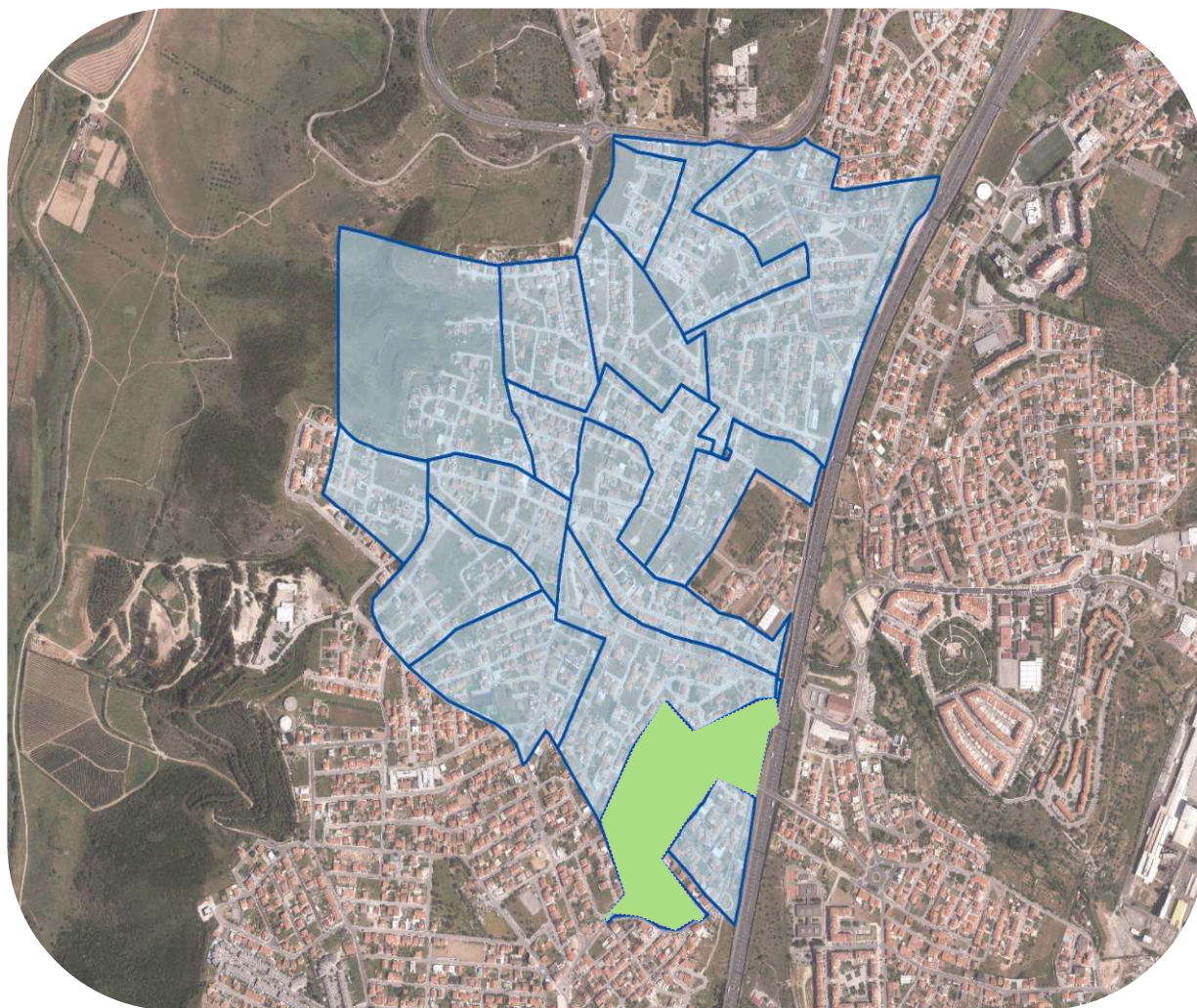




Processo de Reconversão Urbanística por Iniciativa Municipal

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

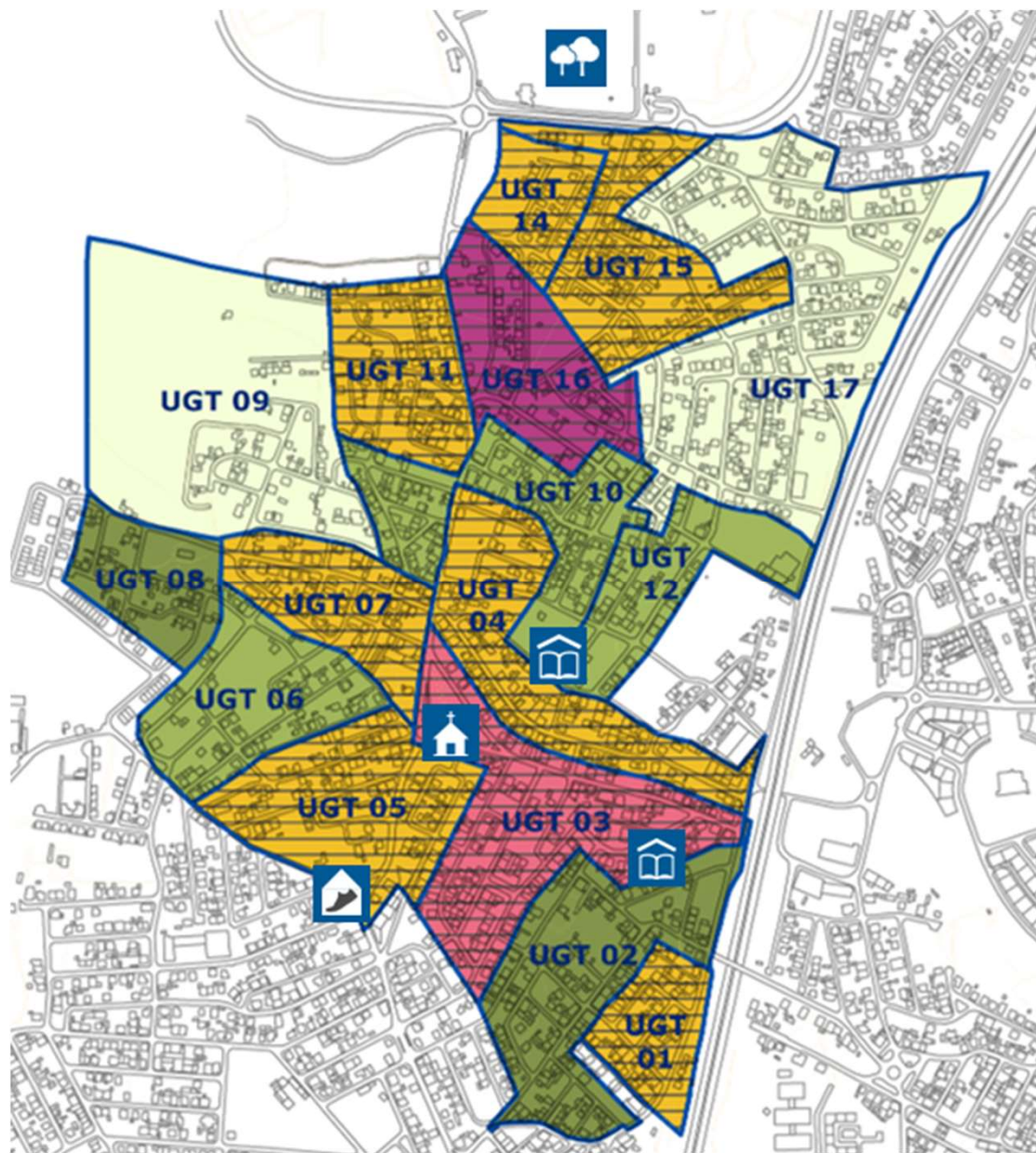
Aproximadamente **2000 lotes** e **2500 fogos**

16 Unidades de Gestão Territorial (UGT)

Bairro Portela da Azóia

Ponto de situação processual do Bairro

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 legal 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



Dados da Unidade de Gestão Territorial n.º 2

Área de intervenção:
75 600,00 m²

171 lotes

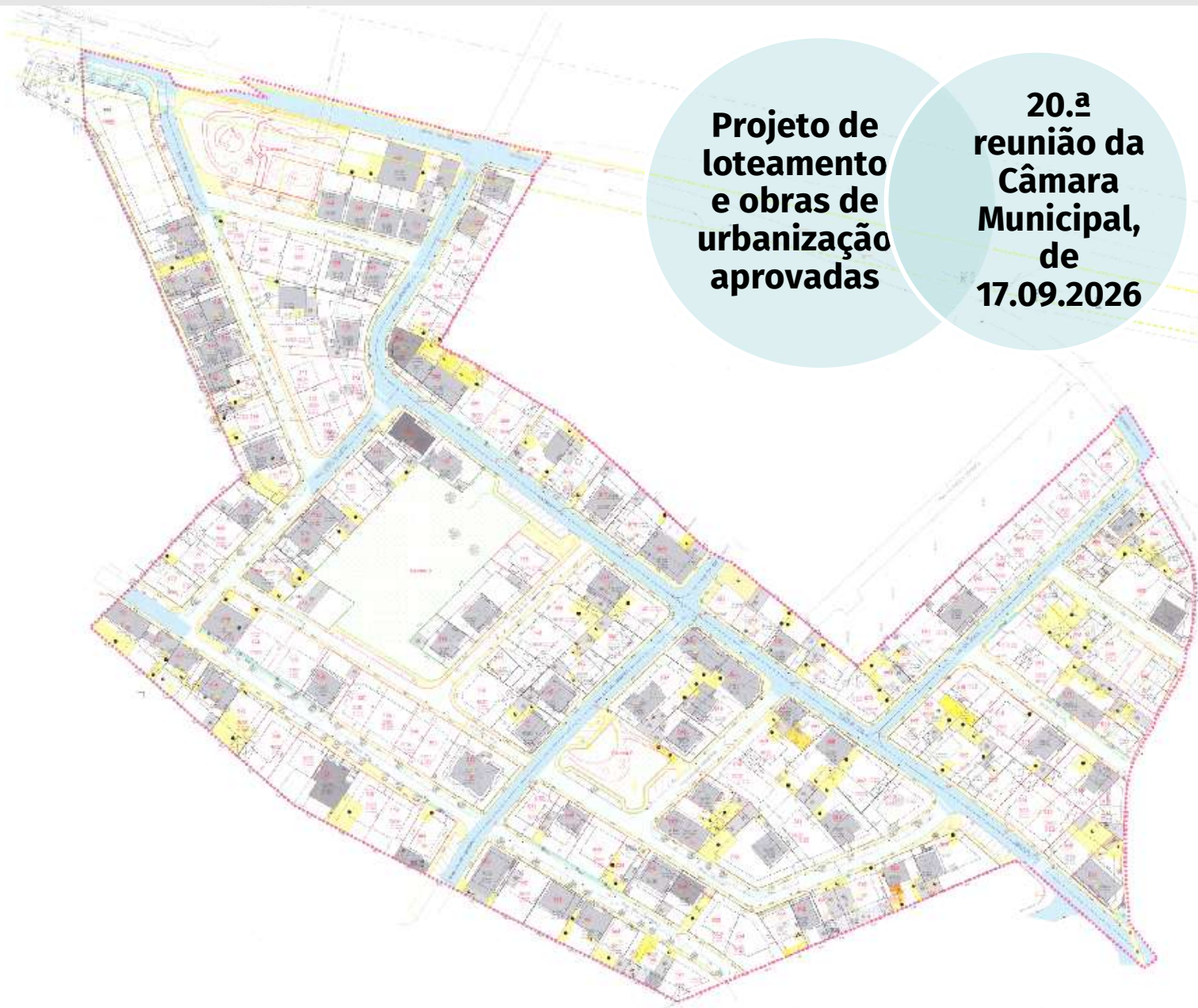
243 fogos

**23 atividades
económicas**

SP total: 45 091,58m²

**Projeto de
loteamento
e obras de
urbanização
aprovadas**

**20.ª
reunião da
Câmara
Municipal,
de
17.09.2026**



OBRAS DE URBANIZAÇÃO



REDE VIÁRIA



**SINALIZAÇÃO E
TRÂNSITO**



**PROJETO DE ZONAS
VERDES**



**REDE DE
DISTRIBUIÇÃO DE
ÁGUA**



**REDE ESGOTOS
DOMÉSTICOS E
PLUVIAIS**



**REDE ELÉTRICA E
ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

REDES DE INFRAESTRUTURAS

Rede de Água

**Rede de
Drenagem**

**Rede de
Iluminação
Pública**



Rede Viária e Acessibilidades

Passeios - Obras de urbanização

Passeios - Encargos do respetivo proprietário

Vias de circulação e estacionamento/fresagem

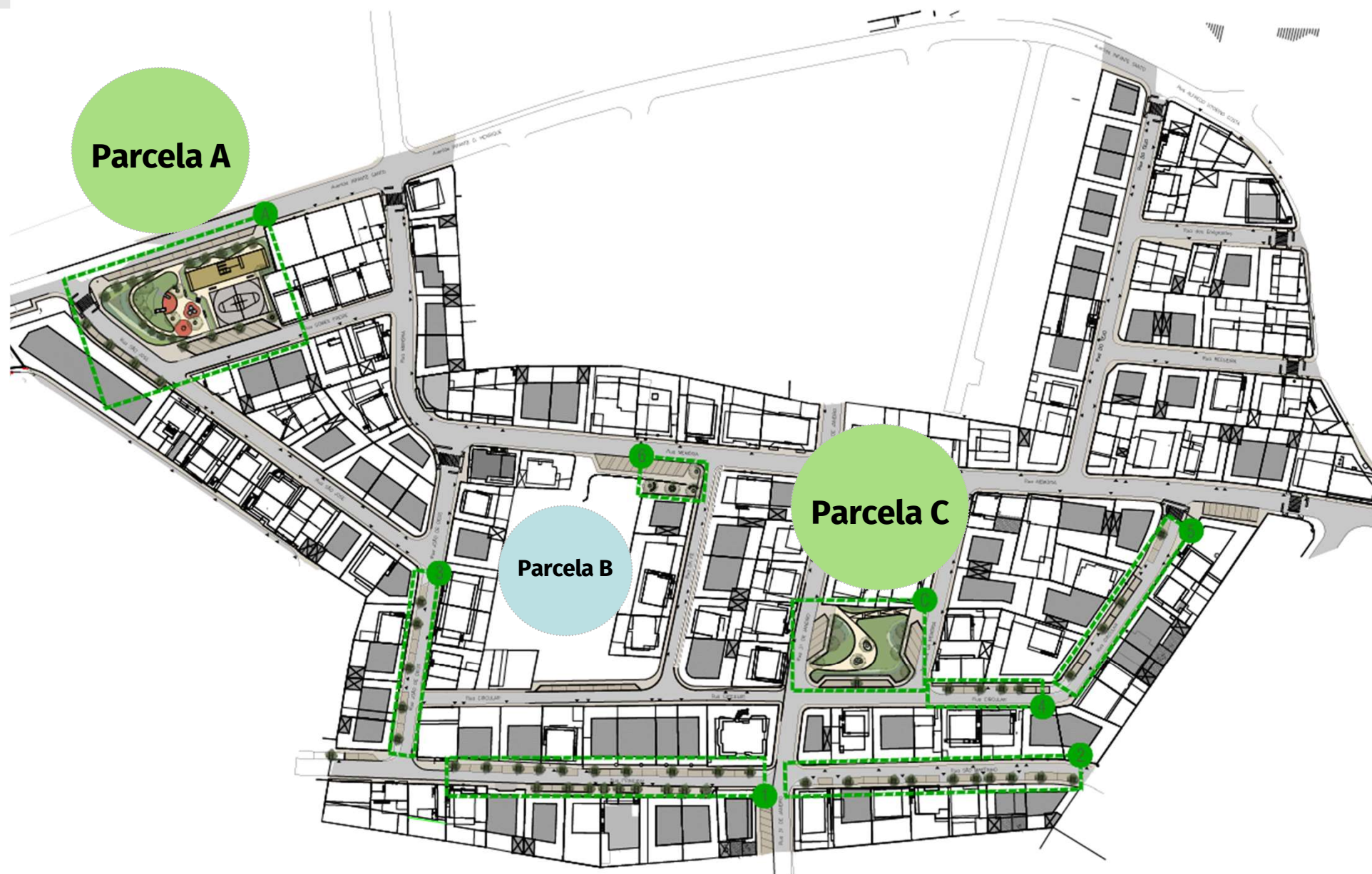
Vias de circulação e estacionamento/betão betuminoso

Pavimentação em calçada

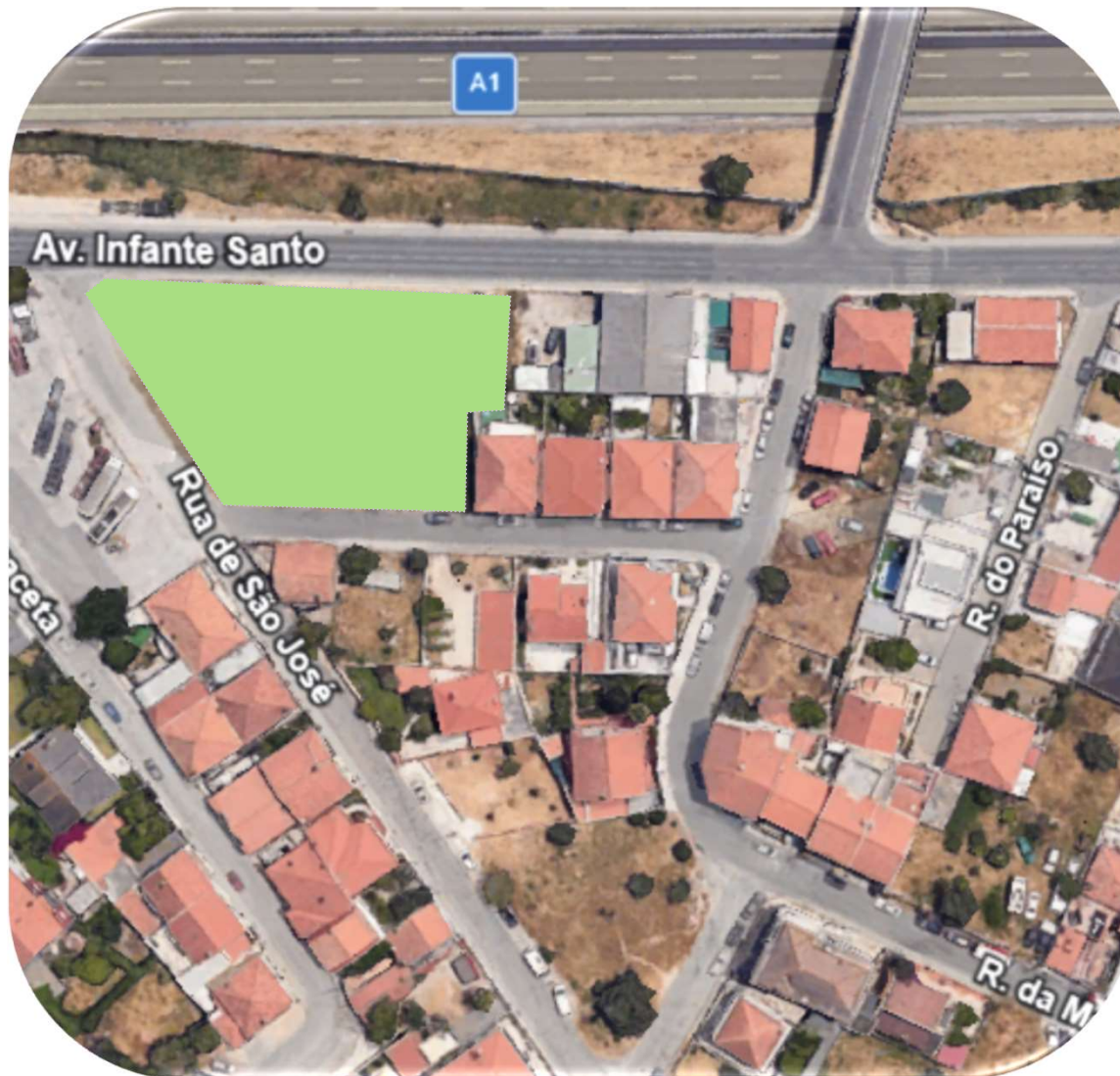
Pavimentação em pavê



Projeto de Paisagismo



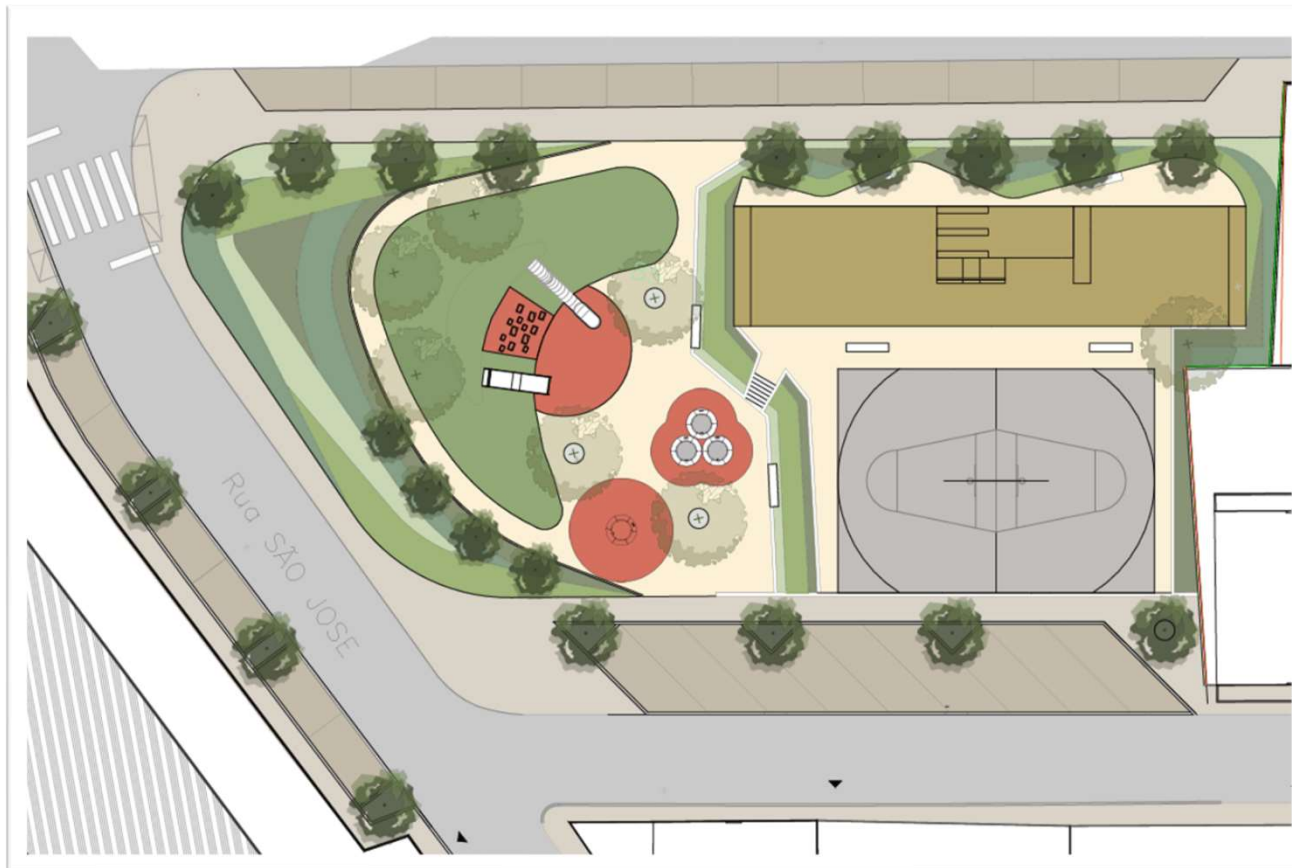
Parcela A



Localização

A **Parcela A**, localiza-se entre a Rua de S. José, Rua Gomes Freire e Av. Infante Santo, junto à autoestrada.

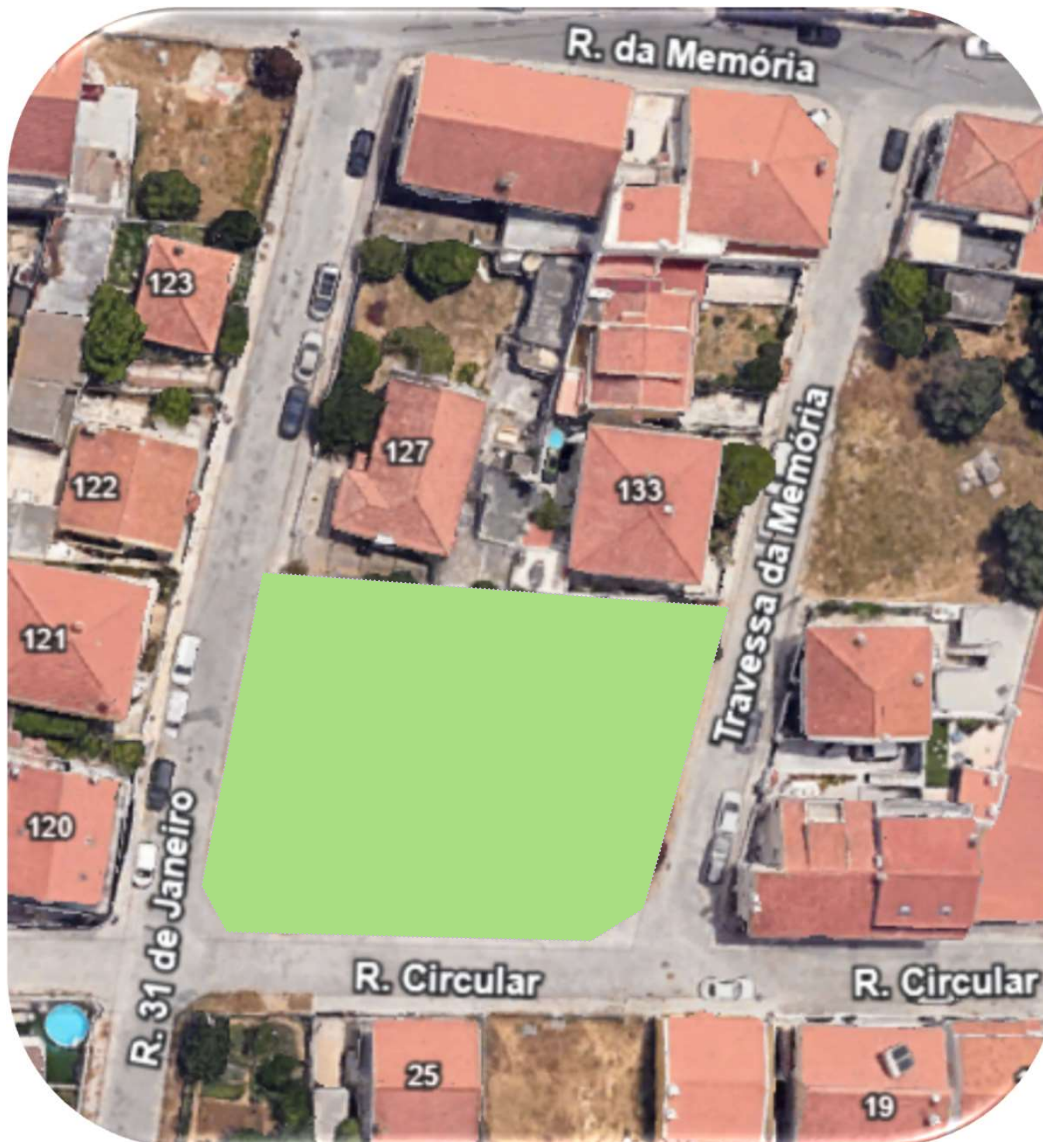
Parcela A



Intervenção Detalhada

- criação de espaços de estadia, recreio e lazer;
- formalização de um skatepark, um campo de jogos, trampolins, escorregas e zonas de estadia com bancos;
- criação de bolsas de estacionamento;
- arborização adequada ao espaço e
- implementação de caminhos pedonais.

Parcela C



Localização

A **Parcela C** localiza-se entre a Travessa da Memória, Rua Circular e a Rua 31 de Janeiro.

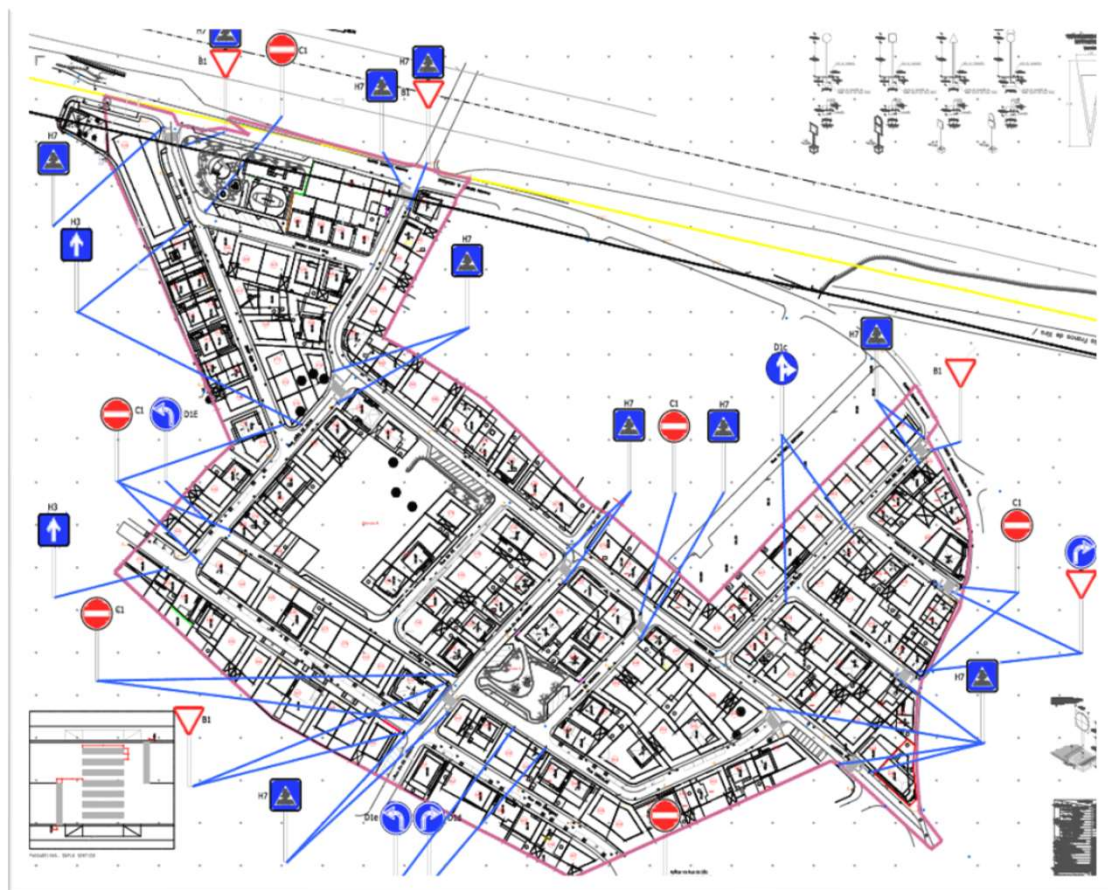
Parcela C



Intervenção Detalhada

- criação de um jardim de manutenção reduzida, equipado com bancos e dotado de pavimento permeável;
- execução de um sistema de rampas e percursos pedonais;
- formalização de bolsas de estacionamento, nas áreas laterais;
- qualificação do espaço envolvente, com arborização adequada.

Sinalização e Trânsito



Projeto

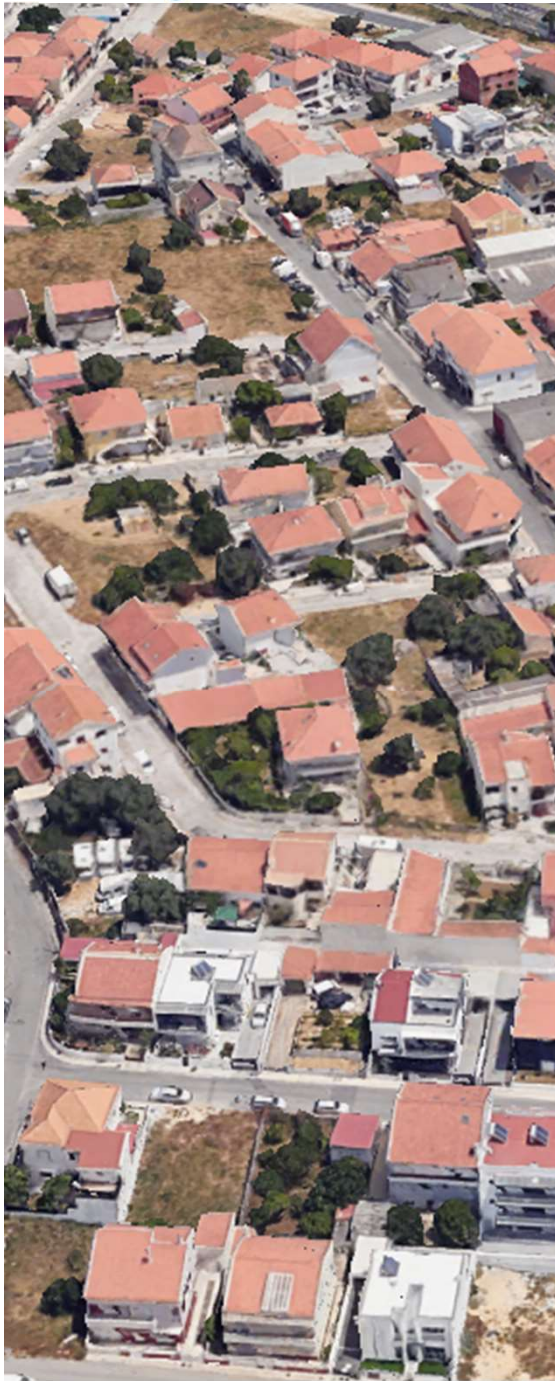
Revisão global da rede viária.

Execução

Obras de urbanização/ instalação de sinalização/ marcação de passadeiras.

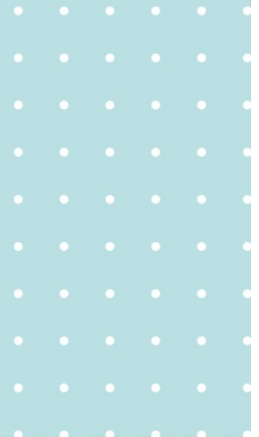
Conclusão

- * Reorganização de fluxos de trânsito, melhoria da circulação e segurança rodoviária;
- * Libertação de espaço para formalização de estacionamento e implantação de árvores.



Encargos Comuns

Resumo financeiro das comparticipações obrigatórias para os interessados, nos termos da Lei n.º 91/95.



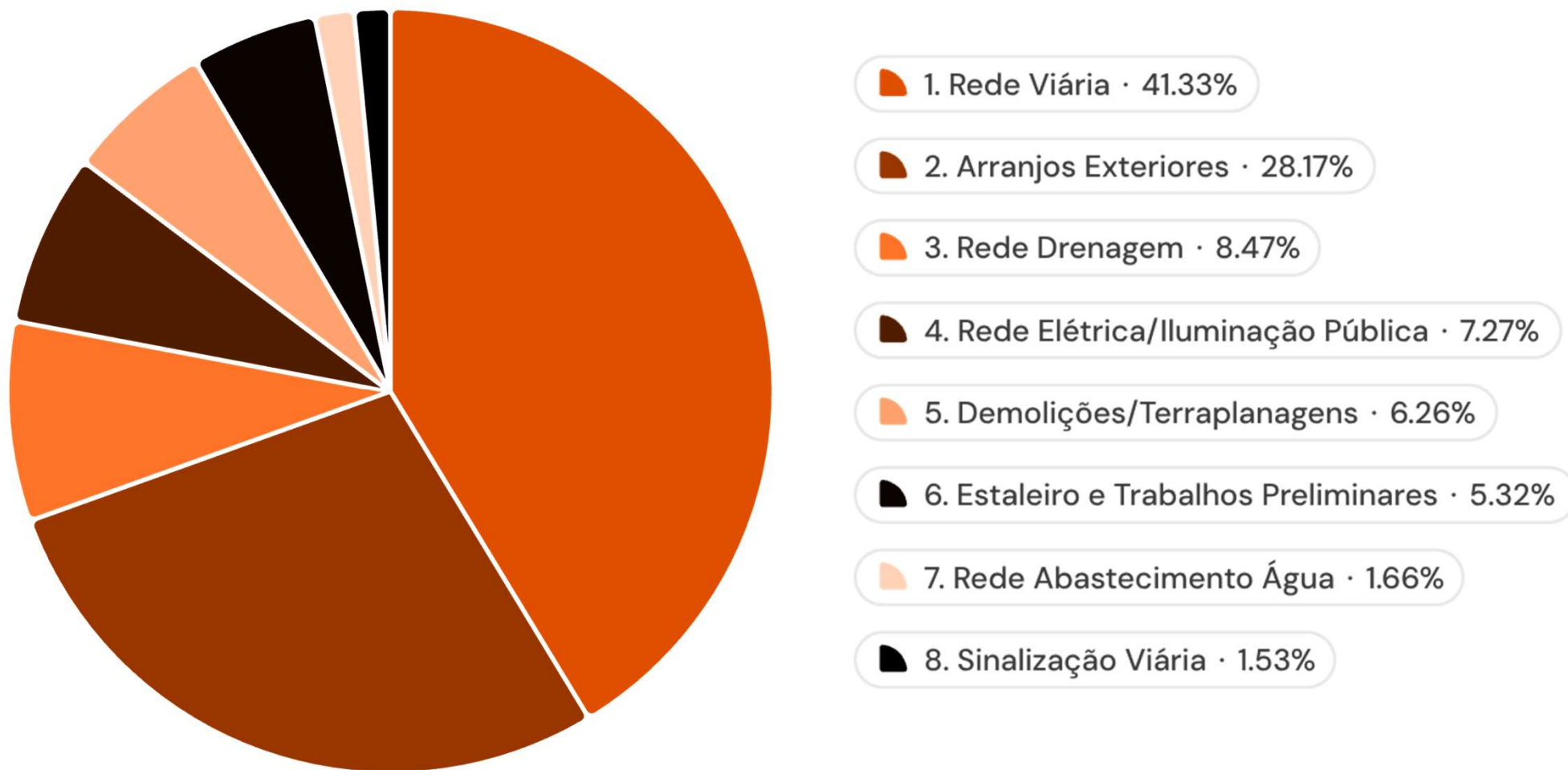
Composição dos Encargos

PROJETO	119.700,00€
INFRAESTRUTURAS COMUNS :	791.616,38€

TOTAL DE ENCARGOS COMUNS:
911.316,38€

DISTRIBUIÇÃO DE CUSTOS DAS INFRAESTRUTURAS COMUNS

O VALOR REFERENTE ÀS INFRAESTRUTURAS COMUNS DISTRIBUI-SE POR OITO COMPONENTES:





Encargos Dos Particulares

ENCARGOS REFERENTES AOS LOTES

Passeios + Diversos

89.836,61 €

Execução de passeios, demolição/construção de muros, desmonte de calçada

Ramais

63.240,00 €

Execução de ramais de drenagem e substituição de tampas de betão por tampas de ferro fundido

TOTAL: 153.076,61€

ENQUADRAMENTO LEGAL

LEI N.º 91/95





Reconversão de Iniciativa Municipal

Nos termos da **Lei n.º 91/95, de 02 de setembro**, o Município de Loures assume a responsabilidade pela realização de todos os atos com vista à emissão da licença de loteamento.

01

Elabora o projeto de loteamento

O Município elabora o projeto de loteamento (arquitetura e especialidades).

02

Executa as Obras de Urbanização

É da competência do Município a execução das obras de urbanização.

OBRIGAÇÕES DOS INTERESSADOS

Dever de Reconversão dos Interessados

Os interessados têm o dever legal de comparticipar financeiramente nos encargos de reconversão.

Comparticipação Financeira Obrigatória

Os interessados pagam uma parte proporcional, calculada em função da superfície do seu lote.



Celebração do Contrato de Adesão

A formalização da obrigação é feita através da celebração de contrato de adesão com o Município.



PAGAMENTO

Compreenda os valores de comparticipação, as formas de pagamento disponíveis e o procedimento até à formalização da sua adesão ao processo de reconversão.



ESTRUTURA DE CUSTOS DA RECONVERSÃO

EM QUE CUSTOS VOU COMPARTICIPAR?

a) Projeto – valor a definir €

b.1 Infraestruturas comuns - valor a definir €

b.2. Encargo adicional correspondente às infraestruturas referentes ao seu lote:

- **Passeios** - valor a definir €
- **Trabalhos Diversos** - valor a definir €
- **Ramais de drenagem/Substituição de tampas**- valor a definir €

Nível 1

Custos fixos em que todos os lotes Comparticipam

Nível 2

Custos adicionais, aplicáveis ao respetivo lote, se as infraestruturas particulares estiverem em falta

DETERMINAÇÃO DA COMPARTICIPAÇÃO INDIVIDUAL

A Comparticipação de cada Interessado é Proporcional à Superfície de Pavimento (SP) do seu lote, garantindo equidade.

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 (m ²)	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
	Total	261,00 m²
	Superfície de pavimentos (Sp)	
	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

Passo 1

Consultar a SP total do seu lote (m²)

Passo 2

Multiplicar SP (m²) por **20,21 €/m²** (valor de referência s/ IVA)

Passo 3

Valor **indicativo** por lote nos **Encargos Comuns (€)** – s/ IVA

Exemplo prático: Lote com 200 m² de SP → **4.042,00 € (s/ IVA)**

*Acresce o valor de infraestruturas particulares, se aplicável.



QUANDO FAÇO O PAGAMENTO?



NOTIFICAÇÃO POR CARTA REGISTADA COM AVISO DE RECEÇÃO

VALOR TOTAL POR LOTE, decomposto por rubricas.

Valor da Comparticipação

Individual em dívida:

Projeto.....764,5241€*

Infraestruturas.....5.056,0552€*

Obras Particulares

Passeio.....322,6500€*

Ramais de drenagem..... 0,0000€*

Diversos.....693,3000€*

Total.....6.836,53€*

*valores sem IVA

Valor com IVA.....8.408,93€



MUNICÍPIO DE LOURES

Exmo(a). Senhor(a)

Registo CML

Assunto: Contrato de Adesão ao Processo de Reversão Urbanística da AUGT denominada **Unidade de Gestão Territorial n.º 16** do Bairro da Portela de Azóia, União de Freguesias de Santa Iria da Azóia, São João da Talha e Bobadela – **Proc. n.º 64.257/LA/L/OR (LOTE)**

PORQUE ESTÁ A RECEBER ESTA COMUNICAÇÃO

Está a receber esta comunicação, uma vez que foi aprovado, na 59ª Reunião Extraordinária da Câmara Municipal, realizada em 22.02.2024, o projeto de reversão, na modalidade de operação de loteamento e respetivas condições de licenciamento, incluindo a determinação do montante global dos encargos de reversão, a quota de comparticipação de cada lote, bem como o início da celebração dos contratos de adesão, com vista a demonstrar a viabilidade financeira da operação de loteamento e garantir a execução das obras de urbanização.

SOU PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSESSOR NESTA AUGT. CONHEÇA AS SUAS OBRIGAÇÕES

O dever de reversão é uma obrigação prevista na lei. Assim, notifica-se V. Exa(s). para, no prazo de 10 dias, após a receção desta notificação:

- PAGAR(EM) A COMPARTICIPAÇÃO INDIVIDUAL INERENTE AO LOTE, NO MONTANTE DE €** (o qual inclui o valor do IVA - imposto sobre o Valor Acrescentado, a taxa legal em vigor), mencionando expressamente o número do seu Lote e UGT 16, o que poderá ser feito por:
 - DEPÓSITO OU TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA** para a conta bancária do Município, com o IBAN PT50 0035 0402 0000 0012 63244, da Caixa Geral de Depósitos, OU
 - MULTIBANCO** diretamente na Tesouraria, sita na Rua Manuel Augusto Pacheco, n.º 4 – 4º A e B, 2670-501 Loures, 09h00/12h30 e das 14h00/16h00, ou no Atendimento Municipal – Departamento de Gestão e Reversão Urbanística, sita na Rua Ilha da Madeira, n.º 4, Loures, 08h30 às 16h00.
- ENVIAR(EM) CÓPIA DO COMPROVATIVO DE PAGAMENTO:** dgru_dru@cm-loures.pt e tesouraria@cm-loures.pt (com menção n.º lote e UGT 16 no assunto);
- CONTACTAR(EM) OS SERVIÇOS DO MUNICÍPIO PARA AGENDAMENTO DA ASSINATURA DO CONTRATO DE ADESAO** (Núcleo de Apoio Técnico, a funcionar nos dias úteis, no Arquivo Municipal, sito na Rua Cesário Verde, 2670-527 Loures, entre as 09h00/12h30 e das 14h00/17h00, 211150535).

POSSO PAGAR O VALOR DA COMPARTICIPAÇÃO EM PRESTAÇÕES?

Neste caso, tem que prestar obrigatoriamente GARANTIA BANCÁRIA, a apresentar no ato do pagamento da primeira prestação ou HIPOTECAR LEGAL, em caso de comprovada INSUFICIÊNCIA ECONÓMICA e consequente incapacidade para prestar caução por garantia bancária. Caso reúna/reunam os pressupostos, pode(m) efetivar tal pedido, antes da assinatura do contrato, através de requerimento escrito, dirigido ao Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Loures, contendo:

Base legal:

Artigo 3.º, 32.º, n.º 4 de Lei n.º 31/95, de 30 de setembro, na redação vigente;

Artigo 50.º, n.º 2, alínea c), 1.º e alínea b) e artigo 4.º do Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Interesse Local (RMRAUL), publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 213 – 1.º Novembro de 2011.

Base legal:

Artigo 50.º e 50.º 3.º do RMRAUL.

N.º de contacto: 20 224 090 | Págo de contacto: 2074 511 0000 | e-mail: geral@cm-loures.pt | Telefone: 21 1 9 01 00 | Fax: 21 191 700



PRAZO PARA PAGAMENTO:

10 DIAS ÚTEIS

APÓS RECEBER A NOTIFICAÇÃO

FORMAS DE PAGAMENTO

Pode efetuar o pagamento integral da sua comparticipação através das seguintes modalidades:



Transferência Bancária ou Depósito

Modalidade preferencial.

Utilize o IBAN indicado no ofício de notificação, mencionando expressamente o número do seu lote e UGT.



Presencialmente

Nos serviços de Atendimento Municipal - Departamento de Gestão e Reconversão Urbanística, na Rua Ilha da Madeira, n.º 4, Loures.

POSSO PAGAR EM PRESTAÇÕES?



O pagamento faseado está sujeito a **CONDIÇÕES ESPECÍFICAS** e requer pedido formal com demonstração de INSUFICIÊNCIA ECONÓMICA.

1

Limiar de 2/3 de Adesão

A apreciação dos pedidos só ocorre após se atingir os 2/3 de adesão.

2

Obrigatoriedade de pagamento custo do Projeto

Obriga ao pagamento integral do custo do projeto.

3

Garantias e Juros*

Exige prestação de garantia e está sujeito a juros de mora

4

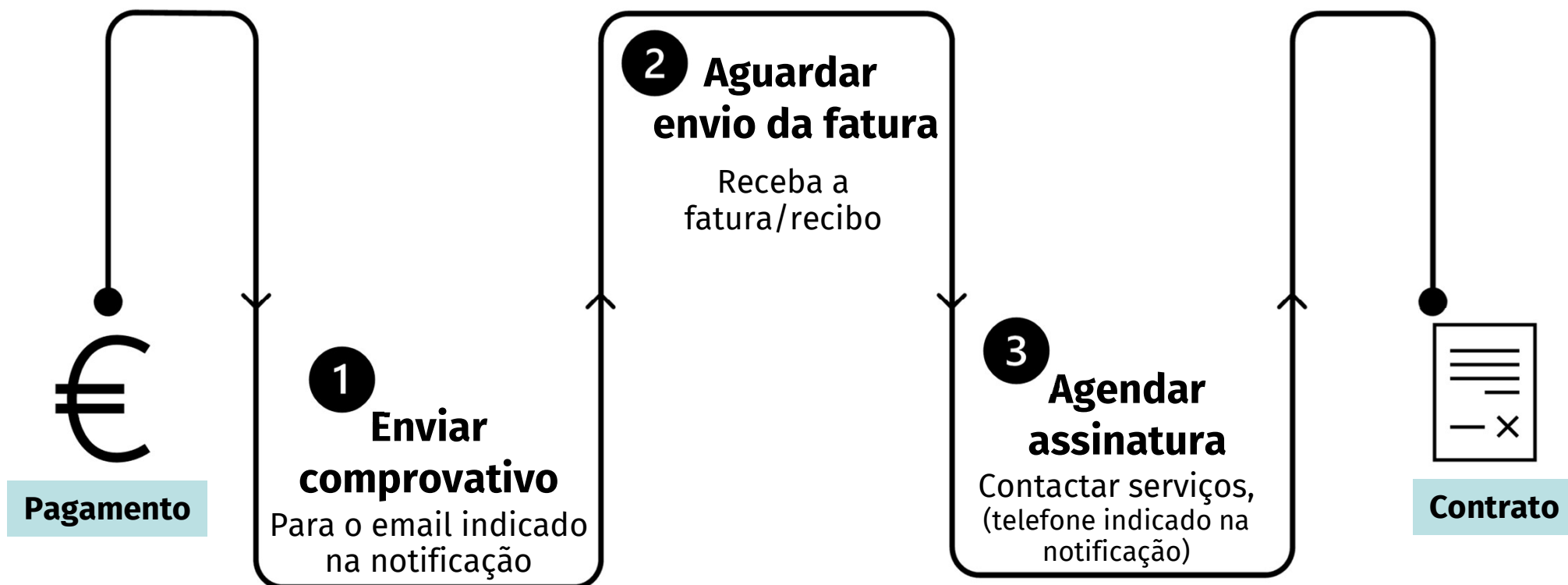
Prestações Trimestrais

Prazo máximo de 4 anos (16 prestações).

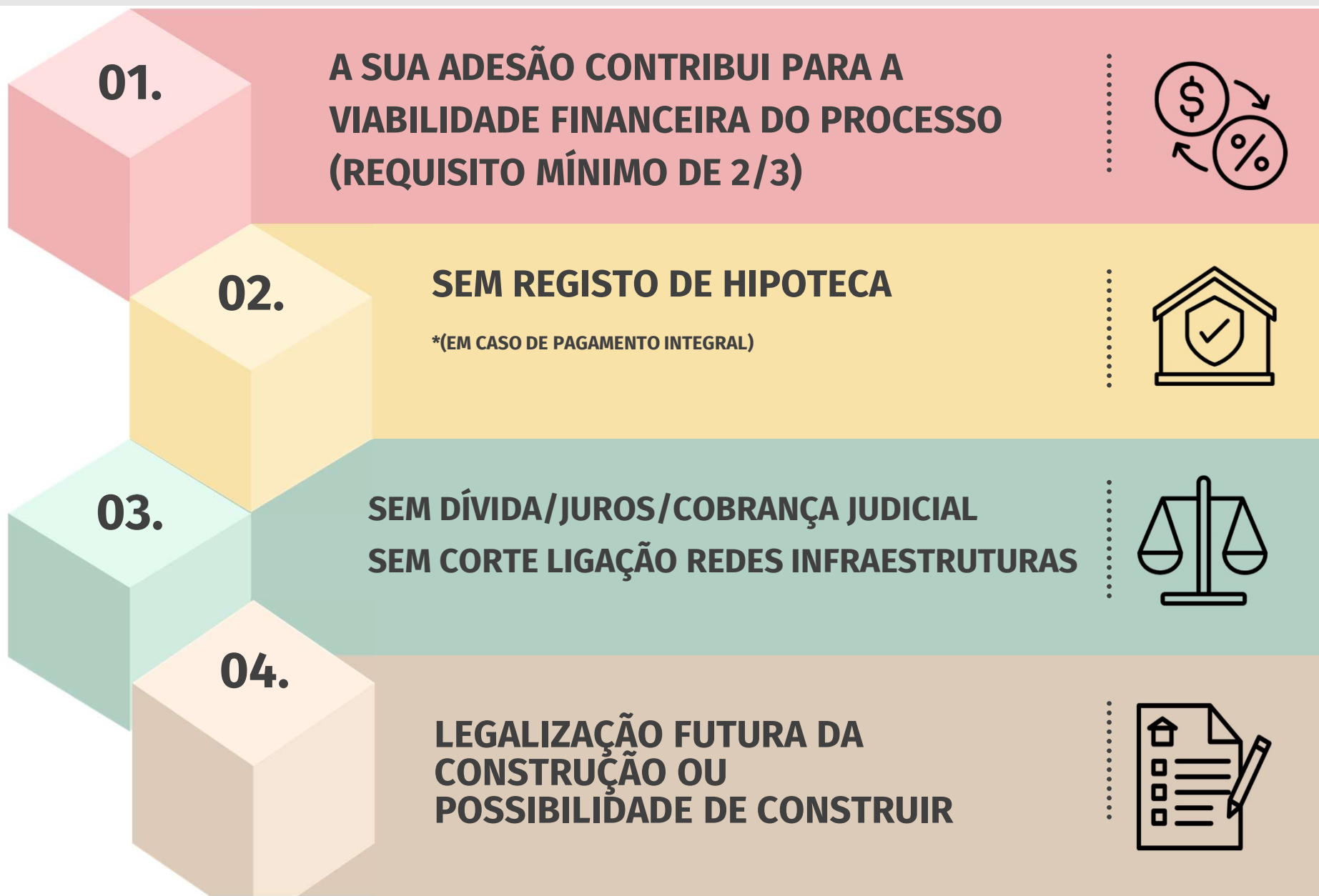
*Taxa de juros das dívidas ao Estado, conforme Aviso anual.

PROCEDIMENTO APÓS PAGAMENTO

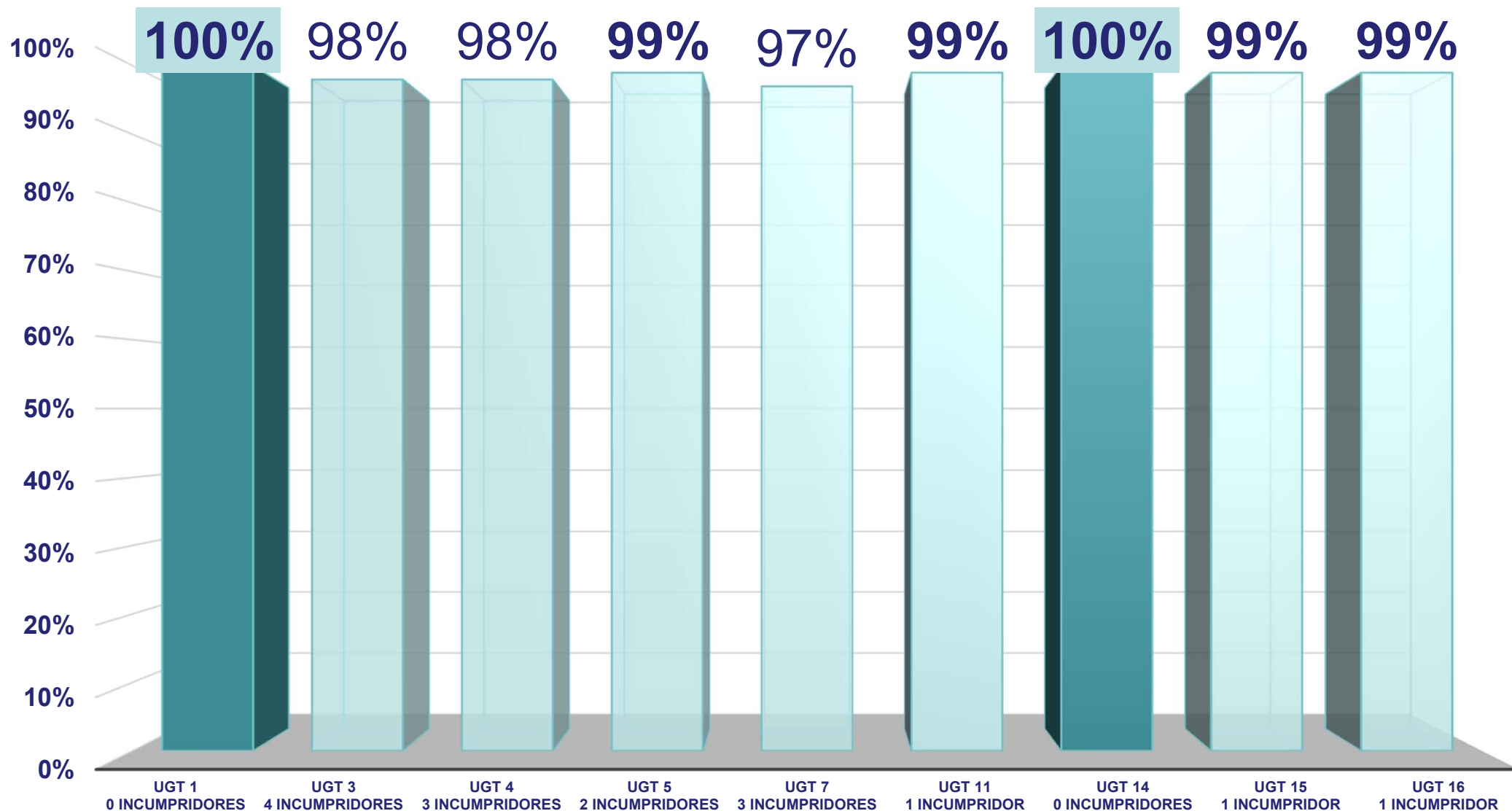
Depois de efetuar o pagamento, siga estes passos para formalizar a adesão:



IMPORTÂNCIA DE SER UM LOTE ADERENTE



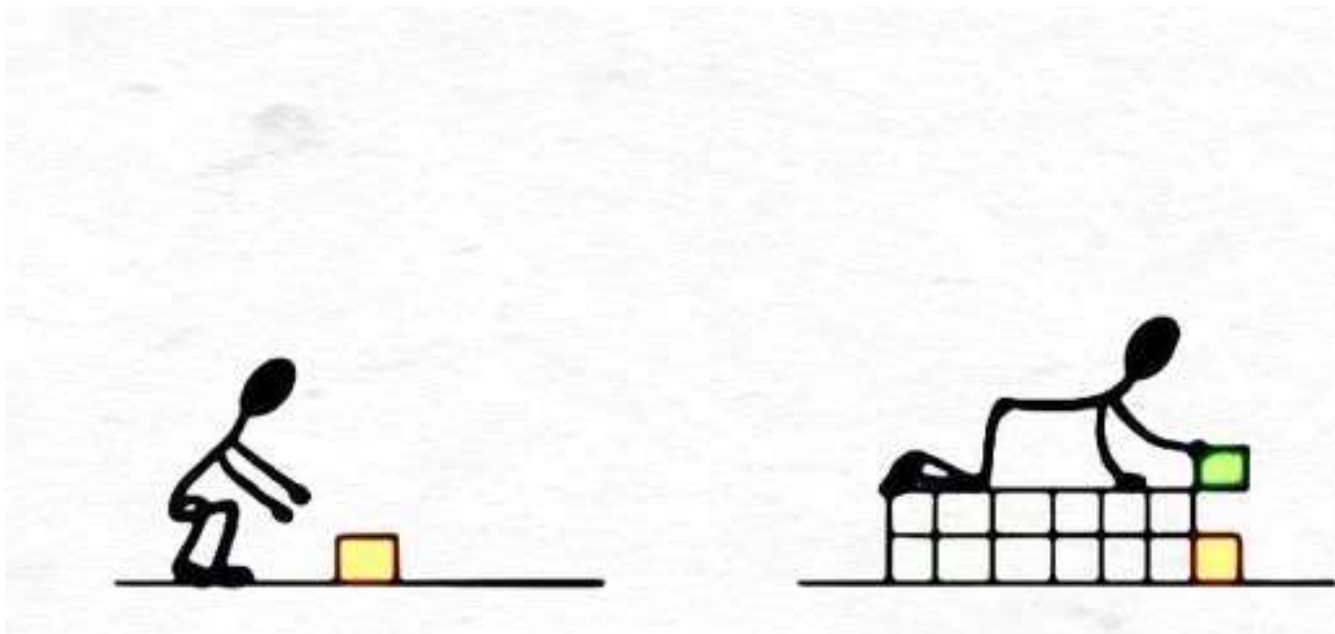
CUMPRIMENTO DO DEVER DE RECONVERSÃO - UGT com título emitido



**O SUCESSO DA RECONVERSÃO DEPENDE
DO COMPROMISSO FINANCEIRO DE
TODOS OS INTERESSADOS**

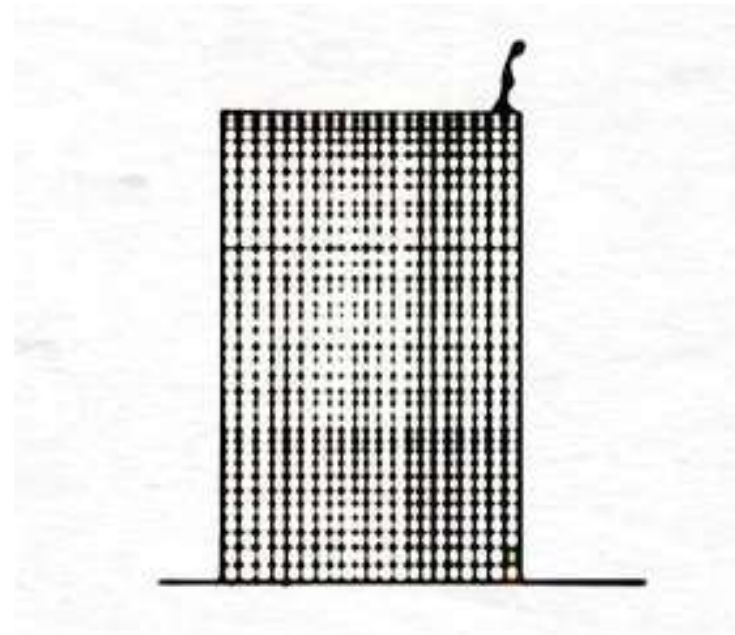
100%

O ESFORÇO DA RECONVERSÃO



Vamos lá...

Parece inútil...



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



CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ADESÃO

O CONTRATO DE ADESÃO



MUNICÍPIO DE LOURES CÂMARA MUNICIPAL

Contrato de Adesão ao Processo de Reconversão Urbanística, Unidade

de Gestão Territorial número - Portela de Azóia -----

Entre: -----

MUNICÍPIO DE LOURES, pessoa coletiva de direito público n.º 501294996, com sede na Praça da Liberdade, 2674-501 Loures, endereço de correio eletrónico geral@cm-loures.pt, adiante designado por Primeiro Contraente, neste ato representado por **RICARDO JORGE COLAÇO LEÃO**, que também usa assinar RICARDO LEÃO, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Loures, com domicílio profissional na sede do mencionado MUNICÍPIO;

E -----

O Contrato de Adesão representa a formalização da relação jurídico-contratual entre o **Município** e os **interessados** abrangidos pelo processo de reconversão.

CONTEÚDO DA CONTRATUALIZAÇÃO

O contrato integra TRÊS COMPONENTES ESSENCIAIS que regulam a participação de cada interessado no processo de reconversão:

Comparticipações Individuais

Define os **critérios de cálculo das participações**, a modalidade de pagamento e os respetivos trâmites administrativos.

Responsabilidades e Sanções

Estabelece as **responsabilidades dos contraentes** pelo incumprimento, bem como as sanções aplicáveis.

Divisão por Acordo de Uso

Define os **termos da divisão por acordo de uso**, sendo o parcelamento físico dos prédios determinado pelo projeto de reconversão urbanística, com a sua aceitação, prescindindo de eventuais tornas.

LEGITIMIDADE PARA CELEBRAR O CONTRATO DE ADESÃO

Têm **legitimidade** para celebrar o Contrato de Adesão todos os que detenham a qualidade de **INTERESSADO**, nos termos definidos na **Lei n.º 91/95**.

A Lei reconhece três categorias distintas:

1

Titulares Inscritos em Registo Predial

Os **proprietários** e os **comproprietários** dos prédios abrangidos pelo processo de reconversão.

2

Promitentes Compradores

Os promitentes compradores de parcelas, desde que tenha havido **tradição** do bem.

3

Donos de Construções

Os donos de construções **participadas à matriz**.

CASOS ESPECIAIS

Em determinadas situações, é **indispensável** que o representante legal apresente os documentos comprovativos da sua qualidade e dos seus poderes de representação:



Heranças Indivisas

Quando o imóvel integra uma herança ainda não partilhada, o contrato deve ser assinado pelo **cabeça de casal da herança**.

Na ausência de cabeça de casal designado, o contrato deverá ser outorgado por **todos os herdeiros** em conjunto.



Pessoas Coletivas

As pessoas coletivas são representadas pelos seus **representantes legais**.



A ausência de documentação comprovativa inviabiliza a celebração do contrato.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Para a celebração do contrato, deverá apresentar os seguintes documentos, consoante a sua situação:



Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão (válido)



Habilitação de Herdeiros *(em caso de sucessão hereditária)



Certidão de registo comercial *(pessoa coletiva)



Procuração *(quando o requerente é representado por terceiro)

PERGUNTAS FREQUENTES

Posso celebrar o contrato em nome de outra pessoa?

Sim, desde que apresente uma **procuração válida** que comprove os poderes de representação.

E se o imóvel tiver vários proprietários?

No caso de **compropriedade**, todos os comproprietários devem outorgar o contrato.

O contrato tem custos associados?

O contrato define as **comparticipações individuais** a suportar por cada interessado. Não tem outros custos.

PRÓXIMOS PASSOS

01

Verifique a sua Legitimidade

Confirme se tem qualidade de interessado ao abrigo da Lei n.º 91/95.

03

Contacte o Município

Agende o seu atendimento junto dos serviços municipais competentes.

02

Reúna a Documentação

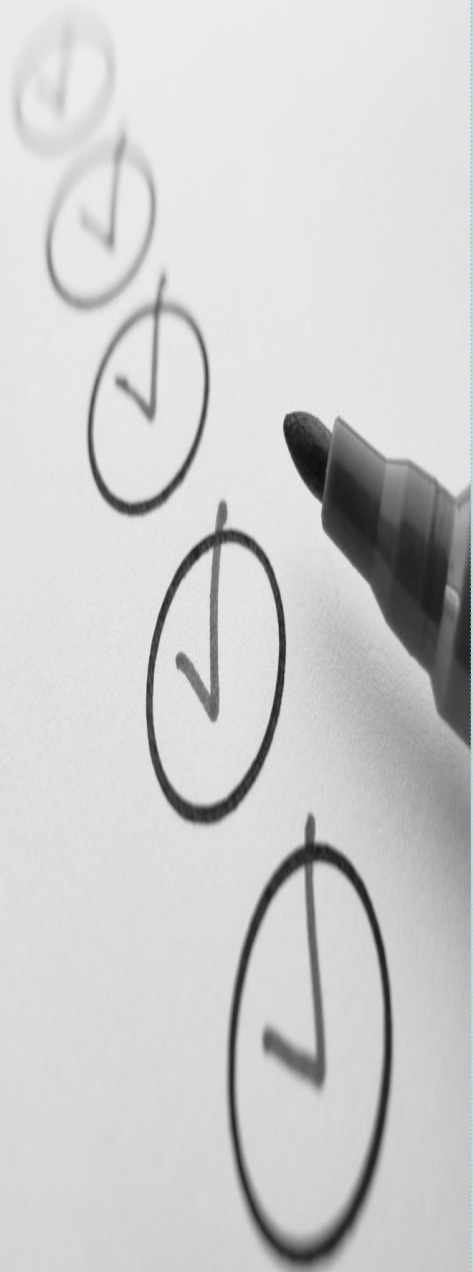
Prepare os documentos necessários consoante a sua situação específica.

04

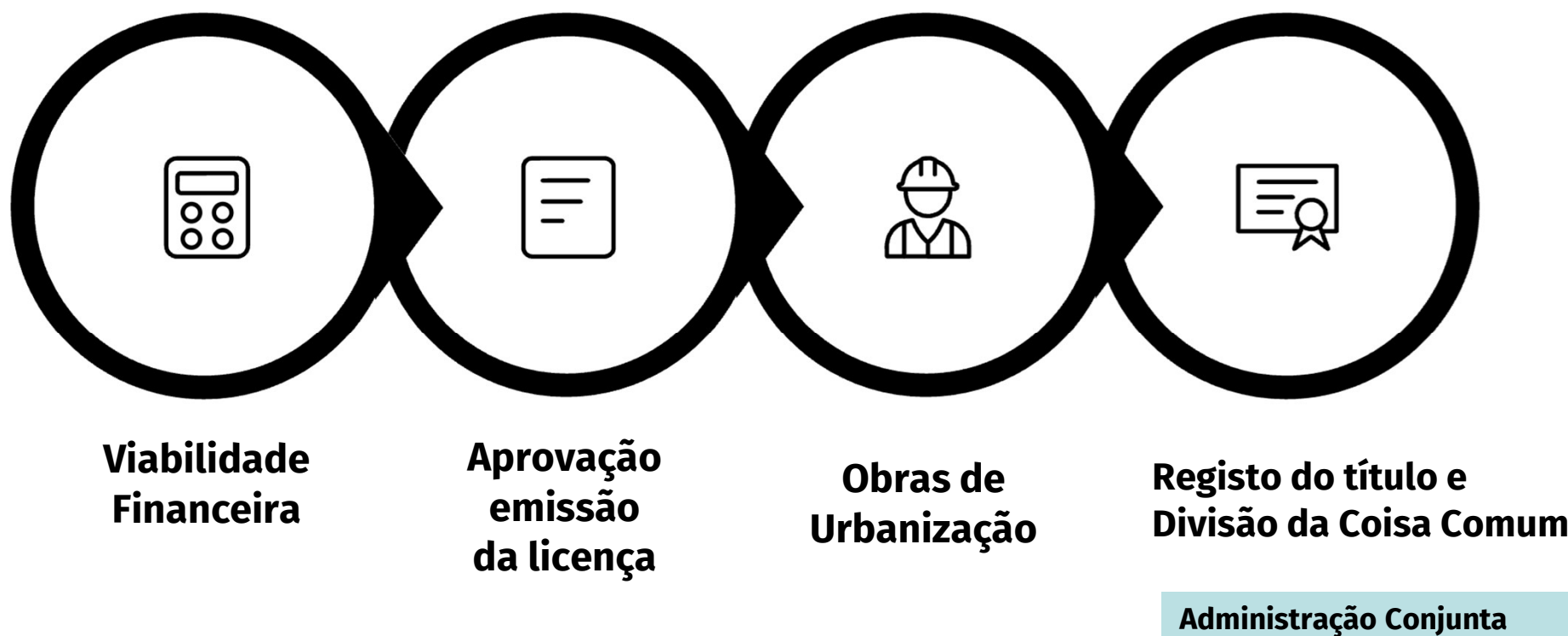
Assine o Contrato

Formalize a sua adesão, através da sua deslocação presencial aos serviços, ou na sua impossibilidade, através de forma alternativa, a combinar.

FASES SEGUINTE DO PROCESSO



Após a celebração do Contrato de Adesão, o processo de reconversão urbanística prossegue com as seguintes etapas:



Obrigado pela presença.

Contatos DRU

telefone: 211 150 558 / 526 / 550

e-mail: dgru_dru@cm-loures.pt