

ENQUADRAMENTO GERAL

O bairro tem uma área total de 105 ha (cerca de 1900 lotes e 2500 fogos) e integra **16 Unidades de Gestão Territorial (UGT)**, cujos processos de reconversão urbanística são desenvolvidos pelo Município de Loures, diretamente com todos os interessados, respeitando-se, sempre que possível, os compromissos antecedentes.

A reconversão tem como objetivo a requalificação do território, através da beneficiação das infraestruturas e da concretização de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, necessários no Bairro.

Até à data, **foram emitidos 9 títulos de reconversão, sendo o mais recente o da UGT 03** (licença de loteamento n.º 01/2026), o que corresponde a cerca de **50% de legalização do Bairro (total de 971 lotes e 1.238 fogos)**.

Regista-se uma elevada taxa de adesão aos respetivos processos, o que **demonstra o empenho de atuação dos interessados**, no esforço conjunto de reconversão desta Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI).

Neste âmbito, **releva ainda o investimento do Município, referente à contratação de empréstimo, para salvaguarda de execução das obras de urbanização no Bairro, em linha com a concretização da estratégia municipal para as AUGI.**

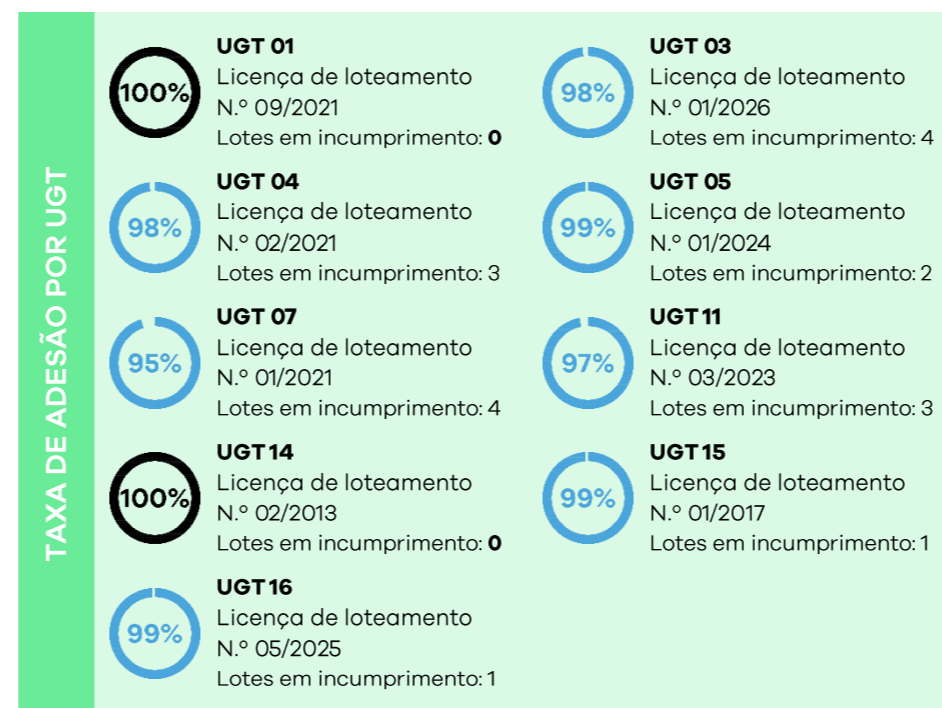


Perspetiva-se, a curto prazo, **aprovação das operações de loteamento das UGT 02 e 08 (241 lotes e 325 fogos)** e o início da respetiva fase de celebração dos contratos de adesão, tendo em vista a conclusão de mais dois processos.

Em face da consolidação urbana nas UGT 06, 10 e 12, e após o período de participação pública, está em curso a verificação do estado das infraestruturas e a elaboração dos projetos de especialidades; os projetos de loteamento das UGT 09 e 17 continuam em desenvolvimento (cf. infográfico, no verso).

Prossegue o trabalho de integração em domínio municipal de áreas de utilização coletiva, embora ainda se revelem insuficientes, face às necessidades globais do Bairro Portela da Azóia.

Estão em curso os procedimentos de cobrança coerciva das participações em dívida, em cada UGT, relativamente à percentagem residual de interessados que não cumpriram com o seu dever de reconversão, no pagamento da respetiva quota-parte nos custos da reconversão urbanística.



Por iniciativa municipal, foi requalificada a Av. 25 de abril - via distribuidora que atravessa o Bairro – privilegiando-se o trajeto pedonal, com ampliação da largura dos passeios, o que traduziu uma melhoria da acessibilidade e da mobilidade no concelho, com valorização do espaço urbano, através da interligação das zonas verdes equipadas e da adoção de medidas de acalmia de tráfego e de redução do ruído.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOURES

Telefone: 211 150 100 | Fax: 211 151 709
Correio eletrónico: geral@cm-loures.pt

DEPARTAMENTO DE GESTÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA DIVISÃO DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA

Telefone: 211 150 558 | 211 150 550
Correio eletrónico: dgru_dru@cm-loures.pt

www.cm-loures.pt
facebook.com/MunicipiodeLoures



BAIRRO PORTELA DA AZÓIA

Processo de reconversão urbanística por iniciativa municipal

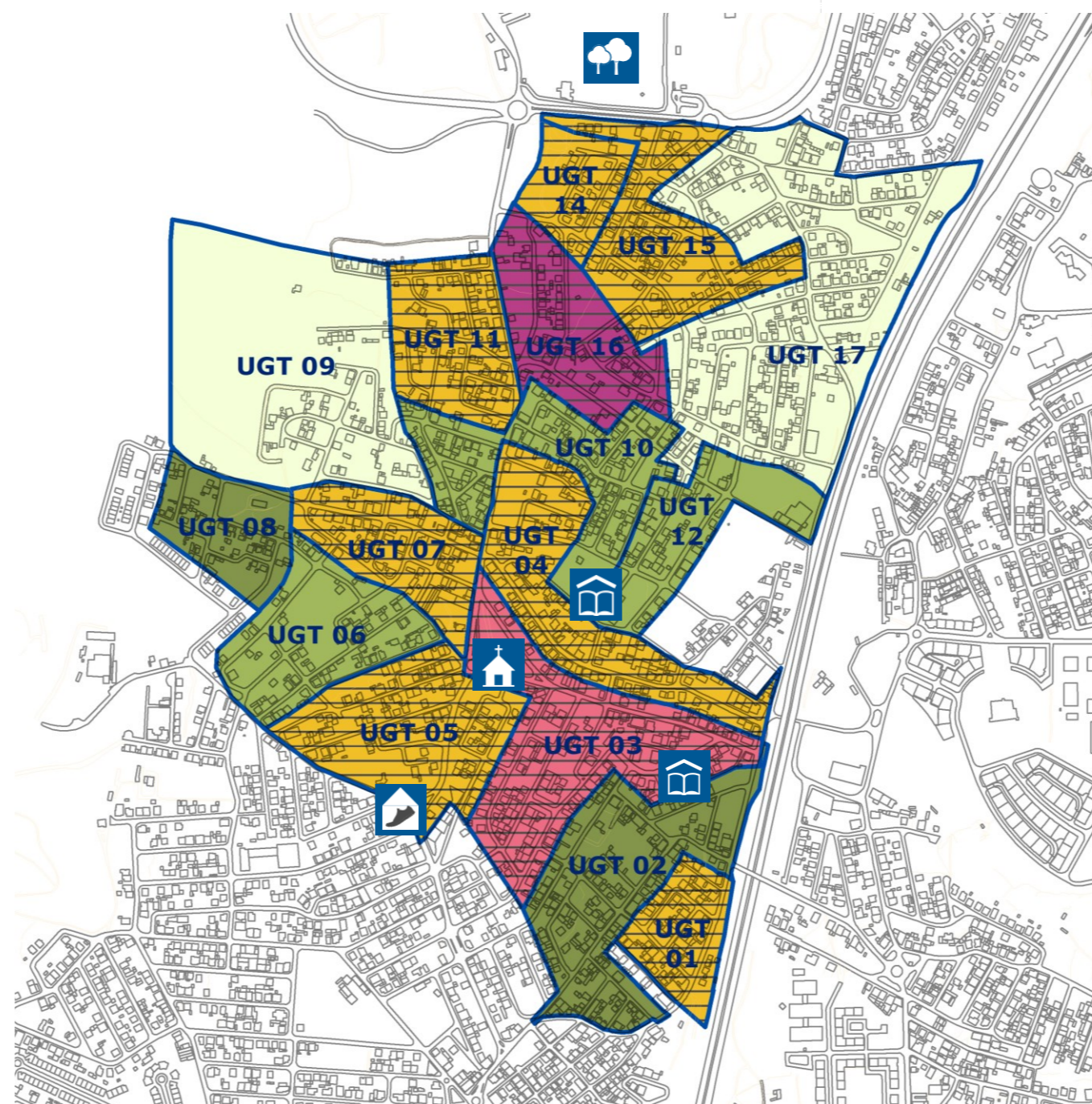


N.º 8
MAIO 2026

FASES DO PROCESSO DE RECONVERSÃO

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	09, 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		Equipa Técnica e CML
6 Verificação do estado das infraestruturas urbanísticas e apuramento do montante necessário para a conclusão das obras de urbanização	06, 10, 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	02, 08	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		CML
10 Elaboração do concurso relativo à empreitada das obras de urbanização, que culminará na seleção do empreiteiro		CML
Sessão de Esclarecimentos com Interessados (Assembleia Geral)		
11 Emissão da licença de loteamento e realização das obras de urbanização	03	CML
12 Realização da divisão da compropriedade dos prédios objeto de loteamento, para obtenção de registo individual	16	Particulares
13 Processo concluído - Legalização (licenciamento) das edificações	01, 04, 05, 07, 11, 14, 15	Particulares

PONTO DE SITUAÇÃO PROCESSUAL DAS OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO



LEGENDA

- Legalização/licenciamento Condicionado (art.º 51, Lei 91/95 e art.º 19 RMAUGI)
- Legalizações e licenciamentos

Nas restantes UGT são admitidas obras de conservação, correção e muros de vedação (art.º 20 e 21 RMAUGI)

- Parque Urbano – PUSIA
- Escola Básica
E.B. N.º 6 Júlio Dinis
E.B. N.º 5 Fernando Pessoa
- Polidesportivo da Portela da Azóia
- Igreja Paroquial da Portela da Azóia

INVESTIMENTOS MUNICIPAIS PREVISTOS PARA O BAIRRO

Reforço das infraestruturas elétricas, que visa dotar todo o Bairro desta rede, em condições de satisfazer as necessidades da população. Para o efeito, o projeto foi elaborado pela E-Redes, sob o acompanhamento dos serviços e a execução será programática.

PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS E ATUALIZAÇÃO DE DADOS PESSOAIS

Continua a ser muito importante a participação dos interessados, em todas as fases do processo, bem como o recenseamento junto do Município, e a permanente atualização dos dados pessoais.

	N.º de processo municipal	n.º de lotes	n.º de fogos		N.º de processo municipal	n.º de lotes	n.º de fogos
UGT 01	51 710/LA/L/OR	68	77	UGT 09	71 405/URB/L/L/2022	95	115
UGT 02	61 804/LA/L/OR	171	243	UGT 10	66 677/URB/L/L/2019	137	187
UGT 03	52 210/LA/L/OR	184	257	UGT 11	48 859/LA/L/OR	104	142
UGT 04	51 709/LA/L/OR	134	169	UGT 12	72 076/URB/L/L/2022	78	105
UGT 05	64 282/LA/L/OR	137	165	UGT 14	48 024/LA/L/OR	43	44
UGT 06	64 303/LA/L/OR	103	139	UGT 15	48 858/LA/L/OR	111	147
UGT 07	51 707/LA/L/OR	88	104	UGT 16	64 257/LA/L/OR	102	133
UGT 08	65 163/LA/L/OR	70	80	UGT 17	72 147/URB/L/L/2022	288	407

Nota: os valores a negrito respeitam às UGT com Licença de Loteamento emitida

A RECONVERSÃO URBANÍSTICA REQUER A PARTICIPAÇÃO E O ENVOLVIMENTO DE TODOS!