

Área de intervenção do bairro: **105 ha**

Aproximadamente **2000 lotes** e **2500 fogos**

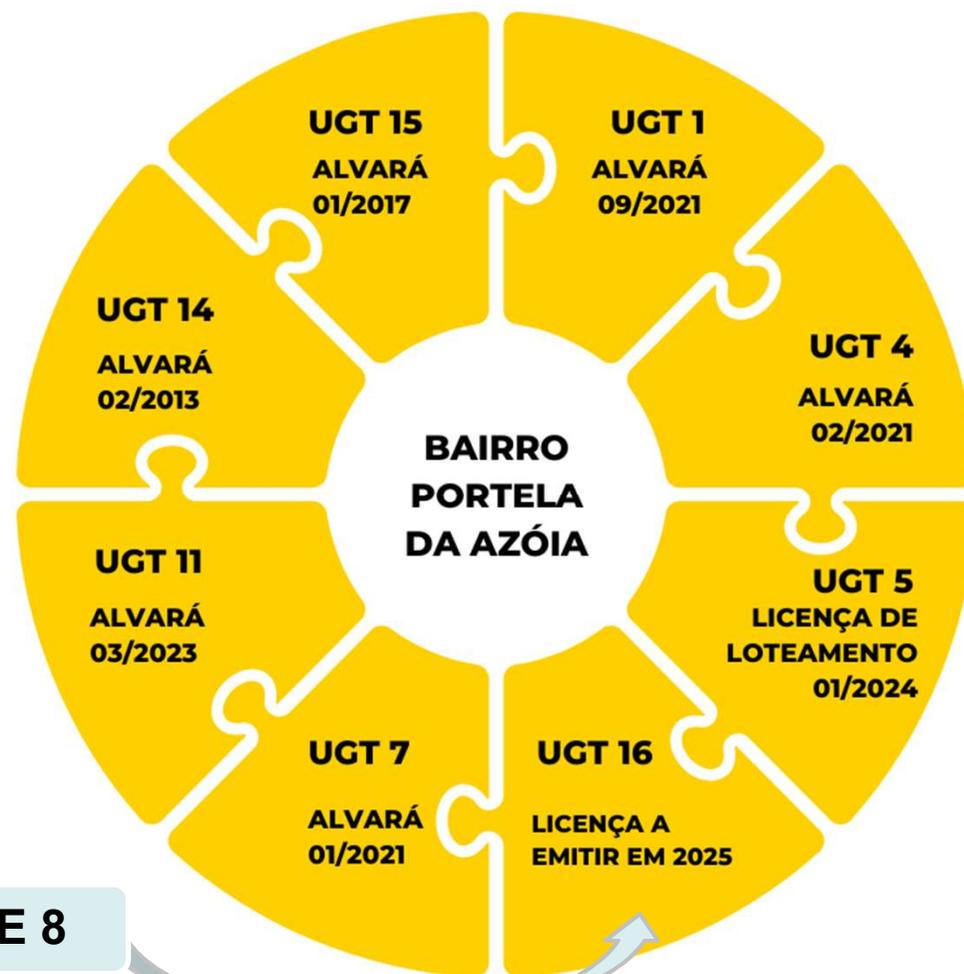
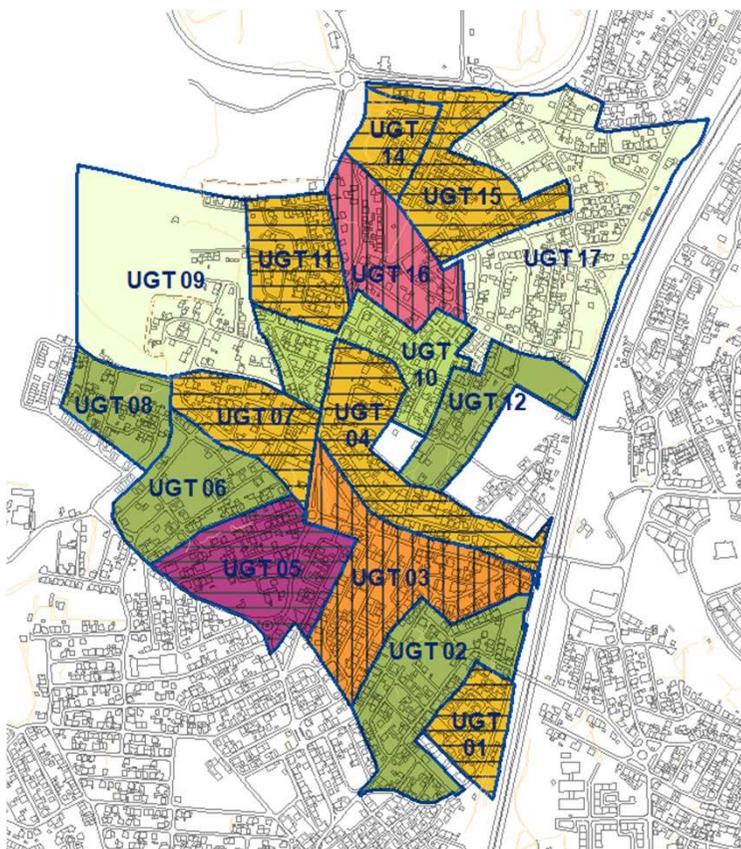
16 Unidades de Gestão Territorial (UGT)



Bairro Portela da Azóia

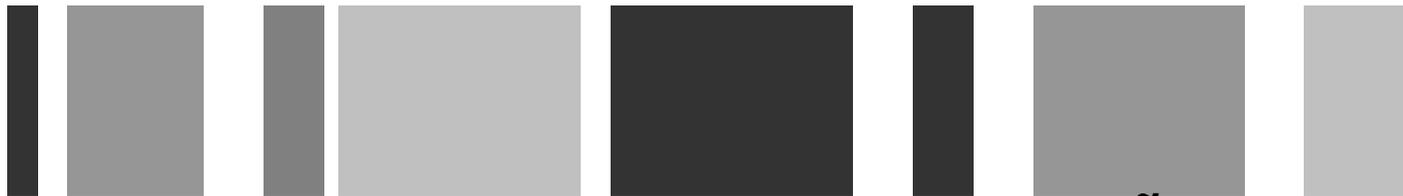
Unidade de Gestão Territorial (UGT 06)

Ponto de situação processual do Bairro

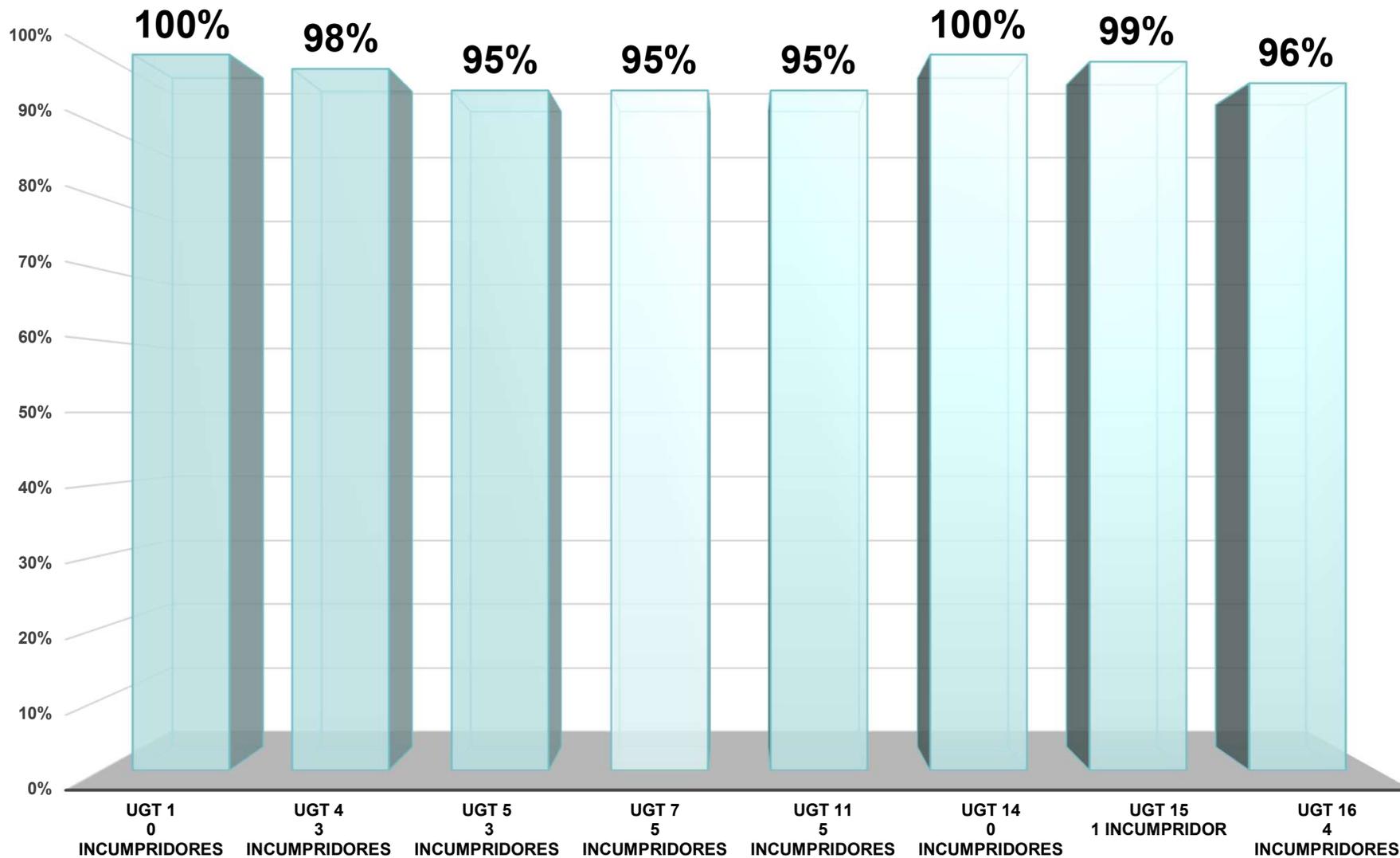


7 TÍTULOS EMITIDOS, BREVEMENTE 8

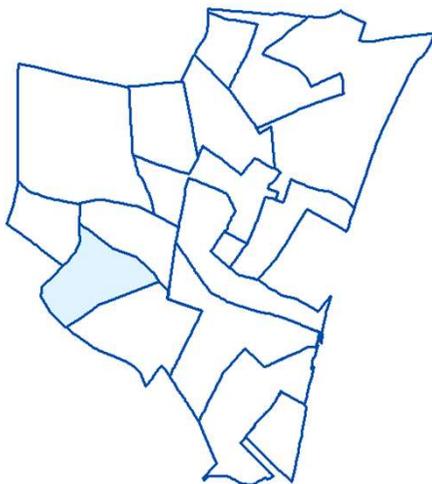
50% DO BAIRRO DA PORTELA LEGALIZADO



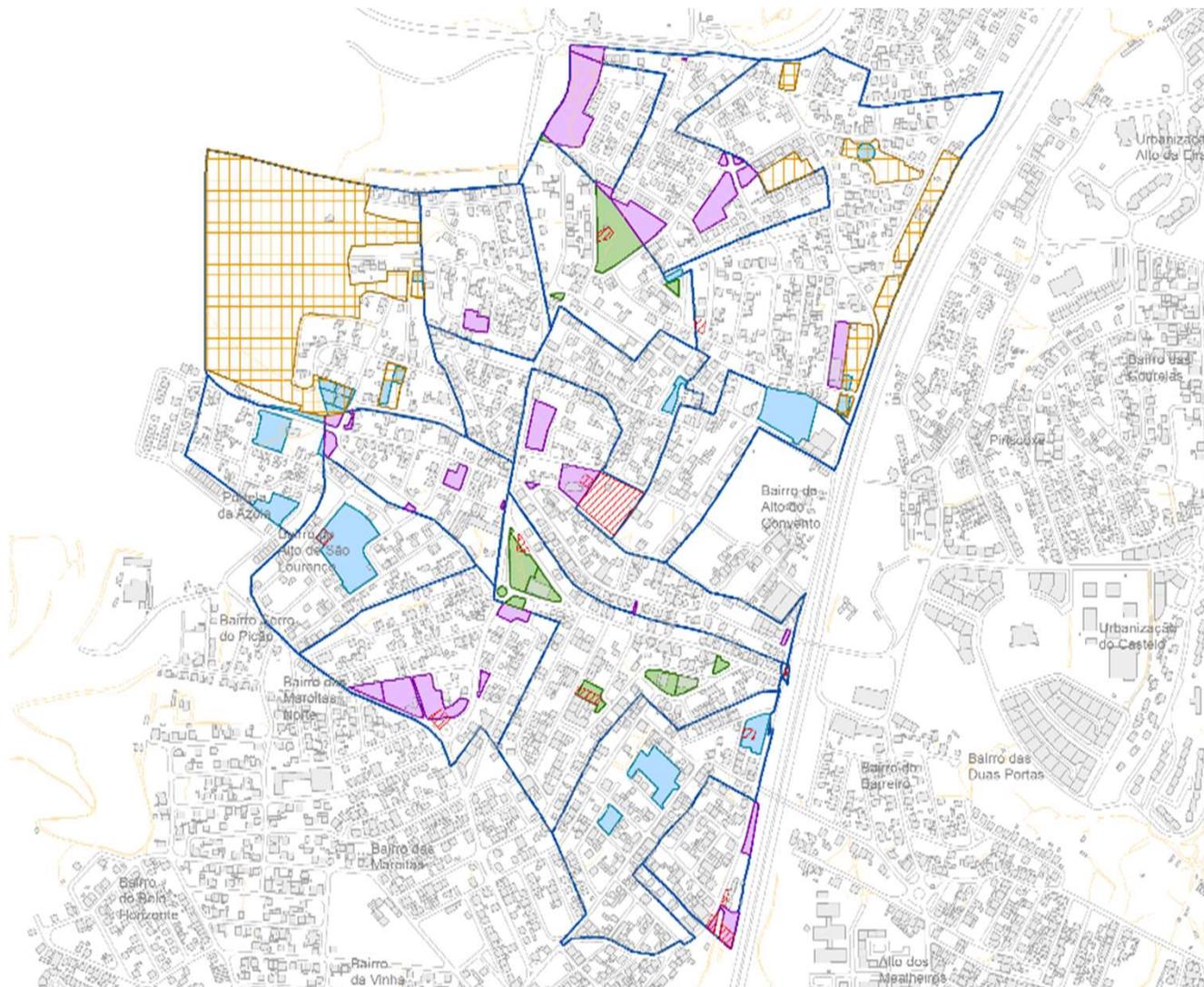
CUMPRIMENTO DO DEVER DE RECONVERSÃO



Áreas de cedências obrigatórias



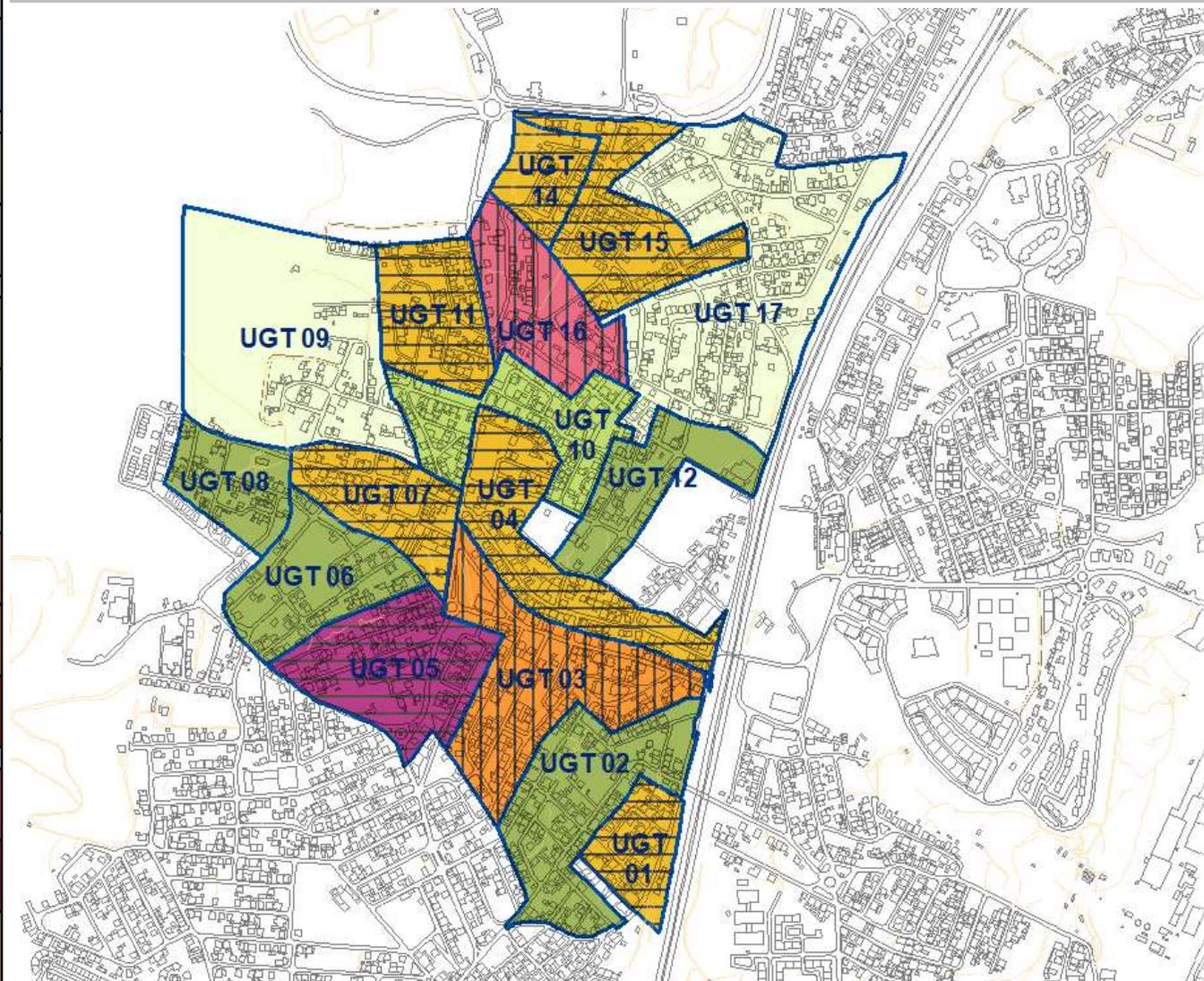
-  **Áreas de cedência concretizadas (equipamentos existentes e alvarás emitidos)**
-  **Áreas de cedência em UGT com loteamento aprovado**
-  **Áreas de cedência em UGT sem projeto aprovado, na posse do município**
-  **Parcelas adquiridas pela CML**
-  **Espaços reservados para efeitos de áreas de cedência obrigatórias**

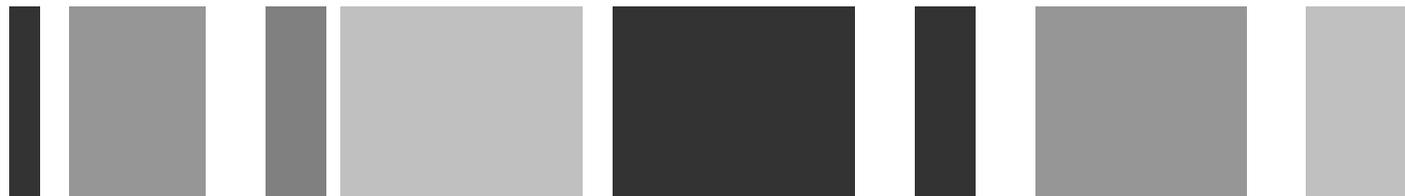


Fase processual	UGT	Responsabilidade
1 Recenseamento dos interessados e apresentação de documentos pessoais e prediais		Particulares e CML
2 Análise da propriedade e da titularidade, confrontação com os documentos de génese ilegal e os instrumentos de gestão urbanística. Execução das fichas de caracterização dos lotes.		CML
Sessão de Esclarecimentos com Interessados (Assembleia Geral)		
3 Elaboração do projeto de loteamento	9, 17	Equipa Técnica e CML
4 Participação pública sobre o projeto de loteamento		Particulares
Sessão de Esclarecimentos com Interessados (Assembleia Geral)		
5 Conclusão do projeto de loteamento em resultado da participação pública	10	Equipa Técnica e CML
6 Verificação do estado das infraestruturas urbanísticas e apuramento do montante necessário para a conclusão das obras de urbanização	2, 6, 8, 12	Equipa Técnica, CML e Entidades Externas
7 Aprovação da operação de loteamento, para início da celebração dos contratos de adesão ao processo de reconversão		CML
Sessão de Esclarecimentos com Interessados (Assembleia Geral)		
8 Celebração dos contratos de adesão ao processo, com a liquidação dos encargos da reconversão		Particulares e CML
9 Avaliação da taxa de adesão ao processo de reconversão e ponderação da atuação municipal sobre os incumpridores	3	CML
10 Elaboração do concurso relativo à empreitada das obras de urbanização, que culminará na escolha do empreiteiro		CML
Sessão de Esclarecimentos com Interessados (Assembleia Geral)		
11 Emissão do alvará de licença de loteamento e realização das obras de urbanização	16	CML
12 Realização da divisão da compropriedade dos prédios objeto de loteamento, para obtenção de registo individual	5	Particulares
13 Processo concluído - Legalização (licenciamento) das edificações	1, 4, 7, 11, 14, 15	Particulares

Ponto de situação processual UGT 06

Processo n.º 64.303/LA/L/OR





PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

PERÍODO

09/10/2023 – 30 dias úteis

NOTIFICAÇÃO

- EDITAL
- POSTAL- CARTA REGISTRADA

OBJETIVOS

-  PRONÚNCIA DOS INTERESSADOS SOBRE SOLUÇÃO URBANÍSTICA
-  ATUALIZAÇÃO DE DADOS PESSOAIS E REGISTRAIS

RESULTADOS

71

Lotes participantes



Taxa de Participação

UNIVERSO DE 103 LOTES

REAVALIAÇÃO DA SOLUÇÃO URBANA



SOLUÇÃO URBANA REVISTA

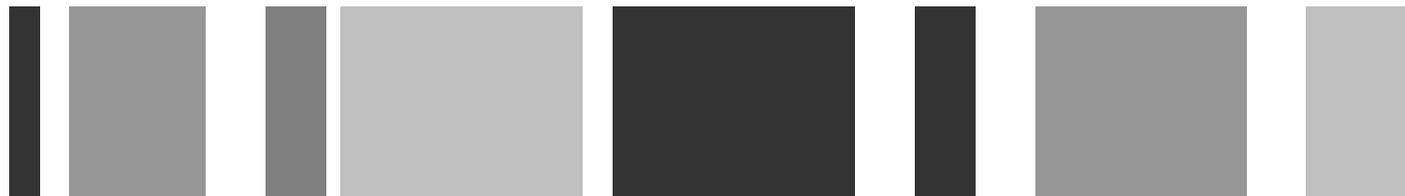
CRITÉRIOS FUNDAMENTAIS NA REAVALIAÇÃO

1. LIMITE DE NÚMERO DE FOGOS POR LOTE

2. ÁREA DE ANEXOS/TELHEIROS

SOLUÇÃO URBANÍSTICA CONSOLIDADA





ÁREA DE INTERVENÇÃO



5,4665 ha

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO



28.937,35 m²

SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO TOTAL

SP

25.505,70 m²

NÚMERO DE LOTES

LOTES

103

NÚMERO DE FOGOS

FOGOS

139

NÚMERO DE UNIDADES USO COMPATÍVEL

ATIVIDADES ECONÓMICAS

1





**ELABORAÇÃO DOS PROJETOS
DE ESPECIALIDADES**

FASES SEGUINTE DO PROCESSO

REDE VIÁRIA

SINALIZAÇÃO E
TRÂNSITO

REDE DE
DISTRIBUIÇÃO
DE ÁGUA

REDE
ESGOTOS
DOMÉSTICOS E
PLUVIAIS

REDE
ELÉTRICA E
ILUMINAÇÃO
PÚBLICA

FASES SEGUINTE DO PROCESSO



**ELABORAÇÃO DOS PROJETOS
DE ESPECIALIDADES**



**APROVAÇÃO DO PROJETO
DE LOTEAMENTO EM
REUNIÃO DE CÂMARA**



**INÍCIO DOS CONTRATOS
DE ADESÃO**



**LANÇAMENTO DE
CONCURSO DE
EMPREITADA**

RECONVERSÃO POR INICIATIVA MUNICIPAL RESPONSABILIDADES PARTILHADAS

1- PRÁTICA TODOS OS ATOS COM VISTA À EMISSÃO DA LICENÇA DE LOTEAMENTO

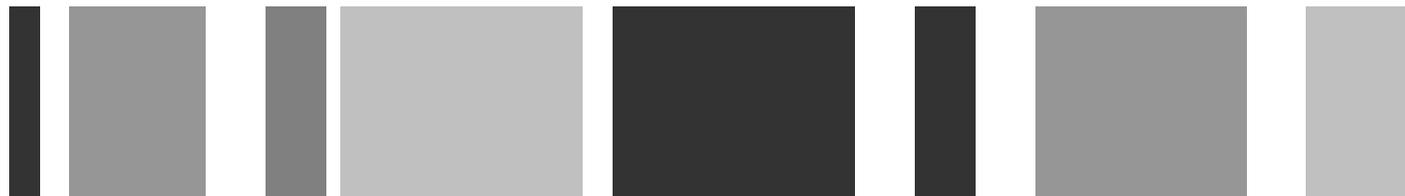
2- EXECUTA AS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

TÊM A OBRIGAÇÃO LEGAL DE:

COMPARTICIPAR NOS CUSTOS DO PROCESSO E DE CELEBRAR O CONTRATO DE ADESÃO



VIABILIDADE ECONÓMICA DO PROCESSO



**EM QUE CUSTOS
VOU
COMPARTICIPAR?**



a) Projeto x €

b) Infraestruturas

b.1 Infraestruturas comunsx €

SÓ APLICÁVEL CASO ESTEJA EM FALTA:

b.2. Infraestruturas referentes ao lote

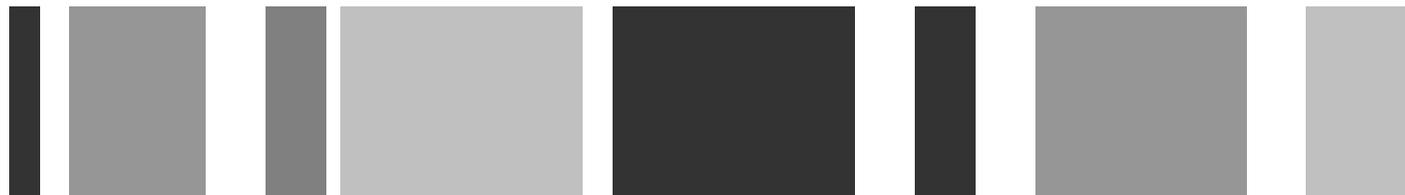
- Passeios.....x €
- Ramais de drenagem/Substituição de tampas.....x €



**A
COMPARTICIPAÇÃO
É FEITA DE FORMA
PROPORCIONAL,
DE ACORDO COM A**

SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO DO LOTE ✓

**ÁREA DO LOTE ou
ÁREA DE CONSTRUÇÃO**



COMO SEI QUAL É A SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO DO MEU LOTE?

06. Parâmetros urbanimétricos propostos

		Área do lote	288,00 m ²	
Área de implantação		Edifício principal	115,00 m ²	
		Edifício anexo	25,00 m ²	
		Telheiro	6,0	
N.º de pisos do edifício principal		Acima da cota de soleira	2	
		Abaixo da cota de soleira	1	
		N.º de fogos	2	
		N.º de Unidades de Usos Compatíveis	0	
		Cota de soleira	106,20	
Área de construção dos edifícios (m²)		Total	376,00 m²	
		Estacionamento (edifício principal e anexo)	100,00 m ²	
		Áreas técnicas, área exterior coberta de utilização coletiva, varandas cobertas	15,00	
	Superfície de pavimentos (Sp)		Total	261,00 m²
			Uso Habitacional	230,00
			Uso Compatível	0,00
		Outras Áreas: Arrecadações e usos complementares (anexo, telheiro, alpendre, sótão e caves com PD ≥ 2,20m)	31,00 m ²	



ATRAVÉS DA CONSULTA DA FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DO LOTE (PARTICIPAÇÃO PÚBLICA)



**É IMPORTANTE PREPARAR-SE FINANCEIRAMENTE PARA A
FASE DOS CONTRATOS DE ADESÃO!**



**QUAL FOI O VALOR/m²
NOUTRAS UGT?**

EXEMPLO	UGT 16	UGT 3
m² de SP	23,58€/m²	16,81€/m²



EXEMPLO

EXEMPLO	UGT 16	UGT 3
LOTE COM 200m ² SP	4.716,00€+ IVA	3.362,00€ + IVA



**VALOR DOS PASSEIOS E DOS RAMAIS DE DRENAGEM/ SUBSTITUIÇÃO DE TAMPAS
ACRESCEM AO VALOR A PAGAR POR CADA LOTE (SE APLICÁVEL)**

Unidade de Gestão Territorial 06

Obrigado pela Vossa presença

**O ENVOLVIMENTO
E A PARTICIPAÇÃO
DE TODOS É
FUNDAMENTAL!**

Contatos Divisão de Reconversão Urbanística

telefone: 211 150 550 / 558

e-mail: dgru_dru@cm-loures.pt

05 de abril de 2025