OEIRAS VALLEY PORTUGAL | MUNICÍPIO OEIRAS

INFORMAÇÃO Nº 5802 / 2026 **| DPU**

Alteração de Op. de Loteamento - Licenciamento

DADOS DO PROCESSO

Nº do Processo: P2/1989/967/0 Antecedentes:

Morada: Alvará de Loteamento 20/1995 Queijas 2790 UF Carnaxide e Queijas

Local: Queijas

Freguesia: UF Carnaxide e Queijas

DADOS DO PEDIDO

Requerimento inicial: R13574/2025 Data de Entrada: 27-11-2025

Antecedentes:

Requerimento em apreciação: R13574/2025; R6312/2026 e R7678/2026 Data de Entrada:

DADOS DO REQUERENTE

Nome: Tozisco, SA

Na qualidade de: Proprietário

ASSUNTO

Alteração ao alvará de loteamento 20/1995

TEOR DA INFORMAÇÃO

Introdução

1. Através do R13574/2025 e posterior junção de elementos, R6312/2026 e R7678/2026, vem a requerente, TOZISCO SA, na qualidade de proprietária da fração E do Lote 1 do Alvará de Loteamento 20/1995 sito em Queijas, apresentar uma alteração aos parâmetros urbanísticos da referida fração.

A análise técnica encontra-se em documento anexo, ponto 2 a 17.

Conclusão

18. Face ao exposto, e tendo em consideração o exposto no ponto 9 e 17, considera-se que a presente proposta de alteração ao alvará de loteamento 20/1995 encontra-se em condições de aprovação. Trata-se de uma operação urbanística enquadrada nos termos do disposto no n.º 3 do Art.º 27º do RJUE, aprovado pelo D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação. Previamente à submissão à Câmara para aprovação, deverá ser encetado o procedimento de Consulta Pública, de acordo com o disposto na alínea b) do n.º 1 do Art.º 142 do RPATOR, uma vez que se trata de uma operação urbanística abrangida pelo PSPCACO com a área de intervenção superior a 5000m2.

À Consideração Superior

DADOS DA DECISÃO

Proposta de decisão

É de Deferir

[redacted]

Técnico(a) Superior

Pareceres / Despachos

1 Parecer

Decisão: É de Deferir

Fundamento:

Concordo. A alteração ao AL 20/1995, sito em Queijas, c/ incidência na fração E do LT.1 (em obra) prevendo: a alteração do polígono de implantação p/ criar mais 2 lug. de estac., aumento da ABC de arrecadações (+90m2) e da ABC de HAB.(+233m2), em parte da área destinada a arrecadações c/ condições de habitabilidade, encontra-se em condições de merecer aprovação devendo, previamente à submissão ao executivo municipal p/ deliberação, ser desencadeados

[redacted]

Chefe de Divisão

2 Parecer

Decisão: É de Deferir

Fundamento:

os procedimentos de notificação aos titulares dos demais lotes (13) da presente OL p/ que se pronunciem c/ enquadramento no nº3 do ARTº27º do RJUE, estando ainda sujeita a um período de Consulta Pública nos termos da alínea b) do nº 1 do ARTº 142 do RPATORMO, face à abrangência do PSPCACO.
À C/S do Sr. D. DMOTDU.

[redacted]

Chefe de Divisão

3 Selecionar

Decisão: Selecionar

Fundamento:

Concordo.
Proceda-se em conformidade com o proposto pela Sr.ª C/DPU sendo que, poderá ser submetido à Câmara para deliberar a aprovação da Alteração, decorrido o respetivo período de Consulta Pública.
À CS do Sr. PCMO.

[redacted]

Diretor(a) Municipal

4 Despacho

Decisão: Concordo

Fundamento:

Concordo nos termos do parecer.

[redacted]

Presidente

Submeter

ANEXO À INFORMAÇÃO N.º 5802/2026/DPU

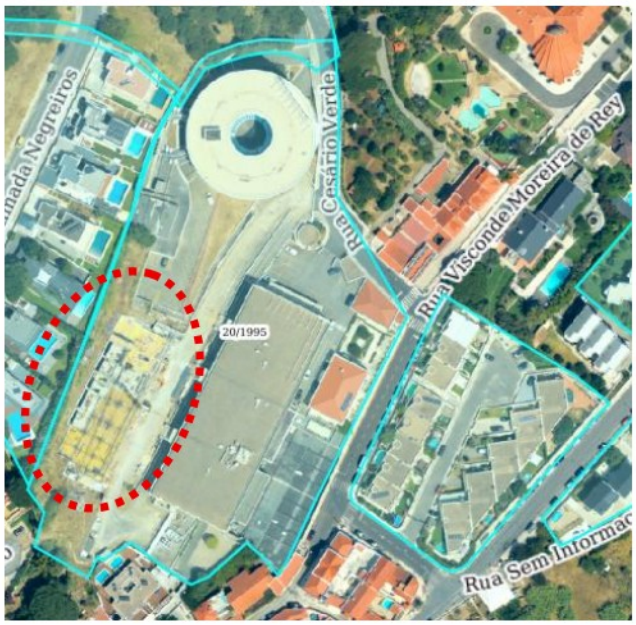
Antecedentes: 13574/2025

Requerimento: 6312/2026 e 7678/2026

Processo: 967/1989

Introdução

1. Através do R13574/2025 e posterior junção de elementos, R6312/2026 e R7678/2026, vem a requerente, TOZISCO SA, na qualidade de **proprietária da fração E do Lote 1 do Alvará de Loteamento 20/1995 sito em Queijas, apresentar uma alteração aos parâmetros urbanísticos da referida fração.**



Localização da fração E do lote 1 do AL 20/1995

Antecedentes

2. O **alvará de loteamento 20/1995** abrange uma área de 22.787,67m2 e é constituído por 14 lotes, o lote 1 destina-se a indústria, serviços e habitação e os restantes lotes (2 a 14) a moradias unifamiliares.

3. **O lote 1 com a área de 17.320,67m2, foi objeto de alteração, aditamento n.º 5/2023 emitido em 22/5/2023,** prevendo a alteração de uso da fração E de serviços para habitação. Este lote encontra-se dividido em 5 frações (constituindo cada uma delas um edifício autónomo) e área comum, em regime de propriedade horizontal. **A fração E destina-se a habitação com 17fogos.**



ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)										
Nº DO LOTE	FRAÇÃO	ÁREA DO LOTE (m²)	IMPLANTAÇÃO	GARAGENS	HABITAÇÃO	PORTARIA	INST. INDUSTRIAIS E ESCRITORIOS	A.B.C. Total	Nº DE PISOS	Nº DE FOGOS
1	A	17 320,67	7 344,75	—	—	—	11 293,00	11 293,00	6	—
	B			—	—	—	1 479,00	1 479,00	3	—
	C			—	—	—			2	—
	D			1 608,00	—	—	6 629,00	8 237,00	6	—
	E			1 200,00	1 967,00	—	—	3 167,00	5	17
	Área Comum			—	—	17,00	—	17,00	1	—
SUB-TOTAL		17 320,67	7 344,75	2 808,00	1 967,00	17,00	19 401,00	24 193,00	—	17

Extrato do AL 20/1995 em vigor

4. Em resposta ao pedido de alteração do AL, submetido inicialmente (R13574/2025), foi efetuada um **ata de reunião a 23/12/2025, onde foram solicitados os seguintes elementos/correções:**

- A legitimidade não se encontra comprovada. É necessário apresentar CRP de

todas as frações do lote e ata do condomínio com a concordância da totalidade dos proprietários;

- As legendas devem ser retificadas, não se trata do aditamento ao AL 5/2023, mas sim da Alt. ao AL 20/1995;

- Deve ser apresentado: Ficha de estatística e quadro sinótico do lot. com indicação das alterações;

- Na planta síntese, a coluna com a designação de arrecadações deve ser retirada do quadro sinóptico. Esta área deve ser acrescentada à área de habitação e colocar uma nota com a discriminação de todas as áreas (Hab. + S. condomínio + arrecadações);

- Na planta síntese, o limite dos lotes não deve ser representado a vermelho, o limite da área objeto de loteamento não deve ser a amarelo e o limite das frações do lote 1 deve ser mais legível;

- Na planta síntese deve ser indicado que o loteamento é tutelado por um regulamento e este deve constituir um elemento autónomo, separado da memória descritiva;

- Na planta de alterações, estas devem estar identificadas com as cores convencionais (vermelhos e amarelos). Nesta planta não estão assinaladas as alterações indicadas na MD, relativamente ao polígono de implantação do edifício e criação de mais 1L de estacionamento;

- Na memória descritiva, deverá ser explicado de forma esquemática, qual o piso e localização da área de habitação e arrecadações que se está a aumentar. Deve ser explicado qual o aumento proposto para área de arrecadações, uma vez que já estava previsto no aditamento efetuado em 2023, mas por lapso, não foi descrito no quadro sinóptico.

Mais se informou:

- Os novos elementos devem ser apensos junto ao Req.º inicial que foi transferido para o Proc.º do Lot. n.º P2/1989/967;

Foi ainda comunicado:

- Tratando-se de um loteamento abrangido pelo PSPCACO, encontra-se sujeito a consulta publica cf. n.º 1 do Art.º 142 RPATOR;

- Encontram-se a decorrer outros pedidos de viabilidade de alteração de uso para a fração A e D do mesmo lote, pelo que sugere efetuar uma única alteração ao AL.

Enquadramento Urbanístico - Plano Diretor Municipal (PDM)

5. Face ao PDM alterado por adequação ao novo RJIGT, publicado no Aviso n.º 19629/2022, DR, 2ª série, de 13 de outubro de 2022, a área de intervenção insere-se em solo urbano-urbanizado da **UOPG Norte** e é classificada, segundo "Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo", como "**Espaços Habitacionais – Áreas de Estruturação e/ou Colmatação e Espaços Habitacionais - Áreas Consolidadas".**

Servidões Administrativas, Restrições de Utilidade Pública e outras Condicionantes

6. O lote 1 é abrangido pelas servidões, restrições de utilidade pública e outras condicionantes, assinaladas no PDM:

   - Zona de Servidão Aeronáutica - Aeroporto da Portela - Decreto n.º 48542 de 24 agosto de 1968;

   - Zona de Servidão Radioelétrica – Centro de Fiscalização Radioelétrico do Sul (Zona de libertação secundária) - Decreto nº 326/76 de 6 de maio;

   - Estrutura Ecológica Complementar - Áreas de Acesso ao Sistema de Vistas - A estas áreas aplicam-se as disposições constantes do Art.º 20º do regulamento do PDM.

Acústica

7. De a cordo com os Mapas Estratégicos de Ruído aprovados pela Assembleia Municipal nº 117/13 em 27 de dezembro de 2013, a área de intervenção insere-se numa zona classificada como "Mista", verificando-se que **a mesma não se encontra em zona de conflito.**

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

8. A **área de intervenção encontra-se abrangida** pelo núcleo de formação **histórica de Queijas e área de proteção (50m) da "Casa de Cesário Verde",** como edifício representativo de factos ou personagens históricas relevantes (código tipológico EP4). O PSPCACO foi aprovado pela Assembleia Municipal a 12.11.1997, ratificado a 02.12.2003 e publicado no DR II série nº 67 de 19 de março de 2004.

9. **Neste âmbito, foi consultada o DPERU/DRU, que informou que não se opunha à presente proposta de alteração à fração E do lote 1 do AL 20/1995.**



Extrato do PSPCACO

Proposta/Análise

10. De acordo com a memória descritiva, a presente proposta de alteração aos parâmetros urbanísticos da fração E do AL 20/1995 decorre do processo construtivo do edifício (licença de construção n.º 9/2024), onde se constatou que a **alteração ao polígono de implantação, permitia a otimização do estacionamento e que ao nível dos pisos 3 e 4 existem áreas de arrecadações que reúnem condições de habitabilidade.**

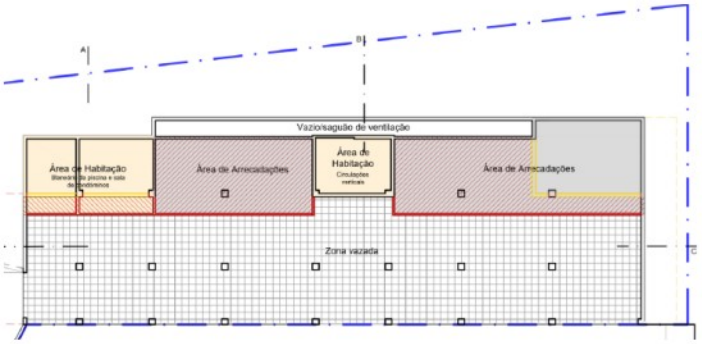
11. As alterações propostas ao presente alvará de loteamento que ainda não foram submetidas ao nível do processo de licenciamento do edifício consistem:

    - Alteração da geometria do polígono de implantação sem alterar a respetiva área, possibilitando a **construção de +2L de estacionamento**, **passando a fração a ter 33L em vez de 31L.**



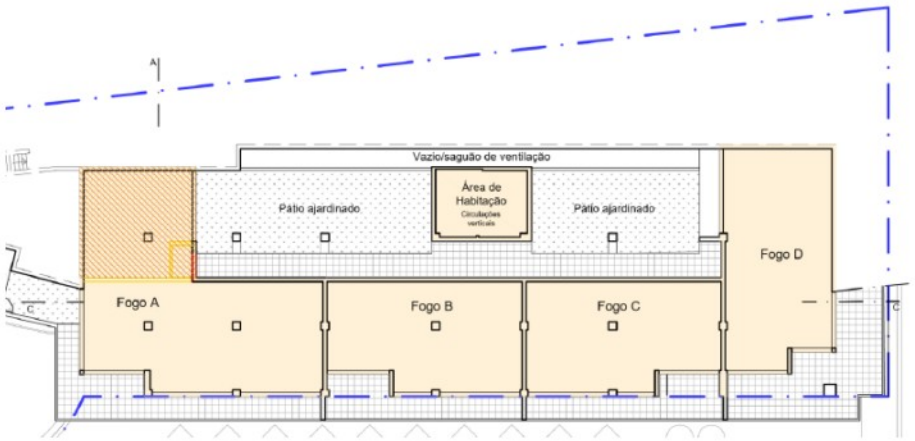
Extrato das alterações propostas na planta do piso 1 (Fonte – Memória descritiva)

- **Aumento da área de arrecadações no piso 2 (+ 90m2),** utilizando parte do piso vazado passando a área de garagens/ arrecadações de 1200m2 para 1290m2. Sendo esclarecido que 1010m2 corresponde à área de garagem e 280m2 à área de arrecadações dos condóminos.



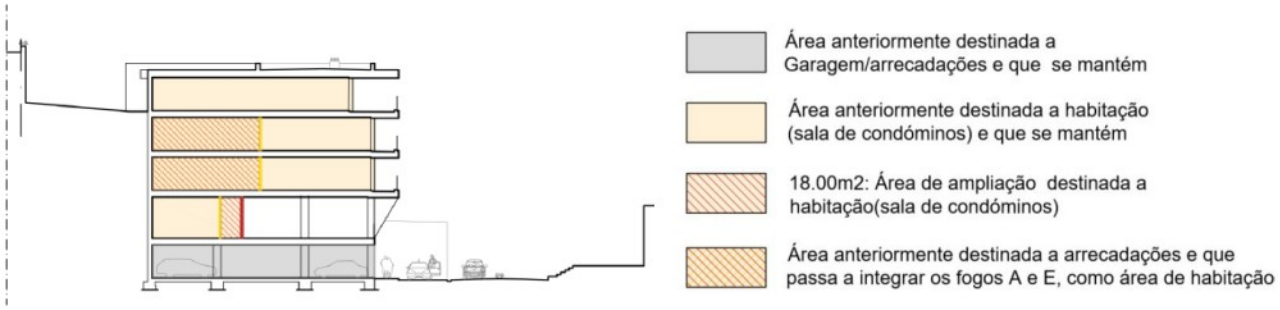
Extrato das alterações propostas na planta do piso 2 (Fonte – Memória descritiva)

- **Aumento da área de habitação nos pisos 1, 3 e 4 (+233m2, incluindo 18m2 de área da sala de condomínio),** com recurso à alteração de parte da área destinada a arrecadações com condições de habitabilidade.



Extrato das alterações propostas na planta do piso 3 e 4 (Fonte – Memória descritiva)

12. **Trata-se do aumento da abc de 323m2** (90m2 de arrecadações e 233m2 de habitação, incluindo 18m2 de sala de condomínio) e aumento do n.º de lugares de estacionamento (+2L**), sem alterar a área de implantação e volumetria do edifício, assim como, o n.º de fogos.**



CORTE A

Extrato das alterações propostas no corte transversal (Fonte – Memória descritiva)



ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)										
Nº DO LOTE	FRAÇÃO	ÁREA DO LOTE(m²)	IMPLANTAÇÃO	GARAGENS/ ARRECADAÇÕES*	HABITAÇÃO	PORTARIA	INST. INDUSTRIAIS E ESCRITORIOS	A.B.C. Total	Nº DE PISOS	Nº DE FOGOS
1	A	17 320,67	7 344,75	----	----	----	11 293,00	11 293,00	6	----
	B			----	----	----	1 479,00	1 479,00	3	----
	C			----	----	----			2	----
	D			1 608,00	----	----	6 629,00	8 237,00	6	----
	E			1 290,00 1 200,00	2 200,00 1 967,00	----	----	3 490,00 3 167,00	5	17
	Área Comum			----	----	17,00	----	17,00	1	----
SUB-TOTAL		17 320,67	7 344,75	2 898,00 2 806,00	2 200,00 1 967,00	17,00	19 401,00	24 516,00 24 193,00	------	17
2		252,00	----	35,00	205,00	----	----	240,00	3	1
3		182,00	----	35,00	205,00	----	----	240,00	3	1
4		182,00	----	35,00	205,00	----	----	240,00	3	1
5		182,00	----	35,00	205,00	----	----	240,00	3	1
6		182,00	----	35,00	205,00	----	----	240,00	3	1
7		182,00	----	35,00	205,00	----	----	240,00	3	1
8		182,00	----	35,00	205,00	----	----	240,00	3	1
9		246,00	----	35,00	205,00	----	----	240,00	3	1
10		349,00	----	34,00	187,00	----	----	221,00	2	1
11		321,00	----	34,00	187,00	----	----	221,00	2	1
12		371,00	----	34,00	187,00	----	----	221,00	2	1
13		406,00	----	34,00	187,00	----	----	221,00	2	1
14		545,00	----	34,00	187,00	----	----	221,00	2	1
SUB-TOTAL		3 582,00	----	450,00	2 575,00	----	----	3 025,00	------	13
TOTAL		20 902,67	----	3 348,00 3 256,00	4 775,00 4 542,00	17,00	19 401,00	27 541,00 27 218,00	------	30
					24 193,00 23 960,00					
Nota*: Na Fração E, a área total corresponde à soma da área destinada a garagens (1.010m2) com a área reservada para arrecadações dos condóminos (230m2)										
Nº de Carros em Garagem na Fração E do Lote 1 ..... 33 Lugares 31 lugares										

Extrato da planta síntese do AL 20/1995 com indicação das alterações propostas

13. **É apresentado o regulamento** da operação urbanística, que no requerimento inicial encontrava-se, por lapso, apenso à memória descritiva, **verificando-se que não é proposta qualquer alteração ao mesmo.**

14. A presente alteração **é acompanhada da ata do condomínio do lote 1** (fração A, B, C, D e E) n.º 1/2026 de 15/4**,** verificando-se que a presente proposta de alteração dos parâmetros urbanísticos da fração "E" **mereceu parecer favorável por unanimidade:**

> Os condóminos presentes e representado, constituem a totalidade do capital do Edifício, pelo que podem validamente deliberar sobre os seguintes pontos da
>
> **Ordem de Trabalhos:**
>
> **Três**-Alteração do alvará, relativo à fração "E", no que respeita a acertos de áreas brutas de construção, de acordo com a proposta da TOZISCO;S.A.;
>
> Assim a matéria constante do ponto 4 passará a ser o ponto 3 e a matéria constante do ponto 3 passará a ser o ponto 4.
>
> O **ponto 4** (anterior ponto 3), mereceu igualmente aprovação por unanimidade, podendo a Tozisco SA proceder à alteração do alvará relativo à sua fração ("E") no que respeita a acertos de áreas brutas de construção, de acordo com o memorando que se anexa à presente ata sob documento número 1;

Cedências/ Compensações de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Equipamentos e Habitação Pública

15. De acordo com a alínea a) do n.º 1 do Art.º 75º do RPATOR, as operações de loteamento, devem prever áreas de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos/habitação pública, atentos os

parâmetros de dimensionamento previstos no Art.º 67º do regulamento do PDM.

16. Face ao acréscimo de abc de 215m2 de habitação que é proposto, será necessário as seguintes cedências cf. dotação do Art.º 67º do PDM:

	Equipamentos 45/150m2 abc	**Espaços Verdes e de Utilização Coletiva** 35m2/150m2abc
Acréscimo de abc de habitação – 215m2	64.50m2	50m2
Total	**64.50m2**	**50m2**

17. **Não se encontrando asseguradas as respetivas áreas de cedência**, **existe lugar ao pagamento de uma compensação em numerário** de acordo com o n.º 6 do Art.º 75º do RPATOR. De acordo com o Art.º 14º da Tabela de Taxas e Outras Receitas – Edital n.º 531/2025, o valor para 2026 é de 148,74€/m2 **(114.50m2 x 148,74€ = 17030,73€).**

Conclusão

18. Face ao exposto**, e tendo em consideração o exposto no ponto 9 e 14, considera-se que a presente proposta de alteração ao alvará de loteamento 20/1995 encontra-se em condições de aprovação**. Trata-se de uma operação urbanística enquadrada nos termos do disposto no n.º 3 do Art.º 27º do RJUE, aprovado pelo D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação**. Previamente à submissão à Câmara para aprovação, deverá ser encetado o procedimentos de Consulta Pública,** de acordo

com o disposto na alínea b) do n.º 1 do Art.º 142 do RPATOR, uma vez que se trata de uma operação urbanística abrangida pelo PSPCACO com a área de intervenção superior a 5000m2.

À consideração superior

Oeiras, 8/7/2026

A Técnica

[redacted]

[redacted]