equipamentos públicos que não se vão realizar, permitirá estender toda a zona verde afeta a Parque Urbano, até à Unidade de Execução Antas-Sul, com passagens aéreas e subterrâneas que facilitam a mobilidade, configurando uma grande plataforma/miradouro sobre o Estuário do Tejo, onde pode surgir um lugar de estadia, recreio e lazer com características únicas na frente ribeirinha.

A reformulação desta distribuição de usos permitirá um ganho de 1 ha de zonas verdes, face ao que se encontra atualmente previsto no PP Moinho das Antas, mantendo um corredor verde envolvente com amplitude suficiente para acolher um parque público com ligação à zona da Unidade de Execução Antas-Sul e Plataforma Superior das Fontainhas, acomodando a nova solução numa zona identificada na planta em anexo, sem que esta venha a constituir barreiras físicas à circulação pedonal e/ou ciclável, sendo de evitar espaço condonariais encerrados, que fragmentem a fluidez do “corredor”. As futuras soluções urbanas para a área do Moinho das

Antas, deverão ter como obrigação a produção de um espaço público de qualidade, acomodando um troço muito importante deste “Corredor Verde”, o acolhimento do estacionamento que se pretende retirar da Av.Dr. Francisco Sá Carneiro, e a salvaguarda de corredores visuais, conciliando a nova solução a desenvolver com a Unidade de Execução Antas-Sul. Admitindo a possibilidade de se vir a acolher uma Infraestrutura Verde desta dimensão, também na área de intervenção deste Plano é incontornável a necessidade de proceder à alteração da área disponível para a implantação das novas edificações, com consequente ajustamento do cenário preconizado no Plano de Pormenor.

De acordo com os elementos do Plano, as Unidades Autónomas por concretizar (D, E, F, G e H) apresentam os seguintes parâmetros urbanísticos associados:

UNIDADE	ÁREA PARCELA (m <sup>2</sup> )	ÁREA IMPLANTAÇÃO (m <sup>2</sup> )	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )						NÚMERO DE FOGOS	LUGARES DE ESTACIONAMENTO em Área Geralizada	
			HABITAÇÃO	COMÉRCIO	SERVIÇOS	HOTEL	EQUIPAMENTO	TOTAL			
A	1.000	1.000					3.000	3.000	100	0	0
B	1.282	1.282	4.491	392				4.883	3.435	29	73
C	5.056	3.296			5.800		2.600	8.400	3.600	0	120
D1	7.400	5.094	10.864					10.864	3.875	57	140
D2	4.350	4.165	8.555					8.555	2.874	44	110
E	9.790	9.790	3.162	15.306	3.590			22.058	29.370	24	750
F	875	875					875	875	0	0	0
G	7.186	7.186	2.000	1.000	1.000			4.000	21.558	16	800
H	7.622	3.014				6.803		6.803	2.786	0	82
TOTAL	48.561	35.702	29.072	16.698	10.390	6.803	6.475	69.438	67.598	170	2.075

AREA DE TERRENO DESTINADA A INTEGRAR :	
PARQUE URBANO	51.524 m <sup>2</sup>
INTERFACE	5.841 m <sup>2</sup>
NOVA ESTAÇÃO DA C.P.	1.102 m <sup>2</sup>
ARRUAMENTOS E PASSEIOS	18.584 m <sup>2</sup>
COMPLEMENTO DE LOTE (CMO)	814 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO	126.426 m <sup>2</sup>

Tanto a obsolescência do modelo urbano previsto no PP, que aliás, conduziu à sua baixa taxa de execução, como a necessidade de “abrir o Parque Urbano ao Estuário do Tejo”, permitindo a ligação pedonal entre Moinho das Antas, Antas-Sul e Plataforma Superior das Fontainhas, justificam a revisão do cenário urbano proposto neste PMOT, sendo necessário proceder à elaboração de estudos urbanísticos detalhados, das soluções possíveis que permitirão acolher o mesmo potencial construtivo não executado e previsto no PP, numa área de implantação mais reduzida, sendo que, o ganho em continuidade da infraestrutura verde é considerável, passando de 5,1 ha previstos no Plano, para 7,4 ha a afetar ao Corredor Verde.

A atualização do cenário urbano previsto no PP do Moinho das Antas pode ser feita com a elaboração de uma Alteração do Plano” ou com a “Revogação do Plano e consequente substituição da área não executada por uma Unidade de Execução, onde se imporia assegurar o interesse público”. Qualquer das soluções a adotar, deverá ter como condição a manutenção dos parâmetros urbanísticos definidos no PP do Moinho das Antas.

**3.7. Troço da Unidade de Execução Antas-Sul** → A Unidade de Execução Antas-Sul encontra-se na fase final de aprovação, tendo já sido submetida ao obrigatório período de participação pública. Abrange uma área de intervenção de 17,4 ha e está envolvida pelos aglomerados urbanos de Santo Amaro de Oeiras e Moinho das Antas em Oeiras, o Bairro J. Pimenta em Paço de Arcos e o Rio Tejo a Sul.

O modelo urbano desenvolvido como cenário para esta U.E. pressupõe potenciar a continuidade da Infraestrutura Verde Municipal, assim como, assegurar a manutenção das estruturas fundamentais da Paisagem, em articulação com um meio urbano de excelência, promovendo a integração da mobilidade suave na programação do território, manutenção de corredores de renovação da qualidade do ar, criação de ambientes arborizados com significativo aumento do conforto bioclimático.

Nesta Unidade de Execução encontra-se prevista a afetação de 4,5 ha zonas verdes, ao corredor em estudo, com diferentes tipologias de ocupação.



Modelo 3D da solução Urbana da Unidade de Execução Antas-Sul + Plataforma Sup. Fontainhas.



Modelo 3D da solução Urbana da Unidade de Execução Antas-Sul + Plataforma Sup. Fontainhas

**3.8. Troço da Plataforma Superior das Fontainhas** → O parque ribeirinho da Plataforma Superior das Fontainhas configura uma extensão deste Corredor Verde até à praia. Propõe-se aqui a requalificação de uma área de 3,6 ha, atualmente em estado de abandono, com integração de percursos pedo-cicláveis, zonas de estadia, recreio, lazer, equipamentos desportivos ao ar livre, restauração, numa extensão do passeio marítimo enquadrada pelo Forte das Maias e a Praia de Paço de Arcos.

#### **4. Conclusão:**

A construção de uma Infraestrutura Verde só pode acontecer de forma planeada, associada à promoção de estruturas lineares da paisagem, contínuas, preexistentes ou não, naturais ou não, permitindo a conexão entre a estrutura verde e os sistemas fluviais, onde recentemente se utiliza o termo “Infraestrutura Verde e Azul”.

O grande salto qualitativo que Oeiras pretende dar no domínio do ordenamento do território, prende-se com a implementação de uma Infraestrutura Verde Municipal, multifuncional, integrada, contínua e coerente, que deve assegurar a prestação de serviços de ecossistemas, planeada para acolher diversas tipologias de ocupação (espaços de lazer e recreio, linhas arborizadas - arruamentos, espaços de produção agrícola, percursos pedonais e cicláveis, bacias de retenção hídrica, entre outras), que de forma sistémica produzam um conjunto de benefícios, num mesmo espaço.

A estruturação e implementação do Corredor analisado em detalhe nesta informação, afigura-se urgente, por abranger uma área de intervenção com grande dinâmica urbanística, sendo esta uma oportunidade de criar uma mais valia para o ecossistema urbano, na medida em que permite a constituição de uma estrutura verde continua de 48 ha, todavia a sua execução obriga a alguns ajustamentos nos cenários urbanos atualmente propostos e eficazes, em particular, no troço 3.2 – Unidade de Execução Oeiras Valley Meeting Point, Troço 3.5 – Plano de Pormenor do Espargal e troço 3.6 – Plano de Pormenor do Moinho das Antas, cujos instrumentos de gestão territorial atualmente eficazes, não permitem o acolhimento destas manchas do corredor verde. Neste sentido, seria necessário proceder de imediato, à elaboração de estudos urbanísticos que permitam avaliar se é possível instalar a área afeta à infraestrutura verde proposta,

reorganizando o tecido urbano previsto na U.E. Oeiras Valley Meeting Point, PP Espargal e PP Moinho das Antas, mantendo os compromissos estabelecidos nestes IGT.

Oeiras, 08 de Novembro de 2021.

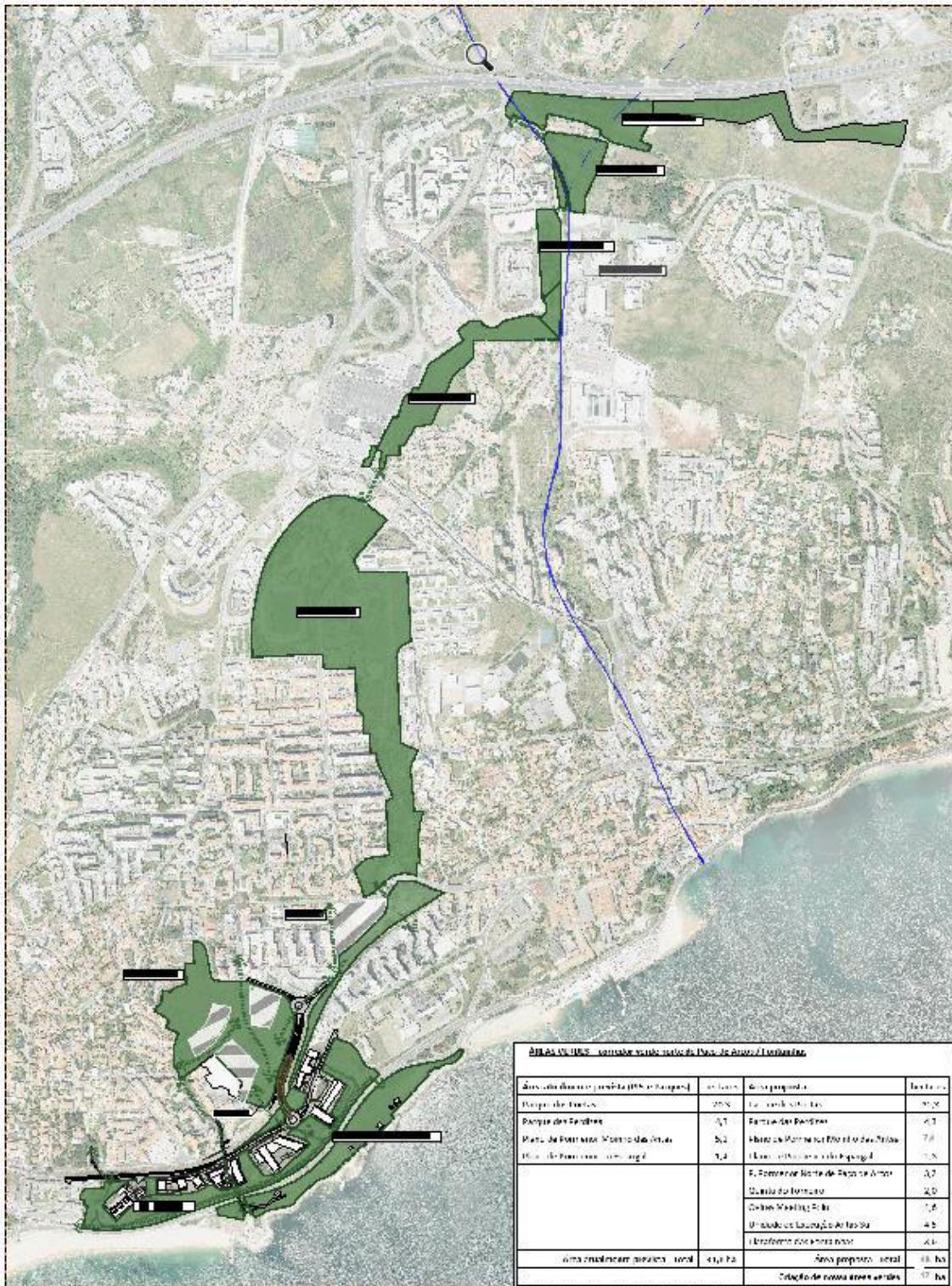
A Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

A black rectangular redaction box covering a signature.

Vera Madeira Freire (Arq. Pais)

## ANEXO I

### Proposta de Corredor Verde e Azul de Ligação Parque Urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos – Plataforma Superior das Fontainhas – 17 ha de novas zonas verdes.



INFORMAÇÃO N.º INT-CMO/2022/21235

**Assunto:** "Estudo Urbanístico Orientador para as áreas remanescentes não executadas do Plano de Pormenor do Espargal".

PARECER

A considerar do Sr.  
Presidente  
Concordo.  
Proposto a apresentação  
à Câmara Municipal do  
Estudo Urbanístico em  
áreas aplicável às áreas  
particulares não executadas  
do PPE, para garantir  
a continuidade do planejamento  
urbanístico nesta área  
consoante os Planos, seu actualizado e  
propósito de revogação.  
São as suscetas as Coisas? / e em conformidade  
Pelo que respondo ao PPE ao esclarecer (nº 21235/22),  
1. Enquadramento: sim o Plano "é um urbanístico".

Na sequência da aprovação da Deliberação da Câmara com o nº1104/2021, de 15 de Dezembro de 2021, sobre a "Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas", foi iniciado um processo de negociação entre Município e proprietários dos terrenos abrangidos pela implementação deste eixo estratégico, no sentido de convergir num entendimento que permitisse implementar a estratégia de desenvolvimento Municipal, e simultaneamente, salvaguardar a expectativa de concretização urbanística que o aos proprietários,

Na sequência da revogação do Plano de Pormenor do Espargal (PPE), que se manteve em vigor desde a sua publicação em Diário da República (DRE), 2.ª série, n.º 301, segundo Declaração de 31 de dezembro de 1991,

L. Departamento de Ordenamento do Território  
e Planeamento Urbano  
1  
[REDACTED] Diretor  
Luis Baptista Fernandes (Arq.)

verificou-se que o grau de concretização do potencial inscrito no seu programa se situa na casa dos 38%, sem que, durante todos os seus anos de vigência, se encontrassem reunidas as condições para que se pudessem desenvolver de plena forma o que se previa para a sua área.

A área de intervenção do Plano de Pormenor dividiu-se em oito Unidades de gestão: A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, D1 e ★, destinadas à habitação coletiva, comércio e serviços.

Com a revogação do Plano de Pormenor, verificar-se-á a extinção do seu respetivo normativo urbanístico, mantendo-se, contudo, áreas não executadas, para as quais se desenvolveu uma Unidade de Execução (abrangendo as Fases A e B) e o presente Estudo Urbanístico orientador, para a execução futura nas áreas remanescentes, abaixo identificadas, correspondendo a parte da unidade 2 da fase C, e parte da fase ★).

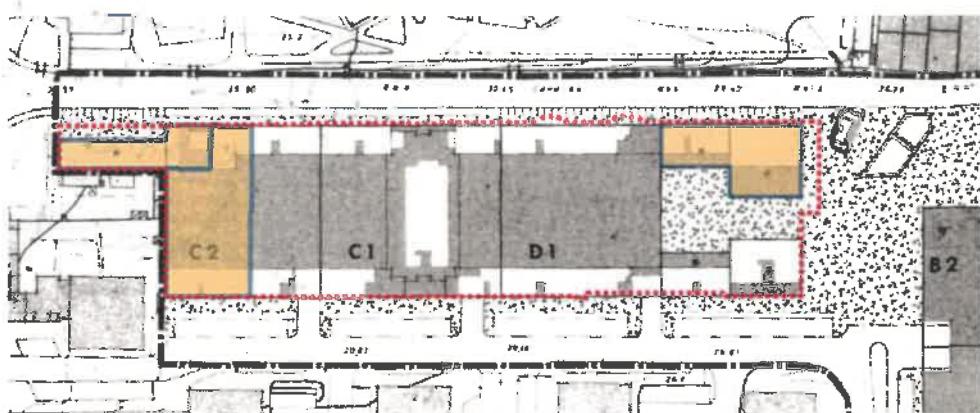


Fig. 2 – Áreas do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da CMO por

Do levantamento das áreas de construção executadas, nas operações urbanísticas inseridas na área de intervenção do Plano de Pormenor do Espargal em processo de revogação, verificou-se que, da área bruta de construção total prevista no PPE, encontra-se por concretizar, cerca de 62%.

## 2. Proposta:

O presente estudo incide sobre as áreas remanescentes por concretizar, que correspondente, conforme já acima descrito, a parte da fase C unidade 2 e a parte da fase ★, e desenvolve-se em 3 núcleos de intervenção, A, B e C, correspondendo respetivamente a:

- A) Núcleo das casas dos sargentos de propriedade do Estado (parte da fase ★);
- B) Núcleo da parcela municipal, sobrante do Loteamento Municipal do Espargal SP 14/93 (parte da fase C da unidade 2)
- C) Núcleo correspondendo ao conjunto de moradias privadas pré existentes, situadas junto ao Chafariz do Espargal (parte da fase ★).

O potencial por edificar, apurado, para a área bruta de construção acima do solo disponível do presente estudo é de 5429 m<sup>2</sup>.



**Fig. 3 – Núcleos estudados no “Estudo Urbanístico” orientador para a concretização das áreas não executadas do revogado PPE.**

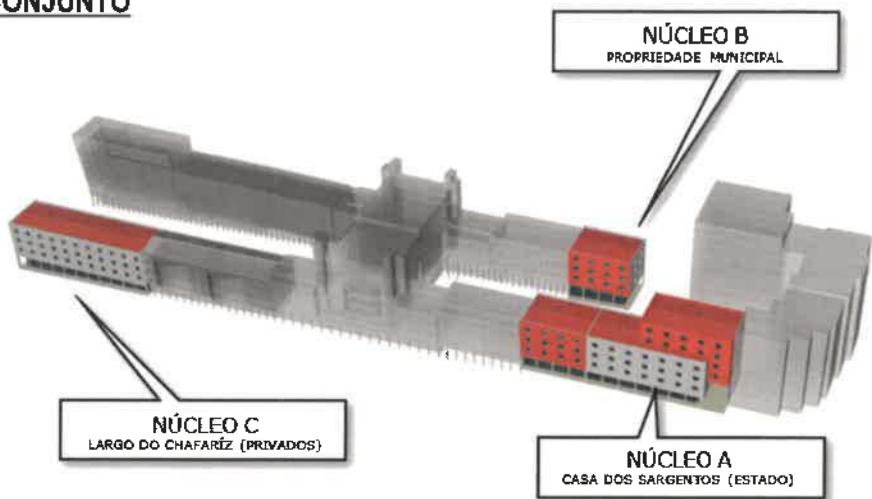
Neste contexto, as áreas a edificar correspondentes a parte da parcela C2 e parte da parcela ★, assim como, a reavaliação da distribuição dos usos no contexto atual de desenvolvimento de uma solução urbanística integrada, encontram-se sustentadas nos quantitativos remanescentes da área plena (a.b.c. por concretizar do PP), e também, no enquadramento dado pelo PDM, publicado no DRE nº DRE nº198, Serie II, de 13 de outubro, Aviso nº19629/2022, tendo a proposta final culminado na seguinte tabela síntese do presente estudo urbanístico, tendo em consideração a sua adaptação à nova realidade arquitetónica.

Para os três núcleos foram criados programas de ocupação, volumetria e tipologias, cuja operacionalidade no futuro poderá ser considerada como orientadora no contexto do desenvolvimento das operações urbanísticas para as correspondentes áreas.

#### QUADRO SÍNTSE

	(CV) estacionamento	(ACIMA DO SOLO)		Nº FOGOS	Nº LUG. EST.
		com	hab		
núcleo A	1 878 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	1 827 m <sup>2</sup>	16	40
núcleo B		220 m <sup>2</sup>	1 320 m <sup>2</sup>	12	
B1	1 700 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	6	38
B2		102 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	6	
núcleo C	2 460 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	1 605 m <sup>2</sup>	12	52
SOMA TOTAL	6 038 m <sup>2</sup>	677 m <sup>2</sup>	4 752 m <sup>2</sup>		
		5 429 m <sup>2</sup>		40	130
A.B.C.		11 467 m <sup>2</sup>			

## SOLUÇÃO CONJUNTO



### NÚCLEO A (casa dos Sargentos / Estado):

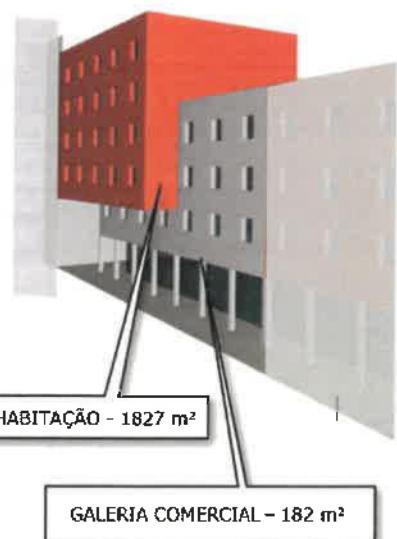
O Núcleo A corresponde a propriedade do Estado, e para este núcleo propõe-se a execução de um edifício de habitação coletiva (cerca de 16 fogos, aproximadamente) com galeria comercial no piso térreo, em linha com o conjunto edificado que já existe.



**16 FOGOS  
40 LUGARES DE ESTACIONAMENTO**

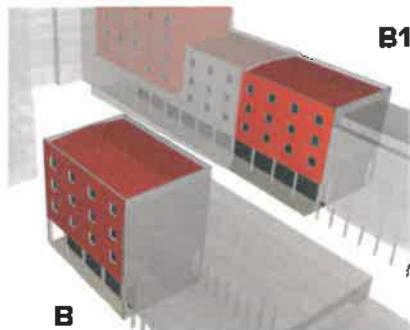
ALÇADO NORTE

	estacionamento	comércio	habitação
piso cv -3	626 m <sup>2</sup>		
piso cv -2	626 m <sup>2</sup>		
piso cv -1	626 m <sup>2</sup>		
piso 0		182 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
piso 1			365 m <sup>2</sup>
piso 2			460 m <sup>2</sup>
piso 3			460 m <sup>2</sup>
piso 4			241 m <sup>2</sup>
piso 5			241 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 878 m<sup>2</sup></b>	<b>182 m<sup>2</sup></b>	<b>1 827 m<sup>2</sup></b>

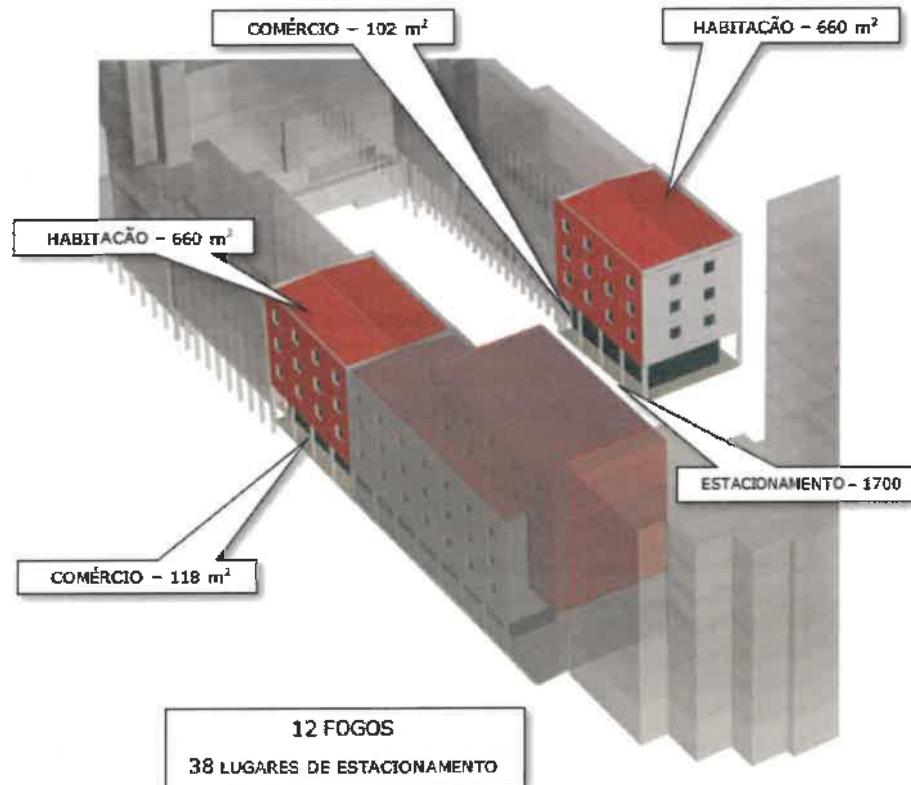


### NÚCLEO B (PROPRIEDADE PRIVADA DA CMO):

O Núcleo B corresponde à propriedade do domínio privado da CMO, e propõe-se a execução de dois edifícios de habitação coletiva (cerca de 12 fogos, aproximadamente) com galeria comercial no piso térreo, e cave de estacionamento comum, em linha com o conjunto edificado confinante a nascente.

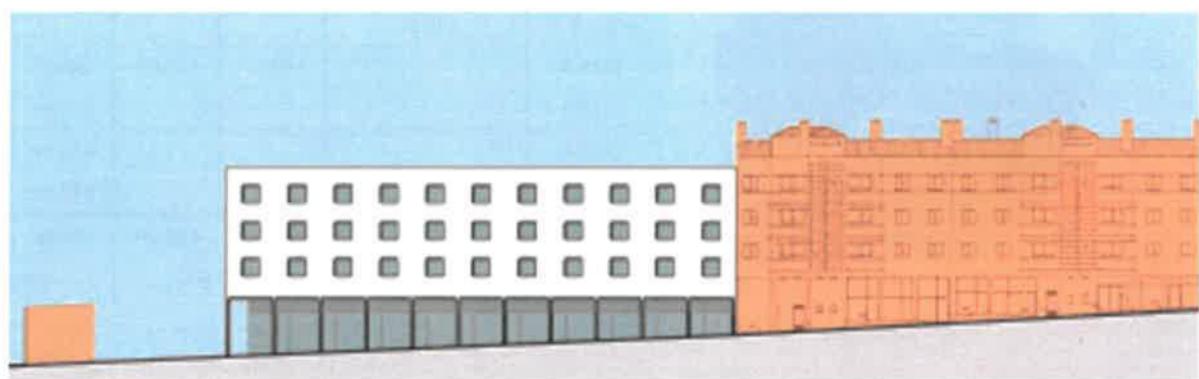


	estacionamento	comércio		habitação	
		B1	B2	B1	B2
piso cv -2	850 m <sup>2</sup>				
piso cv -1	850 m <sup>2</sup>				
piso 0		118 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
piso 1				210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
piso 2				210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
piso 3				210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 700 m<sup>2</sup></b>	<b>118 m<sup>2</sup></b>	<b>102 m<sup>2</sup></b>	<b>660 m<sup>2</sup></b>	<b>660 m<sup>2</sup></b>
			<b>220 m<sup>2</sup></b>		<b>1 320 m<sup>2</sup></b>



### **NÚCLEO C (PROPIEDADE PRIVADA):**

O Núcleo C corresponde a um conjunto de 6 parcelas pré existentes à data da publicação do PP, sendo 5 com moradias privadas e uma com uma garagem, propondo em alternativa e de modo coerente com a envolvente urbana presente, um edifício de habitação coletiva com galeria comercial e estacionamento em cave na continuidade tipológica e volumétrica dos edifícios confinantes a poente, com capacidade para acolher cerca de 12 fogos, unidades comerciais/serviços e cave de estacionamento para 52 veículos.



	estacionamento	comércio	habitação
piso cv -2	1 230 m <sup>2</sup>		
piso cv -1	1 230 m <sup>2</sup>		
piso 0		275 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
piso 1			515 m <sup>2</sup>
piso 2			515 m <sup>2</sup>
piso 3			515 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2 460 m<sup>2</sup></b>	<b>275 m<sup>2</sup></b>	<b>1 605 m<sup>2</sup></b>



## 1. Conclusão:

Submete-se à consideração superior a aprovação do presente estudo orientador na sequência do processo de revogação do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas Municipais da Câmara Municipal de Oeiras.

**Verde Anexo:** "ESTUDO ORIENTADOR DAS ÁREAS REMANESCENTES NÃO EXECUTADAS DO REVOGADO PLANO DE PORMENOR DO ESPARGAL/OFICINAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS"

Oeiras, 19 de outubro de 2022.

O Técnico

Nuno Macara (Arq)

A Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

Concordo com a proposta apresentada no "Estudo Urbanístico Orientador para as áreas remanescentes, não executadas do Revogado Plano de Pormenor do Espargal, como base de trabalho para o desenvolvimento futuro das operações urbanísticas destes núcleos.

Vera Madeira Freire (Arq. Pais.)

A consideração do Sr. D.DOTP.U.

19/10/2022.



# ESTUDO ORIENTADOR DAS ÁREAS REMANESCENTES DO REVOGADO PLANO DE PORMENOR DO ESPARGAL / OFICINAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS



 **OEIRAS**  
VALLEY  
PORTUGAL  
  
MUNICÍPIO  
OEIRAS

Direção Municipal de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano

Divisão de Ordenamento do Território

OUT2022



## 1. INTRODUÇÃO: Enquadramento e Oportunidade

A oportunidade de elaboração do presente Estudo Urbanístico orientador para as áreas não executadas do revogado Plano de Pormenor do Espargal, acontece na sequência da Deliberação da Câmara com o n.º 1104/2021, de 15 de Dezembro de 2021, onde foi aprovada a **"Constituição do Corredor Verde e Azul entre o Parque Urbano Norte de Paço de Arcos e a Plataforma Superior das Fontainhas"**, que abrange entre outros, o terreno das antigas Oficinas do Espargal, inserido na área do PP.

O conceito estratégico que envolve a constituição deste corredor verde, encontra-se alinhado com o modelo de desenvolvimento urbano que se pretende consolidar no concelho nos próximos anos, estruturando-se com base no conceito *"Oeiras - Cidade Verde e Azul"*, apostando na valorização e integração da infraestrutura verde no ordenamento do território e na sua articulação com as linhas e massas de água, capacitando-a para que esta assegure a prestação dos serviços do ecossistema natural, essenciais para a qualidade do ambiente urbano e, em consequência, para a qualidade de vida.

O conceito de cidade que preconizamos, corresponde a uma oferta integrada de vida: habitar, trabalhar, adquirir conhecimento e descontrair, à distância que permita a opção por soluções de mobilidade suave e períodos de deslocação quotidiana compatíveis com a disponibilidade de tempo livre, essencial para compatibilizar a vida familiar, o lazer, a atividade física e disponibilizar tempo para a cultura e para o divertimento.

O Corredor Verde de ligação entre a área do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos (atualmente em elaboração) e a Plataforma Superior das Fontainhas, constitui um troço da *"Infraestrutura Verde Municipal"* e permite estabelecer a continuidade do ecossistema urbano entre a zona sul da A5 e o Passeio Marítimo, perfazendo uma área total de 47,9 ha de zonas verdes contínuas, acompanhadas de ciclovias e espaços com diferentes tipologias de ocupação.

A proposta aprovada na deliberação de Câmara, irá disponibilizar um percurso pedo-ciclável desde o parque urbano do Plano de Pormenor Norte de Paço de Arcos, onde se encontram programadas áreas de recreio e lazer formais e informais, passando pelos jardins históricos da Quinta do Torneiro, que em parte serão abertos ao público, a grande praça de enquadramento ao Centro de Congressos, prosseguindo pelo Parque das Perdizes, Parque dos Poetas, *"nova Praça e Parque Espargal/ Moinho das Antas"*, passagem superior para a zona *"Antas-Sul"* onde se encontram equipamentos únicos como a Bateria da Lage, nova

ciclovia Antas-Sul, por fim, com ligação superior à Estrada Marginal, para a zona da Plataforma Superior das Fontainhas e Passeio Marítimo, onde se encontrará um novo espaço de recreio ribeirinho, com oferta de novos equipamentos de utilização coletiva e zonas de lazer.

A implementação deste "Corredor Verde" é muito exigente, uma vez que, requer a reformulação de alguns troços, onde atualmente não é possível instalar as áreas verdes agora propostas, como é o exemplo do cenário previsto no Plano de Pormenor do Espargal, assim como, a regularização do troço da Ribeira de Porto Salvo entre a Quinta do Torneiro e a zona do futuro Centro de Congressos de Oeiras.

Nas áreas afetas ao Corredor Verde, que atravessam o PP do Espargal e o PP Moinho das Antas, para que seja possível acolher a área verde afeta a este segmento da grande Infraestrutura Verde que se projeta para o Concelho, será necessário readaptar a área de implantação destinada à edificação não executada, prevista nestes IGTs, implicando negociações entre a CMO e os atuais proprietários, com vista à implementação dos necessários ajustamentos aos referidos Planos.

Prevê-se que, com a reformulação das duas áreas afetas ao Planos de Pormenor referidos, será possível obter um ganho de cerca de 2 ha de zonas verdes, face ás áreas atualmente previstas neste dois Planos de Pormenor.

A instalação do "corredor verde" preconizado na estratégia municipal, pressupõe uma alteração significativa à morfologia urbana preconizada pelo então Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras, entretanto já revogado.

Neste contexto, optou-se pela reavaliação dos pressupostos urbanísticos previstos no âmbito do PP do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras e a delimitação de uma Unidade de Execução para a área afetada pela instalação do corredor verde, onde é necessário redesenhar a solução urbana preconizada pelo PP (antigas Fase A e B).

Além desta área ocupada com as antigas oficinas municipais, existem ainda, outras áreas remanescentes, não executadas do PP revogado (parte da parcela C2 e parte da parcela ★), onde conjuntamente à delimitação da Unidade de Execução acima referida, se propõe a aprovação de um "Estudo Urbanístico" orientador das intervenções futuras a aprovar pela Câmara Municipal, garantindo a coerência urbanística do tecido construído.

Desta forma, será assegurada a concretização dos interesses públicos, ao mesmo tempo que se integram e ponderam os interesses privados, recorrendo a figuras de execução que permitem novas soluções urbanas, de forma eficaz, célere, transparente e participada.

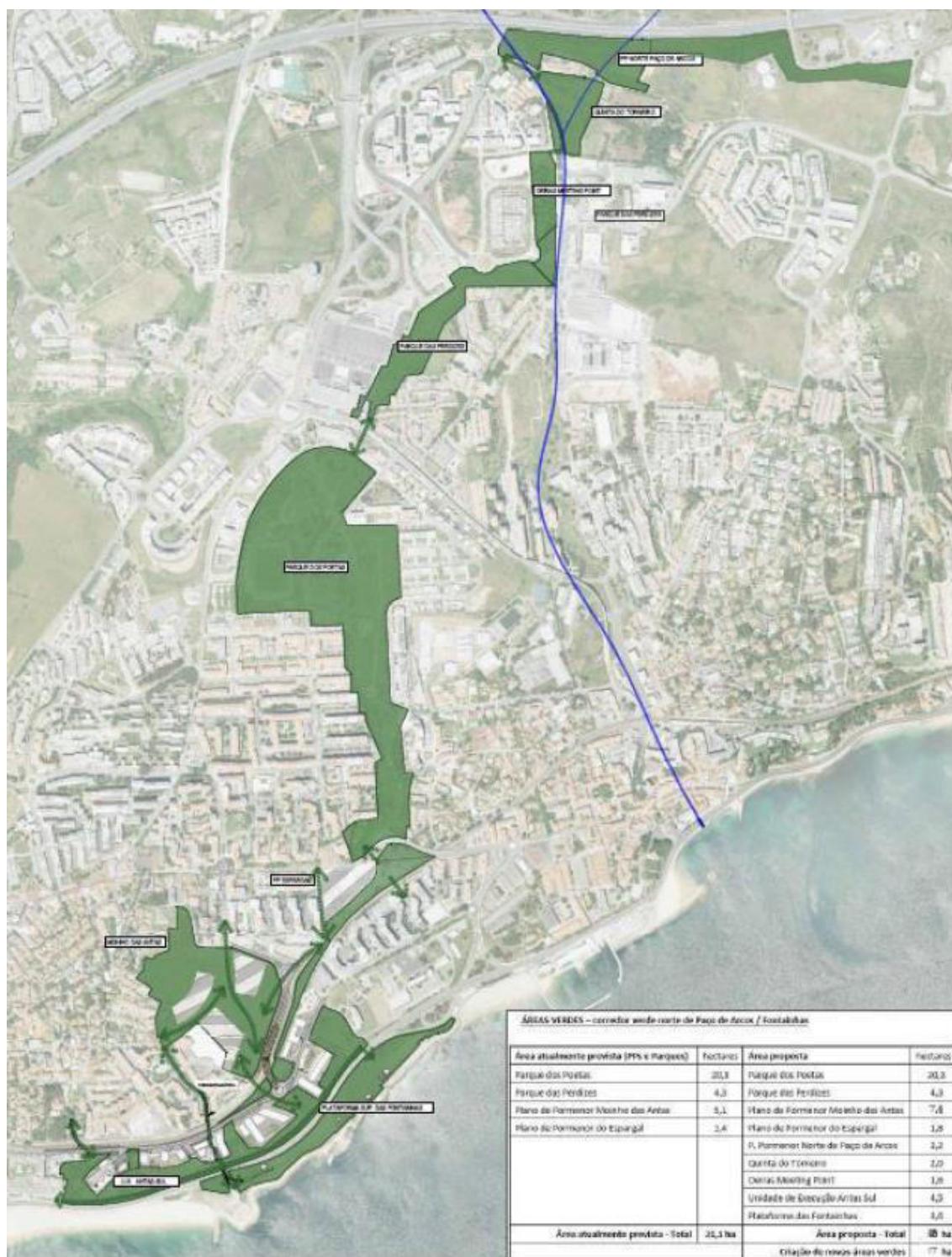
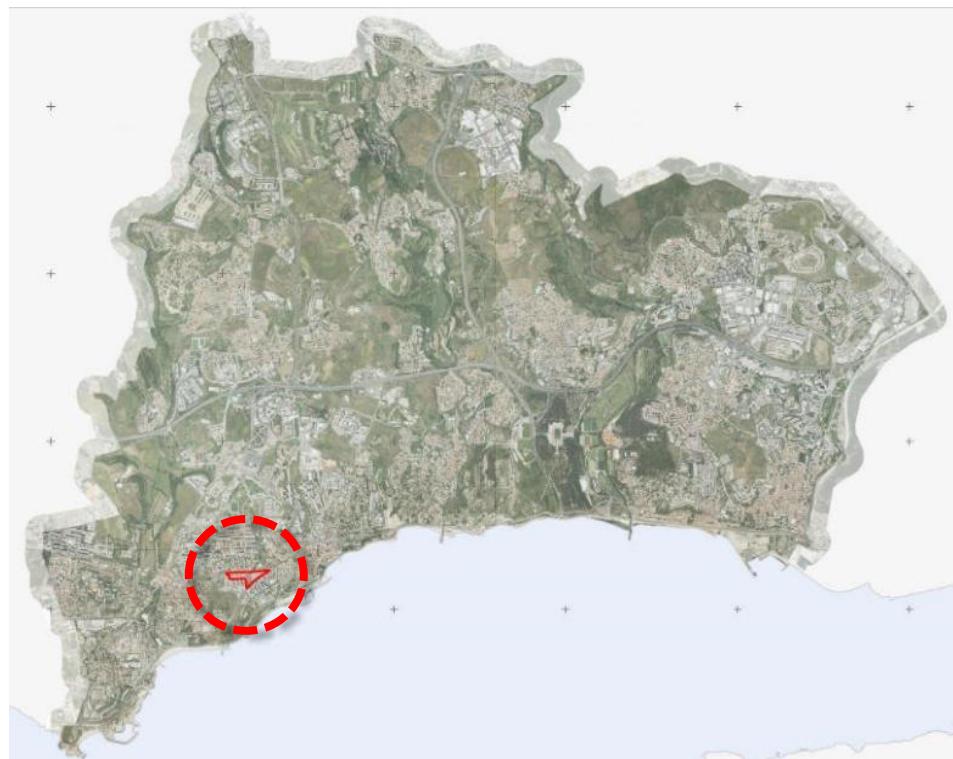


Figura A – Corredor Verde: PPNPA – Plataforma Superior das Fontainhas, Deliberação de Câmara nº1104/2021

## 2. ESTUDO DAS ÁREAS REMANESCENTES NÃO EXECUTAS DO PP ESPARGAL

O Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras (PPE) foi publicado no Diário da República (DRE), 2.ª série, n.º 301, segundo Declaração de 31 de dezembro de 1991.

Presentemente, este Instrumento de Gestão Territorial já não se encontra eficaz, tendo ficado, contudo, zonas por concretizar: Fases A e B, sobre as quais se delimitou uma Unidade de Execução, e parte das parcelas C2 e ★, para as quais se desenvolveu o presente “Estudo Urbanístico orientador das intervenções urbanísticas futuras”.



**Fig. 1 – Enquadramento territorial do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da CMO**

O Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da Câmara Municipal de Oeiras esteve em vigor desde 1991 e decorridos 30 anos, estando em vigência o novo PDM de Oeiras e perante a inexistência de um acompanhamento sistemático do PP, optou-se pela elaboração de um relatório que aferisse, através da monitorização do território em causa a adequação do papel desempenhado por este PP para alcançar os objetivos a que se propôs e se, no presente, esses objetivos continuam a ser pertinentes para dar resposta aos desafios apresentados por esta área do território.

## 2.1. Apuramento das áreas por executar:

A área de intervenção do Plano de Pormenor dividiu-se em oito Unidades de gestão: A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, D1 e ★, destinadas a habitação coletiva, comércio e serviços.

Da análise das operações de loteamento e processos de construção com intervenção na área do Plano de Pormenor, verifica-se globalmente que da área bruta de construção total prevista no PP permanece por concretizar cerca de 62%.

A área de construção disponível no PP, não executada, corresponde, principalmente às fases **A** e **B** - abrangendo também parte da fase **C2** (que deu origem ao Loteamento Municipal do Espargal, constante do SP14/1993) e da parte da fase assinalada com ★.

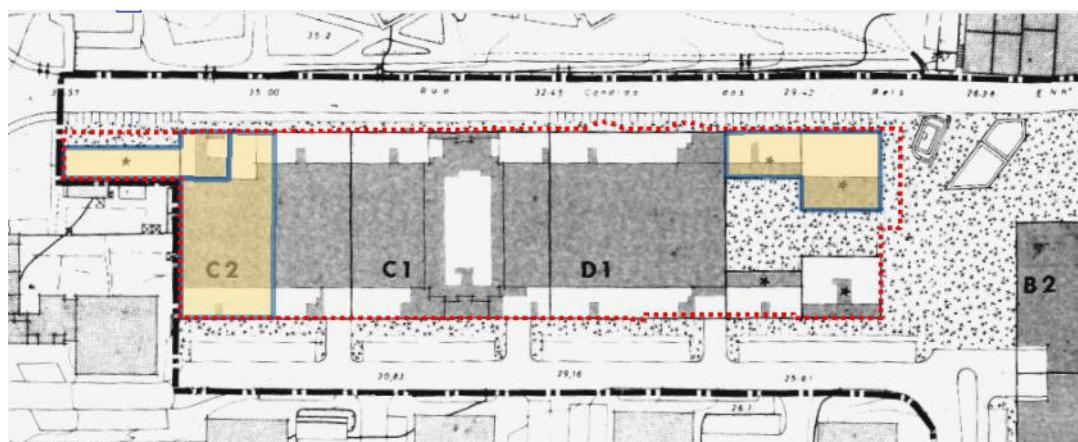
É sobre estas áreas remanescentes (parte da C2 e parte da ★) que incide o presente estudo, tendo sido apurado o potencial construtivo por realizar, correspondendo a cerca de 5429 m<sup>2</sup> de a.b.c. (área bruta de construção) acima do solo, tendo em considerando as normas regulamentares então previstas.

A presente intervenção corresponde a uma parte das fases C2 e ★, englobando:

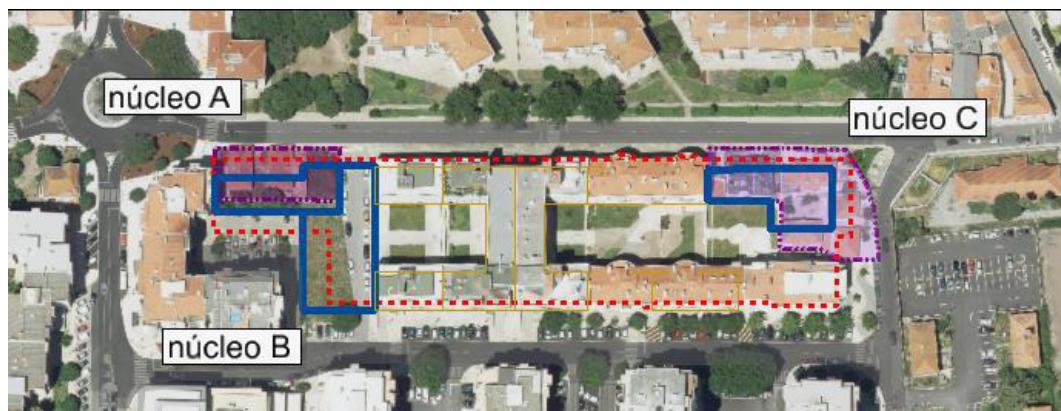
núcleo A - Parte da fase ★, constituído pelo conjunto das casas dos sargentos de propriedade do Estado Português;

núcleo B - Parte da parcela municipal C2 resultante do Loteamento Municipal do Espargal SP 14/93;

núcleo C - Parte da fase ★ junto ao chafariz, correspondendo a um conjunto de moradias privadas pré existentes.



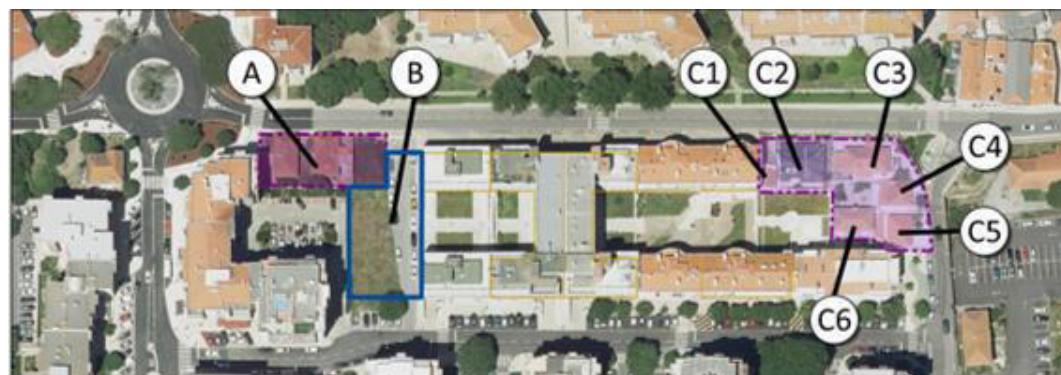
**Fig. 2 – Áreas do Plano de Pormenor do Espargal/Oficinas da CMO por executar.**



**Fig. 3 – Localização da área de intervenção do estudo das áreas por concretizar**

NÚCLEO	LOCAL	PROCESSO CMO	ARTIGO	ÁREA DA CERTIDÃO	SUJEITO ATIVO
A	Casas dos Sargentos				Estado Português
B	Bateria ds Fontainhas PM29	SP 14/1993	329	1 807.00 m <sup>2</sup>	CMO
C1	rua Oeiras do Piauí (Brasil) N.5	33/1940		96.98 m <sup>2</sup> (*)	Maria Henriques
C2	Rua Cândido dos Reis N.3	627/1980	1485	304.60 m <sup>2</sup>	João Santos
C3	rua Oeiras do Piauí (Brasil) N.1	2291/1971	3308	394.40 m <sup>2</sup>	Maria Pulso Ramos
C4	vivenda MCR - n.º 25	1699/1958		295.00 m <sup>2</sup> (*)	Maria Santos Ramos
C5	vivenda JR - n.º 23	76/1940		209.00 m <sup>2</sup>	António Lourenço
C6	rua do Chafariz 21	1152/1965	6340	109.00 m <sup>2</sup>	Joaquim Ramos

(\*) nota: área medida em planta digital a aguardar certidão



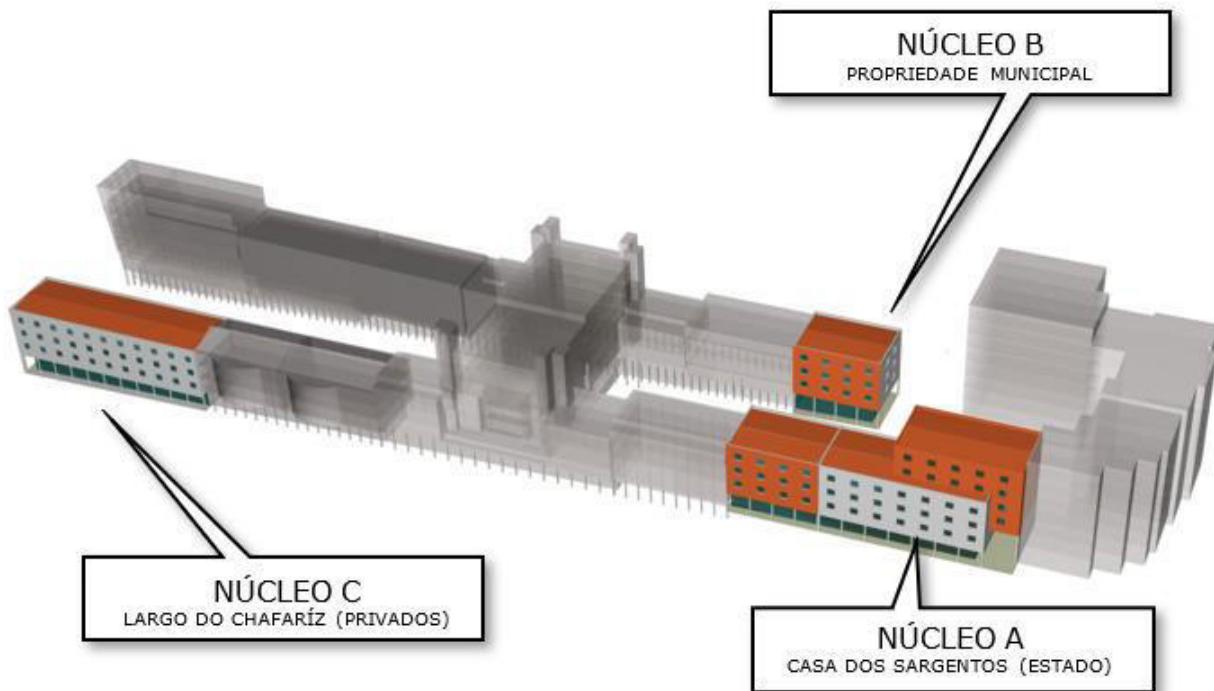
**Fig. 4 – Quadro e Localização dos Processos de Obra identificados e caracterização cadastral.**

Será com base nos pressupostos acima elencados que se desenvolveu o presente estudo volumétrico ancorado no edificado existente, tendo em consideração o potencial construtivo por concretizar de cerca de 5429 m<sup>2</sup>,

A distribuição das áreas por núcleo decorreu da estrutura resultante.

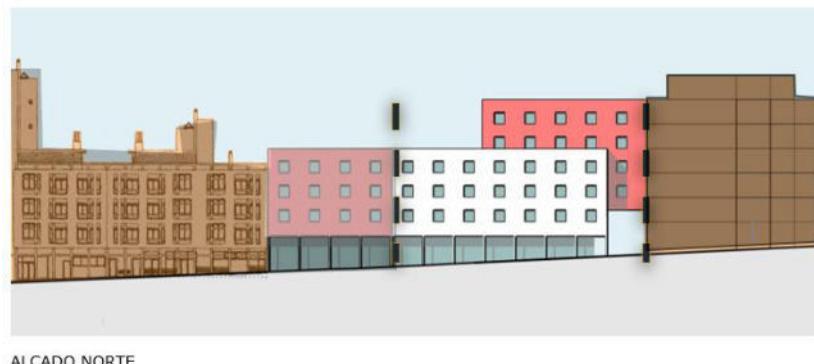
#### QUADRO SÍNTESE

	(CV) estacionamento	(ACIMA DO SOLO)		Nº FOGOS	Nº LUG. EST.
		com	hab		
núcleo A	1 878 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	1 827 m <sup>2</sup>	16	40
núcleo B		220 m <sup>2</sup>	1 320 m <sup>2</sup>	12	
B1	1 700 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	6	38
B2		102 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	6	
núcleo C	2 460 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	1 605 m <sup>2</sup>	12	52
SOMA TOTAL	6 038 m <sup>2</sup>	677 m <sup>2</sup>	4 752 m <sup>2</sup>	40	130
		5 429 m <sup>2</sup>			
A.B.C.		11 467 m <sup>2</sup>			



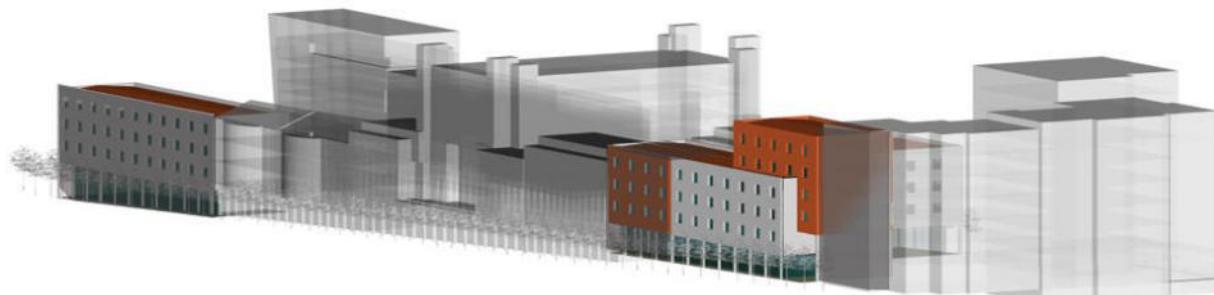
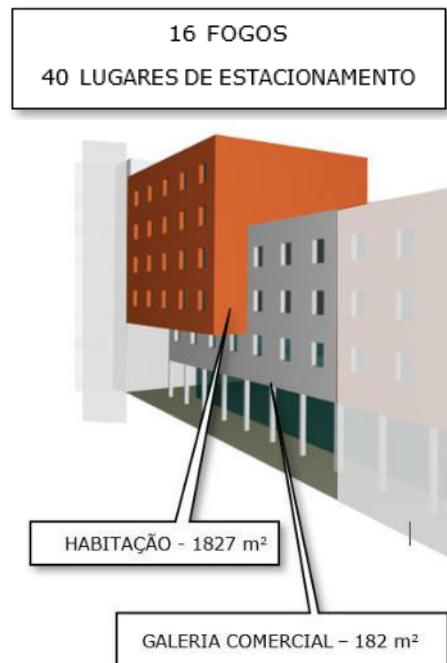
## NÚCLEO A (casa dos Sargentos / Estado)

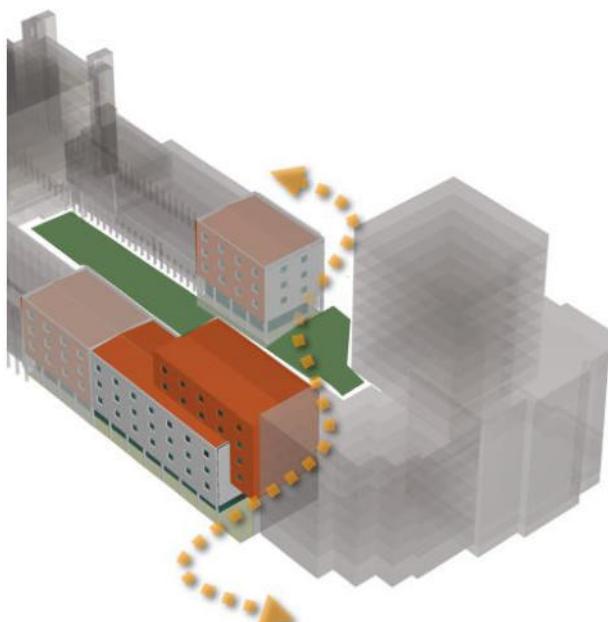
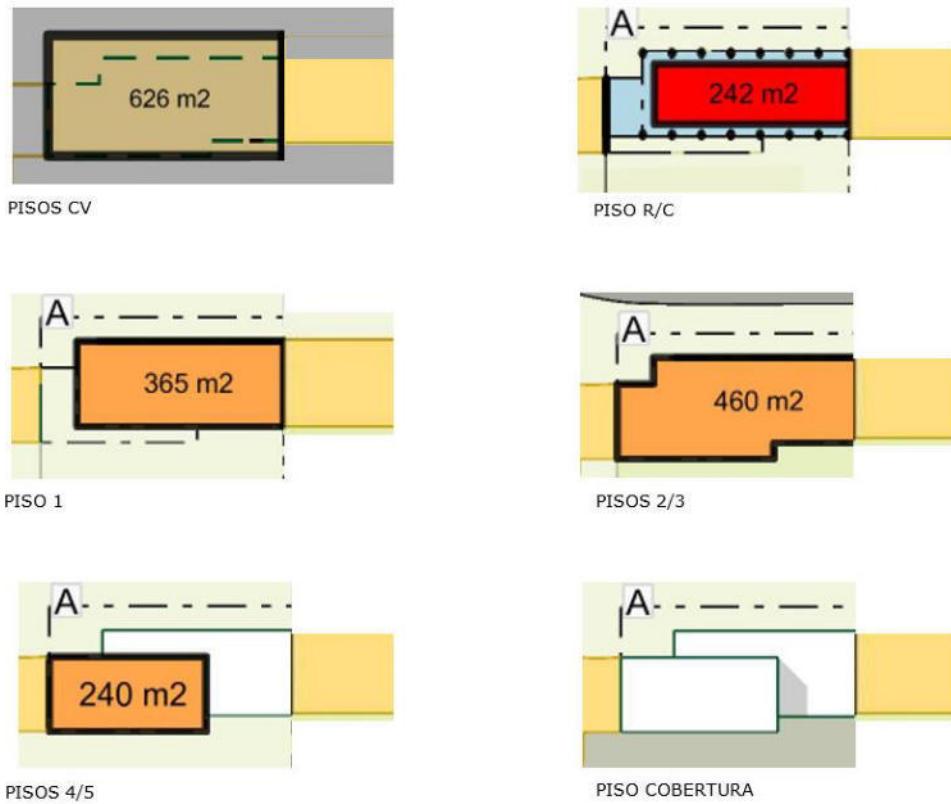
O Núcleo A corresponde a propriedade do Estado, e para este núcleo propõe-se a execução de um edifício de habitação coletiva (cerca de 16 fogos, aproximadamente) com galeria comercial no piso térreo, em linha com o conjunto edificado que já existe.



ALÇADO NORTE

	estacionamento	comércio	habitação
piso cv -3	626 m <sup>2</sup>		
piso cv -2	626 m <sup>2</sup>		
piso cv -1	626 m <sup>2</sup>		
piso 0		182 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
piso 1			365 m <sup>2</sup>
piso 2			460 m <sup>2</sup>
piso 3			460 m <sup>2</sup>
piso 4			241 m <sup>2</sup>
piso 5			241 m <sup>2</sup>
TOTAL	1 878 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	1 827 m <sup>2</sup>



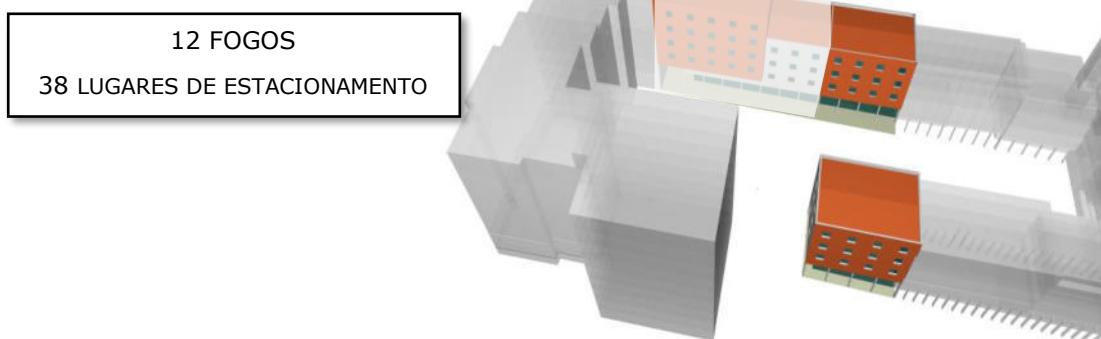
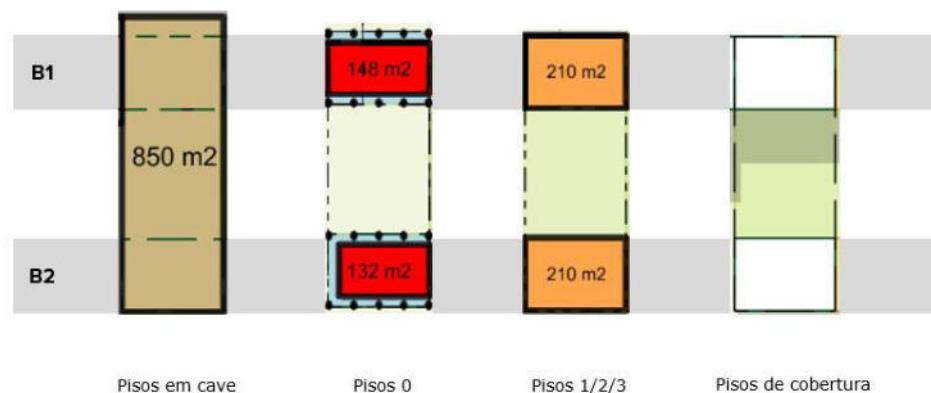
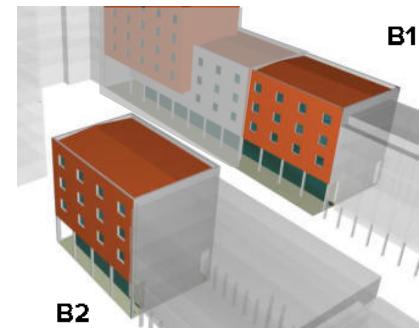


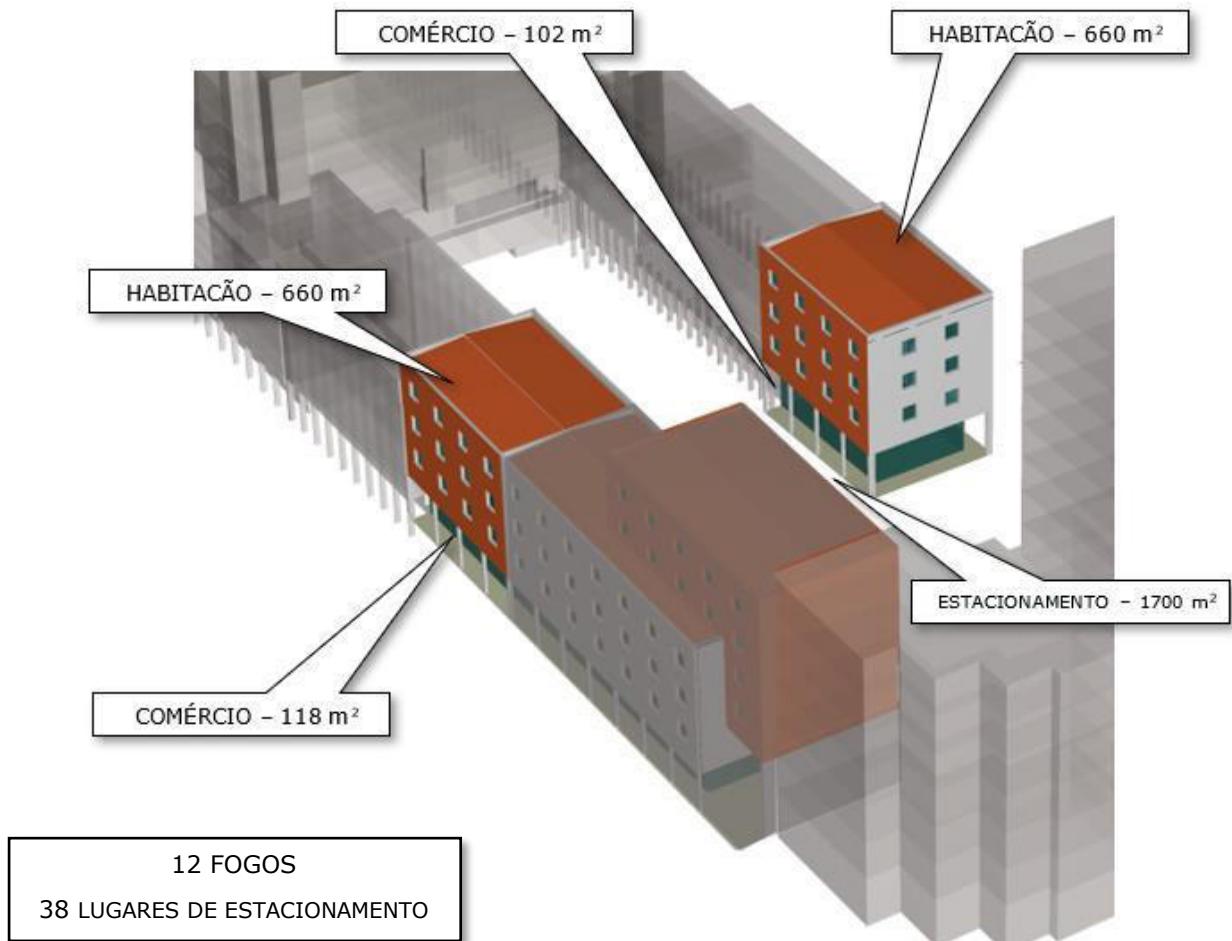
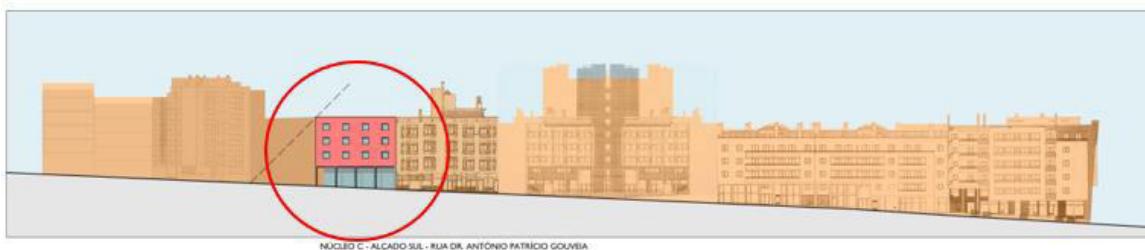
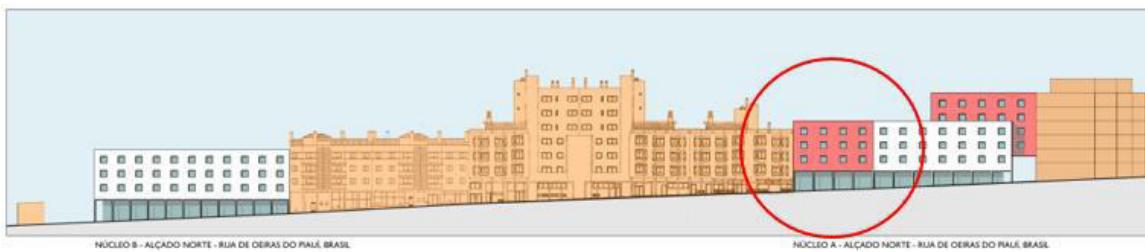
ALÇADO SUL

## NÚCLEO B (CMO)

O Núcleo B corresponde à propriedade do domínio privado da CMO, e propõe-se a execução de dois edifícios de habitação coletiva (cerca de 12 fogos, aproximadamente) com galeria comercial no piso térreo, e cave de estacionamento comum, em linha com o conjunto edificado confinante a nascente.

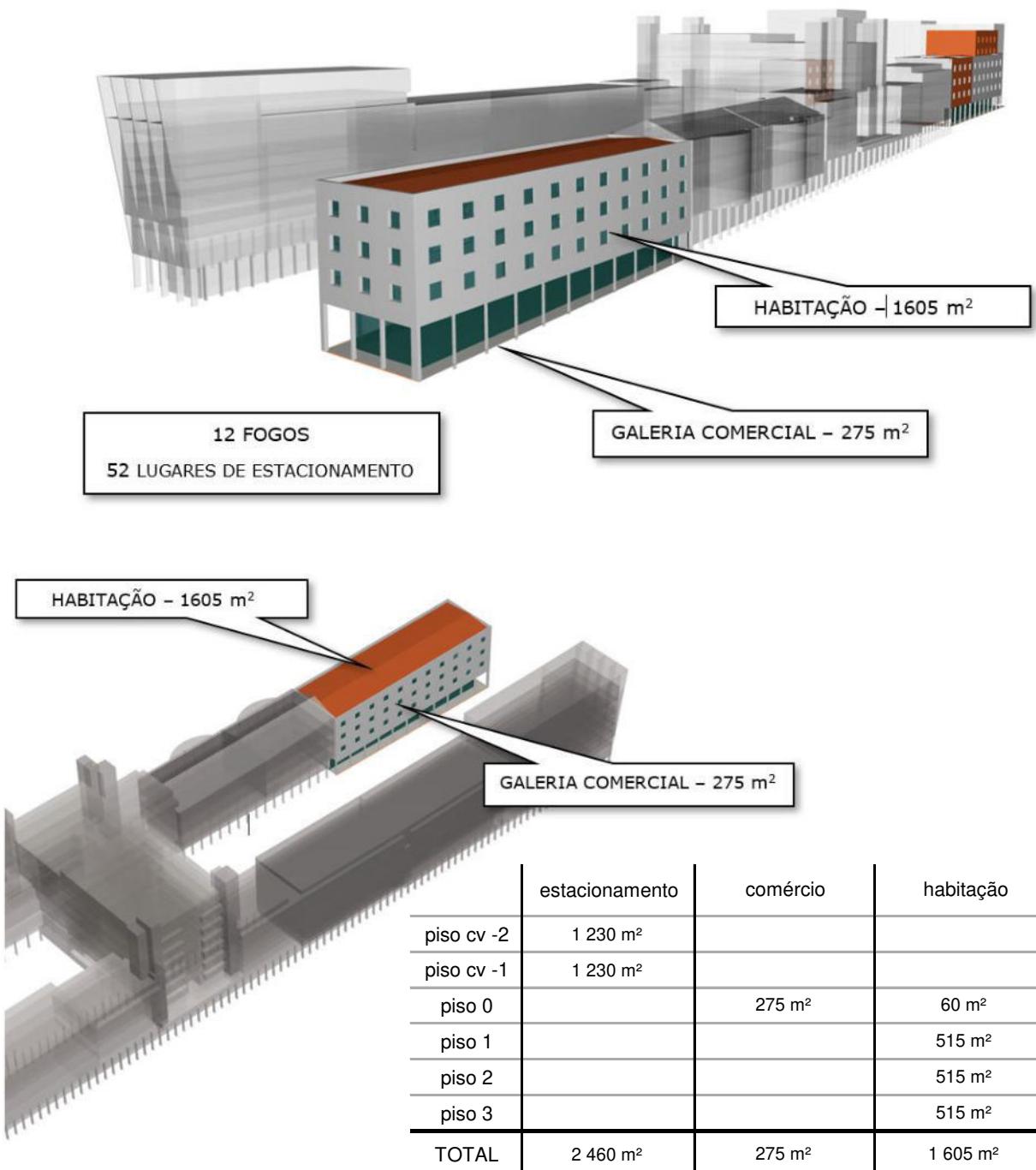
	estacionamento	comércio		habitação	
		B1	B2	B1	B2
piso cv -2	850 m <sup>2</sup>				
piso cv -1	850 m <sup>2</sup>				
piso 0		118 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
piso 1				210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
piso 2				210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
piso 3				210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
TOTAL	1 700 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>
		220 m <sup>2</sup>		1 320 m <sup>2</sup>	

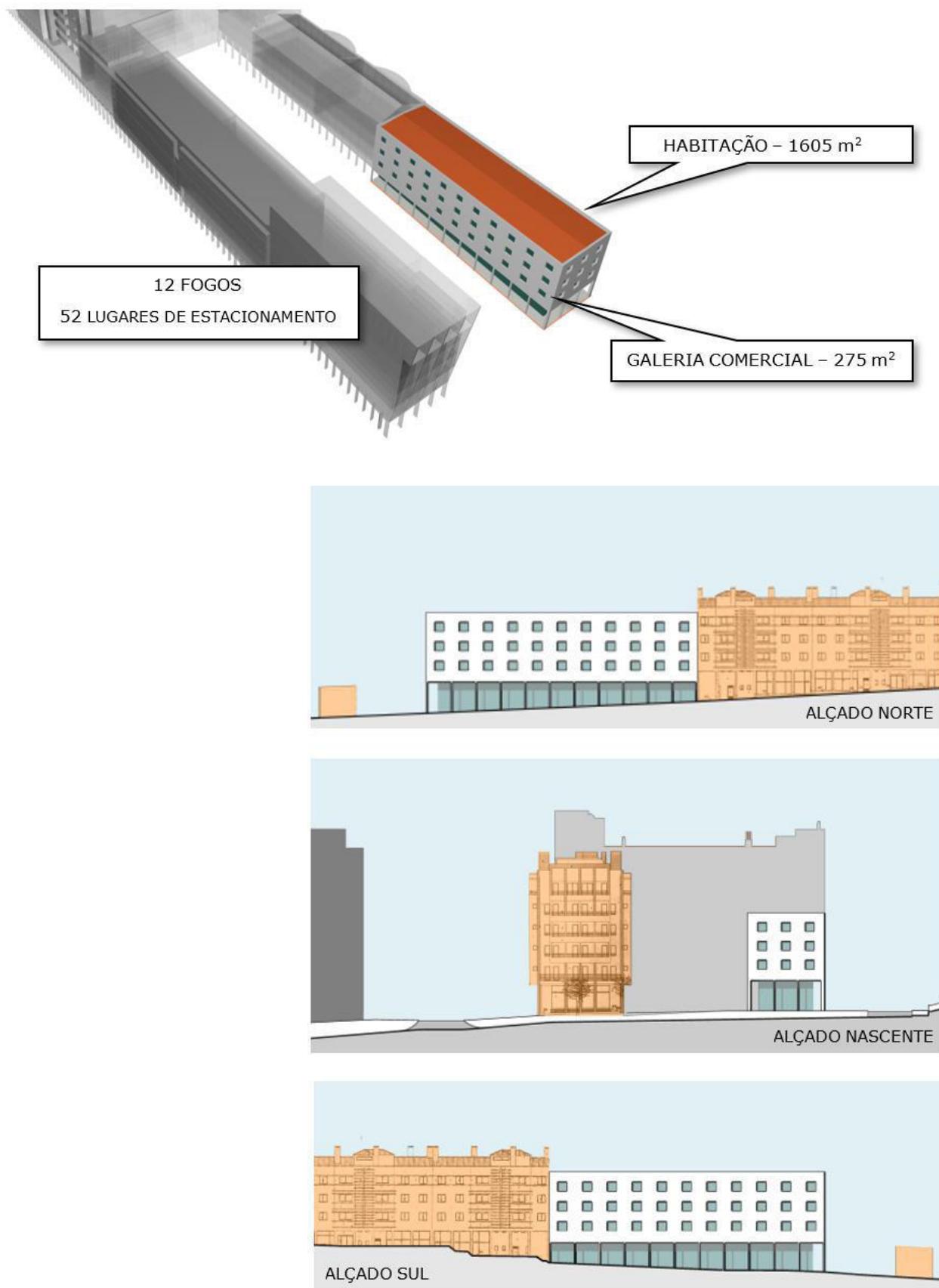




## NÚCLEO C (grupo do chafariz – propriedades privadas)

O Núcleo C corresponde a um conjunto de 6 parcelas pré existentes à data da publicação do PP, sendo 5 com moradias privadas e uma com uma garagem, propondo em alternativa e de modo coerente com a envolvente urbana presente, um edifício de habitação coletiva com galeria comercial e estacionamento em cave na continuidade tipológica e volumétrica dos edifícios confinantes a poente, com capacidade para acolher cerca de 12 fogos, unidades comerciais/serviços e cave de estacionamento para 52 veículos.





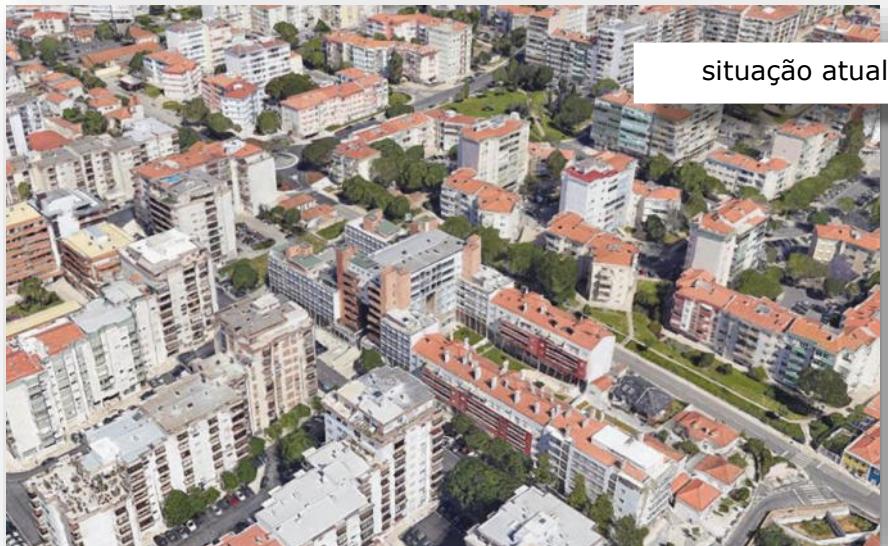
## MONTAGEM FOTOGRÁFICA



situação atual



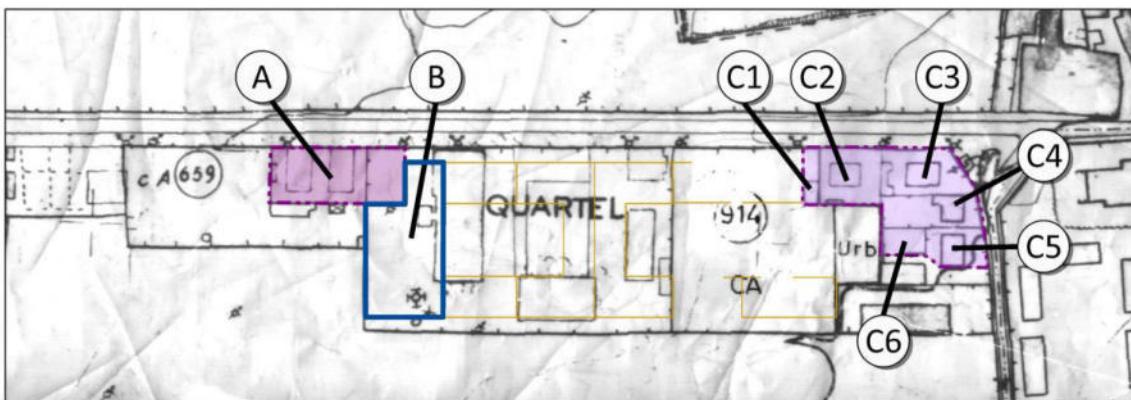
Estudo urbanístico



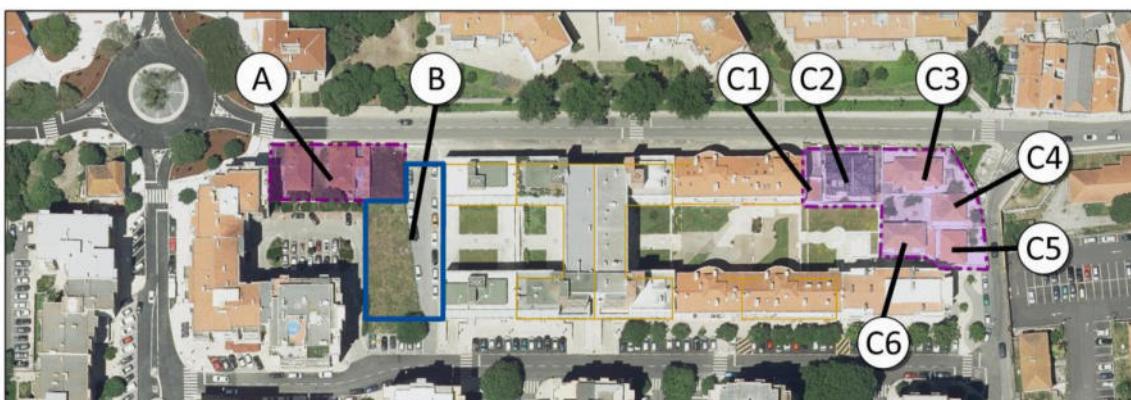
## LEVANTAMENTO DA PROPRIEDADE

NÚCLEO	LOCAL	PROCESSO CMO	ARTIGO	ÁREA DA CERTIDÃO	SUJEITO ATIVO
A	Casas dos Sargentos				Estado Português
B	Bateria ds Fontainhas PM29	SP 14/1993	329	1 807.00 m <sup>2</sup>	CMO
C1	rua Oeiras do Piauí (Brasil) N.5	33/1940		96.98 m <sup>2</sup> (*)	Maria Henriques
C2	Rua Cândido dos Reis N.3	627/1980	1485	304.60 m <sup>2</sup>	João Santos
C3	rua Oeiras do Piauí (Brasil) N.1	2291/1971	3308	394.40 m <sup>2</sup>	Maria Pulso Ramos
C4	vivenda MCR - n. <sup>o</sup> 25	1699/1958		295.00 m <sup>2</sup> (*)	Maria Santos Ramos
C5	vivenda JR - n. <sup>o</sup> 23	76/1940		209.00 m <sup>2</sup>	António Lourenço
C6	rua do Chafariz 21	1152/1965	6340	109.00 m <sup>2</sup>	Joaquim Ramos

(\*) nota: área medida em planta digital a aguardar certidão



SITUAÇÃO CADASTRAL SOBRE PLANTA DE CADASTRO

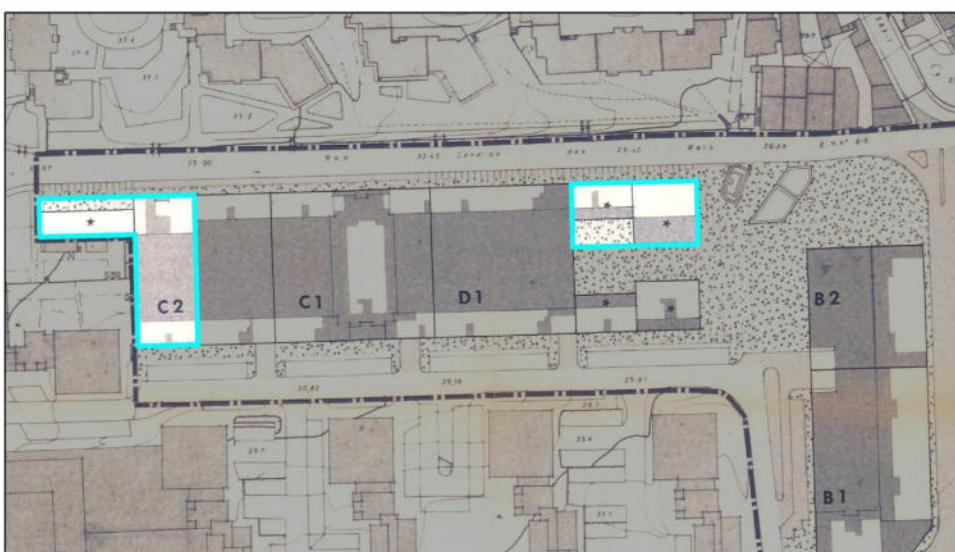


nota: deverá ser tido em consideração a distorção natural da fotografia face à cartografia

SITUAÇÃO CADASTRAL SOBRE ORTOFOTOMAPA

### Divisão de Ordenamento do Território

OUTUBRO/2022



DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ESCALA

-- DATA

OUT2022

DESIGNAÇÃO

DIRECTOR DA DMOTDU  
DIRECTOR DO DOTPU  
CHEFE DA DOT

ARQ. LUIS PIQUES SERPA  
ARQ. LUIS BAPTISTA FERNANDES  
ARQ. PAISAGISTA VERA FREIRE

EQUIPA TÉCNICA DOT

ARQ. NUNO MACARA

ESTUDO ORIENTADOR DAS ÁREAS REMANESCENTES DO REVOGADO  
PP DO ESPARGAL/OFICINAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

LOCALIZAÇÃO



MUNICÍPIO OEIRAS

DESENHO N.º

001



DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ESCALA	1:500	DATA	OUT2022	DESIGNAÇÃO
DIRECTOR DA DMOTDU DIRECTOR DO DOTPU CHEFE DA DOT	ARQ. LUIS PIQUES SERPA ARQ. LUIS BAPTISTA FERNANDES ARQ. PAISAGISTA VERA FREIRE			
EQUIPA TÉCNICA DOT	ARQ. NUNO MACARA			

ESTUDO ORIENTADOR DAS ÁREAS REMANESCENTES DO REVOGADO  
PP DO ESPARGAL/OFICINAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

MONTAGEM FOTOGRÁFICA

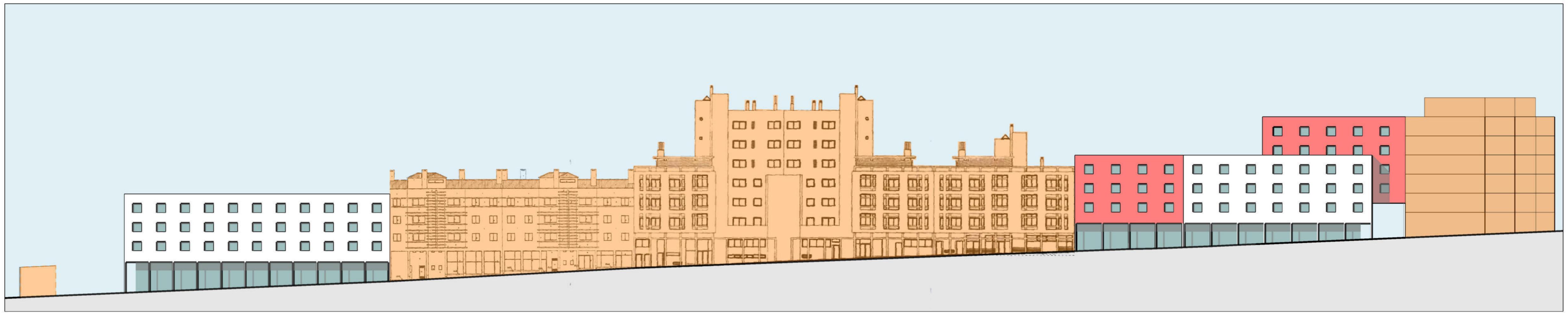


MUNICÍPIO OEIRAS

DESENHO N.º

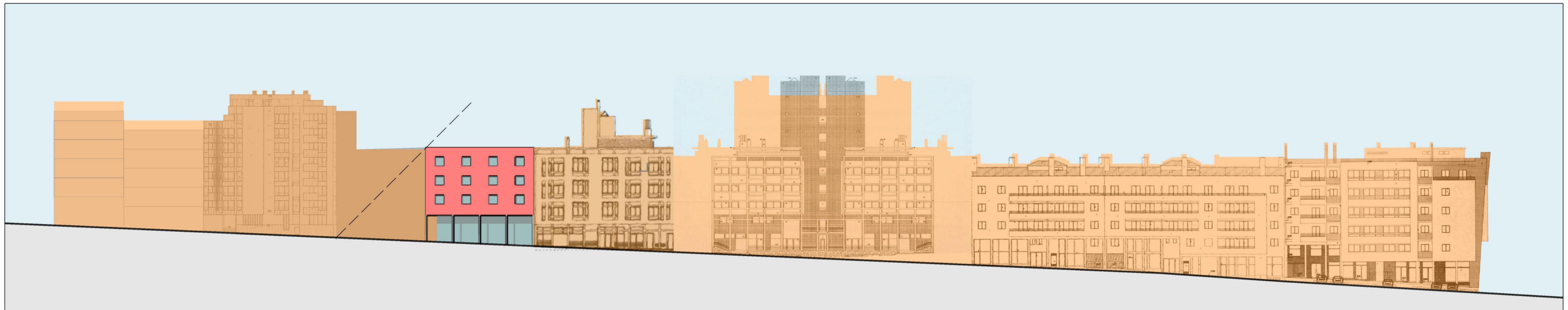
007



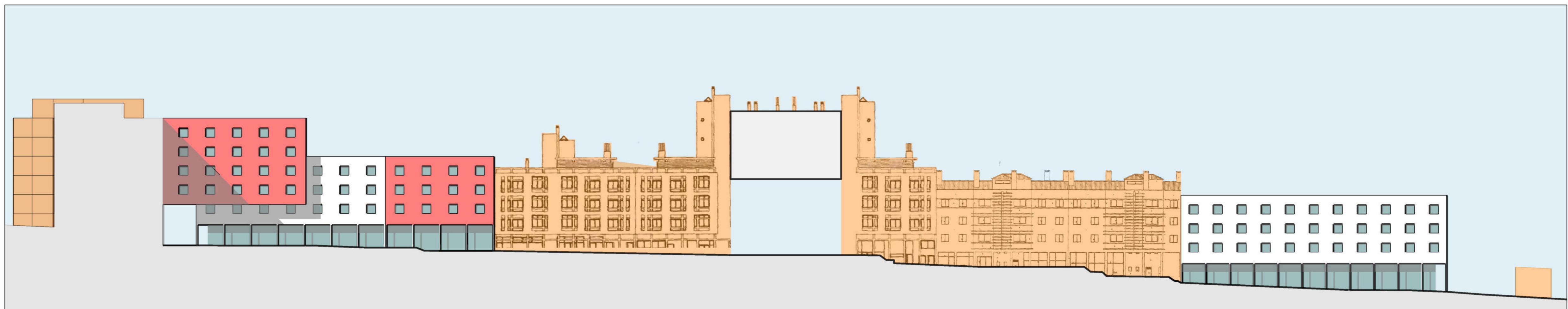


NÚCLEO C - ALÇADO NORTE - RUA DE OEIRAS DO PIAUÍ, BRASIL

NÚCLEOS B / A - ALÇADO NORTE - RUA DE OEIRAS DO PIAUÍ, BRASIL

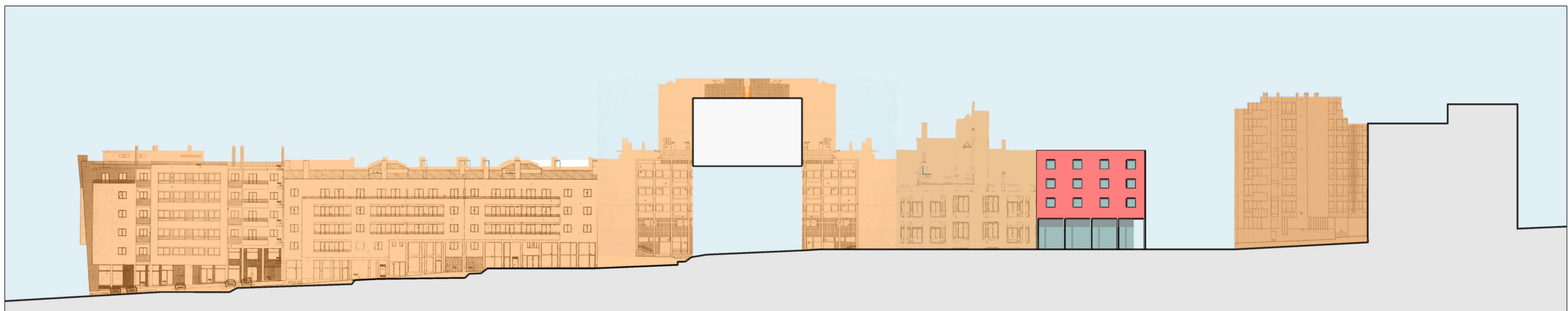


NÚCLEO B2 - ALÇADO SUL - RUA DR. ANTÓNIO PATRÍCIO GOUVEIA

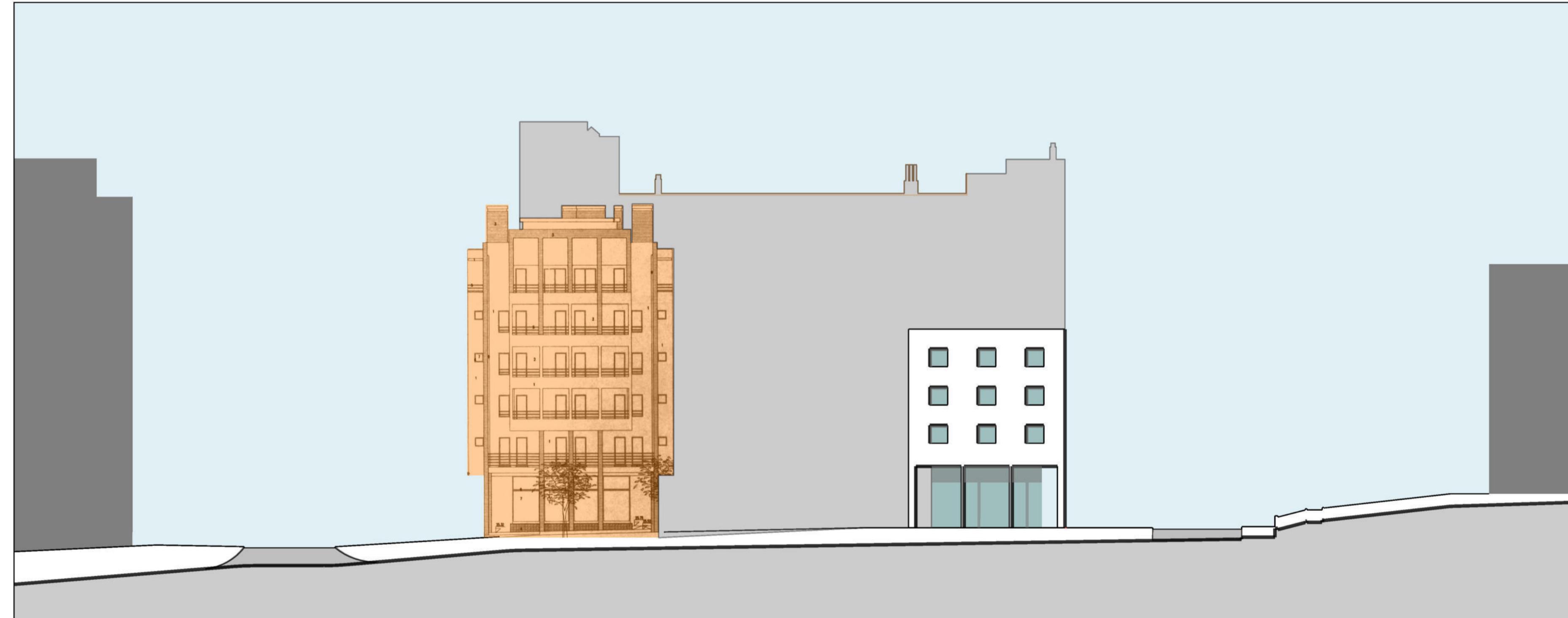


NÚCLEO A / B - ALÇADO SUL - INTERIOR DO QUARTEIRÃO

NÚCLEO C - ALÇADO SUL - INTERIOR DO QUARTEIRÃO



NÚCLEO B2 - ALÇADO NORTE - INTERIOR DO QUARTEIRÃO



NÚCLEO B - ALÇADO NASCENTE - RUA DO CHAFARIZ



DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ESCALA	1:500	DATA	OUT2022	DESIGNAÇÃO
DIRECTOR DA DMOTDU	ARQ. LUIS PIQUES SERPA			
DIRECTOR DO DOTPU	ARQ. LUIS BAPTISTA FERNANDES			
CHEFE DA DOT	ARQ. PAISAGISTA VERA FREIRE			
EQUIPA TÉCNICA DOT	ARQ. NUNO MACARA			

ESTUDO ORIENTADOR DAS ÁREAS REMANESCENTES DO REVOGADO  
PP DO ESPARGAL/OFICINAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

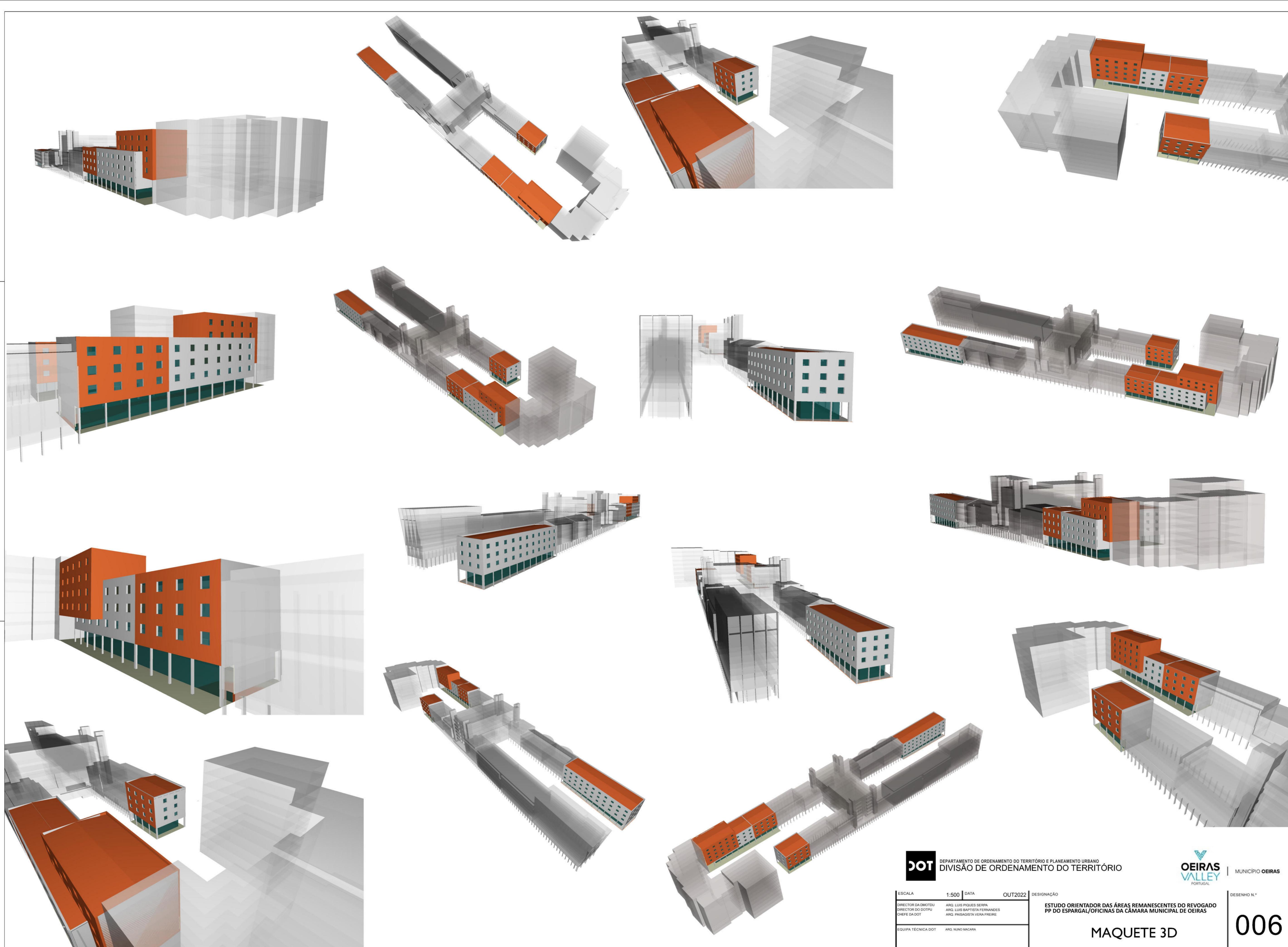
ALÇADO NASCENTE



MUNICÍPIO OEIRAS

DESENHO N.º

005



**DOT** DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ESCALA	1:500	DATA	OUT2022
DIRECTOR DA DLOMOTU	ARG. LUIS RODRIGUES SERRA		
DIRECTOR DO DOTPU	ARG. LUIS BAPTISTA FERNANDES		

CHEFE DA DOT  
ARG. PAISAGISTA VERA FREIRE  
EQUIPA TÉCNICA DOT  
ARG. NUNO MACANA

ESTUDO ORIENTADOR DAS ÁREAS REMANESCENTES DO REVOGADO  
PP DO ESPARGAL/OFCINAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

DESENHO N.º

006

MAQUETE 3D

**OEIRAS**  
VALLEY  
PORTUGAL

MUNICÍPIO OEIRAS



DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ESCALA	1:500	DATA	OUT2022	DESIGNAÇÃO
DIRECTOR DA DMOTDU DIRECTOR DO DOTPU CHEFE DA DOT	ARQ. LUIS PIQUES SERPA ARQ. LUIS BAPTISTA FERNANDES ARQ. PAISAGISTA VERA FREIRE			
EQUIPA TÉCNICA DOT	ARQ. NUNO MACARA			

ESTUDO ORIENTADOR DAS ÁREAS REMANESCENTES DO REVOGADO  
PP DO ESPARGAL/OFICINAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

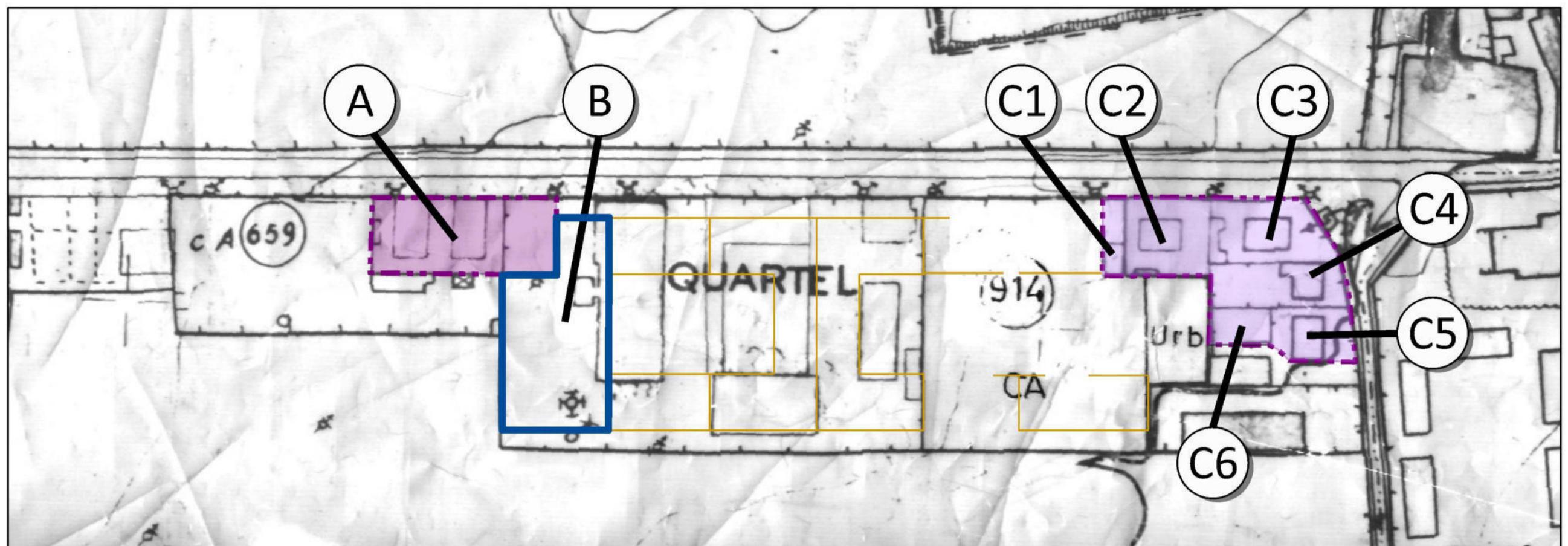
MONTAGEM FOTOGRÁFICA



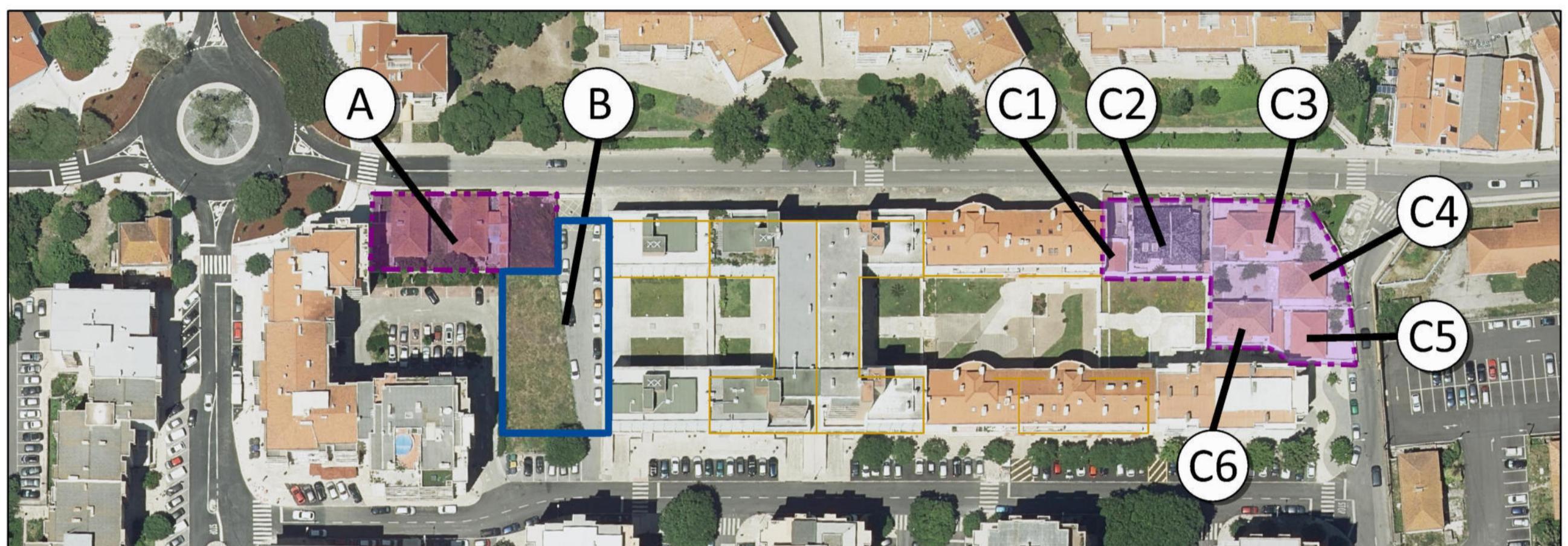
MUNICÍPIO OEIRAS

DESENHO N.º

007



SITUAÇÃO CADASTRAL SOBRE PLANTA DE CADASTRO



nota: deverá ser tido em consideração a distorção natural da fotografia face à cartografia

SITUAÇÃO CADASTRAL SOBRE ORTOFOTOMAPA

NÚCLEO	LOCAL	PROCESSO CMO	ARTIGO	ÁREA DA CERTIDÃO	SUJEITO ATIVO
A	Casas dos Sargentos				Estado Português
B	Bateria das Fontainhas PM29	SP 14/1993	329	1 807.00 m <sup>2</sup>	CMO
C1	rua Oeiras do Piauí (Brasil) N.5	33/1940		96.98 m <sup>2</sup> (*)	Maria Henriques
C2	Rua Cândido dos Reis N.3	627/1980	1485	304.60 m <sup>2</sup>	João Santos
C3	rua Oeiras do Piauí (Brasil) N.1	2291/1971	3308	394.40 m <sup>2</sup>	Maria Pulso Ramos
C4	vivenda MCR - n.º 25	1699/1958		295.00 m <sup>2</sup> (*)	Maria Santos Ramos
C5	vivenda JR - n.º 23	76/1940		209.00 m <sup>2</sup>	António Lourenço
C6	rua do Chafariz 21	1152/1965	6340	109.00 m <sup>2</sup>	Joaquim Ramos

(\*) nota: área medida em planta digital a aguardar certidão



DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PLANEAMENTO URBANO  
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

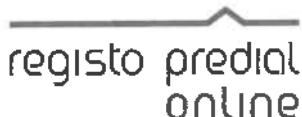


MUNICÍPIO OEIRAS

ESCALA	1:2000	DATA	OUT2022
DIRECTOR DA DMOTDU	ARQ. LUIS PIQUES SERPA	DESIGNAÇÃO	
DIRECTOR DO DOTPU	ARQ. LUIS BAPTISTA FERNANDES	ESTUDO ORIENTADOR DAS ÁREAS REMANESCENTES DO REVOGADO	
CHEFE DA DOT	ARQ. PAISAGISTA VERA FREIRE	PP DO ESPARGAL/OFICINAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS	
EQUIPA TÉCNICA DOT	ARQ. NUNO MACARA	CADASTRO	

DESENHO N.º

008



### Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2429-51775-111014-006340

#### Descrição em Livro:

N.º 4439, Livro N.º: 15

#### Descrições - Averbamentos - Anotações

#### URBANO

SITUADO EM: Paço de Arcos

Rua do Chafariz, n.º 21

ÁREA TOTAL: 109 M2

ÁREA COBERTA: 89 M2

ÁREA DESCOBERTA: 20 M2

MATRIZ n.º: 6340

FREGUESIA: Oeiras e S.Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias.

#### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

CONFRONTAÇÕES: Nascente.Estrada Militar das Fontainhas;Nor- te: Francisco Ramos e Sul e Poente: Herminia Ramos e outros. COMPOSIÇÃO: Rés-do-chão e 1º andar.

#### FRAÇÕES AUTÔNOMAS:

A,B

NÃO CONFIRMADO

---

#### OFICIOSO

OF. de 1995/10/30 - ANOTAÇÃO

Recusado averbamento à descrição.

A Conservadora  
Maria Nilde Abreu Costa Martins

#### INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 38 de 1984/01/26 - Aquisição

CAUSA : Partilha

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* JOAQUIM RAFAEL FARINHA RAMOS

Casado/a com MARIA ADELINA PAIXÃO FERREIRA CLÁUDIO RAMOS no regime de Comunhão geral

Morada: Rua do Chafariz

Localidade: Espargal-Paço de Arcos

\*\* ARMINDA FARINHA RAMOS REIS

Casado/a com JOSÉ FONSECA REIS no regime de Comunhão geral

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: residente c/o 1º

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* JOSE FRANCISCO PAULO RAMOS

Viúvo(a)

Morada: Espargal

Localidade: Oeiras

Extractada da inscrição 62 143 G-142.

A Conservadora  
Maria Nilde Abreu Costa Martins

-----  
AP. 23 de 1996/04/19 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: A PERMILAGEM: 500

FRAÇÃO: B PERMILAGEM: 500

É comum às fracções o logradouro

A Conservadora  
Maria Nilde Abreu Costa Martins

-----  
REGISTOS PENDENTES

Conservatória do Registo Predial de Gondomar  
AP. 3277 de 2020/02/06 - Averbamento de Alteração

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 29-03-2022 e válida até 29-09-2022

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 14 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OEIRAS E SÃO JULIÃO DA BARRA, PAÇO DE ARCOS E CAXIAS

**ARTIGO MATRICIAL:** 2201 **NIP:**

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 05 - PAÇO DE ARCOS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 2010

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Rua do Chafariz-Viv<sup>a</sup>.J.R. **Lote:** - **Lugar:** Paço de Arcos **Código Postal:** 2760-081 CAXIAS

### CONFRONTAÇÕES

**Norte:** Maria dos Prazeres Santos Ramos **Sul:** Maria Adelaide Farinha Ramos Gomes Nascente: Rua do Chafariz **Poente:** Joaquim Rafael F.Ramos

### Descrição do Prédio

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

**Descrição:** Moradia unifamiliar, composta de r/c com 3 assoalhadas, cozinha, casa de banho e logradouro.

O Artigo 2010 da extinta freguesia de Paço de Arcos proveio da divisão do artigo 668 da extinta freguesia de Paço de Arcos, inscrito na matriz antes de 1951.

**Afectação:** Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 3

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 209,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 69,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:**

65,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 65,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

**Ano de inscrição na matriz:** 1985 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €35.200,20 **Determinado no ano:** 2021

**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 99.214,00 **Coordenada Y:** 193.176,00

$$Vt = Vt \times Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv \\ 34.680,00 = 603,00 \times 68,4600 \times 1,00 \times 2,10 \times 1,000 \times 0,40$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velutez, sendo A = (Aa + Ab) x Cai + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Cai = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada da Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod 1 do IMI nº:** 6144528 **Entregue em :** 2013/01/24 **Ficha de avaliação nº:** 9109284 **Avaliada em :**

2013/03/21

### TITULARES

**Identificação fiscal:** 153831987 **Nome:** ANTONIO AUGUSTO LUZIO LOURENÇO

**Morada:** AV DA QUINTA GRANDE Nº 28 7º. A, AMADORA, 2610-161 AMADORA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 203430484

Obtido via internet em 2022-03-25

O Chefe de Finanças



(Jacinta Maria Pexirra Ferreira Couvinha)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 500745943



Para validar este comprovativo acceda ao site em [www.portaldasfinancias.gov.pt](http://www.portaldasfinancias.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

CY1XKSNXBCUB

registro predial  
online

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0174-37334-111004-001397

DESCRÍÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: BATERIA DAS FONTAINHAS  
SITUADO EM: Oeiras e S. Julião da Barra

ÁREA TOTAL: 1807,68 M<sup>2</sup>  
ÁREA DESCOBERTA: 1807,68 M<sup>2</sup>

MATRIZ nº: 329 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno.

Confronta a Norte, Sul, Nascente e Poente com Estado Português.

O(A) Escriturário(a) Superior  
Carimo Akbar Ali

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 43 de 1988/04/08 - Aquisição

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS  
Sede: Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

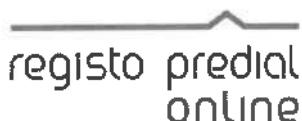
\*\* FAZENDA NACIONAL .

Reprodução por extracto da inscrição G-2

O(A) Escriturário(a) Superior  
Carimo Akbar Ali

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



### Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2429-60006-111014-006425

#### Descrição em Livro:

N.º 2106, Livro N.º: 7

#### Descrições - Averbamentos - Anotações

URBANO

SITUADO EM: Oeiras

Rua Oeiras do Piauí (Brasil), nº 1

ÁREA TOTAL: 394,4 M2

ÁREA COBERTA: 108,25 M2

ÁREA DESCOBERTA: 286,15 M2

Usada a faculdade de fixação de área prevista no n.º 2, do artigo 28.º-B, do Código do Registo Predial

MATRIZ nº: 3380 NATUREZA: Urbana

#### Composição e Confrontações:

Moradia unifamiliar com 2 pisos (rés-do-chão e sótão) e quintal.

TRANSCRITO DO Nº 4006 DA FREGUESIA DE PAÇO DE ARCOS.

O(A) Conservador(a)

Maria do Rosário Rato Gonçalves Palmeira

#### Inscrições - Averbamentos - Anotações

2<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Oeiras.

AP. 2016 de 2012/10/11 11:39:58 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2012/10/15 11:39:58 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS E 5 FRAÇÕES

CAUSA : Sucessão Hereditária

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MARIA LINA PULSO RAMOS

NIF 112629121

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Lino de Assunção, nº 38

Localidade: Paço de Arcos

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* FILIPE ATANÁSTIO RAMOS

\*\* LAURA DE ASSUNÇÃO PULSO RAMOS

Os sujeitos passivos adquiriram por compra a José Chagas Ramos e mulher Maria Tereza dos Santos Ramos ou Maria Teresa.Ramos

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

O(A) Conservador(a)  
Maria do Rosário Rato Gonçalves Palmeira

**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 30-03-2022 e válida até 30-09-2022

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 14 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OEIRAS E SÃO JULIÃO DA BARRA, PAÇO DE ARCOS E CAXIAS

**ARTIGO MATRICIAL:** 3854 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : OEIRAS sob o registo nº: 0000

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 04 - OEIRAS E S. JULIÃO DA BARRA  
(EXTINTA) **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 1485

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Rua Cândido dos Reis Nº: 3 **Lugar:** Oeiras **Código Postal:** 2780-213 OEIRAS

### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

**Descrição:** Moradia composta por cave com 2 divisões, cozinha e casa de banho; r/c com 5 divisões e 2 casas de banho e sótão com 2 divisões e casa de banho .

**Afectação:** Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 7

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 304,6000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 91,8500 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 120,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 120,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

**Ano de Inscrição na matriz:** 1983 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €83.392,40 **Determinado no ano:** 2021

**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 97.310,00 **Coordenada Y:** 192.384,00

VI <sup>a</sup>	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
82.160,00	=	603,00	x	122,7378	x	1,00	x	1,48	x	1,000	x	0,75

Vi = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afecção, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,000). Tralando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do n.º 3º do Art.º 38º do CIMI.

**Mod 1 do IMI nº:** 56877760 **Entregue em :** 2012/12/07 **Ficha de avaliação nº:** 8449735 **Avallada em :**

2013/03/03

### TITULARES

**Identificação fiscal:** 746484313 **Nome:** JOÃO JOSE NICOLAU ALVES DOS SANTOS - CABEÇA DE CASAL

DA HERANÇA DE

**Morada:** R COSTA PINTO Nº 103, PAÇO ARCOS, 2770-213 PAÇO DE ARCOS

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** PARTICIPAÇÃO

Nº 2358308, SF 3654



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3654 - OEIRAS-1

Obtido via internet em 2022-03-25

O Chefe de Finanças

(Jacinta Maria Pexirra Ferreira Couvinha)

### ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

**NIF EMISSOR:** 500745943



**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

E1SCDVV432R3

Para validar este comprovativo acceda ao site em [www.portaldasfinanças.gov.pt](http://www.portaldasfinanças.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



164

## CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

*S. Rauw*

## ACTA DA REUNIÃO ORDINÁRIA REALIZADA EM 4 DE DEZEMBRO DE 1985

30 - AVALIAÇÃO DOS TERRENOS A PERMUTAR COM O ESTADO MAIOR GENERALDAS FORÇAS ARMADAS:

I- Pelo Sr. Presidente foi presente a seguinte proposta:

"Pela Comissão de Avaliações foi feita uma segunda avaliação dos terrenos a permutar com o Estado Maior General das Forças Armadas da qual resultaram os valores de 54.283.200\$00 para terrenos do Estado e 20.475.000\$00 para os terrenos municipais.

Tendo porém em vista que, os valores fixados pela Direcção de Finanças do Distrito de Lisboa para os prédios militares foram os a seguir indicados:

Prédio Militar 11 ..... 1 000 000\$00

Prédio Militar 25 ..... 47 500 000\$00

Prédio Militar 29 ..... 20 000 000\$00

68 500 000\$00, proponho, que se aceite este valor, atribuindo-se o mesmo aos terrenos municipais, ou seja cerca de ..... 5.270\$00/m<sup>2</sup>, devendo ser pedida à Assembleia Municipal a necessária autorização para permutar os terrenos pelos valores indicados.

Mais proponho que esta parte da acta seja aprovada em minuta."

II-..... Submetida a proposta à votação, foi a mesma aprovada, por unanimidade de votos.

Neste momento saiu da sala o Sr. Vereador Celorico Moreira.

O Presidente,

*Ja. S. Rauw*



165

## CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

SECRETARIA

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO n<sup>o</sup> 1323

Assunto: AVALIAÇÃO DOS TERRENOS A PERMITAR COM O ESTADO MAIOR GENERAL DAS FORÇAS ARMADAS

Pela Comissão de Avaliações foi feita uma segunda avaliação dos terrenos a permitar com o Estado Maior General das Forças Armadas da qual resultaram os valores de 54 283 200\$00 para os terrenos do Estado e 20 475 000\$00 para os terrenos municipais.

Tendo porém em vista que, os valores fixados pela Direcção de Finanças do Distrito de Lisboa para os prédios militares foram os a seguir indicados:

<u>Prédio 101/1</u>	PM 11	.....	1 000 000\$00
	PM 25	.....	47 500 000\$00
	PM 29	.....	<u>20 000 000\$00</u>
			68 500 000\$00, proponho,

que se aceite este valor, atribuindo-se o mesmo aos terrenos municipais, ou seja cerca de 5 270\$00/m<sup>2</sup>, devendo ser pedida à Assembleia Municipal a necessária autorização para permitar os terrenos pelos valores indicados.

Mais proponho que esta parte da acta seja aprovada em miruta.

Oeiras, 26 de Novembro de 1985

O Presidente da Câmara,

*José Luís Ramalho*



166

D.S.  
Luz

## CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

*A considerar  
de Presidente  
13/11/85  
J. J. G.*

- Concorde.

- Proceder à escritura  
com brevidade

15. NOV. 1985

*a Luz Rau*

Refa. 1 - Processo s/nº - Serviços Sociais das Forças Armadas

2 - Parecer da C.A. de 14/7/80

3 - " " " de 30/10/80

4 - Permuta de terrenos entre a C.M.O. e E.M.G.F.A. de 9/6  
/80.

5 - Informação nº 147-2a./85 de 7/10/85.

6 - Despacho do Sr. Presidente de 11/10/85 exarado na infor-  
mação anterior.

7 - Parecer da C.A. de 15/10385

8 - Despacho do Sr. Presidente de 25/10/85 exarado no pare-  
cer anterior.

Assunto - Permuta de terrenos entre a C.M.O. e o Estado.

PARECER DA COMISSÃO DE AVALIAÇÕES

Esta Comissão tomou conhecimento do despacho de refa. (8)

e emite o seguinte parecer:

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - No parecer de refa. (7) esta Comissão exclusiva-  
mente avaliou os prédios militares em epígrafe,

*fis. 122*

::://:::

tendo apensado a esse parecer fotocópia de outro bastante antigo (da Comissão inicial) no qual se caracterizava a parametria urbanística em causa.

1.2 - Qualquer outra interpretação diferente da que antecede deve ser considerada como prejudicada pelo esclarecimento aqui prestado.

1.3 - Especificando melhor esclarecemos que só avaliamos em 15/10/85 os terrenos militares que a D.G.C.I. remeteu à C.M.O. com valores indicados pela D.F.D.L. (vide regº. nº 13979 de 25-9-85).

1.4 - Acresce ainda o facto de que parte do prédio militar nº 25 (Antes) estar previsto ser ocupado com construção (procº. 554-PA-74 - HABITEX) e esta Comissão em avaliação feita hoje fixou o valor de parte desse prédio em 20.916.000\$00 (correspondente a 30.000\$00 x 0,1 x 3,5 = 15.750\$00 x 1.328 m<sup>2</sup>)

1.5 - Sequentemente reavaliou-se os terrenos em permuta  
2 - ÁREAS APROXIMADAS

2.1 - Terrenos a receber pela C.M.O.

Prédio PM 11 -----	3.500 m <sup>2</sup>
" PM 25 - Terreno Rural -----	18.672 m <sup>2</sup>
" PM 25 " Construção -----	1.328 m <sup>2</sup>
" PM 29 -----	5.000 m <sup>2</sup>

2.2 - Terreno a ceder pela C.M.O. ----- 13.000 m<sup>2</sup>

3 - VALORES DESTA AVALIAÇÃO



2

## CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

### 3.1 - Terrenos a receber pela C.M.O.

Da avaliação anterior conjugada com a efectuada no processo 554-PA-74 e rectificando o valor do custo de construção de 25.000\$00 para 30.000\$00/m<sup>2</sup> na avaliação anterior temos:

#### 3.1.1 - Prédio PM 11 - Pedreira do Carrascal

$$3.500 \text{ m}^2 \times 1,5 \times 30.000\$00 \times 0,15 = 23.625.000\$00$$

#### 3.1.2 - Prédio PM 25 - Bateria das Antas

$$1.328 \text{ m}^2 \times 15.750\$00 = 20.916.000\$00$$

$$18.672 \text{ m}^2 \times 100\$00 = \underline{1.867.200\$00}$$

$$22.783.200\$00$$

#### 3.1.3 - Prédio PM 29 - Quartel da Bateria das Fontainhas ou Espargal

$$5.000 \text{ m}^2 \times 0,35 \times 30.000\$00 \times 0,15 = 7.875.000\$00$$

#### 3.1.4 - Total ----- 54.283.200\$00

### 3.2 - Terreno a ceder pela C.M.O.

#### 3.2.1 - Dos "viveiros"

$$13.000 \text{ m}^2 \times 0,35 \times 30.000\$00 \times 0,15 = 20.475.000\$$$

3.2.2 - Atendendo ao parecer da anterior Comissão de Avaliações e ao despacho do Sr. Presidente que sanciona a igualdade de valores totais nos terrenos em permuta, deverá considerar-se o valor anterior como de 54.283.200\$00, a que corresponde o valor unitário de 4.176\$00/m<sup>2</sup> terreno.

### 4 - VALORES DA AVALIAÇÃO DA DIRECÇÃO DE FINANÇAS DO DIS-

::::/:::

TRITO DE LISBOA

A D.F.D.L. fixou, não sabemos como, os valores dos pré-dios militares em:

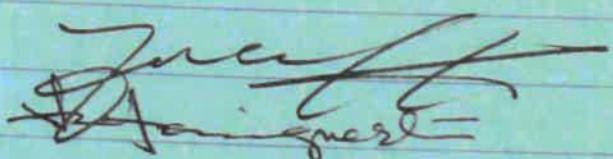
PM 11 -----	1.000.000\$00
PM 25 -----	47.500.000\$00
PM 29 -----	<u>20.000.000\$00</u>
	68.500.000\$00

Consequentemente e na hipótese de igualdade de valores dos terrenos em permuta, o terreno a ceder pela C.M.O. valerá 68.500.000\$00 a que corresponde a cerca de 5.270\$/m<sup>2</sup>.

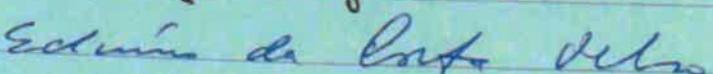
Oeiras, 5 de Novembro de 1985

A COMISSÃO DE AVALIAÇÕES

Ver. Rolo



Engº Cuña



Dr. Veloso



Engº Leite Gonçalves



Engº Vasconcelos

 \*

S.



R.

167

# ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OEIRAS

2780 OEIRAS

Exmo. Sr.



Presidente da Câmara Municipal de

OEIRAS

Sua referência  
19003

Sua comunicação de  
11.12.85

Nossa referência  
Nº 214

DATA  
10.1.86

ASSUNTO: PROPOSTAS CM0/19003-11.12.85

Avaliação dos terrenos a permituir com o Estado Maior General das Forças Armadas

Ref<sup>a</sup>: Sessão Ord. nº 5/85

4<sup>a</sup>. Reunião-7.1.86

Levo ao conhecimento de V. Ex<sup>a</sup>. de que a Assembleia Municipal, em sua Reunião de 7 do mês em curso, apreciou a Proposta mencionada em epígrafe e, por maioria com uma abstenção, deliberou aprová-la e, em minuta.

Em complemento, junto cópia da referida deliberação.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Assembleia Municipal,

Miguel José de Freitas Vieira da Luz.



168

## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE OEIRAS

Sessão Ordinária nº 5/85 da Assembleia Municipal de Oeiras

1ª reunião, realizada em 7 de Janeiro de 1986

Quinto de facto da acta.

Despacho 870/19003 - 11.12.85 - Avaliação do terreno a permitir com o Estado Maior General das Forças Armadas.

A Assembleia Municipal de Oeiras tomou conhecimento de deliberações onímeras trinta de reuniões da Câmara Municipal, realizada em quadro de Desenvolvimento e delibera, por unanimidade com uma abstenção, aprovar a permuta, com o Estado Maior General das Forças Armadas, dos terrenos pelo valor indicado, conforme proposto pelo Ofício Executivo, traduzido em três deliberações.

Mais foi deliberado, por unanimidade de votos, aprovar em conjunto esta parte da acta.

O Presidente da Assembleia Municipal,





169

S. R.

## CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

ASSEMBLEIA MUNICIPAL  
DE  
OEIRASRegisto de Envelope n.º 180  
em 12/12/1985

Destinatário \_\_\_\_\_

Exmo. Sr.

Presidente da Assembleia Municipal de

OEIRAS

Nome remetente \_\_\_\_\_

Nome destinatário de \_\_\_\_\_

Nome remetente \_\_\_\_\_

15

DATA

19003 \* 11 DEZ 1985

ASSUNTO: "Avaliação dos terrenos a permitar com o Estado Maior General das Forças Armadas"

A fim de que esse Órgão Municipal autorize a permuta de terrenos com o Estado Maior General das Forças Armadas, junto remeto a V. Exa. a deliberação tomada por esta Câmara Municipal em reunião ordinária realizada em 4 do corrente mês e demais documentação respeitante ao assunto.

Mais solicito de V. Exa. que o assunto seja analisado com a maior urgência possível.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara,



(João António Silva Ramos)

*Approved  
by resolution  
of 4/12/85  
JAS  
7/1/86*

Anexo: 15 photocopies

CR/LS

10.12.85



170

## CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

ACTA DA REUNIÃO ORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE NOVEMBRO DE 1987

O - PM 841 (1º. VOLUME) - COMPLEXO DA 3ª. IDADE EM OEIRAS, DOS S.S.F.A. -

PROTOCOLO CELEBRADO ENTRE A CÂMARA E O E.M.G.F.A - RECTIFICAÇÃO DE ÁREAS:

A Câmara deliberou por unanimidade aprovar a seguinte proposta  
subscrita pelo Senhor Presidente:

"Em vinte e nove de Dezembro de mil novecentos e oitenta e dois  
Câmara Municipal de Oeiras e o Estado Maior General das Forças Armadas  
estabeleceram, o protocolo supra em que foi então acordado:

A Câmara Municipal de Oeiras cede ao Estado (Estado Maior  
General das Forças Armadas - Serviços Sociais das Forças Armadas) a área total  
de vinte e quatro mil e cem metros quadrados distribuídas pelas parcelas:

Terrenos do Viveiro - ~~treze~~ mil metros quadrados

Parcela "B" - onze mil e cem metros quadrados

Total - vinte e quatro mil e cem metros quadrados

O Estado cede à Câmara Municipal de Oeiras a área total de  
trinta e nove mil e seiscentos metros quadrados distribuída pelas parcelas:

Pedreira do Carrascal - Processo Municipal Onze - três mil e  
quinhentos metros quadrados

Lar Académico Militar - Processo Municipal Cinco (parcela  
A) - onze mil e cem metros quadrados

Espargal Processo Municipal Vinte e Nove - cinco mil metros  
quadrados

Bateria das Antas - Processo Municipal Vinte Cinco - vinte  
mil metros quadrados

Total - trinta e nove mil e seiscentos metros  
quadrados

fls. 1 a 3

— A parcela A do Lar Académico Militar incluia os edifícios nela existentes.

— A permuta em causa foi considerada de valor igual (sem retornos para qualquer das partes e condicionada à autorização da Direcção Geral do Património do Estado, antes de ser formalizada).

— Posteriormente houve evolução<sup>da situação</sup> de que resultou:

— Definição dos valores dos terrenos e edifícios em permuta pela comissão de avaliações.

— Definição dos valores dos terrenos do Estado (sem a parcela do Lar Académico Militar) pela Direcção-Geral do Património.

— Supressão na permuta, devido à evolução urbanística de que resultou a aprovação do lote escolar (escola preparatória) da parcela B da Câmara Municipal de Oeiras e da parcela A do Lar Académico Militar.

— A Câmara Municipal de Oeiras deliberou em quatro de Dezembro de mil novecentos e oitenta e cinco (número trinta) a avaliação dos terrenos do Estado em sessenta e oito mil e quinhentos contos, distribuídos por:

Processo Municipal Onze - mil contos

Processo Municipal Vinte - Cinco - quarenta e sete mil e quinhentos contos

Processo Municipal vinte e nove - vinte mil contos

Total - sessenta e oito mil e quinhentos contos, a que fez corresponder, em igualdade de valores, o terreno a ceder pela Câmara Municipal de Oeiras ao Estado.

A Assembleia Municipal de Oeiras deliberou em sete de Janeiro de mil novecentos e oitenta e seis aprovar a deliberação da Câmara Municipal de Oeiras anterior.



## CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

Ao procurar formalizar-se o protocolo como escritura de permuta, foi então verificado que os prédios militares não correspondiam aos artigos cadastrais da matriz predial rústica ou urbana e as áreas desses mesmos artigos não estavam conforme os valores correspondentes em permuta.

Por parte da Câmara Municipal de Oeiras não existia problema impeditivo quanto aos terrenos municipais, salvo os que careciam de acerto de áreas em permuta (provenientes do arruamento a construir pelos Serviços Sociais das Forças Armadas para substituir o existente).

Segundo o ofício da Direcção Geral do Património do Estado número doze mil trezentos e noventa e dois de um de Julho de mil novecentos e oitenta e sete esta comunicou à Câmara Municipal de Oeiras o seguinte:

Por despacho de Sua Excelência o Secretário de Estado das Finanças de um de Setembro de mil novecentos e oitenta e três foi autorizada a permuta.

Ao promover o registo dos terrenos do Estado na Conservatória do Registo Predial surgiram diferenças em relação às áreas apresentadas pelos Serviços do Exército e os encontrados pela Direcção de Finanças.

Solicitaram a intervenção de um representante da Câmara Municipal de Oeiras no esclarecimento da diferença supra.

A Câmara Municipal de Oeiras foi representada pelo Senhor Director do Projecto Municipal Engenheiro Luís Dominguez Cuña, tendo sido feito uma acta da reunião havida em trinta de Setembro de mil novecentos e oitenta e sete, a qual tem anexo uma planta à escala de um por dois mil a qual esclarece cabalmente as diferenças de áreas mais significativas.

Da planta anexa à acta anterior extrai-se:

Terrenos a ceder pelo Estado à Câmara Municipal de Oeiras —  
Processo Municipal Onze — São mil trezentos e cinquenta  
metros quadrados, em vez de três mil e quinhentos metros quadrados pois a  
"diferença" está no domínio público como parte do património público municipal  
(arruamentos).

Processo Municipal Vinte Cinco — São vinte cinco mil e  
seiscentos metros quadrados, incluindo seis mil quatrocentos e cinquenta e  
cinco metros quadrados destacados e devolvidos" ao Ministério das Finanças em  
treze de Novembro de mil novecentos e quarenta e quatro, em vez de vinte mil  
metros quadrados

Processo Municipal Vinte e Nove — São cinco mil metros  
quadrados e não teve alteração.

Lar Académico Militar (parcela A) — Foi suprimida.

Terrenos a ceder pela Câmara Municipal de Oeiras ao Estado.

Terrenos do Viveiro.

Estão distribuídos pelas parcelas A (setecentos e quarenta  
metros quadrados), B (três mil novecentos e quarenta metros quadrados) e C  
(sete mil quatrocentos e sessenta metros quadrados) no total de doze mil cento  
e quarenta metros quadrados em vez de treze mil metros quadrados.

Parcela "B"

Foi suprimida como compensação da parcela A do Lar Académico  
Militar e respectivas construções.

Crê-se que devido ao que antecede se deverá manter o  
critério antes acordado entre a Câmara Municipal de Oeiras e a Direcção de  
Finanças do Distrito de Lisboa de igualdade dos valores totais.

Recentemente, pelo ofício dos Serviços Sociais das Forças



## CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

Armadas número treze mil quinhentos e trinta e um de dois de Novembro de mil novecentos e oitenta e sete, o Estado Maior General das Forças Armadas refere que o terreno ao Processo Vinte Cinco com seis mil quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados desafectado do Estado Maior do Exército, em treze de Novembro de mil novecentos e quarenta e quatro, (mas não destacado na matriz predial rústica de Oeiras), não pode ser considerado no acto da escritura, posto, no seu entender, dever ser objecto de negociações directas com a Direcção Geral do Património do Estado.

Sequentemente, crê-se ser agora oportuno proceder à rectificação anterior e promover as negociações necessárias e conclusivas com a Direcção Geral do Património do Estado pois para a Câmara Municipal de Oeiras não faz sentido ficar uma parcela de terreno do artigo cadastral a nordeste do Processo Municipal Vinte Cinco enclavada nos terrenos envolventes que são ou virão a ser municipais e se destinam a zonas verdes ou equipamento colectivo.

Propõe-se:

Aprovação das áreas em permuta rectificadas.

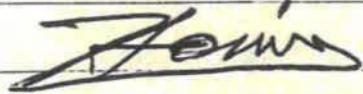
Considerar que o protocolo entre o Estado Maior General das Forças Armadas e a Câmara Municipal de Oeiras fique deste modo rectificado, mas condicionado ao acordo da Direcção-Geral do Património do Estado.

Negociar com a Direcção-Geral do Património do Estado o acerto de áreas anterior, mantendo o critério de igualdade do valor total das áreas em permuta.

Aprovação em minuta devido à urgência do assunto em causa.

Comunicar aos Serviços Sociais das Forças Armadas e à Repartição de Finanças de Oeiras o que for deliberado".

O Presidente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Joaquim Fons".



R.

S. MINISTÉRIO DAS FINANÇAS  
SECRETARIA DE ESTADO DOS ASSUNTOS FISCAIS  
DIRECÇÃO-GERAL DO PATRIMÓNIO DO ESTADO

... SECÇÃO  
N.  
PROC. 21-LJ-162  
VERBA

ORME O ORIGI

11 Finanças de Oeiras  
15/02/1988  
O Chefe da Repartição

C R E D E N C I A L

Usando da faculdade que me confere o artigo 3º do Decreto-Lei nº 27/79, de 22 de Fevereiro, conjugado com o artº 10º do Decreto-Lei nº 25.547, de 27 de Junho de 1935, designo e autorizo o Chefe de 1ª Repartição de Finanças de Oeiras, Acúrcio Armando Salomé, ou quem o substituir nos seus impedimentos legais, a autorizar em minha representação e por parte do Estado, na escritura de permuta, em igualdade de valores, dos seguintes prédios.

Do Estado:

- Antigo prédio militar nº 11, de Oeiras, denominado "Pedreira do Carrascal", situado no lugar de Carrascal, limites de Medrosa, com a área aproximada de 1 350 m<sup>2</sup>, a destacar do prédio rústico, inscrito na matriz cadastral da freguesia de Oeiras sob o artigo 714, Secção 58, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o nº 19058, a fls., do Livro B-67;

- Antigo prédio militar nº 25, de Oeiras, denominado "Bateria das Antas", situado no lugar de Antas, com a área aproximada de 25 600 m<sup>2</sup> a destacar do prédio rústico, inscrito na matriz predial da freguesia de Oeiras sob o artº 649 sec. 53-59 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o nº 12 829, fls 131 v. do Livro B-41.

Antigo prédio militar nº 29, de Oeiras, denominado "Quartel da Bateria das Fontainhas ou do Espargal", situado no lugar de Espargal, com a área aproximada de 5 000 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Oeiras sob o artigo 329, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o nº 01397.

*fls. 122*

.../...

S. R.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS  
SECRETARIA DE ESTADO DOS ASSUNTOS FISCAIS  
DIRECÇÃO-GERAL DO PATRIMÓNIO DO ESTADO

3-1/6  
SEÇÃO  
N.  
PROC. 21-LJ-162  
VERBA

- 2 -

*Norme o original*  
*15 de Setembro de 1983*  
*Ofício da Repartição*  
*Braga*  
Da Câmara Municipal de Oeiras:

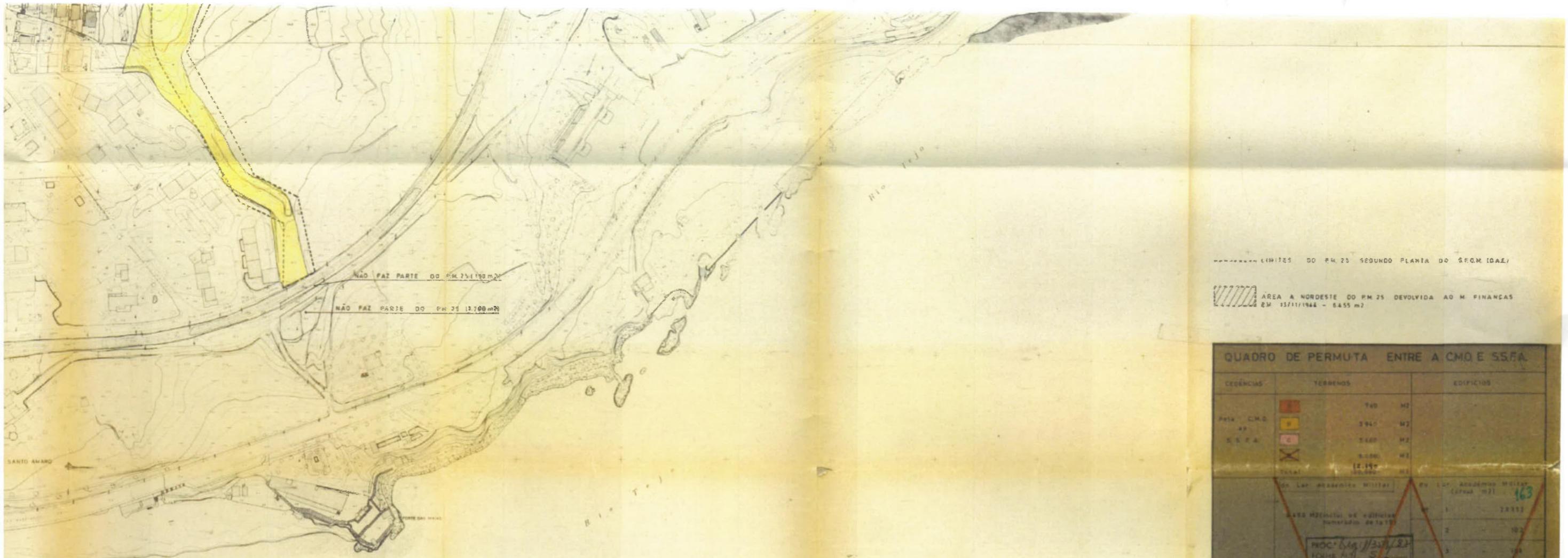
- Prédio rústico denominado "Terrenos dos Viveiros", situado no Alto de Medrosa, com a área aproximada de 13 000 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz cadastral da freguesia de Oeiras sob o artigo 800, Secção 58, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o nº 3 986, a fls. 31 v.º do Livro B-13.

Esta permuta foi autorizada por despacho do Senhor Secretário de Estado das Finanças de 1 de Setembro de 1983, e foi objecto de um protocolo celebrado entre o Estado-Maior General das Forças Armadas e a Câmara Municipal de Oeiras em 29 de Dezembro de 1982.

Também autorizo aquele Chefe de Repartição a requisitar e a praticar os demais actos necessários ao registo do terreno adquirido pelo Estado, na competente Conservatória do Registo Predial, em seu nome.

Direcção-Geral do Património do Estado, em 3 de Fevereiro de 1988.

LEO DIRECTOR-GERAL,



EDO/GO		CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS	
DESENHO	28-1-90		
PROJETO	30-8-82	PROJETO	
DESENHO		PERMUTA DE TERRENOS	S U O
PROCESSO		ENTRE A CMO E SSFA	DIX TOP
Nº ARQUIVO		LOCALIZAÇÃO	OEIRAS
ESCALAS	1:2000	DESIGNAÇÃO DO DESENHO	SUBSTITUI SUBSTITUÍDO POR

