1ª ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PDM DE LAGOA (ALGARVE)

Procedimento Simplificado de Reclassificação de Solo Rústico para Urbano com a Finalidade Habitacional

Unidade de Execução do Calvário

Fundamentação Sumária da Reclassificação

Lagoa, 14 de outubro de 2026

I. Objeto

A presente fundamentação sumária integra a proposta de deliberação da 1.ª alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Lagoa, que tem por objeto a reclassificação de solo rústico em solo urbano, com finalidade habitacional e usos complementares, ao abrigo do artigo 72.º-B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

A reclassificação insere-se no contexto de promoção de habitação acessível e de qualificação urbana no concelho de Lagoa, respondendo a carências de habitação identificadas na comunidade local e em alinhamento com as políticas públicas de habitação em curso.

II. Identificação da área

A área objeto de reclassificação corresponde à Unidade de Execução do Calvário, com uma área total de 119.957,12 m^2, situada no Lugar do Calvário, Freguesia de Estômbar e Parchal, Município de Lagoa, abrangendo a totalidade do prédio rústico identificado na Caderneta Predial sob o artigo matricial rústico n.º 15, secção R, e registado na Conservatória do Registo Predial de Lagos (Algarve).

A área encontra-se atualmente classificada como solo rústico no PDM de Lagoa, não obstante inserir-se em envolvente de clara vocação urbana, contígua ao núcleo consolidado do Calvário e servida pela Estrada Municipal n.º 125 (EM 125, antiga EN 125).

III. Condições cumulativas do n.º 1 do artigo 72.º-B

Nos termos do n.º 1 do artigo 72.º-B do RJIGT, a reclassificação depende da verificação cumulativa das condições a seguir enunciadas, que se consideram preenchidas:

a) Contiguidade com o solo urbano — a área é contígua ao núcleo urbano consolidado do Calvário, assegurando-se a consolidação e a coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;

b) Afetação habitacional — pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo (71.374,49 m^2) deverá destinar-se a habitação pública, a arrendamento acessível ou a habitação a custos controlados;

c) Unidade de execução — deverá ser delimitada e desenvolvida a Unidade de Execução do Calvário, com uma área total de 119.957,12 m^2;

d) Infraestruturas gerais e locais — a área é servida por redes de abastecimento de água, de saneamento e de energia elétrica e por acessos viários, existindo ou sendo garantidas as infraestruturas gerais e locais necessárias ao desenvolvimento do programa;

e) Estratégia local de habitação — a proposta é compatível com a Estratégia Local de Habitação de Lagoa (ELHL), aprovada em 16 de abril de 2020, cuja missão consiste em assegurar o acesso generalizado das famílias a habitação condigna e permanente, enquanto elemento estruturante de coesão social e desenvolvimento local, e cuja visão assenta numa

política de habitação inclusiva e acessível a todos, em que a habitação social, a par da habitação privada disponível para o mercado de arrendamento acessível e permanente, constitui um dos pilares da independência das famílias. A proposta deverá materializar esta orientação, prevendo 520 fogos afetos a habitação acessível e 223 fogos de mercado livre, num total de 743 fogos.

A carência que a operação visa responder encontra-se demonstrada no diagnóstico da ELHL: a Freguesia de Estômbar e Parchal concentrava, em 2011, 39,2% da população do concelho (Estômbar 21,7% e Parchal 17,5%), com crescimentos de 7,0% e 19,0%, respetivamente, entre 2001 e 2011; no concelho, o valor mediano de venda por m^2 atingia 1.667 € no 3.º trimestre de 2019, correspondendo a 145,6% da média nacional, e a renda mediana por m^2 situava-se em 5,52 €, enquanto 18,1% dos agregados fiscais auferiam rendimento bruto inferior a 5.000 € e 31,9% entre 5.000 € e 10.000 € (2017), concluindo a ELHL que os preços praticados no mercado de arrendamento privado não são suportáveis por uma família de dimensão média. A área de intervenção integra, além disso, o «eixo poente: Estômbar – Mexilhoeira da Carregação – Parchal – Ferragudo» do sistema urbano concelhio e a freguesia onde a ELHL identifica a maior incidência de alojamentos abarracados, reforçando o contributo da operação para a coesão social e para a mitigação da segregação.

A proposta deverá alinhar-se, por fim, com os objetivos estratégicos do Eixo de Ação Estratégica 1 — Oferta habitacional e coesão, designadamente qualificar e regenerar o espaço urbano e o edificado (OE 1.1), minimizar a segregação advinda dos bairros sociais (OE 1.2) e aumentar a oferta habitacional para arrendamento (OE 1.3).

IV. Exclusões dos n.ºs 2 e 3 do artigo 72.º-B

Verifica-se que a área não se encontra abrangida por nenhuma das situações de exclusão previstas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 72.º-B do RJIGT, designadamente:

a) Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas (SNAC), nos termos da alínea a) do n.º 2;

b) Zonas de perigosidade de estabelecimentos sujeitos ao regime de prevenção de acidentes graves, nos termos da alínea b) do n.º 2;

c) Áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários, nos termos da alínea c) do n.º 2;

d) Áreas de risco potencial significativo de inundações, nos termos da alínea d) do n.º 2;

e) Aproveitamentos hidroagrícolas, nos termos da alínea e) do n.º 2;

f) Categorias de áreas classificadas da Reserva Ecológica Nacional (REN), nos termos da alínea a) do n.º 3; e

g) Terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B da Reserva Agrícola Nacional (RAN), nos termos da alínea b) do n.º 3.

Embora a área objeto de reclassificação não esteja abrangida pelas principais condicionantes legais nos termos do RJIGT, identifica-se a presença de uma linha de água que deverá ser devidamente enquadrada na operação urbanística e na sua estrutura ecológica.

Identificam-se ainda, como condicionantes presentes na unidade de execução, uma linha elétrica de média tensão e o domínio público ferroviário, este adjacente ao limite da unidade de execução, os quais, a par da linha de água referida, deverão ser devidamente acomodados pela operação urbanística em sede de licenciamento, através da plataforma eletrónica de licenciamentos urbanísticos (SIRJUE) prevista no artigo 8.º-A do RJUE, sem prejuízo das demais autorizações ou aprovações exigidas por lei relativas a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública (artigo 13.º-A do RJUE).

V. Conclusão

Em face do exposto, encontram-se cumpridas as condições cumulativas do n.º 1 do artigo 72.º-B do RJIGT e verifica-se a inexistência das situações de exclusão previstas nos n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo, considerando-se integralmente fundamentada a reclassificação do solo rústico em solo urbano, com finalidade habitacional e usos complementares, da Unidade de Execução do Calvário.