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

Peça escrita da alteração

Lagoa, 14 de outubro de 2026

I. Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal de Lagoa

A presente alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Lagoa, promovida ao abrigo do artigo 72.º-B do RJIGT, tem por objeto a reclassificação para solo urbano, com finalidade habitacional e usos complementares, da área correspondente à Unidade de Execução do Calvário. O procedimento compreende o aditamento do artigo 65.º-A ao Regulamento do PDM e a alteração da planta de ordenamento na área abrangida.

1. Alteração ao Regulamento — artigo 65.º-A

A presente proposta de reclassificação em regime simplificado de habitação, ao abrigo do artigo 72.º-B do RJIGT, impõe a necessidade de atualização do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa, por forma a garantir a coerência interna do plano e a aplicabilidade direta dos parâmetros de edificabilidade na área reclassificada.

Assim, propõe-se a adição de um novo artigo 65.º-A ao Regulamento do PDM, com a seguinte redação:

Artigo 65.º-A

Regime simplificado de reclassificação do solo rústico para solo urbano destinado a habitação

1 – O solo rústico reclassificado para solo urbano com finalidade habitacional, ao abrigo do n.º 1 do artigo 72.º-B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, é enquadrado, para efeitos de aplicabilidade regulamentar, na subcategoria de espaços habitacionais de alta densidade, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do presente artigo. A unidade de execução poderá ser executada por fases, devendo a programação temporal das obras de urbanização e de edificação ser definida na deliberação de reclassificação.

2 – A reclassificação para solo urbano referida no n.º 1 prosseguirá os seguintes objetivos de qualificação urbanística, sempre que se justificar necessário:

a) A diversidade tipológica e a coesão social, através da oferta de fogos de diferentes tipologias e regimes de acesso à habitação;

b) A qualificação dos espaços públicos, designadamente de circulação pedonal e ciclável, de recreio e lazer, e de estacionamento;

c) A sustentabilidade ambiental, através da integração de áreas verdes de desafogo, da drenagem sustentável e da eficiência energética das edificações;

d) A acessibilidade e a mobilidade, promovendo a ligação à rede viária municipal assim como a melhoria da integração dos espaços de circulação envolventes;

e) A salvaguarda dos valores patrimoniais e paisagísticos, e a integração adequada da edificação na envolvente urbana;

f) A promoção de usos complementares não conflituantes com a finalidade habitacional, nos termos do n.º 14 do artigo 72.º-B do RJIGT, considerando-se como tais as funcionalidades

em relação de dependência ou de complementaridade com a finalidade de habitação, não podendo ser com ela conflituantes, nomeadamente o comércio e os serviços de proximidade.

3 – São aplicáveis os parâmetros urbanísticos previstos no n.º 2 do artigo 65.º do presente Regulamento para os espaços habitacionais de alta densidade, com as seguintes derrogações:

a) O índice de utilização (IU) máximo é 0,85, sendo que 0,10 se destina exclusivamente a espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos;

b) O número máximo de pisos acima da cota de soleira é quatro, quando se justifique uma melhor aderência da unidade de execução ao território, nas situações em que se promovam simultaneamente áreas de desafogo, como áreas verdes, por forma a melhor acomodar a área de construção em conjugação com os demais parâmetros urbanísticos.

4 – Os procedimentos simplificados de reclassificação previstos no presente artigo poderão prever áreas destinadas a espaços verdes e a equipamentos, as quais se regem pelas respetivas normas do presente Regulamento, incluindo para efeitos de dimensionamento do estacionamento.

5 – São igualmente aplicáveis as demais normas legais e regulamentares.

Nota explicativa

A escolha da modalidade de adição de um artigo próprio (65.º-A), em vez de uma mera alínea adicional ao n.º 2 do artigo 65.º, justifica-se pela necessidade de criar um regime autónomo e completo que:

(i) defina o enquadramento da subcategoria (espaços habitacionais de alta densidade) e a remissão, por princípio, para os parâmetros de edificabilidade previstos no artigo 65.º do presente Regulamento;

(ii) estabeleça os parâmetros de edificabilidade específicos para este regime;

(iii) clarifique que os objetivos de ordenamento e gestão deverão ser ponderados em cada procedimento, aferindo-se quais se justificam em função das características e necessidades da unidade de execução, e que a deliberação deverá refletir essa ponderação e as condições aplicáveis; e

(iv) preserve a coerência com o regime especial do RJIGT, em particular com a afetação vinculativa de 700/1000 da área de construção a habitação acessível (alínea b) do n.º 1 do artigo 72.º-B).

A alternativa de uma alínea h) no n.º 2 do artigo 65.º seria menos adequada, por não conferir ao regime a autonomia e clareza que a sua natureza especial exige, nomeadamente no que respeita aos objetivos de ordenamento e gestão vinculativos.

Desta forma, a estratégia de reclassificação do solo neste regime simplificado ficará alinhada com o modelo urbanístico preconizado pelo PDM de Lagoa.

2. Alteração à planta de ordenamento

A planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Lagoa será alterada na área abrangida pela reclassificação, passando a área de 119.957,12 m² da Unidade de Execução do Calvário a integrar a classe de solo urbano, na categoria de espaços habitacionais de alta densidade, com a delimitação da unidade de execução e a assinalação da via estruturante referida no ponto II.4, cuja localização não tem caráter vinculativo.

II. Elementos da alínea b) do n.º 5 do artigo 72.º-B

1. Delimitação da área abrangida

A área objeto de reclassificação corresponde à Unidade de Execução do Calvário, com uma área total de 119.957,12 m², 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 delimitação da área constará da planta de ordenamento e da planta de delimitação que integra as peças desenhadas do presente procedimento.

Elemento	**Valor**
Área total da Unidade de Execução do Calvário	119.957,12 m²

2. Área total de construção

A área total de construção acima do solo admitida na proposta deverá ser de 101.963,55 m², resultante da aplicação do índice de utilização (IU) de 0,85 à área total do prédio a reclassificar, nos termos do artigo 65.º-A do Regulamento do PDM de Lagoa, aditado no ponto I do presente documento. O índice de ocupação do solo (IO) deverá ser de 0,35.

Parâmetro	**Valor**
Área total do prédio a reclassificar	119.957,12 m²
Índice de utilização (IU)	0,85
Índice de ocupação do solo (IO)	0,35
Construção útil (0,75 do IU)	89.967,84 m²
Espaços exteriores cobertos (0,10 do IU)	11.995,71 m²
Área total de construção acima do solo	101.963,55 m²

A afetação habitacional da proposta deverá ser a seguinte, em cumprimento da condição de afetação de, pelo menos, 700/1000 da área total de construção acima do solo a habitação acessível:

Afetação	Área de construção (m^2)	Proporção
Habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados	71.374,49	70 % (≥ 700/1000)
Mercado livre — habitação	28.239,06	27,7 %
Mercado livre — comércio e serviços (usos complementares)	2.350,00	2,3 %
Mercado livre (subtotal)	30.589,06	30 %
Total	101.963,55	100 %

Os 2.350,00 m^2 de comércio e serviços constituem usos complementares, nos termos do n.º 14 do artigo 72.º-B do RJIGT, encontrando-se condicionados à localização no 1.º piso, a contar da soleira, em conformidade com o artigo 34.º do Regulamento do PDM.

3. Número máximo de fogos

O número máximo de fogos deverá fixar-se em 743, condicionado à afetação de, pelo menos, 700/1000 da área total de construção acima do solo a habitação acessível, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 72.º-B do RJIGT.

Regime de acesso à habitação	Número máximo de fogos
Habitação acessível	520
Mercado livre	223
Total	743

Perante o número máximo de fogos, admite-se e privilegia-se o aparecimento da diversidade de tipologias e de usos compatíveis com a finalidade habitacional.

O número máximo de pisos acima da cota de soleira deverá ser de três, podendo ser elevado a quatro, quando se justifique uma melhor aderência da unidade de execução ao território, nas situações em que se promovam simultaneamente áreas de desafogo, como áreas verdes, nos termos do artigo 65.º-A do Regulamento do PDM de Lagoa, aditado no ponto I do presente documento.

4. Programação temporal das obras de urbanização e edificação

A programação das obras de urbanização deverá integrar a construção de uma via estruturante, que deverá lançar o início de uma circular ao longo da área urbana do Plano de Urbanização da UP1, no prazo fixado para a execução das obras de urbanização. A via prevista, assinalada na planta de ordenamento na área agora alterada, não tem uma localização de caráter vinculativo, devendo ser estudada a solução que melhor se adeque.

Deverá igualmente integrar o alargamento do troço adjacente da Estrada Municipal n.º 125 (EM 125, antiga EN 125), como resposta ao aumento expectável da circulação rodoviária decorrente da operação, por forma a mitigar o respetivo impacto urbanístico.

O prazo para conclusão das obras de urbanização corresponderá ao limite máximo previsto no n.º 12 do artigo 72.º do RJIGT, aplicável por remissão do n.º 7 do artigo 72.º-B do RJIGT, podendo ser prorrogado uma só vez, pelo período de um ano, por razões excecionais devidamente fundamentadas e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

A caducidade da classificação do solo como urbano, em caso de não execução das operações urbanísticas nos prazos fixados, é comunicada pela câmara municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito de cancelamento ou de atualização do registo da reclassificação, devendo a comunicação especificar o prédio abrangido (artigo matricial rústico n.º 15, secção R, Freguesia de Estômbar e Parchal) e indicar se a caducidade é total ou parcial, nos termos do n.º 7 do artigo 72.º-B do RJIGT, aplicável o n.º 14 do artigo 72.º do RJIGT.

III. Programa de encargos e cedências da unidade de execução

A execução da unidade de execução implicará a realização das obras de urbanização e a cedência ao Município das áreas afetas ao domínio público, nos termos do n.º 2 do artigo 148.º e dos artigos 175.º, 182.º e 183.º do RJIGT e dos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

1. Encargos

Constituirão encargos da operação a execução das obras de urbanização, designadamente a construção da via estruturante, o alargamento do troço adjacente da Estrada Municipal n.º 125 (EM 125, antiga EN 125), as redes de abastecimento de água, de saneamento e de energia elétrica, a rede de drenagem pluvial, a iluminação pública, as acessibilidades pedonais e cicloviárias e o estacionamento, bem como a criação e a modelação dos espaços verdes públicos.

2. Cedências

Serão objeto de cedência para o domínio público municipal as áreas destinadas a vias e espaços públicos — incluindo a via estruturante —, a espaços verdes de utilização coletiva e, quando exigidos, a equipamentos de utilização coletiva.

A área das parcelas a ceder deverá ser delimitada em cumprimento do programa de execução associado à operação, no âmbito do controlo prévio das operações urbanísticas, sem prejuízo do disposto no artigo 182.º do RJIGT quanto à área de cedência média.

Entre os espaços a ceder incluir-se-á o espaço verde associado à linha de água que atravessa a área, o qual deverá funcionar como tampão e área de desafogo face à área urbana consolidada, integrando a estrutura ecológica municipal.

A delimitação da unidade de execução e a operação urbanística deverão ainda acomodar a linha elétrica de média tensão e o domínio público ferroviário, este adjacente ao limite da unidade de execução, devendo as respetivas condicionantes ser cabalmente acolhidas em sede de licenciamento, através da plataforma eletrónica de licenciamentos urbanísticos (SIRJUE) prevista no artigo 8.º-A do RJUE.

3. Equipamentos

A operação não deverá prever áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, sem prejuízo de, em sede de controlo prévio, poderem ser exigidas ou compensadas áreas para esse fim, nos termos dos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

4. Perequação

Não são aplicáveis mecanismos de perequação, uma vez que a unidade de execução abrange um único prédio, pertencente a um único proprietário. A redistribuição de benefícios e encargos pressupõe uma pluralidade de proprietários: os planos territoriais garantem a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários (n.º 1 do artigo 176.º do RJIGT), a redistribuição cabe aos particulares entre todos os proprietários abrangidos pela unidade de execução (n.º 3 do artigo 149.º do RJIGT) e os montantes gerados pela perequação entre todos os proprietários da área da unidade de execução compensam-se entre si (artigo 181.º do RJIGT). Não existindo pluralidade de proprietários, os mecanismos previstos no n.º 1 do artigo 177.º do RJIGT não têm objeto.