MUNICÍPIO DE LAGOA (ALGARVE)

Aviso n.º 28521/2026/2

Sumário: 1.ª alteração da 1.ª revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário.

1.ª alteração da 1.ª revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário

Luís António Alves da Encarnação, presidente da Câmara Municipal de Lagoa, torna público que, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 29 de setembro de 2026, foi aprovado por unanimidade, a alteração do Plano de Urbanização da UP 1 de Ferragudo ao Calvário.

A alteração incide sobre o Regulamento, a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, abrangendo a respetiva área de intervenção, e visa a sua adequação ao atual quadro legal e regulamentar, bem como a atualização da classificação e qualificação do solo e das regras de uso, ocupação e transformação do solo.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como as alterações ao Regulamento, o Regulamento, a Planta de Zonamento, à escala 1/5000, a Planta de Zonamento outros limites ao regime de uso, à escala 1/5000, a Planta de Zonamento património, à escala 1/5000, e a Planta de Condicionantes, à escala 1/5000.

Esta alteração entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

8 de outubro de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Luís António Alves da Encarnação.

Deliberação

José Manuel Correia Águas da Cruz, Presidente da Assembleia Municipal de Lagoa, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em 29 de setembro de 2026, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor: Deliberado aprovar por unanimidade a alteração do Plano de Urbanização da UP 1 de Ferragudo ao Calvário.

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão.

Lagoa, 8 de outubro de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal, José Manuel Correia Águas da Cruz.

1.ª alteração da 1.ª revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário

Regulamento

Preâmbulo

Através do Aviso n.º 11645/2022, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, Parte H, de 7 de junho de 2022, Luís António Alves da Encarnação, Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, tornou público, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal deliberou, em reunião pública, de 8 de março de 2022, determinar o início do procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, de acordo com os artigos 118.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, publicado pelo Aviso n.º 14160/2013, publicado na 2.ª série do *Diário da República,* de 19 de novembro de 2013, que deverá estar concluído no prazo de 9 meses.

As alterações a promover aos planos têm como objetivo a aplicação dos critérios de afetação do solo, nos termos do novo enquadramento legal, em matéria de classificação e qualificação do solo de modo a determinar a respetiva classificação como solo rústico ou solo urbano, consoante o grau de urbanização, sem alterar a estratégia e o modelo de ordenamento nas suas versões em vigor.

Assim:

Por Deliberação de 25 de março de 2022, o Ex.mo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, Luís António Alves da Encarnação certificou que na reunião ordinária da Câmara Municipal de Lagoa realizada a 8 de março de 2022, deliberou aquele órgão, por unanimidade:

1 — Que se desse início ao procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário — Adequação ao Regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, de acordo com os artigos 118.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;

2 — Aprovar os Termos de Referência com a definição dos objetivos e oportunidades da alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário;

3 — Estabelecer, de acordo com o n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, um período de 15 dias úteis para participação pública, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento;

4 — Estabelecer o prazo de 9 meses para a elaboração da Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário;

5 — Formalizar a proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, contemplando o objetivo de adequar o regime de uso do solo às regras de classificação e qualificação do solo atualmente em vigor;

6 — Estabelecer que a Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário não seja sujeita a Avaliação Ambiental, uma vez que se refere a pequenas alterações de nível local sem efeitos significativos no ambiente, de acordo com o previsto no artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 958/2011, de 4 de maio e conforme a fundamentação e ponderação efetuada aos critérios aí estabelecidos;

7 — Publicar a presente deliberação na 2.ª série do *Diário da República*, divulgando-a através da Comunicação Social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal, de acordo com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.

Em 26/04/2024, foi publicado no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 82/2024, de 2024-04-26, o Aviso n.º 8919/2024/2, sobre a Alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, pelo qual a Câmara Municipal de Lagoa, em reunião da Câmara Municipal de 15 de dezembro de 2023, deliberou proceder ao reinício do procedimento de alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, com aproveitamento de todos os atos entretanto praticados, por forma a formalizar a proposta de alteração ao plano, contemplando o objetivo de terminar a adequação do regime de uso do solo às regras de classificação e qualificação do solo atualmente em vigor, estabelecendo o prazo para a conclusão de alteração do plano de 9 (nove) meses, sem prejuízo de se efetuarem todas as diligências necessárias para que a conclusão se concretize até final de 2024. Mais foi deliberado (i) atualizar a participação pública, no sentido de manter a abertura e a transparência do processo, a CM pretende voltar a ouvir os munícipes e os interessados, fixando um prazo de quinze dias para participação preventiva, para formulação de sugestões e apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da alteração do Plano de Urbanização da UP1, tal como decorre do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT; (ii) proceder à publicação desta deliberação no *Diário da República* e à sua divulgação através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet deste Município, conforme disposto no n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual; (iii) comunicar à CCDR Algarve o teor da deliberação da Câmara Municipal, de acordo com o artigo 3.º e artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de dezembro; e submeter a proposta à CCDR Algarve e realizar a todo o momento uma conferência de serviços.

Em 27/01/2025, foi publicado no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 18/2025, de 2025-01-27, o Aviso n.º 2439/2025/2, a Alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, pelo qual, a Câmara Municipal de Lagoa deliberou proceder ao reinício do procedimento de alteração do Plano

Aviso n.º 28521/2026/2

de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, considerando que a alteração não terminou no prazo determinado pelas deliberações anteriores justifica-se dar prossecução ao procedimento, atendendo ao número de participações públicas atendidas durante este período, compreensível pelo facto da revisão plano durante o seu período de vigência não ter ocorrido qualquer procedimento de dinâmica e que, desta forma, não se ajustou à alteração das dinâmicas sociais e económicas dos últimos anos.

Mais referiu que a presente alteração do plano de urbanização é igualmente uma oportunidade para que se defina, na sua estratégia, um mecanismo de incentivo à construção de habitação a custos controlados por forma a criar habitação para os Lagoenses e que, por isso, mereceu a devida reflexão nos últimos meses.

Considerando que se pretende levar a presente adequação do plano de urbanização às alterações ao RJIGT e, informado sobre o ponto de situação da alteração do plano, por forma a convocar a conferência procedimental nos termos do artigo 86.º do RJIGT, e por se ter atingido o limite do prazo determinado na deliberação com data de 17 de setembro de 2024, deliberou o reinicio do prazo da alteração, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT conjugado com o artigo 4.º da alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho, por um período máximo de 12 (doze) meses.

A referida deliberação concedeu ainda eficácia retroativa à deliberação ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 156.º do Código do Procedimento Administrativo, por forma a aproveitar os atos praticados, nomeadamente com a justificação para a dispensa de sujeição do procedimento de alteração do plano de urbanização à AAE, cujas opções se mantêm atuais. Pretende-se, também, não sujeitar a presente deliberação a novo período de participação preventiva, já que foi realizada na deliberação inicial, e tendo em conta que o município continua a receber participações e sugestões nos termos do n.º 1 do artigo 88.º do RJIGT.

Mais foi deliberada a atualização dos termos de referência da alteração do plano, nomeadamente em termos de prazos e de alterações de enquadramento legal que, entretanto, ocorreram, bem como comunicar à CCDR Algarve o teor da presente deliberação e publicar a presente deliberação, nos termos do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 — A área de intervenção da revisão do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (PU UP1), demarcada na Planta de zonamento, integra a área de intervenção inicialmente definida por aquele Plano, bem como áreas destinadas ao solo urbano e ao solo rústico com a complementaridade necessária para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento.

2 — Para a área de intervenção do PU UP1 aplica-se exclusivamente o zonamento definido e demais disposições, sem prejuízo das remissões realizadas ao regulamento do PDM.

Artigo 2.º

Objetivos

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) A promoção de construção de habitação a custos controlados.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) Planta de zonamento: outros limites ao regime de uso, à escala 1/5.000;

d) Planta de zonamento: património, à escala 1/5.000;

e) Planta de condicionantes, à escala 1/5.000.

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

r) [...]

s) [...]

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Plano Diretor Municipal de Lagoa, publicado pelo Aviso n.º 16179/2021, publicado em 26 de agosto, alterado pela Declaração n.º 117/2025, de 1 de agosto, pela Declaração n.º 135/2025, de 12 de setembro e corrigido pelo Aviso n.º 4128/2026, de 25 de fevereiro;

e) Planos de Gestão dos Riscos de Inundações, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril;

f) Planos de Gestão das Regiões Hidrográficas, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos da aplicação da revisão do PU UP1, os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo são os constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

2 — [...]

3 — Consideram-se Habitação a Custos Controlados os imóveis certificados nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, compreendendo:

a) As habitações e unidades residenciais construídas ou reabilitadas com apoio do Estado ou do Município, que obedeçam rigorosamente aos limites de área bruta e aos preços máximos de venda ou de renda legalmente estabelecidos;

b) As habitações construídas ou reabilitadas para destinar a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio;

c) As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento acessível com recurso à linha de financiamento prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

1 — [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — [...]

a) [...]

i) Domínio hídrico:

i) [...]

ii) [...]

ii) [...]

i) [...]

iii) [...]

i) Reserva Ecológica Nacional, publicada pelo Aviso n.º 6400/2022, de 29 de março, alterada pelo Aviso n.º 19436/2025, de 4 de agosto.

ii) [...]

b) Património edificado

i) [*Revogada.*]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [*Revogada.*]

vi) [*Revogada.*]

3 — [...]

4 — [...]

5 — No âmbito do Domínio Hídrico são igualmente aplicáveis as condições dos n.º 2 a 4 do artigo 8.º do PDM.

6 — Em cumprimento do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 72/2026, de 5 de março, o regime de uso nas parcelas de terreno abrangidas pela Zona Especial de Conservação (ZEC) Arade/Odelouca (PTCON0052) subordina-se à salvaguarda dos respetivos valores naturais, devendo os planos garantirem a manutenção e o restabelecimento do estado de conservação favorável dos habitats e espécies previstos no referido diploma e no respetivo plano de gestão.

Artigo 7.º

Classificação acústica

A área de intervenção do PU UP 1 é classificada como zona mista, nos termos dos artigos 11.º e 12.º do PDM de Lagoa, aplicando-se as condicionantes definidas no Regulamento Geral do Ruído nas áreas delimitadas onde os limiares de ruído são superados.

TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

1 — A área de intervenção do PU UP1 integra solo urbano e o solo rústico complementar, necessário para a intervenção integrada de planeamento que se pretende.

2 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação, nos termos dos artigos 70.º e 71.º do RJIGT:

a) Classifica-se solo urbano o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.

b) Classifica-se como solo rústico aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer, como é o caso do Golfe, ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

c) Classifica-se ainda como solo urbano o solo que cumpre com os critérios definidos pelo artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

d) O solo classificado como urbano corresponde aos aglomerados de génese tradicional, isto é, de génese não turística, não sendo aplicáveis as condições de proibição de obras de construção que decorrem da faixa costeira do PROT Algarve, como tal definidas no artigo 19.º do PDM.

3 — [...]

a) No solo rústico:

i) Espaços agrícolas;

ii) Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas

b) No solo urbano:

i) Espaços centrais;

ii) Espaços habitacionais;

iii) Espaços verdes;

iv) Espaços de atividades económicas;

v) Espaços de uso especial.

4 — [*Revogado.*]

Artigo 9.º

Elementos estruturantes do modelo territorial

[...]

a) [...]

b) [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

c) [...]

d) [...]

Artigo 10.º

Património edificado não classificado

1 — Os valores culturais existentes na área de intervenção do plano são os valores identificados na planta de zonamento do património, identificado como património edificado, tendo a seguinte designação e numeração:

a) Apeadeiro de Ferragudo (1);

b) Bairro da Boa Vontade (2);

c) Bairro de Casas para Pescadores de Ferragudo (3);

d) Casa do Real Compromisso Marítimo de Ferragudo (4);

e) Centro de Congressos de Lagoa (5);

f) Conjunto Habitacional na Mexilhoeira da Carregação (6);

g) Ermida de Santo António (7);

h) Estação de Socorros a Náufragos de Ferragudo (8);

i) Igreja de Nossa Senhora da Conceição ou Igreja Matriz de Ferragudo (9);

j) Ponte de Ferragudo (10);

k) Solar dos Júdices (11);

l) Torre de Ferragudo (12);

m) Fábrica Conserveira «Fábrica da Portugal e do Mexilhão» (13).

2 — Os imóveis referidos no número anterior devem ser preservados em termos de imagem, elementos patrimoniais e processos construtivos como memória da história local, permitindo-se alterações à respetiva utilização.

3 — São proibidas ações de demolição, alteração e descaracterização dos imóveis identificados sem prévia autorização da Câmara Municipal, de acordo com a legislação e regulamentação aplicável.

Artigo 11.º

Sítios e zonas de sensibilidade arqueológica

1 — Os valores arqueológicos existentes na área de intervenção do plano são os valores identificados na planta de zonamento do património, identificado como património arqueológico, tendo a seguinte designação e numeração:

a) Mexilhão CNS 10809 (14);

b) Mexilhoeira da Carregação CNS 12826 (15);

c) Pardais CNS 33371 (16);

d) Quinta da Eira da Loba 4 CNS 33368 (17);

e) Quinta de São Pedro CNS 18615 (18);

f) Quinta dos Poços 4 e 5 CNS 32787 (19);

Aviso n.º 28521/2026/2

g) Ruínas do Vale da Amargura CNS 914 (20);

h) Serro Gordo CNS 33374 (21);

i) Vale da Areia CNS 33384 (22);

2 — As zonas de sensibilidade arqueológica definidas na área de intervenção do plano e identificadas na planta de zonamento do património, têm as seguintes designações:

a) Zona de sensibilidade arqueológica mínima;

b) Zona de sensibilidade arqueológica intermédia;

c) Zona de sensibilidade arqueológica máxima — Tipo A;

d) Zona de sensibilidade arqueológica máxima — Tipo B.

3 — Nas zonas de sensibilidade arqueológica mínima quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem interferências no solo e subsolo, designadamente desmatações, ripagens, despedregas, escavações, terraplenagens, infraestruturação, construção, depósitos e empréstimos de inertes, arranque ou abate de árvores e demolições:

a) Ficam condicionadas ao acompanhamento arqueológico integral, presencial e contínuo efetuado por um técnico especializado;

b) Os resultados do acompanhamento referido na alínea anterior podem implicar alterações ao projeto e/ou a realização de trabalhos arqueológicos complementares a definir pela administração do património cultural competente, designadamente escavações arqueológicas de emergência.

4 — Nas zonas de sensibilidade arqueológica intermédia a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo:

a) Fica condicionada à realização prévia de sondagens arqueológicas de diagnóstico, mecânicas ou manuais, que abranjam uma área nunca inferior a 10 % do total da área afetada pelo projeto e cuja implantação está sujeita a parecer da administração do património cultural competente no âmbito da apreciação do respetivo Pedido de Autorização para Trabalhos Arqueológicos;

b) Sempre que se identifiquem contextos arqueológicos conservados deve adotar-se a escavação por meio manuais.

5 — Nas zonas de sensibilidade arqueológica máxima — Tipo A, a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo:

a) Fica condicionada à realização prévia de escavações arqueológicas manuais, abrangendo uma área nunca inferior a 15 % do total da área afetada pelo projeto e cuja localização está sujeita a parecer da administração do património cultural competente no âmbito da apreciação do respetivo Pedido de Autorização;

b) Os vestígios arqueológicos são objeto de escavação arqueológica manual integral e as estruturas arqueológicas devem, tanto quanto possível, e em função do seu valor patrimonial e científico, ser conservadas ou valorizadas *in situ*;

c) Os resultados obtidos nos trabalhos arqueológicos podem implicar alterações ao projeto e/ou o alargamento da área de escavação arqueológica até abranger a totalidade do sítio;

d) Excetuam-se do disposto na alínea a):

i) As operações urbanísticas em edifícios preexistentes sempre que não impliquem a realização de escavações abaixo da cota do piso térreo;

ii) Obras em espaço público de reabertura de valas relacionadas com infraestruturas cadastradas, as quais devem ter acompanhamento arqueológico, de forma presencial e contínua.

Aviso n.º 28521/2026/2

6 — Nas zonas de sensibilidade arqueológica máxima — Tipo B, a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo fica condicionada à escavação arqueológica prévia e integral da área suscetível de ser afetada, nos seguintes termos:

a) A escavação do depósito de superfície pode ser realizada por meios mecânicos com acompanhamento arqueológico, mediante autorização da administração do património cultural competente;

b) Se a área a intervencionar se situar próxima do limite sul devem adotar-se meios manuais;

c) As intervenções com impacto no solo e subsolo numa faixa de 50 m em redor dos limites estabelecidos para o sítio arqueológico/zona de sensibilidade arqueológica estão sujeitas a acompanhamento arqueológico integral, presencial e contínuo.

7 — Todos os trabalhos arqueológicos referidos nos números anteriores são dirigidos por arqueólogo ou equipa legalmente habilitados e autorizados.

8 — O resultado de todas as intervenções arqueológicas deve ser objeto de análise pela administração do património cultural competente.

9 — Se, durante a realização de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos de escavação na área de intervenção do Plano, surgirem vestígios arqueológicos, aqueles devem ser imediatamente suspensos e de forma imediata comunicar-se o sucedido à instituição da tutela e à autarquia.

10 — Os trabalhos suspensos nos termos do número anterior só podem ser retomados após emissão de pareceres da administração do património cultural competente e da Câmara Municipal.

11 — [*Revogado.*]

12 — [*Revogado.*]

13 — [*Revogado.*]

14 — [*Revogado.*]

Artigo 11.º-A

Condicionamentos estéticos, ambientais, paisagísticos, urbanísticos e de segurança

1 — São aplicáveis como disposições comuns ao solo rústico e urbano as constantes no artigo 28.º do regulamento do PDM.

2 — Os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I do regulamento podem ser restringidos durante a sua aplicação por forma a adequarem-se com os espaços envolventes.

3 — Para efeitos da aplicação do número máximo de pisos definido no Anexo I do presente regulamento, a contagem dos mesmos faz-se exclusivamente acima da cota de soleira.

Artigo 11.º-B

Critérios de sustentabilidade das operações urbanísticas

1 — É possibilitada a majoração da área de construção em 10 % face aos parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I do regulamento, e sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 11.º-A, quando a operação urbanística adote cumulativamente as seguintes medidas:

a) A obtenção de uma certificação energética de classe "A" ou superior, em fase de projeto;

b) As soluções de alimentação elétrica das novas edificações na área de intervenção do PU devem instalar sistemas provenientes das energias renováveis;

c) As operações de loteamento devem adotar soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo soluções de espaços verdes que favoreçam a permeabili-

Aviso n.º 28521/2026/2

dade, com espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, nomeadamente a criação de zonas de sombreamento no espaço público e a adoção de bacias de retenção que promovam o armazenamento das águas pluviais.

CAPÍTULO II

Área sujeitas a riscos naturais e antrópicos

Artigo 12.º

Perigosidade de cheia e inundações

1 — O presente número estabelece as regras aplicáveis às Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações, designadas por ARPSI, em solo classificado como urbano e rústico, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento.

a) As ARPSI correspondem às áreas delimitadas na Planta de Zonamento — Outros limites ao regime de uso, por classes de perigosidade de inundação, para um período de retorno de 100 anos, para as quais são estabelecidas regras de salvaguarda de recursos e valores naturais, de pessoas e bens, compatíveis com a utilização sustentável do território;

b) As regras definidas no ponto anterior, são aplicáveis aos usos e ações, a seguir elencados, a concretizar em solo classificado como urbano e rústico, estabelecendo as ações permitidas, condicionadas ou interditas, em função da classe de perigosidade baixa, de acordo com o disposto nos artigos 14.º-A a 14.º-J do regulamento do PDM de Lagoa.

2 — O presente número define as regras aplicáveis fora da área de perigosidade da ARPSI de Silves, em solo classificado como urbano e rústico, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento, aplicando-se as condições das alíneas a), b) e c) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 14.º do regulamento do PDM de Lagoa.

Artigo 13.º

Vulnerabilidade sísmica dos solos

[*Revogado.*]

Artigo 14.º

Faixas de risco e proteção às arribas

Nas zonas assinaladas na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso, como faixas de salvaguarda para terra — Nível I e II, resultantes de estudos recentes relativos a aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos das arribas, no âmbito da elaboração do Programa da Orla Costeira Odeceixe Vilamoura, aplicam-se os condicionalismos definidos no artigo 18.º do PDM.

Artigo 15.º

Área crítica de extração de águas subterrâneas

Nas zonas assinaladas na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso, como área crítica de extração de águas subterrâneas, aplicam-se os condicionalismos definidos no artigo 17.º do PDM.

Artigo 16.º

Riscos tecnológicos e descontaminação dos solos

[*Revogado.*]

Aviso n.º 28521/2026/2

CAPÍTULO III

Solo rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 17.º

Identificação

1 — O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer, como é o caso do Golfe, ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

2 — O solo rústico apresenta vocação para o desenvolvimento e instalação de atividades agrícolas, bem como de outras atividades ou ocupações humanas que não lhe confiram o estatuto de solo urbano, e que são com as mesmas complementares.

Artigo 18.º

Categorias do solo rústico

O solo rústico é constituído pelas seguintes categorias:

a) Espaços agrícolas;

b) Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas.

Artigo 19.º

Edificabilidade em solo rústico

[*Revogado.*]

Artigo 20.º

Faixa costeira

A edificação no solo rústico localizada na retaguarda da zona terrestre de proteção, deve ainda respeitar os condicionalismos constantes no artigo 19.º do PDM de Lagoa, relativos à faixa costeira.

SECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 21.º

Identificação

A categoria de Espaços agrícolas corresponde aos espaços, em solo rústico, com aptidão para o desenvolvimento e instalação de atividades agrícolas e integra a Estrutura ecológica principal nos termos do artigo 60.º

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 22.º

Regime

1 — É aplicável o regime de edificabilidade em solo rústico previsto no PDM de Lagoa, nos termos dos artigos 37.º a 39.º, 41.º a.º 43.º, 45.º e 46.º

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, não são permitidas as ações que visem ou promovam a sua impermeabilização, excetuando as admitidas no número anterior.

3 — [...]

4 — São expressamente interditas as explorações de pecuária em regime intensivo, bem como a criação de zonas de deposição de resíduos, com exceção dos que resultem da normal atividade agrícola, tal como a se entende nos termos do n.º 3 do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

SECÇÃO III

Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas

Artigo 23.º

Identificação

1 — A categoria Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas é integrada em solo rústico, destinado como adequado à implantação exclusiva de campos de golfe, mediante a elaboração de um projeto específico, o qual pode abranger terrenos exteriores ao perímetro da área de intervenção do plano e integra ainda a Estrutura ecológica principal nos termos do artigo 61.º

2 — Para efeitos do número anterior, a implantação exclusiva de campos de golfe abrange, de forma indissociável, as instalações de apoio e os usos complementares que se revelam diretamente relacionados e estritamente necessários à prática, gestão e funcionamento da modalidade desportiva.

Artigo 24.º

Regime

1 — São permitidas todas as ações e operações necessárias à execução de campos de golfe, nos termos do número seguinte.

2 — As instalações de apoio ao campo de golfe admitidas no número anterior integram as edificações de apoio direto à modalidade, nomeadamente a sede do clube desportivo (*clubhouse*), balneários e vestiários, áreas de receção, comércio de equipamento desportivo (*pro-shop*), estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio exclusivo aos utentes, bem como os estaleiros e instalações destinados à guarda de máquinas e manutenção do campo.

3 — A edificabilidade admitida para as instalações de apoio e usos complementares referidos no número anterior está sujeita a um regime construtivo próprio, devendo as operações urbanísticas observar, cumulativamente, os seguintes parâmetros e condições:

a) A área máxima de construção total não pode exceder os 1000 m²;

b) O número máximo de pisos admitido é de 1, contabilizados acima da cota de soleira;

c) As edificações devem garantir uma integração paisagística cuidada, adaptando-se à topografia do terreno e privilegiando volumetrias, materiais e cores que minimizem o impacto visual no solo rústico e respeitem a envolvente natural;

d) As áreas de estacionamento de superfície de apoio às instalações devem ser executadas com recurso a pavimentos permeáveis ou semipermeáveis, garantindo o devido enquadramento arbóreo.

Aviso n.º 28521/2026/2

CAPÍTULO IV

Solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 25.º

Identificação

1 — O solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, incluindo os terrenos já urbanizados e ainda, os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo, o seu todo, o perímetro urbano do PU UP 1.

2 — A qualificação do solo urbano da UP 1 é efetuada tendo por base categorias e subcategorias.

3 — As normas aplicáveis a cada categoria integrada em solo urbano resultam das respetivas categorias, nos termos definidos na Planta de zonamento, e ainda os objetivos de programação definidos nas respetivas unidades operativas de planeamento e gestão.

Artigo 26.º

Categorias e subcategorias operativas

[*Revogado.*]

Artigo 27.º

Categorias e subcategorias

As categorias e subcategorias do solo urbano da UP1 são as seguintes:

a) […]

i) Espaço central antigo ou histórico;

b) Espaços habitacionais:

i) Espaços habitacionais antigos;

ii) Espaços habitacionais consolidados;

iii) Espaços habitacionais a consolidar;

iv) Espaços habitacionais de urbanização programada;

c) Espaços de atividades económicas:

i) Espaços de atividades económicas consolidados;

ii) Espaços de atividades económicas de urbanização programada;

d) Espaços de uso especial:

i) Espaços turísticos;

ii) Espaços de equipamentos;

iii) Espaços de infraestruturas;

Aviso n.º 28521/2026/2

e) Espaços verdes:

i) Espaços verdes de recreio;

ii) Espaços verdes de enquadramento e proteção.

SECÇÃO II

Disposições Comuns

Artigo 28.º

Empreendimentos turísticos em solo urbano

1 — [...]

2 — Os empreendimentos turísticos referidos no número anterior devem respeitar os índices e parâmetros urbanísticos definidos para a categoria e subcategoria em que se inserem.

Artigo 29.º

Espaços verdes e de utilização coletiva e áreas para equipamentos de utilização coletiva

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

d) [...]

i) [...]

ii) [...]

Artigo 30.º

Nível freático

[*Revogado.*]

Artigo 30.º-A

Aplicação de novo índice de utilização a operações de loteamento existentes

1 — Nas operações de loteamento existentes, a determinação da edificabilidade para cada lote resulta da combinação da aplicação do índice de utilização à totalidade da área do loteamento com

Aviso n.º 28521/2026/2

a ponderação da área de construção de cada lote, de acordo com um critério de distribuição proporcional do acréscimo global decorrente da aplicação do novo indicador urbanístico.

2 — O cálculo da nova edificabilidade máxima admissível para o lote objeto de alteração processa-se da seguinte forma:

a) Apura-se a edificabilidade global máxima admissível para a totalidade da operação de loteamento, aplicando o índice de utilização definido no presente Plano à área total do loteamento;

b) Determina-se o excedente global de edificabilidade, resultante da diferença entre a edificabilidade global máxima apurada na alínea anterior e a área de construção global originariamente aprovada no alvará ou título do loteamento;

c) Calcula-se a representatividade original do lote, correspondente à percentagem que a sua área de construção inicial representa na área de construção global do loteamento aprovado;

d) O acréscimo de edificabilidade a atribuir ao lote corresponde à aplicação da percentagem apurada na alínea c) sobre o excedente global apurado na alínea b);

e) A área de construção final máxima admissível para o lote resultará da soma da sua área de construção inicial com o acréscimo apurado de acordo com o disposto na alínea d).

3 — A concretização do acréscimo de edificabilidade apurado nos termos do número anterior fica obrigatoriamente condicionada à verificação e cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos definidos no alvará de loteamento ou no plano territorial vigente, não podendo a sua concretização resultar na violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 — Tratando-se de uma operação de loteamento dotada das infraestruturas e espaços públicos previstos no artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, não há lugar a novas cedências para o domínio municipal.

5 — Nos casos previstos no número anterior e para efeitos de apuramento da taxa de compensação urbanística devida, contabiliza-se única e exclusivamente o acréscimo de edificabilidade apurado na alínea d) do n.º 2.

6 — Excetua-se do disposto no n.º 3 a verificação e cumprimento do parâmetro relativo ao índice de ocupação, do qual a operação de loteamento existente fica dispensada estritamente para efeitos de materialização e concretização do acréscimo de edificabilidade apurado nos termos do n.º 2.

7 — Quando a materialização da totalidade da área de construção que o lote tem por direito, nos termos do quadro sinótico do alvará de loteamento, se revelar materialmente inviável num determinado lote, por esgotamento do volume construtivo resultante da aplicação cumulativa dos demais parâmetros aplicáveis, a área excedentária não materializável pode ser transferida para outro lote da mesma operação de loteamento, desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Não seja excedida a edificabilidade global máxima da operação de loteamento, apurada nos termos do n.º 2;

b) O lote recetor demonstre capacidade para materializar a área transferida, nos termos do n.º 3;

c) A transferência seja formalizada em negócio jurídico, com inscrição no registo predial do ónus de não construção sobre o lote de origem e do direito de construção acrescido sobre o lote recetor, fixando a origem e o destino da área transferida;

d) A transferência opere por alteração do alvará de loteamento, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, precedida de deliberação da Câmara Municipal;

e) Seja contabilizada a área de construção transferida, para efeitos de taxas e demais contrapartidas devidas, no lote recetor;

f) A área de construção resultante da aplicação da majoração prevista no artigo 30.º-C é também objeto de transferência, desde que o lote recetor assegure a afetação a habitação pública, arrendamento

Aviso n.º 28521/2026/2

acessível ou habitação a custos controlados, nos termos do n.º 1 do artigo 30.º-C, com a respetiva inscrição no registo predial.

Artigo 30.º-B

Critérios de incentivo à reabilitação urbana

1 — O presente artigo estabelece um conjunto de incentivos aplicáveis às operações urbanísticas de reabilitação de edifícios habitacionais existentes e destinados ao mesmo uso, localizados na área de intervenção do presente Plano, que visem a sua integral recuperação, valorização e a melhoria das suas condições de segurança, salubridade, eficiência energética e acessibilidade universal.

2 — São consideradas elegíveis as obras de conservação, alteração, reconstrução ou ampliação que, cumulativamente:

a) Quando na pontuação atribuída após a vistoria prévia o imóvel tenha um nível de classificação do estado de conservação de "péssimo" ou de "mau", por forma a garantir uma subida de, pelo menos, dois níveis, nos termos da legislação em vigor;

b) Mantenham a fachada principal original ou, em caso de demolição autorizada, promovam a sua reconstrução com respeito pela morfologia e características arquitetónicas do edifício original e da sua envolvente;

c) Garantam o cumprimento das normas de comportamento térmico e de eficiência energética aplicáveis às intervenções em edifícios existentes.

3 — As operações de reabilitação que cumpram o disposto no número anterior beneficiam de uma majoração da área de construção resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos traduzindo-se na possibilidade de um acréscimo de área de construção, nos seguintes termos:

a) Até 10 % sobre a área de construção existente, a ser preferencialmente materializado no interior do lote, através do aproveitamento de logradouros, da subida de um piso recuado ou do aproveitamento do vão da cobertura, desde que não desvirtue a imagem do edifício e da sua envolvente urbana, sem prejuízo do n.º 2 do artigo 11.º-A;

b) Um acréscimo adicional de 10 % da área de construção máxima admissível por cada fração destinada ao mercado de arrendamento a custos controlados, nos termos da legislação específica aplicável, com a apresentação prévia do averbamento deste ónus no registo predial, sem prejuízo do n.º 2 do artigo 11.º-A.

4 — As operações de reabilitação elegíveis nos termos do n.º 1 do presente artigo ficam dispensadas da dotação dos lugares de estacionamento privados exigíveis, sempre que o requerente alegue e se demonstre a impossibilidade ou a grave inconveniência técnica no seu cumprimento, quer no domínio público quer no domínio privado, sem prejuízo da respetiva compensação,

Artigo 30.º-C

Incentivo à promoção de habitação pública e acessível nos espaços habitacionais antigos, consolidados e a consolidar

1 — Nos espaços habitacionais antigos, espaços habitacionais consolidados e espaços habitacionais a consolidar, a área de construção resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I do presente regulamento pode ser majorada em 20 %, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 11.º-A, desde que a totalidade da majoração seja afeta à construção de fogos destinados a habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados, no âmbito de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacte semelhante.

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — A majoração prevista no número anterior:

a) É cumulativa com as majorações previstas no artigo 11.º-B;

b) Não é cumulativa com as majorações previstas no artigo 30.º-B;

c) A sua concretização, quando implique aumento do número de pisos, rege-se pelo disposto no artigo 30.º-D.

3 — Para efeitos do disposto no n.º 1, o interessado deve cumprir os ónus de afetação a habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados, nos termos da legislação específica aplicável.

Artigo 30.º-D

Aumento excecional do número de pisos

1 — A título excecional, nos espaços habitacionais antigos, espaços habitacionais consolidados e espaços habitacionais a consolidar, a Câmara Municipal pode admitir o aumento de 1 (um) piso face ao limite máximo admitido no Anexo I do presente regulamento, desde que o requerente demonstre que o aumento do número de pisos não cria elementos disruptivos na morfologia da envolvente urbanística e preencha um dos seguintes requisitos:

a) A aplicação do limite de pisos inviabilize a materialização da totalidade da área de construção resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I quando conjugados com as respetivas majorações;

b) O edifício a construir ou ampliar se localiza na contiguidade de edificações preexistentes que já possuam um número de pisos igual ou superior ao pretendido, promovendo-se uma harmonização da frente edificada;

c) Através da elaboração e apresentação de um estudo de envolvente, em que a solução arquitetónica proposta garante uma boa inserção urbanística.

2 — O disposto no presente artigo não se aplica aos espaços habitacionais de urbanização programada.

SECÇÃO III

Espaços centrais

Artigo 31.º

Identificação

1 — [...]

2 — Os espaços centrais integram uma subcategoria denominado espaço antigo ou histórico.

Artigo 32.º

Espaço antigo ou histórico

1 — O espaço central antigo ou histórico que corresponde ao núcleo antigo de Ferragudo, encontra-se delimitado na Planta de zonamento.

2 — [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 33.º

Regime

1 — No espaço central antigo ou histórico devem ser, preferencialmente, mantidas as características urbanas e arquitetónicas dos conjuntos edificados existentes.

2 — As ações a desenvolver nesta categoria têm como objetivo a conservação e a valorização do edificado existente, bem como os conjuntos e espaços de interesse relevante no interior do núcleo, privilegiando a imagem do núcleo urbano consolidado e a relação existente com a paisagem envolvente.

3 — A construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação de edifícios deverão obedecer às seguintes disposições, sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I, aplicando-se à totalidade do prédio ou prédios objeto de operação urbanística contidos nesta categoria:

a) As operações urbanísticas não serão admitidas se forem suscetíveis de provocar a desarmonia das fachadas, dos alinhamentos com os arruamentos, e da morfologia e volumetria da envolvente;

b) Excecionalmente, poderão ser impostos recuos da fachada aos alinhamentos desde que resultem num ganho inequívoco para a melhoria das condições de circulação rodoviária, pedonal ou de estacionamento;

c) As soluções de acesso de garagem devem privilegiar a localização em fachadas traseiras ou laterais, sendo a fachada principal do edifício, virada para o espaço público histórico, o local de última opção, privilegiando-se o acesso por esta apenas quando a configuração do lote impossibilitar materialmente a solução alternativa e desde que a solução não resulte numa fachada totalmente desenhada pela garagem, portas e janelas, devendo respeitar o ritmo e a métrica das fachadas envolventes;

d) As coberturas dos edifícios deverão manter a tipologia tradicional algarvia de telhado inclinado como elemento dominante e identitário, admitindo-se a conjugação com terraços, sendo interditas as coberturas totalmente planas;

e) As superfícies principais de fachada deverão ser em branco, creme, areia ou tons claros de cal e ocre;

f) A aplicação de cores escuras, saturadas ou de forte contraste nas superfícies principais de fachada é interdita salvo quando integradas em molduras, caixilhos ou elementos de emolduramento;

g) O índice de ocupação (IO) previsto no Anexo I para a presente categoria não se aplica a prédios com uma área inferior a 250 m^2

4 — A demolição de fachadas é admitida em situação de risco de derrocada ou quando estritamente necessária à reparação estrutural, à acessibilidade ou à habitabilidade, devendo a reposição da fachada assegurar sempre a sua valorização, mantendo o ritmo e a métrica dos vãos, segundo a lógica da arquitetura tradicional.

5 — Os edifícios têm como utilização dominante a habitação, admitindo-se preferencialmente nos pisos térreos usos compatíveis com a vivência do espaço central antigo ou histórico, tais como comércio local, restauração e bebidas e serviços, sem prejuízo da preservação da imagem urbana tradicional e arquitetónica do conjunto.

6 — A utilização não habitacional na totalidade da edificação apenas é admitida quando destinada à instalação de equipamentos de utilização coletiva, ou associada a funções da administração pública desde que compatíveis com a vivência do núcleo e com a sua imagem urbana.

7 — Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.

Aviso n.º 28521/2026/2

SECÇÃO IV

Espaços habitacionais

Artigo 34.º

Identificação

1 — Os espaços habitacionais destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, podendo acolher outros usos compatíveis com o uso dominante.

2 — A categoria espaços habitacionais compreende as seguintes subcategorias:

a) Espaços habitacionais antigos;

b) Espaços habitacionais consolidados;

c) Espaços habitacionais a consolidar;

d) Espaços habitacionais de urbanização programada.

Artigo 35.º

Utilização

O uso dominante nos espaços habitacionais é a habitação, admitindo-se, também, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes públicos e privados, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e armazéns, quando considerados compatíveis com a função habitacional.

SUBSECÇÃO I

Espaço habitacional antigo

Artigo 36.º

Identificação

1 — Os espaços habitacionais antigos correspondem a áreas consolidadas de uso predominantemente habitacional, constituídas por edifícios e conjuntos urbanos de génese anterior à vigência dos atuais instrumentos de planeamento. Caracterizam-se por uma malha urbana mais densa e orgânica, frequentemente associada a núcleos históricos, bairros tradicionais ou áreas de primeira expansão urbana. Integram valores arquitetónicos, patrimoniais e identitários relevantes, podendo coexistir com usos complementares de proximidade (comércio, serviços, equipamentos). A sua gestão urbanística deve privilegiar a reabilitação, conservação e qualificação do edificado, garantindo a melhoria das condições de habitabilidade e mobilidade, sem comprometer a identidade morfológica e cultural destes tecidos urbanos.

2 — […]

Artigo 37.º

Regime

1 — Nos espaços habitacionais antigos devem ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios e conjuntos de edifícios de maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural.

2 — Nos edifícios de maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural referidos no número anterior, aplica-se o disposto no artigo 10.º

Aviso n.º 28521/2026/2

3 — [*Revogado.*]

4 — Os parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I aplicam-se à totalidade do prédio ou prédios objeto de operação urbanística contidas nesta categoria.

5 — O índice de ocupação (IO) previsto no Anexo I para a presente categoria não se aplica a prédios com uma área inferior a 250 m^2

6 — Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos, deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.

SUBSECÇÃO II

Espaços habitacionais consolidados, a consolidar e de urbanização programada

Artigo 38.º

Identificação

O espaço habitacional corresponde às áreas que se destinam predominantemente a funções habitacionais, sendo admissível o comércio e os serviços, para além de equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes públicos e privados, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e armazéns, como usos e utilizações complementares quando forem compatíveis com a função residencial. As áreas já consolidadas são caracterizadas por continuidade edificada, infraestruturas instaladas e enquadramento urbano estável. Nas áreas em processo de consolidação vocacionadas para a conclusão ou densificação da malha urbana existente através de operações urbanísticas compatíveis. As áreas de urbanização programada são correspondentes ao aproveitamento do solo urbano classificado ainda disponível, cuja ocupação e transformação no respeito pelo programa definido para as unidades operativas de planeamento e gestão, garantindo a integração funcional, ambiental e paisagística no tecido urbano existente.

Artigo 39.º

Regime

Nos espaços habitacionais são permitidas operações de loteamento e obras de urbanização, bem como obras de construção de novas edificações e de ampliação, alteração, conservação e reconstrução de edificações existentes.

Artigo 40.º

Edificabilidade

1 — [...]

2 — Os índices urbanísticos previstos no Anexo I do presente regulamento aplicam-se à totalidade do prédio ou conjunto de prédios objeto de operação urbanística contidas em Espaços habitacionais.

3 — No caso de não haver lugar a operação de loteamento, aplicam-se os índices e parâmetros referidos no n.º 1 à área do prédio incluído em Espaço habitacional cumulativamente com as seguintes regras:

a) [*Revogada.*]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

4 — [...]

5 — [...]

6 — A aplicação da edificabilidade definida no presente artigo não prejudica a verificação das condições de programação da execução definidas no Capítulo III do Título IV.

SECÇÃO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 41.º

Identificação

1 — [...]

2 — [...]

a) Espaço de atividades económicas consolidados;

b) Espaço de atividades económicas de urbanização programada.

Artigo 42.º

Espaços de atividades económicas consolidados

1 — As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação devem observar os índices e parâmetros indicados no Anexo I ao presente regulamento.

2 — [*Revogado.*]

3 — O índice máximo de ocupação do solo aplica-se à parte do prédio abrangido pela subcategoria.

Artigo 43.º

Espaços de atividades económicas de urbanização programada

1 — [*Revogado.*]

2 — [*Revogado.*]

3 — Os parâmetros para o dimensionamento do estacionamento a exigir nas operações de loteamento, nas obras de construção, bem como na reconstrução e ampliação de edificações existentes são os que constam dos artigos 69.º e 70.º do presente regulamento.

4 — As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação de edificações devem observar os índices e parâmetros indicados no Anexo I.

5 — A aplicação da edificabilidade definida no presente artigo não prejudica a verificação das condições de programação da execução definidas no Capítulo III do Título IV.

Artigo 44.º

Espaço de comércio e serviços em solo urbanizável

[*Revogado.*]

Aviso n.º 28521/2026/2

SECÇÃO VI

Espaços de uso especial

Artigo 45.º

Identificação

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

Artigo 46.º

Espaços turísticos

1 — Os espaços turísticos compreendem as áreas que atualmente se encontram urbanizadas e ocupadas e as que se destinam a novos empreendimentos admitindo-se apenas, complementarmente, outros usos com o uso turístico, nomeadamente quando associados a funções culturais e recreio e lazer, ao comércio e serviços, de educação e conhecimento, sempre adstritos à atividade turística, e sem prejuízo do disposto no artigo 28.º

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 47.º

Espaço de turismo em solo urbanizável

[*Revogado.*]

Artigo 48.º

Espaços de equipamentos existentes

Os espaços de equipamentos existentes correspondem, sempre que a sua dimensão o permite, às áreas representadas na Planta de zonamento nas quais se prestam serviços à população.

Artigo 49.º

Espaços de equipamentos propostos

1 — Os espaços de equipamentos propostos correspondem às áreas representadas na Planta de zonamento.

2 — Os projetos de novos equipamentos ou da sua ampliação devem observar o artigo 75.º do PDM.

3 — A previsão de solo destinada aos espaços de equipamentos coletivos tem um prazo máximo de 10 anos para conclusão das obras de edificação.

4 — Nas situações previstas no número anterior a câmara municipal deve, no prazo de 60 dias, iniciar procedimento de alteração ou de revisão do plano, de forma a garantir a coerência do modelo territorial.

Aviso n.º 28521/2026/2

5 — Os equipamentos previstos que incidem em prédios de particulares conferem uma reserva de solo.

Artigo 50.º

Espaços de infraestruturas

Os espaços de infraestruturas existentes correspondem à área representada na Planta de zonamento onde se localiza o parque de estacionamento do pavilhão do Arade e o parque de estacionamento na Bela Vista e o silo de estacionamento em Ferragudo.

SECÇÃO VII

Espaços verdes

Artigo 51.º

Identificação

1 — [...]

2 — [...]

3 — Distinguem-se duas subcategorias de Espaço verde:

a) Espaços verde de enquadramento e proteção;

b) Espaços verde de recreio.

4 — As subcategorias anteriores integram a Estrutura ecológica principal.

Artigo 52.º

Espaços verde de enquadramento e proteção

1 — Os Espaços verdes de enquadramento e proteção enquadra os grandes espaços naturais em solo urbano, que se pretende preservar e valorizar.

2 — [...]

3 — [...]

4 — São admitidas obras de construção, ampliação, alteração e de reconstrução, quando tenham por objetivo a melhoria das condições de utilização e as obras de construção que se destinem à habitação do proprietário, instalação de serviços de apoio ou de equipamentos complementares das atividades que se pretendem concretizar, até uma área máxima de 300 m^2 de área de construção e um máximo de 2 pisos.

Artigo 53.º

Espaços verdes de recreio

1 — Os Espaços verdes de recreio compreendem os espaços verdes associados à fruição pública, aos espaços canais, e às áreas edificadas e pequenos jardins de proximidade, assim como os corredores que estabelecem a ligação entre diferentes espaços verdes.

2 — [...]

3 — [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

4 — É admitida a criação dos acessos necessários à execução das operações urbanísticas.

5 — Os equipamentos previstos que incidem em prédios de particulares conferem uma reserva de solo.

CAPÍTULO V

Estrutura Ecológica

Artigo 54.º

Identificação

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — [*Revogado.*]

Artigo 55.º

Objetivos

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

Artigo 56.º

Regime geral

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

Artigo 57.º

Áreas com maior capacidade produtiva

1 — [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — As hortas urbanas devem ser executadas de forma que os seus sistemas de rega aproveitem os recursos hídricos disponíveis (poços preexistentes ou bacias de retenção), sem recorrer ao sistema público de abastecimento de água para consumo humano.

SECÇÃO I

Estrutura ecológica principal

Artigo 58.º

Identificação

1 — A Estrutura ecológica principal encontra-se definida na Planta de Zonamento e integra as áreas de continuidade natural entre as áreas urbanas e as áreas limítrofes rurais.

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

Artigo 59.º

Estrutura verde urbana de enquadramento

1 — A Estrutura verde urbana, integrada na estrutura ecológica principal, corresponde aos espaços situados no interior do perímetro urbano onde ocorrem os valores ecológicos mais importantes, identificados no artigo 51.º

2 — [*Revogado.*]

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

Artigo 60.º

Estrutura rural — Área com interesse agrícola

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

Artigo 61.º

Estrutura rural — Área destinada a equipamento — Campo de golfe

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

SECÇÃO II

Estrutura ecológica secundária

Artigo 62.º

Identificação

1 — [...]

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

Artigo 63.º

Corredores verdes

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 64.º

Percursos de recreio e ciclovias

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — [...]

Artigo 65.º

Espaços associados a áreas edificadas

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

Artigo 66.º

Corredores arborizados

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

CAPÍTULO VI

Infraestruturas

SECÇÃO I

Rede rodoviária

Artigo 67.º

Identificação

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — [...]

3 — Existe, ainda, uma rede de percursos de recreio e ciclovias, referidos no artigo 64.º, que estrutura toda a área do Plano de modo a permitir e fomentar a mobilidade interna através de meios ligeiros.

Artigo 68.º

Perfis transversais-tipo

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — Face às especificidades próprias de alguns troços, são definidos os seguintes subtipos de perfis transversais dos arruamentos, conforme representado na Planta de Zonamento:

a) PTT1.1 — Via do Regato: O caminho do regato existente, que se situa entre os muros das propriedades envolventes será transformado num percurso pedonal e ciclável (incluído na Ecovia do Litoral do Algarve), passando a circulação rodoviária a ser feita a norte. A largura do percurso pedonal e ciclável é variável (entre os 4 e os 8 metros) em função da distância existente entre muros. À faixa de rodagem corresponderá uma largura de 12 m (7,0 m para as duas vias, uma em cada sentido e 2,5 m para berma de ambos os lados);

b) [...]

c) Propõe-se que se conservem os muros existentes, sendo estabelecido o percurso pedonal e ciclável de um dos lados da via (com uma largura variável entre 2,5 e 4 metros). O perfil transversal-tipo deste troço de via inclui ainda uma faixa de 12,5 m, sendo 7,00 m destinados à faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 2,50 m a uma berma a situar entre a faixa de rodagem e os muros existentes, e, do outro lado, 3,00 m para passeio que deve incluir árvores em caldeira;

d) [*Revogada.*]

e) PTT 2.1 — Perfil transversal-tipo com 16,50 m, composto por 6,50 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido), e uma faixa de 5,00 m de cada um dos lados da faixa de rodagem. Esta faixa

Aviso n.º 28521/2026/2

inclui 2,50 m para passeio e os restantes 2,50 m para afetar, consoante as necessidades do desenho urbano, ao estacionamento automóvel longitudinal, à plantação de árvores e arbustos e à colocação de mobiliário urbano em espaço público, designadamente ecopontos, iluminação pública, bancos, papeleiras e armários.

8 — [...]

SUBSECÇÃO I

Estacionamento

Artigo 69.º

Regime

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

5 — [...]

6 — A dotação de estacionamento prevista no presente artigo pode ser dispensada ou limitada, nos termos do artigo 86.º do PDM de Lagoa, ficando a respetiva operação, nesses casos, sujeita à correspondente compensação urbanística.

Artigo 70.º

Critérios e parâmetros de dimensionamento

1 — [...]

a) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

b) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

iv) [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

c) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

d) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

e) [...]

i) [...]

ii) [...]

iii) [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos são aplicáveis a operações de loteamento e de obras de urbanização e a obras de construção, bem como a obras de reconstrução e obras de ampliação, nas áreas das categorias de solo urbano identificadas nos artigos 33.º, 37.º, 39.º, 42.º, 43.º, 46.º e 52.º

7 — Nas obras de ampliação e de obras de reconstrução de edifícios existentes, para efeitos do dimensionamento do número de lugares de estacionamento no interior do lote, aplica-se:

a) Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1:

i) O escalão correspondente à área total do fogo após a intervenção, sendo exigido apenas o número de lugares correspondente ao diferencial entre o escalão anterior e o novo escalão aplicável;

ii) O escalão correspondente ao novo fogo, caso exista aumento do número de fogos;

b) Nos casos previstos nas alíneas c), d) e e) do n.º 1:

i) O resultado de um cálculo proporcional à área de construção ampliada, com base nos rácios definidos, arredondado, quando necessário, para o número inteiro mais próximo.

8 — Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, os valores de referência a considerar são os seguintes

a) Veículos ligeiros:

i) 20 m^2 por lugar à superfície;

ii) 30 m^2 por lugar em estrutura edificada;

b) Veículos pesados:

i) 75 m^2 por lugar à superfície;

ii) 130 m^2 por lugar em estrutura edificada.

Aviso n.º 28521/2026/2

9 — Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicados aos empreendimentos turísticos em solo rústico estão definidos no artigo 85.º do regulamento do PDM.

SECÇÃO II

Rede ferroviária

Artigo 71.º

Identificação

[...]

Artigo 72.º

Passagens de nível e passagens desniveladas

[*Revogado.*]

SECÇÃO III

Abastecimento e drenagem de água

Artigo 73.º

Abastecimento de água

1 — [...]

2 — O fornecimento de água para rega, nomeadamente de campos de golfe e de jardins privados ou públicos, deve recorrer à rede pública apenas como complemento para a água proveniente de outras origens, designadamente de águas residuais urbanas devidamente tratadas, da reutilização das águas da rega do próprio campo ou jardim, e de água pluvial armazenada.

Artigo 74.º

Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais

1 — [...]

2 — [...]

SECÇÃO IV

Reperfilamento da Ribeira do Vale do Regato

Artigo 75.º

Objetivos da intervenção

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

a) [...]

b) [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

c) [...]

d) [...]

Artigo 76.º

Solução base para o reperfilamento

1 — [...]

2 — [...]

TÍTULO IV

Execução do plano

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 77.º

Princípios

1 — O solo rústico abrangido pelo PU UP1, na medida em que é exterior ao perímetro urbano não é considerado para fins de perequação compensatória de benefícios e encargos.

2 — Para efeitos da execução do plano, devem ser tidas em consideração as unidades operativas de planeamento estabelecidas no capítulo seguinte.

Artigo 78.º

Execução em solo urbanizado

1 — Nas categorias integradas em solo urbanizado consolidado e em solo urbanizado a consolidar não há lugar ao estabelecimento de mecanismos de perequação compensatória.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior:

a) As situações de áreas territoriais que venham a ser abrangidas pela elaboração de plano de pormenor que estabeleça mecanismos de perequação compensatória;

b) Outras situações que venham a corresponder à instituição de unidades de execução delimitadas nos termos da lei, para que a intervenção seja mais adequada e integrada no conjunto urbano.

Artigo 79.º

Execução em solo urbanizável

[*Revogado.*]

Artigo 80.º

Delimitação de unidades de execução

1 — Podem ser delimitadas unidades de execução por iniciativa da Câmara Municipal de Lagoa ou a pedido de interessados na execução do Plano.

2 — [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

CAPÍTULO II

Sistemas e instrumentos de execução

SECÇÃO I

Sistemas de execução

Artigo 81.º

Sistema de iniciativa dos interessados

1 — O sistema de iniciativa dos interessados desenvolve-se através da cooperação voluntária entre os proprietários dos terrenos abrangidos.

2 — Os interessados apresentam à Câmara Municipal proposta de operação urbanística integrada, acompanhada do respetivo projeto de loteamento ou plano de urbanização interna.

3 — O município apoia a concretização da iniciativa e aprova os instrumentos contratuais necessários.

Artigo 82.º

Sistema de cooperação

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

Artigo 83.º

Sistema de imposição administrativa

1 — [...]

2 — [...]

SECÇÃO II

Instrumentos e mecanismos de perequação

Artigo 84.º

Expropriação

[...]

Artigo 85.º

Índice médio de utilização (IMU)

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 86.º

Índice de cedência médio (ICM)

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

Artigo 87.º

Encargos de urbanização

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

Artigo 88.º

Programação da execução

[...]

CAPÍTULO III

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 89.º

Identificação e princípios gerais

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) estão delimitadas na planta de zonamento e correspondem a zonas no interior do PU UP 1 com características que lhe permitem uma lógica de desenvolvimento autónomo, sendo delimitadas seguidamente.

2 — [...]

a) [...]

b) Garantir no interior de cada unidade a dotação de espaços verdes e de utilização coletiva previstas de apoio às populações;

c) Facilitar a execução do Plano através da iniciativa dos proprietários ou por cooperação nas ações programadas que o justifique;

d) Promover um melhor desenho do espaço urbano.

Aviso n.º 28521/2026/2

3 — Numa lógica de desenvolvimento autónomo e como forma de facilitar a concertação entre as partes tendo sempre em vista a promoção de um melhor desenho do espaço urbano, o sistema de unidade de execução pode ser dispensado desde que se garanta a conformidade do projeto individual:

a) Com a estruturação do todo (que é a unidade) tendo em conta a presença das vias estruturantes subjacentes à integração da unidade de planeamento com a envolvente urbana, os alinhamentos e as volumetrias;

b) Sem prejudicar os objetivos definidos para a unidade de planeamento.

4 — No âmbito da execução das unidades de gestão, os respetivos limites podem sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais ou a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.

5 — Na elaboração dos projetos das vias são admitidos ajustes ao traçado delimitado na planta de zonamento, desde que necessários para uma maior funcionalidade, exequibilidade e sustentabilidade, para uma melhor adaptação aos valores naturais existentes no terreno e uma melhor inserção na paisagem, e desde que, não comprometam a hierarquia da rede viária e o nível de serviço pretendidos para a via de circulação em questão.

6 — São ainda permitidas alterações aos traçados das vias nas áreas integradas nas unidades de gestão desde que fundamentadas em estudos de tráfego e de mobilidade e sem prejuízo do regime aplicável às condicionantes legais em vigor, nomeadamente à REN e ao domínio hídrico.

7 — Com vista à preservação dos valores naturais, as operações urbanísticas previstas devem incluir a identificação, quantificação e caracterização das espécies florestais protegidas existentes no local, designadamente sobreiros e azinheiras, devendo os interessados realizar os ajustes necessários aos traçados e implantações, nos termos dos números anteriores, por forma a minimizar a sua afetação.

8 — As operações urbanísticas devem garantir, quando possível, a manutenção dos núcleos principais de pomares tradicionais (amendoeiras, oliveiras, alfarrobeiras e figueiras), potenciando-os como áreas verdes de enquadramento e proteção.

Artigo 89.º-A

Incentivo para a satisfação de carências habitacionais

1 — Tendo em conta a concretização dos objetivos estratégicos previstos no presente Plano, são definidos um conjunto de mecanismos de incentivo de natureza diferenciada, aplicáveis aos espaços habitacionais de urbanização programada, tendo em conta que a restante área urbana ainda com capacidade edificatória está consolidada ou titulada ou em fase final de tramitação com aprovação de projetos de arquitetura não havendo, por isso, alternativas viáveis no atual zonamento.

2 — É admitida a majoração da edificabilidade, definida pelo índice de utilização e pelo índice de ocupação, para incentivar o promotor a construir fogos numa proporção relevante para o interesse municipal, de forma justa e equitativa, nos termos seguintes:

a) O índice de utilização base corresponde ao nível de densidade definido para a categoria de uso do solo, podendo ser majorado em 40 % (quarenta por cento) por incentivo à construção, acrescido de 10 % (dez por cento) quando a totalidade deste acréscimo seja afeta à construção de fogos para habitação pública, para arrendamento acessível ou para habitação a custos controlados;

b) O índice de ocupação base pode ser majorado em 10 % (dez por cento);

c) O número máximo de pisos é elevado para 3 (três), acima da cota de soleira.

3 — Caso o interessado opte por este mecanismo de incentivo, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação definido para a respetiva UOPG é de 5 (cinco) anos.

4 — As condições de acesso aos demais ónus e benefícios atribuídos a entidades privadas por celebrarem contratos de desenvolvimento de habitação (CDH) estão previstas em legislação específica, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 89.º-B

Caducidade do solo urbano programado

1 — Não cumprido o prazo de execução definido, a execução urbanística deverá ser alvo de suspensão parcial nos termos do artigo 126.º do RJIGT, até que o município repondere, em procedimento de alteração do plano, o destino do solo e as condições para o qual o mesmo foi afeto inicialmente.

2 — Verificado o cumprimento dos critérios previstos do n.º 4 do artigo 199.º do RJIGT, na sua redação atual, o solo deixa de estar sujeito à condição anterior deixando de se justificar a sua ponderação em termos de classificação do solo.

Artigo 90.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 1

1 — A UOPG 01, no Calvário, tem uma área de intervenção de 2,2 ha. É a única unidade de planeamento a norte da linha de caminho-de-ferro, constituindo uma oportunidade de promoção de habitação no contexto da Mexilhoeira da Carregação e no Calvário. A sua inclusão em plano visa colmatar uma descontinuidade urbana, permitindo reforçar a ligação entre núcleos residenciais dispersos e assegurar maior coesão na estrutura urbana. A intervenção assume-se como resposta às necessidades habitacionais locais, num território com forte pressão de consolidação e escassa disponibilidade de solo apto para construção:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

c) Criação de vias rodoviárias por forma a articular a circulação entre a urbanização Ecotur, a estrada do Convento e a rua do Calvário, e que terminam, atualmente, em impasses;

d) Execução do perfil previsto no plano de urbanização para a estrada do Convento,

e) Salvaguarda dos valores patrimoniais arqueológicos de acordo com o artigo 11.º do regulamento;

f) Garantir a boa inserção urbanística por forma a salvaguardar o enquadramento paisagístico do Convento de São Francisco;

g) Edificabilidade: nível de densidade D;

h) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

i) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;

j) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 91.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 2

1 — A UOPG 02, no Pateiro, tem uma área total de intervenção de 9,3 ha. A unidade encontra-se circunscrita por arruamentos, alguns deles já assumidos como vias estruturantes e em contacto com urbanizações consolidadas. A delimitação desta unidade de planeamento garante a sua integração com

Aviso n.º 28521/2026/2

a malha urbana existente, permitindo a colmatação do tecido construído assegurando sua coerência com a envolvente urbana:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Ampliação da área destinada a atividades económicas, como polo de atração económica para o concelho, criador de emprego e dinamizador da economia local;

c) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

d) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

e) Dotar a zona de espaços de estacionamento;

f) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos;

g) Favorecimento do espaço destinado ao peão e aos modos suaves de transporte, através do alargamento da rede pedonal existente e rede de ciclovia, espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura verde;

h) O entroncamento da via estruturante secundária com a principal deverá ser acompanhado de uma via de aceleração ou mesmo alargamento desta via por forma a facilitar a saída de veículos pesados.

i) Edificabilidade: nível de densidade B;

j) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

k) Prazo máximo de execução de 10 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços de atividades económicas.

l) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 92.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 3

1 — A UOPG 03, na Bela Vista, tem uma área de intervenção de 7,9 ha. Esta unidade destina-se à ampliação de espaços de equipamentos de uso coletivo, com o objetivo de reforçar e qualificar o Complexo Desportivo do Estádio Municipal da Bela Vista. A intervenção visa dotar o complexo de novas valências desportivas e funcionais, respondendo ao número crescente de eventos nacionais e internacionais em diferentes modalidades. Assume-se, assim, como um investimento estruturante para a projeção desportiva, cultural e turística do concelho, dando cumprimento aos seguintes objetivos:

a) Dotar o equipamento com novas valências conexas e de apoio à atividade desportiva;

b) Dotar o equipamento alojamento de apoio às funções do complexo desportivo.

c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície não intrusivos;

d) Salvaguardar o curso de água e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas;

e) Sistema de execução: unidade de execução por imposição administrativa;

f) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

Aviso n.º 28521/2026/2

g) Garantia da provisão da sua execução, explicitada no plano de financiamento;

h) Prazo máximo de execução de 10 anos para a conclusão das obras de edificação.

Artigo 93.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 4

1 — A UOPG 04, no Pateiro, tem uma área de intervenção de 4,3 ha. A área adjacente à Urbanização da Encosta do Pateiro constitui uma oportunidade de expansão habitacional em continuidade com o tecido já consolidado. A intervenção permite reforçar a coesão da malha urbana, assegurando uma urbanização compacta e estruturada, em linha com os princípios de planeamento sustentável:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Dotar a zona de espaços de estacionamento;

c) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

d) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície não intrusivos;

e) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;

f) Edificabilidade: nível de densidade B;

g) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

h) Afetação de área do solo da UOPG às seguintes utilizações:

i) Espaços verdes de utilização coletiva;

ii) Habitação, comércio e serviços;

i) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 94.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 5

1 — A UOPG 05, na Bela Vista, com uma área de intervenção de 8,2 ha. Esta unidade surge como uma das principais reservas para acolher novos espaços habitacionais na freguesia. A sua localização estratégica, na proximidade do complexo escolar existente (Escola Básica do Rio Arade e Escola Básica/JI do Parchal), confere-lhe uma relevância acrescida do ponto de vista funcional. O crescimento urbano nesta zona articula-se, assim, não apenas com a satisfação da procura habitacional, mas também com a qualificação da rede escolar e da mobilidade local:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Dotar a zona de espaços de estacionamento;

c) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;

d) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

Aviso n.º 28521/2026/2

e) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

f) Execução de nova via principal estruturante que permite ser alternativa de circulação à rua da Escola;

g) Edificabilidade: nível de densidade E;

h) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

i) Afetação de área do solo da UOPG às seguintes utilizações:

i) Ampliação da escola Rio Arade;

ii) Habitação, comércio e serviços;

j) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;

k) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 95.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 6

1 — A UOPG 06, em Ferragudo, com uma área de intervenção de 8,8 ha. O solo urbano existente encontra-se praticamente ocupado, restando poucas oportunidades para a criação de novas áreas habitacionais e que se assume como uma área com expressão territorial relevante, principalmente no contexto da Freguesia de Ferragudo. O espaço apresenta-se como uma oportunidade para garantir coesão e ligação à malha existente e evitando situações de urbanização fragmentada:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

d) Criação de novas vias rodoviárias por forma a melhorar a circulação nesta zona, principalmente na ligação à parte antiga, junto ao barranco;

e) Salvaguardar o curso de água e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas;

f) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;

g) Edificabilidade: nível de densidade C;

h) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

i) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 96.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 7

1 — A UOPG 07, delimitada na Bela Vista, tem uma área de intervenção de 3,5 ha. A Urbanização da Bela Vista constitui uma das áreas destinadas à urbanização já prevista no Plano. A manutenção desta unidade, conforme previsto, permite assegurar coerência urbanística, consolidando a malha existente e aproveitando as infraestruturas circundantes já executadas (redes de abastecimento, saneamento, eletricidade, telecomunicações e acessibilidades). A sua localização estratégica, entre a circular e os principais eixos viários do Parchal/Ferragudo, torna-a uma área prioritária para a consolidação da estrutura urbana:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

d) Execução da rede rodoviária secundária que fará a ligação da circular à Bela Vista, com execução prevista nas obras de urbanização do Alvará de Loteamento n.º 1/25, com a envolvente do estádio municipal e com a via principal;

e) Salvaguardar o corredor de reabilitação do barranco e respetivas margens promovendo a sua reabilitação, garantindo as suas funções ecológicas;

f) Edificabilidade: nível de densidade A;

g) Áreas afetas a espaços verdes: 10 %;

h) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 97.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 8

1 — A UOPG 08, em Ferragudo — Quinta dos Poços, tem uma área de intervenção de 4,5 ha. A Urbanização da Quinta dos Poços localiza-se numa área de transição entre o tecido consolidado de Ferragudo e os espaços habitacionais já estruturados. A área encontra-se abrangida por alvará de loteamento, ainda que se trate do seu prédio sobrante. No entanto, não deixa de estar circunscrita por edificações e infraestruturas existentes, pelo que a sua urbanização representa um exercício de colmatação do perímetro urbano, em continuidade com o tecido existente, evitando ocupações dispersas:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

d) A operação urbanística deve articular-se com os arruamentos da urbanização e, preferencialmente, interligar-se com a via secundária estruturante existente (acesso sul);

e) Salvaguardar um corredor para a reabilitação do barranco do Regato e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas. O perfil topográfico previsto para

Aviso n.º 28521/2026/2

o corredor, tendo como referência o Anexo III do regulamento, passa a ter as seguintes dimensões mínimas na área de intervenção da UOPG:

i) O leito secundário tem uma largura mínima de 25 metros, entre a plataforma da estrada até à área edificável;

ii) As cotas do perfil longitudinal do leito devem variar entre os 3 m e os 3,5 m, de jusante para montante, respetivamente, estando sujeito a um rebaixamento das cotas, face ao existente;

iii) As cristas das margens do novo leito são delimitadas à direita, pela área edificável e à esquerda pela plataforma da estrada;

iv) A plataforma da estrada deve variar entre a cota de 5 metros, a montante, até à cota 4 m, a jusante, estando sujeita a uma subida das suas cotas, face ao existente;

v) Na área abrangida pela perigosidade de cheia, a operação urbanística deve salvaguardar uma cota mínima para a implantação das edificações de 5 metros;

vi) As margens com declive inferior a 50 % deverão ser reforçadas com espécies nativas (ex.: gramíneas ou arbustos de raízes profundas) para estabilização natural e melhoria ecológica;

vii) As margens com declive superior a 50 % deverão ser reforçadas enrocamento, gabiões ou muros de contenção;

f) Edificabilidade: nível de densidade A;

g) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

h) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 98.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 9

[*Revogado.*]

Artigo 99.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 10

[*Revogado.*]

TÍTULO V

Disposições finais

Artigo 100.º

Situações juridicamente consolidadas

[...]

Artigo 100.º-A

Legalização de ampliações de edifícios existentes

1 — A dispensa de normas técnicas supervenientes para obras existentes poderá ser feita nos termos do n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE.

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — O presente artigo rege-se também pelo previsto na alínea b) do n.º 3 do artigo 29.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 95.º do regulamento do PDM.

Artigo 101.º

Vigência, alteração e revisão

Estando o presente plano adequado às novas regras de classificação e qualificação do solo e tendo o seu programa de execução sido alterado e adequado às novas necessidades, o prazo de vigência do PU UP1 é de dez anos, a contar da presente alteração entrada em vigor, momento em que será oportuno proceder à sua revisão, no disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 102.º

Entrada em vigor

[...]

ANEXO I

Quadro regulamentar

		Operações de loteamento		Prédio		
Categoria de uso do solo	Densidade	IU	IO	IO	Pisos****	Altura
Espaço central antigo ou histórico	-	-	0.80*		2.00	-
Espaços habitacionais antigos	-	-	0.80*		2.00	-
Espaços habitacionais consolidados	A	0.45	0.30	0.80	2.00	-
	B	0.55	0.35	0.85	2.00	-
	C	0.60	0.35	0.85	3.00	-
	D	0.70	0.35	1.00	3.00	-
	E	0.85	0.40	1.00	3.00	-
Espaços habitacionais a consolidar	A	0.45	0.30	0.75	2.00	-
	F	0.30	0.25	-	2.00	-
Habitacionais de urbanização programada	A	0.45	0.30	-	2.00	-
	B	0.55	0.35	-	2.00	-
	C	0.60	0.35	-	3.00	-
	D	0.70	0.35	-	3.00	-
	E	0.85	0.40	-	3.00	
	**	+40% +10%	+10%	-	3.00	-
Espaços turísticos		-		1.00***	3.00	-
Atividades económicas consolidados e de urbanização programada	-	-	0.60			9.50

* Não se aplica a prédios com uma área inferior a 250 m2.
** Majoração para construção de habitação a custos controlados aplicado ao IU e IO do nível de densidade.
*** Não aplicável aos Espaços antigos ou históricos.
**** Acima da cota de soleira.

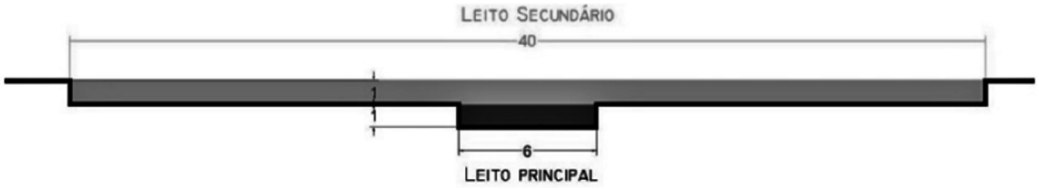
ANEXO II

Esquema para o reperfilamento da linha de drenagem ao longo do vale do regato



ANEXO III

Esquema do leito principal e leito secundário da linha de água do vale do regato reperfilada



ANEXO IV

Republicação do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário

O presente anexo constitui a versão consolidada e integral do Regulamento da Revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (publicado pelo Aviso n.º 14160/2013, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 224, de 19 de novembro de 2013), incorporando todas as alterações, aditamentos e revogações introduzidas pela 1.ª Alteração (Adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com a respetiva qualificação do solo em rústico e urbano e normas de incentivo à habitação a custos controlados).

Artigo 1.º

O presente anexo procede à republicação do regulamento do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário.

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1 — A área de intervenção da revisão do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 (PU UP1), demarcada na Planta de zonamento, integra a área de intervenção inicialmente definida por aquele Plano, bem como áreas destinadas ao solo urbano e ao solo rústico com a complementaridade necessária para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento.

2 — Para a área de intervenção do PU UP1 aplica-se exclusivamente o zonamento definido e demais disposições, sem prejuízo das remissões realizadas ao regulamento do PDM.

Artigo 2.º

Objetivos

1 — A revisão do PU UP1 tem como objetivo geral a estruturação, a consolidação e a valorização da área urbana existente nos seus diversos usos e funções, através da atualização e reorientação das opções do Plano de Urbanização (PU) em vigor, com tradução, nomeadamente ao nível da classificação e qualificação dos usos do solo.

2 — Para concretização do disposto no número anterior são definidos os seguintes objetivos específicos:

a) O reordenamento da área de intervenção com vista à consolidação das áreas urbanas e à qualificação dos remates urbanos ao longo do perímetro urbano, adequando-o à valorização ambiental e paisagística do local;

Aviso n.º 28521/2026/2

b) A consolidação da estrutura urbana, designadamente da que é determinada pelas infraestruturas principais, pelos equipamentos coletivos e pelas áreas de comércio e serviços;

c) A promoção da complementaridade entre usos e entre atividades;

d) A promoção de uma adequada articulação física e funcional, quer interna, quer com a envolvente da área de intervenção;

e) A promoção de uma distribuição equilibrada do alojamento destinado à população residente e do alojamento destinado à população sazonal;

f) A afetação do solo não edificável a usos compatíveis com a valorização da estrutura ecológica;

g) A garantia da sustentabilidade territorial, socioeconómica e ambiental da solução a consagrar;

h) A salvaguarda e valorização do património cultural histórico e arqueológico;

i) A promoção de construção de habitação a custos controlados.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 — O PU UP1 é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento e respetivos anexos;

b) Planta de zonamento, à escala 1/5.000;

c) Planta de zonamento: outros limites ao regime de uso, à escala 1/5.000;

d) Planta de zonamento: património, à escala 1/5.000;

e) Planta de condicionantes, à escala 1/5.000.

2 — O PU UP1 é acompanhado por:

a) Relatório;

b) Relatório ambiental;

c) Programa de execução;

d) Plano de financiamento;

e) Planta do enquadramento territorial regional, à escala 1/50.000;

f) Extrato do modelo territorial do PROT Algarve, à escala 1/50.000;

g) Extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Lagoa, à escala 1/25.000;

h) Planta da situação existente, à escala 1/5.000;

i) Planta dos valores patrimoniais, à escala 1/5.000;

j) Planta de base para a delimitação da proposta de estrutura ecológica, à escala 1/5.000;

k) Planta de estrutura ecológica, à escala 1/5.000;

l) Carta social (equipamentos de utilização coletiva), à escala 1/5.000;

m) Planta de gestão, à escala 1/4.000;

n) Planta de rede viária e acessibilidades, à escala 1/5.000;

Aviso n.º 28521/2026/2

o) Planta do sistema de abastecimento de água, à escala 1:5.000;

p) Mapas de ruído — Lden e Ln, à escala 1:10.000;

q) Planta de riscos naturais e antrópicos, à escala 1:10.000;

r) Planta dos compromissos urbanísticos, à escala 1:5.000;

s) Relatório de ponderação dos resultados da discussão pública.

Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção do PU UP1 encontra-se abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

a) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto;

b) Plano setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

c) Plano de Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 12/2002, de 9 de março;

d) Plano Diretor Municipal de Lagoa, publicado pelo Aviso n.º 16179/2021, publicado em 26 de agosto, alterado pela Declaração n.º 117/2025, de 1 de agosto, pela Declaração n.º 135/2025, de 12 de setembro e corrigido pelo Aviso n.º 4128/2026, de 25 de fevereiro;

e) Planos de Gestão dos Riscos de Inundações, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril;

f) Planos de Gestão das Regiões Hidrográficas, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos da aplicação da revisão do PU UP1, os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo são os constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

2 — Nos casos em que se revelar necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos pelo Decreto Regulamentar referido no número anterior, devem ser utilizados os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável e, na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.

3 — Consideram-se Habitação a Custos Controlados os imóveis certificados nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual, compreendendo:

a) As habitações e unidades residenciais construídas ou reabilitadas com apoio do Estado ou do Município, que obedeçam rigorosamente aos limites de área bruta e aos preços máximos de venda ou de renda legalmente estabelecidos;

b) As habitações construídas ou reabilitadas para destinar a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio;

c) As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento acessível com recurso à linha de financiamento prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Aviso n.º 28521/2026/2

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

1 — Sempre que a escala cartográfica do PU UP 1 o permita, as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública identificadas no presente regulamento estão representadas na Planta de condicionantes através de simbologia e grafismos próprios.

2 — Na área de intervenção do PU UP1 encontram-se em vigor as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

a) Recursos Naturais:

i) Domínio hídrico:

i) Águas interiores sujeitas à influência das marés/Linhas de água navegáveis ou flutuáveis que se encontram sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas e portuárias, leito e respetiva margem, com largura de 50 m;

ii) Linhas de água não navegáveis nem flutuáveis, leitos e respetivas margens, com largura de 10 m;

ii) Recursos agrícolas e florestais:

i) Reserva Agrícola Nacional;

iii) Recursos ecológicos:

i) Reserva Ecológica Nacional, publicada pelo Aviso n.º 6400/2022, de 29 de março, alterada pelo Aviso n.º 19436/2025, de 4 de agosto;

ii) Rede Natura 2000 (PTCON0052 Arade/Odelouca);

b) Património edificado:

i) [*Revogada.*]

c) Infraestruturas existentes:

i) Sistema de drenagem pública de águas residuais;

ii) Sistema de infraestruturas de abastecimento de água;

iii) Rede elétrica;

iv) Rede rodoviária e rede ferroviária:

i) Rede rodoviária

ii) Rede ferroviária;

v) [*Revogada.*]

vi) [*Revogada.*]

3 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor cumulativamente com as disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

4 — Na planta de condicionantes encontra-se, ainda, identificada a área sob jurisdição do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos.

Aviso n.º 28521/2026/2

5 — No âmbito do Domínio Hídrico são igualmente aplicáveis as condições dos n.º 2 a 4 do artigo 8.º do PDM.

6 — Em cumprimento do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 72/2026, de 5 de março, o regime de uso nas parcelas de terreno abrangidas pela Zona Especial de Conservação (ZEC) Arade/Odelouca (PTCON0052) subordina-se à salvaguarda dos respetivos valores naturais, devendo os planos garantirem a manutenção e o restabelecimento do estado de conservação favorável dos habitats e espécies previstos no referido diploma e no respetivo plano de gestão.

Artigo 7.º

Classificação acústica

A área de intervenção do PU UP 1 é classificada como zona mista, nos termos dos artigos 11.º e 12.º do PDM de Lagoa, aplicando-se as condicionantes definidas no Regulamento Geral do Ruído nas áreas delimitadas onde os limiares de ruído são superados.

TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 8.º

Classificação e qualificação do solo

1 — A área de intervenção do PU UP1 integra solo urbano e o solo rústico complementar, necessário para a intervenção integrada de planeamento que se pretende.

2 — Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação, nos termos dos artigos 70.º e 71.º do RJIGT:

a) Classifica-se solo urbano o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;

b) Classifica-se como solo rústico aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer, como é o caso do Golfe, ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;

c) Classifica-se ainda como solo urbano o solo que cumpre com os critérios definidos pelo artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;

d) O solo classificado como urbano corresponde aos aglomerados de génese tradicional, isto é, de génese não turística, não sendo aplicáveis as condições de proibição de obras de construção que decorrem da faixa costeira do PROT Algarve, como tal definidas no artigo 19.º do PDM.

3 — A qualificação do solo regula o seu aproveitamento em função dos usos dominantes e preferenciais existentes ou pretendidos, definindo o PU UP1 as seguintes categorias funcionais:

a) No solo rústico:

i) Espaços agrícolas;

ii) Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas;

Aviso n.º 28521/2026/2

b) No solo urbano:

i) Espaços centrais;

ii) Espaços habitacionais;

iii) Espaços verdes;

iv) Espaços de atividades económicas;

v) Espaços de uso especial.

4 — [*Revogado.*]

Artigo 9.º

Elementos estruturantes do modelo territorial

Os elementos estruturantes do modelo territorial do PU UP 1 são:

a) Os elementos naturais e paisagísticos que integram a estrutura ecológica, representada na planta respetiva;

b) O património cultural histórico-arqueológico;

c) A rede viária (principal e secundária) que garante a articulação com o exterior assim como a estruturação das malhas urbanas e o acesso às áreas urbanas existentes e propostas;

d) A adequada interconexão entre a área de perímetro urbano inicial e de expansão e os valores naturais e paisagísticos existentes.

Artigo 10.º

Património edificado não classificado

1 — Os valores culturais existentes na área de intervenção do plano são os valores identificados na planta de zonamento do património, identificado como património edificado, tendo a seguinte designação e numeração:

1) Apeadeiro de Ferragudo;

2) Bairro da Boa Vontade;

3) Bairro de Casas para Pescadores de Ferragudo;

4) Casa do Real Compromisso Marítimo de Ferragudo;

5) Centro de Congressos de Lagoa;

6) Conjunto Habitacional na Mexilhoeira da Carregação;

7) Ermida de Santo António;

8) Estação de Socorros a Náufragos de Ferragudo;

9) Igreja de Nossa Senhora da Conceição ou Igreja Matriz de Ferragudo;

10) Ponte de Ferragudo;

11) Solar dos Júdices;

12) Torre de Ferragudo;

13) Fábrica Conserveira «Fábrica da Portugal e do Mexilhão».

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — Os imóveis referidos no número anterior devem ser preservados em termos de imagem, elementos patrimoniais e processos construtivos como memória da história local, permitindo-se alterações à respetiva utilização.

3 — São proibidas ações de demolição, alteração e descaracterização dos imóveis identificados sem prévia autorização da Câmara Municipal, de acordo com a legislação e regulamentação aplicável.

Artigo 11.º

Sítios e zonas de sensibilidade arqueológica

1 — Os valores arqueológicos existentes na área de intervenção do plano são os valores identificados na planta de zonamento do património, identificado como património arqueológico, tendo a seguinte designação e numeração:

14) Mexilhão CNS 10809;

15) Mexilhoeira da Carregação CNS 12826;

16) Pardais CNS 33371;

17) Quinta da Eira da Loba 4 CNS 33368;

18) Quinta de São Pedro CNS 18615;

19) Quinta dos Poços 4 e 5 CNS 32787;

20) Ruínas do Vale da Amargura CNS 914;

21) Serro Gordo CNS 33374;

22) Vale da Areia CNS 33384.

2 — As zonas de sensibilidade arqueológica definidas na área de intervenção do plano e identificadas na planta de zonamento do património, têm as seguintes designações:

a) Zona de sensibilidade arqueológica mínima;

b) Zona de sensibilidade arqueológica intermédia;

c) Zona de sensibilidade arqueológica máxima — Tipo A;

d) Zona de sensibilidade arqueológica máxima — Tipo B.

3 — Nas zonas de sensibilidade arqueológica mínima quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem interferências no solo e subsolo, designadamente desmatações, ripagens, despedregas, escavações, terraplenagens, infraestruturação, construção, depósitos e empréstimos de inertes, arranque ou abate de árvores e demolições:

a) Ficam condicionadas ao acompanhamento arqueológico integral, presencial e contínuo efetuado por um técnico especializado;

b) Os resultados do acompanhamento referido na alínea anterior podem implicar alterações ao projeto e/ou a realização de trabalhos arqueológicos complementares a definir pela administração do património cultural competente, designadamente escavações arqueológicas de emergência.

4 — Nas zonas de sensibilidade arqueológica intermédia a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo:

a) Fica condicionada à realização prévia de sondagens arqueológicas de diagnóstico, mecânicas ou manuais, que abranjam uma área nunca inferior a 10 % do total da área afetada pelo projeto e cuja implantação está sujeita a parecer da administração do património cultural competente no âmbito da apreciação do respetivo Pedido de Autorização para Trabalhos Arqueológicos;

Aviso n.º 28521/2026/2

b) Sempre que se identifiquem contextos arqueológicos conservados deve adotar-se a escavação por meio manuais.

5 — Nas zonas de sensibilidade arqueológica máxima — Tipo A, a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo:

a) Fica condicionada à realização prévia de escavações arqueológicas manuais, abrangendo uma área nunca inferior a 15 % do total da área afetada pelo projeto e cuja localização está sujeita a parecer da administração do património cultural competente no âmbito da apreciação do respetivo Pedido de Autorização;

b) Os vestígios arqueológicos são objeto de escavação arqueológica manual integral e as estruturas arqueológicas devem, tanto quanto possível, e em função do seu valor patrimonial e científico, ser conservadas ou valorizadas *in situ*;

c) Os resultados obtidos nos trabalhos arqueológicos podem implicar alterações ao projeto e/ou o alargamento da área de escavação arqueológica até abranger a totalidade do sítio;

d) Excetuam-se do disposto na alínea a):

i) As operações urbanísticas em edifícios preexistentes sempre que não impliquem a realização de escavações abaixo da cota do piso térreo;

ii) Obras em espaço público de reabertura de valas relacionadas com infraestruturas cadastradas, as quais devem ter acompanhamento arqueológico, de forma presencial e contínua.

6 — Nas zonas de sensibilidade arqueológica máxima — Tipo B, a execução de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que impliquem impacto no solo e subsolo fica condicionada à escavação arqueológica prévia e integral da área suscetível de ser afetada, nos seguintes termos:

a) A escavação do depósito de superfície pode ser realizada por meios mecânicos com acompanhamento arqueológico, mediante autorização da administração do património cultural competente;

b) Se a área a intervencionar se situar próxima do limite sul devem adotar-se meios manuais;

c) As intervenções com impacto no solo e subsolo numa faixa de 50 m em redor dos limites estabelecidos para o sítio arqueológico/zona de sensibilidade arqueológica estão sujeitas a acompanhamento arqueológico integral, presencial e contínuo.

7 — Todos os trabalhos arqueológicos referidos nos números anteriores são dirigidos por arqueólogo ou equipa legalmente habilitados e autorizados.

8 — O resultado de todas as intervenções arqueológicas deve ser objeto de análise pela administração do património cultural competente.

9 — Se, durante a realização de quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos de escavação na área de intervenção do Plano, surgirem vestígios arqueológicos, aqueles devem ser imediatamente suspensos e de forma imediata comunicar-se o sucedido à instituição da tutela e à autarquia.

10 — Os trabalhos suspensos nos termos do número anterior só podem ser retomados após emissão de pareceres da administração do património cultural competente e da Câmara Municipal.

11 — [*Revogado.*]

12 — [*Revogado.*]

13 — [*Revogado.*]

14 — [*Revogado.*]

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 11.º-A

Condicionamentos estéticos, ambientais, paisagísticos, urbanísticos e de segurança

1 — São aplicáveis como disposições comuns ao solo rústico e urbano as constantes no artigo 28.º do regulamento do PDM.

2 — Os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I do regulamento podem ser restringidos durante a sua aplicação por forma a adequarem-se com os espaços envolventes.

3 — Para efeitos da aplicação do número máximo de pisos definido no Anexo I do presente regulamento, a contagem dos mesmos faz-se exclusivamente acima da cota de soleira.

Artigo 11.º-B

Critérios de sustentabilidade das operações urbanísticas

É possibilitada a majoração da área de construção em 10 % face aos parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I do regulamento, e sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 11.º-A, quando a operação urbanística adote cumulativamente as seguintes medidas:

a) A obtenção de uma certificação energética de classe "A" ou superior, em fase de projeto;

b) As soluções de alimentação elétrica das novas edificações na área de intervenção do PU devem instalar sistemas provenientes das energias renováveis;

c) As operações de loteamento devem adotar soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo soluções de espaços verdes que favoreçam a permeabilidade, com espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, nomeadamente a criação de zonas de sombreamento no espaço público e a adoção de bacias de retenção que promovam o armazenamento das águas pluviais.

CAPÍTULO II

Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos

Artigo 12.º

Perigosidade de cheia e inundações

1 — O presente número estabelece as regras aplicáveis às Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações, designadas por ARPSI, em solo classificado como urbano e rústico, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento.

2 — As ARPSI correspondem às áreas delimitadas na Planta de Zonamento — Outros limites ao regime de uso, por classes de perigosidade de inundação, para um período de retorno de 100 anos, para as quais são estabelecidas regras de salvaguarda de recursos e valores naturais, de pessoas e bens, compatíveis com a utilização sustentável do território.

3 — As regras definidas no ponto anterior, são aplicáveis aos usos e ações, a seguir elencados, a concretizar em solo classificado como urbano e rústico, estabelecendo as ações permitidas, condicionadas ou interditas, em função da classe de perigosidade baixa, de acordo com o disposto nos artigos 14.º-A a 14.º-J do regulamento do PDM de Lagoa.

4 — O presente número define as regras aplicáveis fora da área de perigosidade da ARPSI de Silves, em solo classificado como urbano e rústico, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento, aplicando-se as condições das alíneas a), b) e c) do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 14.º do regulamento do PDM de Lagoa.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 13.º

Vulnerabilidade sísmica dos solos

[*Revogado.*]

Artigo 14.º

Faixas de risco e proteção às arribas

Nas zonas assinaladas na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso, como faixas de salvaguarda para terra — Nível I e II, resultantes de estudos recentes relativos a aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos das arribas, no âmbito da elaboração do Programa da Orla Costeira Odeceixe Vilamoura, aplicam-se os condicionalismos definidos no artigo 18.º do PDM.

Artigo 15.º

Área crítica de extração de águas subterrâneas

Nas zonas assinaladas na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso, como área crítica de extração de águas subterrâneas, aplicam-se os condicionalismos definidos no artigo 17.º do PDM.

Artigo 16.º

Riscos tecnológicos e descontaminação dos solos

[*Revogado.*]

CAPÍTULO III

Solo Rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 17.º

Identificação

1 — O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer, como é o caso do Golfe, ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

2 — O solo rústico apresenta vocação para o desenvolvimento e instalação de atividades agrícolas, bem como de outras atividades ou ocupações humanas que não lhe confiram o estatuto de solo urbano, e que são com as mesmas complementares.

Artigo 18.º

Categorias do solo rústico

O solo rústico é constituído pelas seguintes categorias:

a) Espaços agrícolas;

b) Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 19.º

Edificabilidade em solo rústico

[*Revogado.*]

Artigo 20.º

Faixa costeira

A edificação no solo rústico localizada na retaguarda da zona terrestre de proteção, deve ainda respeitar os condicionalismos constantes no artigo 19.º do PDM de Lagoa, relativos à faixa costeira.

SECÇÃO II

Espaços agrícolas

Artigo 21.º

Identificação

A categoria de Espaços agrícolas corresponde aos espaços, em solo rústico, com aptidão para o desenvolvimento e instalação de atividades agrícolas e integra a Estrutura ecológica principal nos termos do artigo 60.º

Artigo 22.º

Regime

1 — É aplicável o regime de edificabilidade em solo rústico previsto no PDM de Lagoa, nos termos dos artigos 37.º a 39.º, 41.º a 43.º, 45.º e 46.º

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, não são permitidas as ações que visem ou promovam a sua impermeabilização, excetuando as admitidas no número anterior.

3 — As vedações são em sebe vegetal de porte arbóreo ou arbustivo, podendo incluir estruturas de madeira ou metálicas e rede.

4 — São expressamente interditas as explorações de pecuária em regime intensivo, bem como a criação de zonas de deposição de resíduos, com exceção dos que resultem da normal atividade agrícola, tal como a se entende nos termos do n.º 3 do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

SECÇÃO III

Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas

Artigo 23.º

Identificação

1 — A categoria Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas é integrada em solo rústico, destinado como adequado à implantação exclusiva de campos de golfe, mediante a elaboração de um projeto específico, o qual pode abranger terrenos exteriores ao perímetro da área de intervenção do plano e integra ainda a Estrutura ecológica principal nos termos do artigo 61.º

2 — Para efeitos do número anterior, a implantação exclusiva de campos de golfe abrange, de forma indissociável, as instalações de apoio e os usos complementares que se revelam diretamente relacionados e estritamente necessários à prática, gestão e funcionamento da modalidade desportiva.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 24.º

Regime

1 — São permitidas todas as ações e operações necessárias à execução de campos de golfe, nos termos do número seguinte.

2 — As instalações de apoio ao campo de golfe admitidas no número anterior integram as edificações de apoio direto à modalidade, nomeadamente a sede do clube desportivo (*clubhouse*), balneários e vestiários, áreas de receção, comércio de equipamento desportivo (*pro-shop*), estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio exclusivo aos utentes, bem como os estaleiros e instalações destinados à guarda de máquinas e manutenção do campo.

3 — A edificabilidade admitida para as instalações de apoio e usos complementares referidos no número anterior está sujeita a um regime construtivo próprio, devendo as operações urbanísticas observar, cumulativamente, os seguintes parâmetros e condições:

a) A área máxima de construção total não pode exceder os 1000 m^2;

b) O número máximo de pisos admitido é de 1, contabilizados acima da cota de soleira;

c) As edificações devem garantir uma integração paisagística cuidada, adaptando-se à topografia do terreno e privilegiando volumetrias, materiais e cores que minimizem o impacto visual no solo rústico e respeitem a envolvente natural;

d) As áreas de estacionamento de superfície de apoio às instalações devem ser executadas com recurso a pavimentos permeáveis ou semipermeáveis, garantindo o devido enquadramento arbóreo.

CAPÍTULO IV

Solo Urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 25.º

Identificação

1 — O solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, incluindo os terrenos já urbanizados e ainda, os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano, constituindo, o seu todo, o perímetro urbano do PU UP 1.

2 — A qualificação do solo urbano da UP 1 é efetuada tendo por base categorias e subcategorias.

3 — As normas aplicáveis a cada categoria integrada em solo urbano resultam das respetivas categorias, nos termos definidos na Planta de zonamento, e ainda os objetivos de programação definidos nas respetivas unidades operativas de planeamento e gestão.

Artigo 26.º

Categorias e subcategorias operativas

[*Revogado.*]

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 27.º

Categorias e subcategorias

As categorias e subcategorias do solo urbano da UP1 são as seguintes:

a) Espaços centrais:

i) Espaço central antigo ou histórico;

b) Espaços habitacionais:

i) Espaços habitacionais antigos;

ii) Espaços habitacionais consolidados;

iii) Espaços habitacionais a consolidar;

iv) Espaços habitacionais de urbanização programada;

c) Espaços de atividades económicas:

i) Espaços de atividades económicas consolidados;

ii) Espaços de atividades económicas de urbanização programada;

d) Espaços de uso especial:

i) Espaços turísticos;

ii) Espaços de equipamentos;

iii) Espaços de infraestruturas;

e) Espaços verdes:

i) Espaços verdes de recreio;

ii) Espaços verdes de enquadramento e proteção.

SECÇÃO II

Disposições Comuns

Artigo 28.º

Empreendimentos turísticos em solo urbano

1 — É permitida a instalação de empreendimentos turísticos compatíveis com a natureza dos usos dominantes associados às diversas categorias e subcategorias funcionais de solo urbano, independentemente da categoria ou subcategoria operativa do solo, desde que a parcela confine com arruamento público, e já disponha ou venha a dispor de todas as infraestruturas urbanas necessárias.

2 — Os empreendimentos turísticos referidos no número anterior devem respeitar os índices e parâmetros urbanísticos definidos para a categoria e subcategoria em que se inserem.

Artigo 29.º

Espaços verdes e de utilização coletiva e áreas para equipamentos de utilização coletiva

1 — As operações de loteamento e as obras de edificação quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes

Aviso n.º 28521/2026/2

a uma operação de loteamento, nos termos definidos pelo Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagoa devem prever áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva.

2 — O dimensionamento das áreas a afetar a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva devem cumprir os seguintes critérios, em função da categoria ou subcategoria funcional, do nível de densidade ou da ocupação pretendida:

a) Espaços centrais e Espaços residenciais de nível B, C, D, E e F:

i) Espaços verdes e de utilização coletiva: 28 m^2/fogo;

ii) Equipamentos de utilização coletiva: 35 m^2/fogo;

b) Espaços residenciais de nível A:

i) Espaços verdes e de utilização coletiva: 34 m^2/fogo;

ii) Equipamentos de utilização coletiva: 42 m^2/fogo;

c) Espaços afetos a indústrias e a armazéns:

i) Espaços verdes e de utilização coletiva: 23 m^2/100 m^2 de área total de construção;

ii) Equipamentos de utilização coletiva: 10 m^2/100 m^2 de área total de construção;

d) Espaços afetos a comércio e serviços:

i) Espaços verdes e de utilização coletiva: 28 m^2/100 m^2 área de total de construção;

ii) Equipamentos de utilização coletiva: 25 m^2/100 m^2 de área total de construção.

Artigo 30.º

Nível freático

[*Revogado.*]

Artigo 30.º-A

Aplicação de novo índice de utilização a operações de loteamento existentes

1 — Nas operações de loteamento existentes, a determinação da edificabilidade para cada lote resulta da combinação da aplicação do índice de utilização à totalidade da área do loteamento com a ponderação da área de construção de cada lote, de acordo com um critério de distribuição proporcional do acréscimo global decorrente da aplicação do novo indicador urbanístico.

2 — O cálculo da nova edificabilidade máxima admissível para o lote objeto de alteração processa-se da seguinte forma:

a) Apura-se a edificabilidade global máxima admissível para a totalidade da operação de loteamento, aplicando o índice de utilização definido no presente Plano à área total do loteamento;

b) Determina-se o excedente global de edificabilidade, resultante da diferença entre a edificabilidade global máxima apurada na alínea anterior e a área de construção global originariamente aprovada no alvará ou título do loteamento;

c) Calcula-se a representatividade original do lote, correspondente à percentagem que a sua área de construção inicial representa na área de construção global do loteamento aprovado;

d) O acréscimo de edificabilidade a atribuir ao lote corresponde à aplicação da percentagem apurada na alínea c) sobre o excedente global apurado na alínea b);

Aviso n.º 28521/2026/2

e) A área de construção final máxima admissível para o lote resultará da soma da sua área de construção inicial com o acréscimo apurado de acordo com o disposto na alínea d).

3 — A concretização do acréscimo de edificabilidade apurado nos termos do número anterior fica obrigatoriamente condicionada à verificação e cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos definidos no alvará de loteamento ou no plano territorial vigente, não podendo a sua concretização resultar na violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 — Tratando-se de uma operação de loteamento dotada das infraestruturas e espaços públicos previstos no artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, não há lugar a novas cedências para o domínio municipal.

5 — Nos casos previstos no número anterior e para efeitos de apuramento da taxa de compensação urbanística devida, contabiliza-se única e exclusivamente o acréscimo de edificabilidade apurado na alínea d) do n.º 2.

6 — Excetua-se do disposto no n.º 3 a verificação e cumprimento do parâmetro relativo ao índice de ocupação, do qual a operação de loteamento existente fica dispensada estritamente para efeitos de materialização e concretização do acréscimo de edificabilidade apurado nos termos do n.º 2.

7 — Quando a materialização da totalidade da área de construção que o lote tem por direito, nos termos do quadro sinótico do alvará de loteamento, se revelar materialmente inviável num determinado lote, por esgotamento do volume construtivo resultante da aplicação cumulativa dos demais parâmetros aplicáveis, a área excedentária não materializável pode ser transferida para outro lote da mesma operação de loteamento, desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Não seja excedida a edificabilidade global máxima da operação de loteamento, apurada nos termos do n.º 2;

b) O lote recetor demonstre capacidade para materializar a área transferida, nos termos do n.º 3;

c) A transferência seja formalizada em negócio jurídico, com inscrição no registo predial do ónus de não construção sobre o lote de origem e do direito de construção acrescido sobre o lote recetor, fixando a origem e o destino da área transferida;

d) A transferência opere por alteração do alvará de loteamento, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, precedida de deliberação da Câmara Municipal;

e) Seja contabilizada a área de construção transferida, para efeitos de taxas e demais contrapartidas devidas, no lote recetor.

8 — A área de construção resultante da aplicação da majoração prevista no artigo 30.º-C é também objeto de transferência, desde que o lote recetor assegure a afetação a habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados, nos termos do n.º 1 do artigo 30.º-C, com a respetiva inscrição no registo predial.

Artigo 30.º-B

Critérios de incentivo à reabilitação urbana

1 — O presente artigo estabelece um conjunto de incentivos aplicáveis às operações urbanísticas de reabilitação de edifícios habitacionais existentes e destinados ao mesmo uso, localizados na área de intervenção do presente Plano, que visem a sua integral recuperação, valorização e a melhoria das suas condições de segurança, salubridade, eficiência energética e acessibilidade universal.

2 — São consideradas elegíveis as obras de conservação, alteração, reconstrução ou ampliação que, cumulativamente:

a) Quando na pontuação atribuída após a vistoria prévia o imóvel tenha um nível de classificação do estado de conservação de "péssimo" ou de "mau", por forma a garantir uma subida de, pelo menos, dois níveis, nos termos da legislação em vigor;

Aviso n.º 28521/2026/2

b) Mantenham a fachada principal original ou, em caso de demolição autorizada, promovam a sua reconstrução com respeito pela morfologia e características arquitetónicas do edifício original e da sua envolvente;

c) Garantam o cumprimento das normas de comportamento térmico e de eficiência energética aplicáveis às intervenções em edifícios existentes.

3 — As operações de reabilitação que cumpram o disposto no número anterior beneficiam de uma majoração da área de construção resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos traduzindo-se na possibilidade de um acréscimo de área de construção, nos seguintes termos:

a) Até 10 % sobre a área de construção existente, a ser preferencialmente materializado no interior do lote, através do aproveitamento de logradouros, da subida de um piso recuado ou do aproveitamento do vão da cobertura, desde que não desvirtue a imagem do edifício e da sua envolvente urbana, sem prejuízo do n.º 2 do artigo 11.º-A;

b) Um acréscimo adicional de 10 % da área de construção máxima admissível por cada fração destinada ao mercado de arrendamento a custos controlados, nos termos da legislação específica aplicável, com a apresentação prévia do averbamento deste ónus no registo predial, sem prejuízo do n.º 2 do artigo 11.º-A.

4 — As operações de reabilitação elegíveis nos termos do n.º 1 do presente artigo ficam dispensadas da dotação dos lugares de estacionamento privados exigíveis, sempre que o requerente alegue e se demonstre a impossibilidade ou a grave inconveniência técnica no seu cumprimento, quer no domínio público quer no domínio privado, sem prejuízo da respetiva compensação.

Artigo 30.º-C

Incentivo à promoção de habitação pública e acessível nos espaços habitacionais antigos, consolidados e a consolidar

1 — Nos espaços habitacionais antigos, espaços habitacionais consolidados e espaços habitacionais a consolidar, a área de construção resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I do presente regulamento pode ser majorada em 20 %, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 11.º-A, desde que a totalidade da majoração seja afeta à construção de fogos destinados a habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados, no âmbito de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacte semelhante.

2 — A majoração prevista no número anterior:

a) É cumulativa com as majorações previstas no artigo 11.º-B;

b) Não é cumulativa com as majorações previstas no artigo 30.º-B;

c) A sua concretização, quando implique aumento do número de pisos, rege-se pelo disposto no artigo 30.º-D.

3 — Para efeitos do disposto no n.º 1, o interessado deve cumprir os ónus de afetação a habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados, nos termos da legislação específica aplicável.

Artigo 30.º-D

Aumento excecional do número de pisos

1 — A título excecional, nos espaços habitacionais antigos, espaços habitacionais consolidados e espaços habitacionais a consolidar, a Câmara Municipal pode admitir o aumento de 1 (um) piso face ao limite máximo admitido no Anexo I do presente regulamento, desde que o requerente demonstre que

Aviso n.º 28521/2026/2

o aumento do número de pisos não cria elementos disruptivos na morfologia da envolvente urbanística e preencha um dos seguintes requisitos:

a) A aplicação do limite de pisos inviabilize a materialização da totalidade da área de construção resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I quando conjugados com as respetivas majorações;

b) O edifício a construir ou ampliar se localiza na contiguidade de edificações preexistentes que já possuam um número de pisos igual ou superior ao pretendido, promovendo-se uma harmonização da frente edificada;

c) Através da elaboração e apresentação de um estudo de envolvente, em que a solução arquitetónica proposta garante uma boa inserção urbanística.

2 — O disposto no presente artigo não se aplica aos espaços habitacionais de urbanização programada.

SECÇÃO III

Espaços centrais

Artigo 31.º

Identificação

1 — Os espaços centrais destinam-se a desempenhar funções estruturantes na organização urbana da UP1, acolhendo atividades que garantam a centralidade e dinamismo funcional do aglomerado. Os espaços centrais desempenham funções de centralidade para o conjunto urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais e com uma grande atratividade sobre a população, assumindo-se como a parte mais ativa de um aglomerado e onde se regista a maior concentração de bens e serviços.

2 — Os espaços centrais integram uma subcategoria denominado espaço antigo ou histórico.

Artigo 32.º

Espaço antigo ou histórico

1 — O espaço central antigo ou histórico que corresponde ao núcleo antigo de Ferragudo, encontra-se delimitado na Planta de zonamento.

2 — O espaço referido no número anterior compreende uma área perfeitamente enquadrada na malha urbana e destina-se a preservar os conjuntos arquitetónicos com valor histórico-cultural, através da definição de regras que salvaguardem e valorizem o conjunto.

Artigo 33.º

Regime

1 — No espaço central antigo ou histórico devem ser, preferencialmente, mantidas as características urbanas e arquitetónicas dos conjuntos edificados existentes.

2 — As ações a desenvolver nesta categoria têm como objetivo a conservação e a valorização do edificado existente, bem como os conjuntos e espaços de interesse relevante no interior do núcleo, privilegiando a imagem do núcleo urbano consolidado e a relação existente com a paisagem envolvente.

3 — A construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação de edifícios deverão obedecer às seguintes disposições, sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I, aplicando-se à totalidade do prédio ou prédios objeto de operação urbanística contidos nesta categoria:

a) As operações urbanísticas não serão admitidas se forem suscetíveis de provocar a desarmonia das fachadas, dos alinhamentos com os arruamentos, e da morfologia e volumetria da envolvente;

Aviso n.º 28521/2026/2

b) Excecionalmente, poderão ser impostos recuos da fachada aos alinhamentos desde que resultem num ganho inequívoco para a melhoria das condições de circulação rodoviária, pedonal ou de estacionamento;

c) As soluções de acesso de garagem devem privilegiar a localização em fachadas traseiras ou laterais, sendo a fachada principal do edifício, virada para o espaço público histórico, o local de última opção, privilegiando-se o acesso por esta apenas quando a configuração do lote impossibilitar materialmente a solução alternativa e desde que a solução não resulte numa fachada totalmente desenhada pela garagem, portas e janelas, devendo respeitar o ritmo e a métrica das fachadas envolventes;

d) As coberturas dos edifícios deverão manter a tipologia tradicional algarvia de telhado inclinado como elemento dominante e identitário, admitindo-se a conjugação com terraços, sendo interditas as coberturas totalmente planas;

e) As superfícies principais de fachada deverão ser em branco, creme, areia ou tons claros de cal e ocre;

f) A aplicação de cores escuras, saturadas ou de forte contraste nas superfícies principais de fachada é interdita salvo quando integradas em molduras, caixilhos ou elementos de emolduramento;

g) O índice de ocupação (IO) previsto no Anexo I para a presente categoria não se aplica a prédios com uma área inferior a 250 m^2;

h) A demolição de fachadas é admitida em situação de risco de derrocada ou quando estritamente necessária à reparação estrutural, à acessibilidade ou à habitabilidade, devendo a reposição da fachada assegurar sempre a sua valorização, mantendo o ritmo e a métrica dos vãos, segundo a lógica da arquitetura tradicional;

i) Os edifícios têm como utilização dominante a habitação, admitindo-se preferencialmente nos pisos térreos usos compatíveis com a vivência do espaço central antigo ou histórico, tais como comércio local, restauração e bebidas e serviços, sem prejuízo da preservação da imagem urbana tradicional e arquitetónica do conjunto;

j) A utilização não habitacional na totalidade da edificação apenas é admitida quando destinada à instalação de equipamentos de utilização coletiva, ou associada a funções da administração pública desde que compatíveis com a vivência do núcleo e com a sua imagem urbana;

k) Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.

SECÇÃO IV

Espaços habitacionais

Artigo 34.º

Identificação

1 — Os espaços habitacionais destinam-se preferencialmente a funções habitacionais, podendo acolher outros usos compatíveis com o uso dominante.

2 — A categoria espaços habitacionais compreende as seguintes subcategorias:

a) Espaços habitacionais antigos;

b) Espaços habitacionais consolidados;

c) Espaços habitacionais a consolidar;

d) Espaços habitacionais de urbanização programada.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 35.º

Utilização

O uso dominante nos espaços habitacionais é a habitação, admitindo-se, também, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes públicos e privados, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e armazéns, quando considerados compatíveis com a função habitacional.

SUBSECÇÃO I

Espaço habitacional antigo

Artigo 36.º

Identificação

1 — Os espaços habitacionais antigos correspondem a áreas consolidadas de uso predominantemente habitacional, constituídas por edifícios e conjuntos urbanos de génese anterior à vigência dos atuais instrumentos de planeamento. Caracterizam-se por uma malha urbana mais densa e orgânica, frequentemente associada a núcleos históricos, bairros tradicionais ou áreas de primeira expansão urbana. Integram valores arquitetónicos, patrimoniais e identitários relevantes, podendo coexistir com usos complementares de proximidade (comércio, serviços, equipamentos). A sua gestão urbanística deve privilegiar a reabilitação, conservação e qualificação do edificado, garantindo a melhoria das condições de habitabilidade e mobilidade, sem comprometer a identidade morfológica e cultural destes tecidos urbanos.

2 — Os espaços referidos no número anterior integram áreas perfeitamente identificáveis na malha urbana e destinam-se a preservar os conjuntos arquitetónicos com valor histórico-cultural, através da definição de regras que assegurem a salvaguarda e valorização destes espaços.

Artigo 37.º

Regime

1 — Nos espaços habitacionais antigos devem ser mantidas as características gerais da malha urbana e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios e conjuntos de edifícios de maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural.

2 — Nos edifícios de maior interesse patrimonial, arquitetónico e cultural referidos no número anterior, aplica-se o disposto no artigo 10.º

3 — [*Revogado.*]

4 — Os parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I aplicam-se à totalidade do prédio ou prédios objeto de operação urbanística contidas nesta categoria.

5 — O índice de ocupação (IO) previsto no Anexo I para a presente categoria não se aplica a prédios com uma área inferior a 250 m^2

6 — Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos, deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.

Aviso n.º 28521/2026/2

SUBSECÇÃO II

Espaços habitacionais consolidados, a consolidar e de urbanização programada

Artigo 38.º

Identificação

O espaço habitacional corresponde às áreas que se destinam predominantemente a funções habitacionais, sendo admissível o comércio e os serviços, para além de equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes públicos e privados, empreendimentos turísticos, estabelecimentos industriais e armazéns, como usos e utilizações complementares quando forem compatíveis com a função residencial. As áreas já consolidadas são caracterizadas por continuidade edificada, infraestruturas instaladas e enquadramento urbano estável. Nas áreas em processo de consolidação vocacionadas para a conclusão ou densificação da malha urbana existente através de operações urbanísticas compatíveis. As áreas de urbanização programada são correspondentes ao aproveitamento do solo urbano classificado ainda disponível, cuja ocupação e transformação no respeito pelo programa definido para as unidades operativas de planeamento e gestão, garantindo a integração funcional, ambiental e paisagística no tecido urbano existente.

Artigo 39.º

Regime

Nos espaços habitacionais são permitidas operações de loteamento e obras de urbanização, bem como obras de construção de novas edificações e de ampliação, alteração, conservação e reconstrução de edificações existentes.

Artigo 40.º

Edificabilidade

1 — As operações de loteamento e as obras de urbanização, as obras de construção, as reconstruções e as ampliações de edificações existentes devem, consoante o tipo de subcategoria em que se inserem, observar os índices e parâmetros indicados no Quadro regulamentar, constante do Anexo I ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.

2 — Os índices urbanísticos previstos no Anexo I do presente regulamento aplicam-se à totalidade do prédio ou conjunto de prédios objeto de operação urbanística contidas em Espaços habitacionais.

3 — No caso de não haver lugar a operação de loteamento, aplicam-se os índices e parâmetros referidos no n.º 1 à área do prédio incluído em Espaço habitacional cumulativamente com as seguintes regras:

a) [*Revogada.*]

b) Os alinhamentos existentes devem ser mantidos, quando forem compatíveis com os perfis transversais-tipo dos arruamentos confinantes, conforme se encontram definidos no presente regulamento;

c) A profundidade das novas edificações não pode ser superior à dos edifícios confinantes;

d) A parcela tem de ser servida por arruamento;

e) A ocupação da parcela não pode inviabilizar a implementação dos perfis transversais tipo dos arruamentos que marginem.

4 — Admite-se um acréscimo máximo de 15 % da área de construção que resulte da aplicação dos valores máximos dos índices e parâmetros definidos nos n.ºs 1 e 3, quando tal acréscimo se destinar exclusivamente à execução de espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

Aviso n.º 28521/2026/2

5 — No caso de edificação de moradias, o acréscimo referido no número anterior não pode ser superior a 20 % da área de construção máxima.

6 — A aplicação da edificabilidade definida no presente artigo não prejudica a verificação das condições de programação da execução definidas no Capítulo III do Título IV.

SECÇÃO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 41.º

Identificação

1 — Os espaços de atividades económicas são áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com necessidades especiais de afetação e organização do espaço urbano.

2 — Esta categoria possui as seguintes subcategorias funcionais:

a) Espaço de atividades económicas consolidados;

b) Espaço de atividades económicas de urbanização programada.

Artigo 42.º

Espaços de atividades económicas consolidados

1 — As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação devem observar os índices e parâmetros indicados no Anexo I ao presente regulamento.

2 — [*Revogado.*].

3 — O índice máximo de ocupação do solo aplica-se à parte do prédio abrangido pela subcategoria.

Artigo 43.º

Espaços de atividades económicas de urbanização programada

1 — [*Revogado.*]

2 — [*Revogado.*]

3 — Os parâmetros para o dimensionamento do estacionamento a exigir nas operações de loteamento, nas obras de construção, bem como na reconstrução e ampliação de edificações existentes são os que constam dos artigos 69.º e 70.º do presente regulamento.

4 — As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação de edificações devem observar os índices e parâmetros indicados no Anexo I.

5 — A aplicação da edificabilidade definida no presente artigo não prejudica a verificação das condições de programação da execução definidas no Capítulo III do Título IV.

Artigo 44.º

Espaço de comércio e serviços em solo urbanizável

[*Revogado.*]

Aviso n.º 28521/2026/2

SECÇÃO VI

Espaços de uso especial

Artigo 45.º

Identificação

1 — Esta categoria compreende as áreas destinadas a turismo, a equipamentos de utilização coletiva e a espaços afetos a infraestruturas urbanas.

2 — Esta categoria possui as seguintes subcategorias funcionais:

a) Espaço de turismo — compreende as áreas que se destinam a funções turísticas e a atividades complementares;

b) Espaço de equipamentos — corresponde às áreas destinadas a equipamentos coletivos;

c) Espaço de infraestruturas — corresponde as áreas que se destinam à implantação de infraestruturas urbanas.

Artigo 46.º

Espaços turísticos

1 — Os espaços turísticos compreendem as áreas que atualmente se encontram urbanizadas e ocupadas e as que se destinam a novos empreendimentos admitindo-se apenas, complementarmente, outros usos com o uso turístico, nomeadamente quando associados a funções culturais e recreio e lazer, ao comércio e serviços, de educação e conhecimento, sempre adstritos à atividade turística, e sem prejuízo do disposto no artigo 28.º

2 — As operações de loteamento e de obras de urbanização, as obras de construção, as obras de reconstrução e as obras de ampliação devem, consoante o tipo de subcategoria em que inserem, observar o disposto no Anexo I.

3 — O índice máximo de utilização do solo e o índice máximo de ocupação do solo previstos no Anexo I aplicam-se à parte da parcela abrangida pela subcategoria Espaço de turismo.

Artigo 47.º

Espaço de turismo em solo urbanizável

[*Revogado.*]

Artigo 48.º

Espaços de equipamentos existentes

Os espaços de equipamentos existentes correspondem, sempre que a sua dimensão o permite, às áreas representadas na Planta de zonamento nas quais se prestam serviços à população.

Artigo 49.º

Espaços de equipamentos propostos

1 — Os espaços de equipamentos propostos correspondem às áreas representadas na Planta de zonamento.

2 — Os projetos de novos equipamentos ou da sua ampliação devem observar o artigo 75.º do PDM.

Aviso n.º 28521/2026/2

3 — A previsão de solo destinada aos espaços de equipamentos coletivos tem um prazo máximo de 10 anos para conclusão das obras de edificação.

4 — Nas situações previstas no número anterior a câmara municipal deve, no prazo de 60 dias, iniciar procedimento de alteração ou de revisão do plano, de forma a garantir a coerência do modelo territorial.

5 — Os equipamentos previstos que incidem em prédios de particulares conferem uma reserva de solo.

Artigo 50.º

Espaços de infraestruturas

Os espaços de infraestruturas existentes correspondem à área representada na Planta de zonamento onde se localiza o parque de estacionamento do pavilhão do Arade e o parque de estacionamento na Bela Vista e o silo de estacionamento em Ferragudo.

SECÇÃO VII

Espaços verdes

Artigo 51.º

Identificação

1 — A categoria funcional de espaços verdes integra as áreas urbanas com funções ecológicas, de produção e de recreio e lazer e também as áreas que se mantêm sem ocupação, funcionando como reservas futuras para espaços verdes e equipamentos no interior do perímetro urbano.

2 — Estes espaços visam promover o equilíbrio ecológico no aglomerado através da criação de áreas que permitam maior desafogo e também através da promoção da continuidade entre os diferentes espaços naturais.

3 — Distinguem-se duas subcategorias de Espaço verde:

a) Espaços verde de enquadramento e proteção;

b) Espaços verde de recreio.

4 — As subcategorias anteriores integram a Estrutura ecológica principal.

Artigo 52.º

Espaços verde de enquadramento e proteção

1 — Os Espaços verdes de enquadramento e proteção enquadra os grandes espaços naturais em solo urbano, que se pretende preservar e valorizar.

2 — Estes espaços podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio às atividades de recreio, lazer e de pedagogia associada à natureza e ao património, sendo compatível toda a instalação de atividades de apoio à náutica.

3 — Não são admitidas operações de loteamento e obras de urbanização.

4 — São admitidas obras de construção, ampliação, alteração e de reconstrução, quando tenham por objetivo a melhoria das condições de utilização e as obras de construção que se destinem à habitação do proprietário, instalação de serviços de apoio ou de equipamentos complementares das atividades que se pretendem concretizar, até uma área máxima de 300 m² de área de construção e um máximo de 2 pisos.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 53.º

Espaços verdes de recreio

1 — Os Espaços verdes de recreio compreendem os espaços verdes associados à fruição pública, aos espaços canais, e às áreas edificadas e pequenos jardins de proximidade, assim como os corredores que estabelecem a ligação entre diferentes espaços verdes.

2 — Estes espaços devem ser dotados de revestimento vegetal e arborizados.

3 — No caso de espaços associados a áreas edificadas, de espaços de recreio e lazer e de pequenos jardins admitem-se construções ou estruturas de apoio à fruição destas áreas, desde que a área de impermeabilização não exceda 20 % da área total e que tais construções ou estruturas contribuam para a preservação do valor patrimonial e da identidade do espaço verde em que se inserem

4 — É admitida a criação dos acessos necessários à execução das operações urbanísticas.

5 — Os equipamentos previstos que incidem em prédios de particulares conferem uma reserva de solo.

CAPÍTULO V

Estrutura Ecológica

Artigo 54.º

Identificação

1 — A Estrutura Ecológica do PU UP1 integra as áreas com funções ecológicas e de recreio e lazer e estrutura-se nas seguintes componentes principais, consoante as tipologias de espaço em presença:

a) Estrutura ecológica principal;

b) Estrutura ecológica secundária.

2 — [*Revogado.*]

Artigo 55.º

Objetivos

As áreas integradas na Estrutura Ecológica asseguram o equilíbrio ecológico e a qualidade ambiental, e promovem atividades de recreio e lazer e o bem-estar das populações nas áreas urbanas e rurais sendo responsáveis pela manutenção dos fluxos ecológicos e do património natural, fundamentais para a sustentabilidade do território e da paisagem, nomeadamente para a:

a) Regulação do ciclo da água (prevenção de inundações, manutenção das reservas subterrâneas e superficiais de água doce e respetiva qualidade);

b) Regulação das brisas atmosféricas (responsáveis pelo conforto climáticos e pela depuração do ar);

c) Preservação dos melhores solos para produção de biomassa;

d) Conservação dos *habitats* e corredores de circulação da fauna;

e) Criação e valorização de rede de mobilidade suave.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 56.º

Regime geral

1 — A realização de qualquer intervenção em áreas integradas na Estrutura Ecológica deverá promover:

a) A conservação da vegetação arbórea que esteja em bom estado fitossanitário;

b) A utilização de vegetação autóctone;

c) A fertilidade do solo;

d) A preservação, a valorização e a recuperação de elementos e estruturas da paisagem como eiras, poços, fontes, muros de pedra e em terra.

2 — A requalificação das linhas de água deverá ser feita, sempre que possível, através da instalação de galeria ripícola (com vegetação autóctone característica de linhas de água), da renaturalização das suas margens e, nos casos em que a jusante se verifiquem episódios cíclicos de cheias, através da criação de bacias de retenção que promovam a regulação hídrica e a retenção de água para posteriores utilizações.

3 — A escolha das espécies vegetais a plantar nas áreas integradas na Estrutura Ecológica deve incidir nas espécies autóctones mais adequadas a cada situação ecológica em presença.

4 — A execução dos espaços verdes deve assegurar a utilização racional do recurso água, evitando a utilização de água potável para rega recorrendo, em alternativa, a sistemas de reaproveitamento das águas pluviais.

5 — Os espaços da estrutura verde a implementar devem possuir um índice de permeabilidade direta no solo superior a 80 % da sua área total.

Artigo 57.º

Áreas com maior capacidade produtiva

1 — As áreas com maior capacidade produtiva, correspondem a áreas onde existem solos com maior capacidade produtiva, dispondo, por isso, de um potencial acrescido ao nível da utilização de vegetação e realização de agricultura;

2 — As hortas urbanas devem ser executadas de forma que os seus sistemas de rega aproveitem os recursos hídricos disponíveis (poços preexistentes ou bacias de retenção), sem recorrer ao sistema público de abastecimento de água para consumo humano.

SECÇÃO I

Estrutura ecológica principal

Artigo 58.º

Identificação

1 — A Estrutura ecológica principal encontra-se definida na Planta de Zonamento e integra as áreas de continuidade natural entre as áreas urbanas e as áreas limítrofes rurais.

2 — A Estrutura ecológica principal é composta por:

a) Estrutura verde urbana de enquadramento;

b) Estrutura rural — área com interesse agrícola;

c) Estrutura rural — Área destinada a equipamento — campo de golfe.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 59.º

Estrutura verde urbana de enquadramento

1 — A Estrutura verde urbana, integrada na estrutura ecológica principal, corresponde aos espaços situados no interior do perímetro urbano onde ocorrem os valores ecológicos mais importantes, identificados no artigo 51.º

2 — [*Revogado.*]

3 — Nos espaços integrados na Estrutura verde urbana devem adotar-se as seguintes orientações:

a) Nas áreas mais declivosas ou de solos menos produtivos, devem promover-se as matas, com recurso a clareiras de prado de sequeiro (preferencialmente nas zonas de cabeceira em solos de elevado valor ecológico);

b) Nos sistemas húmidos das bacias hidrográficas ao longo destas, devem promover-se os prados regados.

Artigo 60.º

Estrutura rural — área com interesse agrícola

1 — A estrutura rural — área com interesse agrícola tem como objetivo o desenvolvimento de agricultura, de pecuária ou de hortas.

2 — Neste espaço, as orlas devem ser constituídas por vegetação autóctone recorrendo, tanto quanto possível, à conservação da vegetação existente, nomeadamente de olival, de pomares de sequeiro e de vegetação arbustiva.

3 — Os muros que definem as antigas azinhagas devem ser conservados e recuperados com recurso às respetivas técnicas tradicionais.

4 — Nos troços da rede de percursos de recreio e ciclovias deve ser mantida a fruição pública dos mesmos, sem condicionantes à circulação de modos suaves.

5 — O regime de edificabilidade aplicável é o correspondente ao previsto para a categoria de uso do solo Espaço de interesse agrícola.

Artigo 61.º

Estrutura rural — Área destinada a equipamento — campo de golfe

1 — A Estrutura rural — área destinada a equipamento — campo de golfe corresponde às áreas em solo rural onde se prevê a possibilidade de se implantar um campo de golfe, mediante a elaboração de um projeto específico, incluindo lagos para recolha e armazenagem de água para rega, percursos pedonais, caminhos permeáveis para circulação controlada de veículos, e orlas de vegetação autóctone.

2 — Neste espaço aplicam-se as regras constantes dos n.os 2, 3 e 4 do artigo anterior.

3 — O regime de edificabilidade aplicável é o correspondente ao previsto para categoria de uso do solo Espaço destinado a equipamento — campo de golfe.

SECÇÃO II

Estrutura ecológica secundária

Artigo 62.º

Identificação

1 — A Estrutura ecológica secundária abrange diversas tipologias de espaços que estabelecem a ligação entre as diferentes áreas integradas na estrutura ecológica principal, contribuindo assim para a sua coerência e coesão.

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — A Estrutura ecológica secundária é composta por:

a) Corredores verdes;

b) Percursos de recreio e ciclovias;

c) Espaços associados a áreas edificadas;

d) Corredores arborizados.

Artigo 63.º

Corredores verdes

1 — Os Corredores verdes, integrados na estrutura ecológica secundária são faixas lineares de espaços verdes que devem permitir o percurso pedonal e ciclável, com plantações mais ou menos intensas.

2 — Os Corredores verdes têm por função estabelecer a continuidade entre os diferentes espaços afetos à estrutura verde principal e os principais espaços naturais e rurais exteriores à área de intervenção do PU UP1, bem como o enquadramento e proteção de determinadas infraestruturas urbanas junto a áreas mais sensíveis.

3 — As intervenções nestes corredores devem promover a menor impermeabilização do solo possível e recorrer a orlas de vegetação autóctone nos seus diferentes estratos.

Artigo 64.º

Percursos de recreio e ciclovias

1 — O conjunto dos percursos de recreio e ciclovias visa:

a) Estabelecer relações com a área envolvente da área de intervenção do Plano, proporcionando uma rede de percursos que se destina a estimular a mobilidade suave;

b) Permitir a regeneração da rede de antigas azinhagas muradas existentes e típicas do local, em articulação com outros percursos.

2 — Na concretização dos percursos de recreio e ciclovias propostos deve assegurar-se a preservação do património cultural histórico-arqueológico e dos muros tradicionais, onde existam, recuperando-os de acordo com as técnicas construtivas tradicionais, bem como a valorização das orlas de vegetação autóctone.

Artigo 65.º

Espaços associados a áreas edificadas

1 — Os espaços associados a áreas edificadas correspondem a espaços urbanos existentes, na sua maioria equipados para estadia e/ou recreio (nomeadamente parques infantis, praças e pequenos jardins) e integram-se na estrutura ecológica secundária por apresentarem um potencial para virem a constituir progressivamente espaços verdes de qualidade.

2 — A transformação destes espaços deve ser feita através da progressiva introdução de vegetação, do aumento do índice de permeabilidade e da sua conceção por forma a que se encontrem aptos a receber um leque de atividades de ar livre, em conectividade com a restante Estrutura verde.

3 — Nos logradouros privativos associados a novas edificações e localizados em área da estrutura ecológica, o índice de impermeabilização não deve ser superior a 50 % da área total do logradouro.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 66.º

Corredores arborizados

1 — Os corredores arborizados, integrados na estrutura ecológica secundária, correspondem a arruamentos com uma largura mínima de 11,50 metros onde é possível integrar arborização em, pelo menos, um dos lados do arruamento.

2 — A arborização destes corredores deve resultar de um projeto de espaço público integrado que contemple a definição do estacionamento, do mobiliário urbano e da iluminação pública.

3 — Nas vias automóveis e respetivas áreas de estacionamento deve fomentar-se a introdução de vegetação essencialmente arbórea, em caldeiras ou canteiros, sempre que exista área suficiente, estabelecendo, preferencialmente, continuidades entre as restantes áreas afetas à estrutura verde.

4 — Nas vias de perfil transversal mais largo poderá igualmente incorporar-se uma ciclovia, de modo a estabelecer a conectividade com a rede de percursos constante na Estrutura verde.

CAPÍTULO VI

Infraestruturas

SECÇÃO I

Rede rodoviária

Artigo 67.º

Identificação

1 — A Rede rodoviária, existente e proposta, é classificada segundo as tipologias seguintes:

a) Vias Principais — correspondem às vias estruturantes da área do Plano (existentes e propostas) e que estabelecem a ligação entre os diferentes núcleos existentes neste território e o exterior do Plano, nomeadamente as ligações com Portimão, Lagoa, Estômbar, e a ligação à A22;

b) Vias Secundárias — correspondem às restantes vias definidas no Plano (existentes e propostas) e que estruturam o tecido urbano do Plano;

2 — As vias locais, cujo traçado não é determinado pelo Plano, completam a rede viária.

3 — Existe, ainda, uma rede de percursos de recreio e ciclovias, referidos no artigo 64.º, que estrutura toda a área do Plano de modo a permitir e fomentar a mobilidade interna através de meios ligeiros.

Artigo 68.º

Perfis transversais-tipo

1 — As vias principais, secundárias e locais existentes devem, sempre que possível, ser reperfiladas de modo a cumprirem o perfil transversal-tipo mínimo estabelecido pelo Plano.

2 — A largura mínima do perfil transversal-tipo para as vias principais deve ser igual a 14,00 m, destinando-se 7,00 m à faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 3,00 m de cada lado para passeio e 1,00 m para permitir a plantação de árvores em caldeira, pelo menos de um dos lados do arruamento.

3 — A largura mínima do perfil transversal-tipo para as vias secundárias deve ser igual a 12,50 m, sendo 6,50 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 2,50 m de cada lado para passeio e 1,00 m para permitir a plantação de árvores em caldeira, pelo menos de um dos lados do arruamento.

Aviso n.º 28521/2026/2

4 — Sempre que seja possível as vias principais e secundárias devem prever um espaço adicional para a instalação de ciclovia com largura ideal de 3,00 m de largura;

5 — A largura mínima do perfil transversal-tipo para as vias locais deve ser igual a 10,50 m, sendo 6,00 m para a faixa de rodagem e mais 2,25 m de cada lado para passeio.

6 — Nas situações referidas no número anterior deve, sempre que possível, e de acordo com a inserção urbana da via local, ser aumentado o perfil transversal-tipo de forma ou a incluir estacionamento longitudinal, perpendicular ou oblíquo, ou a proporcionar passeios mais largos, que possam incluir plantações e ou algum tipo de mobiliário urbano, assim como a ciclovia referida no n.º 4.

7 — Face às especificidades próprias de alguns troços, são definidos os seguintes subtipos de perfis transversais dos arruamentos, conforme representado na Planta de Zonamento:

a) PTT1.1 — Via do Regato: O caminho do regato existente, que se situa entre os muros das propriedades envolventes será transformado num percurso pedonal e ciclável (incluído na Ecovia do Litoral do Algarve), passando a circulação rodoviária a ser feita a norte. A largura do percurso pedonal e ciclável é variável (entre os 4 e os 8 metros) em função da distância existente entre muros. À faixa de rodagem corresponderá uma largura de 12 m (7,0 m para as duas vias, uma em cada sentido e 2,5 m para berma de ambos os lados);

b) PTT 1.2 — Aldeia Luís Francisco: Perfil transversal de 17,00 m sendo 7,00 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido). Do lado da via que tem as edificações deve haver um passeio com 3,5 m de largura (que inclui árvores em caldeira) e uma faixa de 5 metros destinada a estacionamento perpendicular à via, e do lado oposto, haverá um passeio com 1,50 m de largura;

c) PTT 1.3 — Propõe-se que se conservem os muros existentes, sendo estabelecido o percurso pedonal e ciclável de um dos lados da via (com uma largura variável entre 2,5 e 4 metros). O perfil transversal-tipo deste troço de via inclui ainda uma faixa de 12,5 m, sendo 7,00 m destinados à faixa de rodagem (uma via em cada sentido), 2,50 m a uma berma a situar entre a faixa de rodagem e os muros existentes, e, do outro lado, 3,00 m para passeio que deve incluir árvores em caldeira;

d) [*Revogada.*]

e) PTT 2.1 — Perfil transversal-tipo com 16,50 m, composto por 6,50 m para a faixa de rodagem (uma via em cada sentido), e uma faixa de 5,00 m de cada um dos lados da faixa de rodagem. Esta faixa inclui 2,50 m para passeio e os restantes 2,50 m para afetar, consoante as necessidades do desenho urbano, ao estacionamento automóvel longitudinal, à plantação de árvores e arbustos e à colocação de mobiliário urbano em espaço público, designadamente ecopontos, iluminação pública, bancos, papeleiras e armários.

8 — Os nós viários propostos devem ser objeto de projeto de execução específico, no âmbito dos projetos de execução das novas vias principais e secundárias propostas, podendo também concluir-se da necessidade, por razões de capacidade ou segurança, de remodelação dos nós viários existentes.

SUBSECÇÃO I

Estacionamento

Artigo 69.º

Regime

1 — A dotação do número de lugares de estacionamento interno associado às diferentes atividades urbanas, a garantir no interior do lote, da parcela ou do prédio, deve ser dimensionado em função da edificabilidade e dos tipos de usos previstos, de acordo com os critérios de dimensionamento estabelecidos na presente Secção.

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — Nas operações urbanísticas que envolvam diversas utilizações, o estacionamento total a criar deve contemplar as exigências individuais aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas de construção ou das capacidades de público a instalar.

3 — Nas situações de alteração de destino de utilização ou de número de unidades de utilização em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos aos respeitantes às novas edificações.

4 — A Câmara Municipal de Lagoa pode aceitar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora da parcela ou lote, na envolvente próxima, e desde que daí não resultem outros inconvenientes de ordem urbanística ou para o funcionamento dos sistemas de circulação pública, desde que verificadas as seguintes condições:

a) O cumprimento da dotação fixada implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados, no caso de se situarem em Espaço central antigo ou histórico urbanizado consolidado ou em Espaço habitacional antigo ou histórico urbanizado consolidado;

b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.

5 — No caso das moradias unifamiliares, independentemente do uso do solo em que se encontram, para evitar que se construam valas em trincheira nos logradouros, não se permite o estacionamento em cave totalmente enterrada, admitindo-se porém estacionamento em semicave, em que se permite um desnível máximo de 1,5 m.

6 — A dotação de estacionamento prevista no presente artigo pode ser dispensada ou limitada, nos termos do artigo 86.º do PDM de Lagoa, ficando a respetiva operação, nesses casos, sujeita à correspondente compensação urbanística.

Artigo 70.º

Critérios e parâmetros de dimensionamento

1 — O dimensionamento do número de lugares de estacionamento no interior do lote por tipo de uso e edificabilidade é o seguinte:

iii) Habitação coletiva:

i) 1 lugar por fogo para área de construção do fogo inferior a 90 m^2;

ii) 1,5 lugares por fogo para área de construção do fogo entre 90 m^2 e 120 m^2;

iii) 2 lugares por fogo para área de construção do fogo entre 120 m^2 e 300 m^2;

iv) 3 lugares por fogo para área de construção do fogo superior a 300 m^2;

v) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento exterior público;

iv) Moradias unifamiliares:

i) 1 lugar por fogo para área de construção do fogo inferior a 120 m^2;

ii) 2 lugares por fogo para área de construção do fogo entre 120 m^2 e 300 m^2;

Aviso n.º 28521/2026/2

iii) 3 lugares por fogo para área de construção do fogo superior a 300 m^2;

iv) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento exterior público;

v) Comércio:

i) 1 lugar por cada 30 m^2 de área de construção de comércio para estabelecimentos com área igual ou inferior a 1.000 m^2;

ii) 1 lugar por cada 25 m^2 de área de construção de serviços para estabelecimentos com área compreendida entre os 1.000 m^2 e os 2.500 m^2;

iii) 1 lugar por cada 15 m^2 de área de construção de serviços para estabelecimentos com área superior a 2.500 m^2 e 1 lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 200 m^2 de área de construção;

vi) Serviços:

i) 3 lugares por cada 100 m^2 de área de construção de serviços para estabelecimentos com área igual ou inferior a 500 m^2;

ii) 5 lugares por cada 100 m^2 de área de construção de serviços para estabelecimentos com área superior a 500 m^2;

iii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento exterior público;

vii) Indústria ou armazéns:

i) 1 lugar por cada 75 m^2 de área de construção de indústria ou armazéns;

ii) 1 lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m^2 de área de construção de indústria ou armazéns com um mínimo de um lugar por lote;

iii) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento exterior público.

2 — Sempre que o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos nada disponha, deve ser previsto o mínimo de um lugar de estacionamento privativo para veículos ligeiros, por cada cinco unidades de alojamento.

3 — Os empreendimentos turísticos devem prever, no mínimo, um local que permita o estacionamento temporário de viaturas para tomada e largada de utentes e bagagens.

4 — Nos casos de reconversão de edificações existentes para usos turísticos em que não seja possível cumprir a dotação mínima de estacionamento, a Câmara Municipal pode vir autorizar a redução do número de lugares exigíveis, sem prejuízo do cumprimento de legislação específica.

5 — Para as instalações de equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundários e universitária), desportiva e hospitalar, deve proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

6 — Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento estabelecidos são aplicáveis a operações de loteamento e de obras de urbanização e a obras de construção, bem como a obras de reconstrução e obras de ampliação, nas áreas das categorias de solo urbano identificadas nos artigos 33.º, 37.º, 39.º, 42.º, 43.º, 46.º e 52.º

Aviso n.º 28521/2026/2

7 — Nas obras de ampliação e de obras de reconstrução de edifícios existentes, para efeitos do dimensionamento do número de lugares de estacionamento no interior do lote, aplica-se:

a) Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1:

i) escalão correspondente à área total do fogo após a intervenção, sendo exigido apenas o número de lugares correspondente ao diferencial entre o escalão anterior e o novo escalão aplicável;

ii) escalão correspondente ao novo fogo, caso exista aumento do número de fogos.

b) Nos casos previstos nas alíneas c), d) e e) do n.º 1:

i) O resultado de um cálculo proporcional à área de construção ampliada, com base nos rácios definidos, arredondado, quando necessário, para o número inteiro mais próximo.

8 — Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, os valores de referência a considerar são os seguintes:

a) Veículos ligeiros:

i) 20 m² por lugar à superfície;

ii) 30 m² por lugar em estrutura edificada;

b) Veículos pesados:

i) 75 m² por lugar à superfície;

ii) 130 m² por lugar em estrutura edificada.

9 — Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento aplicados aos empreendimentos turísticos em solo rústico estão definidos no artigo 85.º do regulamento do PDM.

SECÇÃO II

Rede ferroviária

Artigo 71.º

Identificação

A Rede ferroviária existente na área do Plano coincide com a linha do Algarve, que faz a ligação entre Lagos e Vila Real de Santo António.

Artigo 72.º

Passagens de nível e passagens desniveladas

[*Revogado.*]

SECÇÃO III

Abastecimento e drenagem de água

Artigo 73.º

Abastecimento de água

1 — O abastecimento de água para consumo humano é garantido através da rede pública.

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — O fornecimento de água para rega, nomeadamente de campos de golfe e de jardins privados ou públicos, deve recorrer à rede pública apenas como complemento para a água proveniente de outras origens, designadamente de águas residuais urbanas devidamente tratadas, da reutilização das águas da rega do próprio campo ou jardim, e de água pluvial armazenada.

Artigo 74.º

Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais

As redes de drenagem de águas residuais domésticas e de águas pluviais são do tipo separativo, isto é, as duas redes são distintas.

Sempre que possível, devem ser previstos sistemas de retenção, bem como sistemas de reutilização da água da chuva ligados a sistemas de rega, com vista a minimizar o aumento de intensidade dos caudais de ponta das linhas de água que resultem da impermeabilização do solo na execução de novas áreas urbanas e dos respetivos sistemas de drenagem de águas pluviais.

SECÇÃO IV

Reperfilamento da Ribeira do Vale do Regato

Artigo 75.º

Objetivos da intervenção

1 — O principal objetivo do reperfilamento da ribeira do Vale do Regato consiste em atenuar o fenómeno das cheias que, com alguma periodicidade, ocorrem na baixa de Ferragudo, através da criação de algumas bacias de amortecimento.

2 — O Plano prevê a reformulação deste espaço canal com vista à separação entre a via de circulação automóvel e a via ciclável e pedonal e à dotação de uma solução adequada para drenagem das águas pluviais pela ribeira do Vale do Regato.

3 — A solução técnica, a definir com detalhe em sede de projeto de execução, deve prever um sistema de drenagem das águas pluviais adequado às características do local, baseado nas seguintes orientações:

a) Perfil transversal tipo que permita a circulação confortável de pessoas e veículos nos dois sentidos, mas sem prever ou fomentar o estacionamento ao longo da via;

b) Integração, em espaço próprio, da ciclovia longitudinal do Algarve;

c) Integração dos muros e da vegetação existente nas orlas, como forma de preservar as características do espaço envolvente, pelo menos nos troços em que tal seja possível;

d) Reperfilamento da linha de água existente, com a sua relocalização a norte.

Artigo 76.º

Solução base para o reperfilamento

1 — A atual secção transversal da linha de água e das suas margens requer uma adaptação em face dos objetivos estabelecidos no artigo anterior, de acordo com o esquema genérico que consta do Anexo II ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.

Aviso n.º 28521/2026/2

2 — Na perspetiva hidráulica e paisagística, o conceito a adotar na elaboração dos projetos de execução deve promover a criação de uma solução com as características que constam do Anexo III ao presente regulamento que dele faz parte integrante.

TÍTULO IV

Execução do plano

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 77.º

Princípios

1 — O solo rústico abrangido pelo PU UP1, na medida em que é exterior ao perímetro urbano não é considerado para fins de perequação compensatória de benefícios e encargos.

2 — Para efeitos da execução do plano, devem ser tidas em consideração as unidades operativas de planeamento estabelecidas no capítulo seguinte.

Artigo 78.º

Execução em solo urbanizado

1 — Nas categorias integradas em solo urbanizado consolidado e em solo urbanizado a consolidar não há lugar ao estabelecimento de mecanismos de perequação compensatória.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior:

a) As situações de áreas territoriais que venham a ser abrangidas pela elaboração de plano de pormenor que estabeleça mecanismos de perequação compensatória;

b) Outras situações que venham a corresponder à instituição de unidades de execução delimitadas nos termos da lei, para que a intervenção seja mais adequada e integrada no conjunto urbano.

Artigo 79.º

Execução em solo urbanizável

[*Revogado.*]

Artigo 80.º

Delimitação de unidades de execução

1 — Podem ser delimitadas unidades de execução por iniciativa da Câmara Municipal de Lagoa ou a pedido de interessados na execução do Plano.

2 — A proposta de delimitação de unidades de execução deve fixar em planta os limites físicos da mesma, assim como a inventariação de todos os artigos cadastrais abrangidos, na totalidade ou em parte.

Aviso n.º 28521/2026/2

CAPÍTULO II

Sistemas e instrumentos de Execução

SECÇÃO I

Sistemas de execução

Artigo 81.º

Sistema de iniciativa dos interessados

1 — O sistema de iniciativa dos interessados desenvolve-se através da cooperação voluntária entre os proprietários dos terrenos abrangidos.

2 — Os interessados apresentam à Câmara Municipal proposta de operação urbanística integrada, acompanhada do respetivo projeto de loteamento ou plano de urbanização interna.

3 — O município apoia a concretização da iniciativa e aprova os instrumentos contratuais necessários.

Artigo 82.º

Sistema de cooperação

1 — Caso a execução através do sistema de compensação não seja possível, cabe ao município a iniciativa de execução, com a cooperação dos particulares interessados.

2 — O município promove a celebração de contrato de urbanização, no qual figura como outorgante, conjuntamente com os proprietários, devendo apresentar uma proposta do acordo estabelecido para a reestruturação da propriedade e das obrigações de todas as partes.

3 — O contrato referido no número anterior determina a realização de uma operação de loteamento, de loteamento conjunto ou de reparcelamento para a totalidade da unidade de execução.

4 — Os proprietários não aderentes ao contrato referido no n.º 2 podem alienar os prédios de que sejam proprietários, ou ser expropriados nos termos previstos no Código das Expropriações para execução do Plano.

Artigo 83.º

Sistema de imposição administrativa

1 — Nas situações em que os dois sistemas referidos nos artigos anteriores não se revelem operacionais, e a execução de determinada unidade se revele essencial, o Município pode impor o sistema de execução e atuar diretamente ou mediante concessão da urbanização.

2 — A concessão referida no número anterior só pode ser efetuada após a realização de procedimento de concurso público.

SECÇÃO II

Instrumentos e mecanismos de perequação

Artigo 84.º

Expropriação

O município pode proceder à expropriação por utilidade pública para execução do PU UP 1 relativamente aos prédios cujos proprietários não tenham subscrito os contratos de urbanização, no

Aviso n.º 28521/2026/2

âmbito dos sistemas de execução estabelecidos no presente Regulamento, ou dos proprietários que não respeitem os contratos a que se tenham vinculado, designadamente quanto à programação da urbanização estabelecida.

Artigo 85.º

Índice médio de utilização (IMU)

1 — O índice médio de utilização (IMU) é definido individualmente para cada uma das unidades de execução que englobem mais do que uma parcela cadastral (no todo ou em parte), e resulta igual ao quociente entre o total da área de construção prevista para a unidade de execução pelo total da área de solo urbano da referida unidade de execução, independentemente da categoria ou subcategoria de uso do solo estabelecida.

2 — O direito abstrato a edificar correspondente a cada parcela integrada em solo urbano é determinado pelo produto do índice médio de utilização pela área da parcela situada no interior do perímetro urbano.

3 — Os proprietários das parcelas edificáveis ou lotes cuja área total de construção máxima permitida seja superior ao direito abstrato a edificar correspondente devem compensar os outros proprietários que disponham de um direito concreto de edificação inferior ao que resulta da aplicação do IMU à sua parcela original integrada em solo urbano.

Artigo 86.º

Índice de cedência médio (ICM)

1 — O índice de cedência médio (ICM) é utilizado em articulação com o IMU, sendo também definido individualmente para cada uma das unidades de execução que englobem mais do que uma parcela cadastral (no todo ou em parte), e resulta igual ao quociente entre o total da área destinada a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos dimensionada nos termos do artigo 29.º pela área total de construção prevista, independentemente da categoria ou subcategoria de uso do solo estabelecida.

2 — A área de cedência abstrata, referente à parte de cada parcela integrada em solo urbano, é o resultado do produto do ICM pelo direito abstrato de edificar.

3 — Os proprietários das parcelas onde se localiza uma área de cedência efetiva superior à área de cedência abstrata devem ser compensados em numerário ou através da atribuição de lote edificável, cujo valor seja adequado ao valor da cedência em excesso.

4 — É prevista a possibilidade de se estabelecerem compensações entre o Município e os proprietários das parcelas onde ocorre uma cedência efetiva inferior à devida.

5 — A gestão e manutenção das áreas efetivamente cedidas ao Município podem ser asseguradas através de contrato de concessão a outras entidades.

Artigo 87.º

Encargos de urbanização

1 — Os encargos de urbanização, a determinar com rigor na fase de execução, englobam duas parcelas:

a) Encargos gerais, relacionados com o reforço externo e ligações à envolvente de cada unidade de execução;

b) Encargos locais, relacionados com a urbanização e infraestruturação interna de cada unidade de execução.

2 — Os custos gerais de urbanização (gerais e locais) são integralmente imputáveis aos proprietários abrangidos pela unidade de execução na proporção da edificabilidade que lhe for atribuída.

Aviso n.º 28521/2026/2

3 — A comparticipação nos encargos de urbanização por parte de cada proprietário efetua-se em função do seu direito concreto a edificar, e o pagamento pode realizar-se por acordo entre os diversos proprietários abrangidos, mediante a cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade edificatória de valor equivalente.

4 — O pagamento dos encargos de urbanização efetua-se nos termos previstos no contrato de urbanização relativo a cada unidade de execução ou, na sua ausência, no momento do licenciamento da respetiva operação urbanística.

Artigo 88.º

Programação da execução

Para cada unidade de execução, a programação da urbanização deverá ser detalhada após a adoção do sistema de execução mais adequado e tendo por base os vários estudos prévios das obras de urbanização dos projetos das operações urbanísticas respetiva.

CAPÍTULO III

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 89.º

Identificação e princípios gerais

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) estão delimitadas na planta de zonamento e correspondem a zonas no interior do PU UP 1 com características que lhe permitem uma lógica de desenvolvimento autónomo, sendo delimitadas seguidamente.

2 — As unidades operativas de planeamento e gestão definem a organização espacial da área do plano, e regem-se pelos seguintes objetivos gerais:

a) Garantir um desenvolvimento equilibrado do espaço urbano, em articulação e harmonia com os espaços naturais e os espaços rurais envolventes;

b) Garantir no interior de cada unidade a dotação de espaços verdes e de utilização coletiva previstas de apoio às populações;

c) Facilitar a execução do Plano através da iniciativa dos proprietários ou por cooperação nas ações programadas que o justifique;

d) Promover um melhor desenho do espaço urbano.

3 — Numa lógica de desenvolvimento autónomo e como forma de facilitar a concertação entre as partes tendo sempre em vista a promoção de um melhor desenho do espaço urbano, o sistema de unidade de execução pode ser dispensado desde que se garanta a conformidade do projeto individual:

a) Com a estruturação do todo (que é a unidade) tendo em conta a presença das vias estruturantes subjacentes à integração da unidade de planeamento com a envolvente urbana, os alinhamentos e as volumetrias;

b) Sem prejudicar os objetivos definidos para a unidade de planeamento.

4 — No âmbito da execução das unidades de gestão, os respetivos limites podem sofrer pequenos ajustes para adequação a limites cadastrais ou a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos.

5 — Na elaboração dos projetos das vias são admitidos ajustes ao traçado delimitado na planta de zonamento, desde que necessários para uma maior funcionalidade, exequibilidade e sustentabilidade, para uma melhor adaptação aos valores naturais existentes no terreno e uma melhor inserção na paisagem, e desde que, não comprometam a hierarquia da rede viária e o nível de serviço pretendidos para a via de circulação em questão.

Aviso n.º 28521/2026/2

6 — São ainda permitidas alterações aos traçados das vias nas áreas integradas nas unidades de gestão desde que fundamentadas em estudos de tráfego e de mobilidade e sem prejuízo do regime aplicável às condicionantes legais em vigor, nomeadamente à REN e ao domínio hídrico.

7 — Com vista à preservação dos valores naturais, as operações urbanísticas previstas devem incluir a identificação, quantificação e caracterização das espécies florestais protegidas existentes no local, designadamente sobreiros e azinheiras, devendo os interessados realizar os ajustes necessários aos traçados e implantações, nos termos dos números anteriores, por forma a minimizar a sua afetação.

8 — As operações urbanísticas devem garantir, quando possível, a manutenção dos núcleos principais de pomares tradicionais (amendoeiras, oliveiras, alfarrobeiras e figueiras), potenciando-os como áreas verdes de enquadramento e proteção.

Artigo 89.º-A

Incentivo para a satisfação de carências habitacionais

1 — Tendo em conta a concretização dos objetivos estratégicos previstos no presente Plano, são definidos um conjunto de mecanismos de incentivo de natureza diferenciada, aplicáveis aos espaços habitacionais de urbanização programada, tendo em conta que a restante área urbana ainda com capacidade edificatória está consolidada ou titulada ou em fase final de tramitação com aprovação de projetos de arquitetura não havendo, por isso, alternativas viáveis no atual zonamento.

2 — É admitida a majoração da edificabilidade, definida pelo índice de utilização e pelo índice de ocupação, para incentivar o promotor a construir fogos numa proporção relevante para o interesse municipal, de forma justa e equitativa, nos termos seguintes:

a) O índice de utilização base corresponde ao nível de densidade definido para a categoria de uso do solo, podendo ser majorado em 40 % (quarenta por cento) por incentivo à construção, acrescido de 10 % (dez por cento) quando a totalidade deste acréscimo seja afeta à construção de fogos para habitação pública, para arrendamento acessível ou para habitação a custos controlados;

b) O índice de ocupação base pode ser majorado em 10 % (dez por cento);

c) O número máximo de pisos é elevado para 3 (três), acima da cota de soleira.

3 — Caso o interessado opte por este mecanismo de incentivo, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação definido para a respetiva UOPG é de 5 (cinco) anos.

4 — As condições de acesso aos demais ónus e benefícios atribuídos a entidades privadas por celebrarem contratos de desenvolvimento de habitação (CDH) estão previstas em legislação específica, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 165/93, de 7 de maio.

Artigo 89.º-B

Caducidade do solo urbano programado

1 — Não cumprido o prazo de execução definido, a execução urbanística deverá ser alvo de suspensão parcial nos termos do artigo 126.º do RJIGT, até que o município repondere, em procedimento de alteração do plano, o destino do solo e as condições para o qual o mesmo foi afeto inicialmente.

2 — Verificado o cumprimento dos critérios previstos do n.º 4 do artigo 199.º do RJIGT, na sua redação atual, o solo deixa de estar sujeito à condição anterior deixando de se justificar a sua ponderação em termos de classificação do solo.

Artigo 90.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 1

1 — A UOPG 01, no Calvário, tem uma área de intervenção de 2,2 ha. É a única unidade de planeamento a norte da linha de caminho-de-ferro, constituindo uma oportunidade de promoção de habitação

Aviso n.º 28521/2026/2

no contexto da Mexilhoeira da Carregação e no Calvário. A sua inclusão em plano visa colmatar uma descontinuidade urbana, permitindo reforçar a ligação entre núcleos residenciais dispersos e assegurar maior coesão na estrutura urbana. A intervenção assume-se como resposta às necessidades habitacionais locais, num território com forte pressão de consolidação e escassa disponibilidade de solo apto para construção.

2 — A execução desta unidade obedece aos seguintes objetivos e parâmetros:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

c) Criação de vias rodoviárias por forma a articular a circulação entre a urbanização Ecotur, a estrada do Convento e a rua do Calvário, e que terminam, atualmente, em impasses;

d) Execução do perfil previsto no plano de urbanização para a estrada do Convento;

e) Salvaguarda dos valores patrimoniais arqueológicos de acordo com o artigo 11.º do regulamento;

f) Garantir a boa inserção urbanística por forma a salvaguardar o enquadramento paisagístico do Convento de São Francisco;

g) Edificabilidade: nível de densidade D;

h) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

i) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;

j) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 91.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 2

1 — A UOPG 02, no Pateiro, tem uma área total de intervenção de 9,3 ha. A unidade encontra-se circunscrita por arruamentos, alguns deles já assumidos como vias estruturantes e em contacto com urbanizações consolidadas. A delimitação desta unidade de planeamento garante a sua integração com a malha urbana existente, permitindo a colmatação do tecido construído assegurando sua coerência com a envolvente urbana.

2 — A execução desta unidade obedece aos seguintes objetivos e parâmetros:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Ampliação da área destinada a atividades económicas, como polo de atração económica para o concelho, criador de emprego e dinamizador da economia local;

c) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

d) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

e) Dotar a zona de espaços de estacionamento;

f) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos;

Aviso n.º 28521/2026/2

g) Favorecimento do espaço destinado ao peão e aos modos suaves de transporte, através do alargamento da rede pedonal existente e rede de ciclovia, espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura verde;

h) O entroncamento da via estruturante secundária com a principal deverá ser acompanhado de uma via de aceleração ou mesmo alargamento desta via por forma a facilitar a saída de veículos pesados;

i) Edificabilidade: nível de densidade B;

j) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

k) Prazo máximo de execução de 10 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços de atividades económicas;

l) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 92.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 3

1 — A UOPG 03, na Bela Vista, tem uma área de intervenção de 7,9 ha. Esta unidade destina-se à ampliação de espaços de equipamentos de uso coletivo, com o objetivo de reforçar e qualificar o Complexo Desportivo do Estádio Municipal da Bela Vista. A intervenção visa dotar o complexo de novas valências desportivas e funcionais, respondendo ao número crescente de eventos nacionais e internacionais em diferentes modalidades. Assume-se, assim, como um investimento estruturante para a projeção desportiva, cultural e turística do concelho, dando cumprimento aos seguintes objetivos:

a) Dotar o equipamento com novas valências conexas e de apoio à atividade desportiva;

b) Dotar o equipamento alojamento de apoio às funções do complexo desportivo;

c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície não intrusivos;

d) Salvaguardar o curso de água e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas;

e) Sistema de execução: unidade de execução por imposição administrativa;

f) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

g) Garantia da provisão da sua execução, explicitada no plano de financiamento;

h) Prazo máximo de execução de 10 anos para a conclusão das obras de edificação.

Artigo 93.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 4

1 — A UOPG 04, no Pateiro, tem uma área de intervenção de 4,3 ha. A área adjacente à Urbanização da Encosta do Pateiro constitui uma oportunidade de expansão habitacional em continuidade com o tecido já consolidado. A intervenção permite reforçar a coesão da malha urbana, assegurando uma urbanização compacta e estruturada, em linha com os princípios de planeamento sustentável.

2 — A execução desta unidade obedece aos seguintes objetivos e parâmetros:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Dotar a zona de espaços de estacionamento;

Aviso n.º 28521/2026/2

c) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

d) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície não intrusivos;

e) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;

f) Edificabilidade: nível de densidade B;

g) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

h) Afetação de área do solo da UOPG às seguintes utilizações:

i) Espaços verdes de utilização coletiva;

ii) Habitação, comércio e serviços;

i) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 94.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 5

1 — A UOPG 05, na Bela Vista, com uma área de intervenção de 8,2 ha. Esta unidade surge como uma das principais reservas para acolher novos espaços habitacionais na freguesia. A sua localização estratégica, na proximidade do complexo escolar existente (Escola Básica do Rio Arade e Escola Básica/JI do Parchal), confere-lhe uma relevância acrescida do ponto de vista funcional. O crescimento urbano nesta zona articula-se, assim, não apenas com a satisfação da procura habitacional, mas também com a qualificação da rede escolar e da mobilidade local.

2 — A execução desta unidade obedece aos seguintes objetivos e parâmetros:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Dotar a zona de espaços de estacionamento;

c) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;

d) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

e) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

f) Execução de nova via principal estruturante que permite ser alternativa de circulação à rua da Escola;

g) Edificabilidade: nível de densidade E;

h) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

i) Afetação de área do solo da UOPG às seguintes utilizações:

i) Ampliação da escola Rio Arade;

ii) Habitação, comércio e serviços;

Aviso n.º 28521/2026/2

j) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;

k) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 95.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 6

1 — A UOPG 06, em Ferragudo, com uma área de intervenção de 8,8 ha. O solo urbano existente encontra-se praticamente ocupado, restando poucas oportunidades para a criação de novas áreas habitacionais e que se assume como uma área com expressão territorial relevante, principalmente no contexto da Freguesia de Ferragudo. O espaço apresenta-se como uma oportunidade para garantir coesão e ligação à malha existente e evitando situações de urbanização fragmentada.

2 — A execução desta unidade obedece aos seguintes objetivos e parâmetros:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

d) Criação de novas vias rodoviárias por forma a melhorar a circulação nesta zona, principalmente na ligação à parte antiga, junto ao barranco;

e) Salvaguardar o curso de água e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas;

f) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;

g) Edificabilidade: nível de densidade C;

h) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

i) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 96.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 7

1 — A UOPG 07, delimitada na Bela Vista, tem uma área de intervenção de 3,5 ha. A Urbanização da Bela Vista constitui uma das áreas destinadas à urbanização já prevista no Plano. A manutenção desta unidade, conforme previsto, permite assegurar coerência urbanística, consolidando a malha existente e aproveitando as infraestruturas circundantes já executadas (redes de abastecimento, saneamento, eletricidade, telecomunicações e acessibilidades). A sua localização estratégica, entre a circular e os principais eixos viários do Parchal/Ferragudo, torna-a uma área prioritária para a consolidação da estrutura urbana.

2 — A execução desta unidade obedece aos seguintes objetivos e parâmetros:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

Aviso n.º 28521/2026/2

c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

d) Execução da rede rodoviária secundária que fará a ligação da circular à Bela Vista, com execução prevista nas obras de urbanização do Alvará de Loteamento n.º 1/25, com a envolvente do estádio municipal e com a via principal;

e) Salvaguardar o corredor de reabilitação do barranco e respetivas margens promovendo a sua reabilitação, garantindo as suas funções ecológicas;

f) Edificabilidade: nível de densidade A;

g) Áreas afetas a espaços verdes: 10 %;

h) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 97.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 8

1 — A UOPG 08, em Ferragudo — Quinta dos Poços, tem uma área de intervenção de 4,5 ha. A Urbanização da Quinta dos Poços localiza-se numa área de transição entre o tecido consolidado de Ferragudo e os espaços habitacionais já estruturados. A área encontra-se abrangida por alvará de loteamento, ainda que se trate do seu prédio sobrante. No entanto, não deixa de estar circunscrita por edificações e infraestruturas existentes, pelo que a sua urbanização representa um exercício de colmatação do perímetro urbano, em continuidade com o tecido existente, evitando ocupações dispersas.

2 — A execução desta unidade obedece aos seguintes objetivos e parâmetros:

a) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;

b) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

c) Caracterização do património cultural na área da operação urbanística, com base em trabalhos de prospeção arqueológica de superfície, através de métodos visuais e geofísicos, não intrusivos;

d) A operação urbanística deve articular-se com os arruamentos da urbanização e, preferencialmente, interligar-se com a via secundária estruturante existente (acesso sul);

e) Salvaguardar um corredor para a reabilitação do barranco do Regato e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas. O perfil topográfico previsto para o corredor, tendo como referência o Anexo III do regulamento, passa a ter as seguintes dimensões mínimas na área de intervenção da UOPG:

i) O leito secundário tem uma largura mínima de 25 metros, entre a plataforma da estrada até à área edificável;

ii) As cotas do perfil longitudinal do leito devem variar entre os 3 m e os 3,5 m, de jusante para montante, respetivamente, estando sujeito a um rebaixamento das cotas, face ao existente;

iii) As cristas das margens do novo leito são delimitadas à direita, pela área edificável e à esquerda pela plataforma da estrada;

iv) A plataforma da estrada deve variar entre a cota de 5 metros, a montante, até à cota 4 m, a jusante, estando sujeita a uma subida das suas cotas, face ao existente;

v) Na área abrangida pela perigosidade de cheia, a operação urbanística deve salvaguardar uma cota mínima para a implantação das edificações de 5 metros;

Aviso n.º 28521/2026/2

vi) As margens com declive inferior a 50 % deverão ser reforçadas com espécies nativas (ex.: gramíneas ou arbustos de raízes profundas) para estabilização natural e melhoria ecológica;

vii) As margens com declive superior a 50 % deverão ser reforçadas com enrocamento, gabiões ou muros de contenção;

f) Edificabilidade: nível de densidade A;

g) Área afeta a espaços verdes: 10 %;

h) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de urbanização e edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais, podendo ser prorrogável por mais um ano uma única vez, nos termos do n.º 13 do artigo 72.º do RJIGT.

Artigo 98.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 9

[*Revogado.*]

Artigo 99.º

Unidade operativa de planeamento e gestão 10

[*Revogado.*]

TÍTULO V

Disposições finais

Artigo 100.º

Situações juridicamente consolidadas

Mantêm-se em vigor os atos constitutivos de direitos emitidos ao abrigo de normas da versão originária do presente Plano de Urbanização, designadamente as licenças, as autorizações e os pedidos de informação prévia válidos, emitidos nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 100.º-A

Legalização de ampliações de edifícios existentes

1 — A dispensa de normas técnicas supervenientes para obras existentes poderá ser feita nos termos do n.º 5 do artigo 102.º-A do RJUE.

2 — O presente artigo rege-se também pelo previsto na alínea b) do n.º 3 do artigo 29.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 95.º do regulamento do PDM.

Artigo 101.º

Vigência, alteração e revisão

Estando o presente plano adequado às novas regras de classificação e qualificação do solo e tendo o seu programa de execução sido alterado e adequado às novas necessidades, o prazo de vigência do PU UP1 é de dez anos, a contar da presente alteração entrada em vigor, momento em que será oportuno proceder à sua revisão, no disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Aviso n.º 28521/2026/2

Artigo 102.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

ANEXO I

Quadro regulamentar

		Operações de loteamento		Prédio		
Categoria de uso do solo	Densidade	IU	IO	IO	Pisos****	Altura
Espaço central antigo ou histórico	-	-		0.80*	2.00	-
Espaços habitacionais antigos	-	-		0.80*	2.00	-
Espaços habitacionais consolidados	A	0.45	0.30	0.80	2.00	-
	B	0.55	0.35	0.85	2.00	-
	C	0.60	0.35	0.85	3.00	-
	D	0.70	0.35	1.00	3.00	-
	E	0.85	0.40	1.00	3.00	-
Espaços habitacionais a consolidar	A	0.45	0.30	0.75	2.00	-
	F	0.30	0.25	-	2.00	-
Habitacionais de urbanização programada	A	0.45	0.30	-	2.00	-
	B	0.55	0.35	-	2.00	-
	C	0.60	0.35	-	3.00	-
	D	0.70	0.35	-	3.00	-
	E	0.85	0.40	-	3.00	
	**	+40% +10%	+10%	-	3.00	-
Espaços turísticos		-		1.00***	3.00	-
Atividades económicas consolidados e de urbanização programada	-	-		0.60		9.50

* Não se aplica a prédios com uma área inferior a 250 m2.
** Majoração para construção de habitação a custos controlados aplicado ao IU e IO do nível de densidade.
*** Não aplicável aos Espaços antigos ou históricos.
**** Acima da cota de soleira.

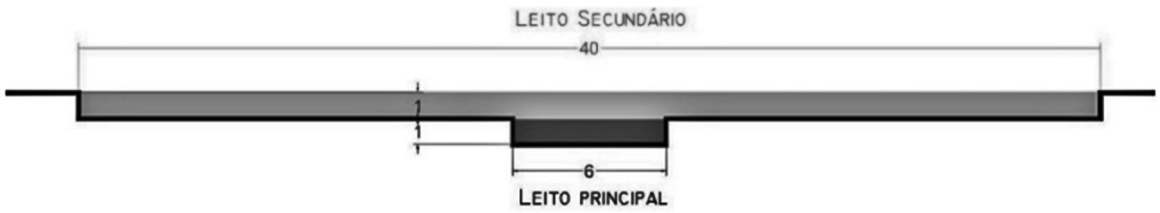
ANEXO II

Esquema para o reperfilamento da linha de drenagem ao longo do Vale do Regato



ANEXO III

Esquema do leito principal e leito secundário da linha de água do vale do regato reperfilada



Aviso n.º 28521/2026/2

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

88385 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_88385_04Condic.jpg

88387 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_88387_02Outros.jpg

88389 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_88389_03Patrim.jpg

88390 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_88390_01Zon.jpg

619943652

Aviso n.º 28521/2026/2