Lagoa DO ALGARVE
Câmara Municipal

CÓPIA DE PARTE DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA REALIZADA NO DIA VINTE DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE E SEIS.

(...) Deliberação nº 1078

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

Foi presente a informação nº 35108 de 15 de outubro de 2026 do Técnico Superior Tiago Sousa, a qual é do seguinte teor:----------

I. "Introdução

A presente informação tem por objeto a análise técnica da proposta de reclassificação do solo rústico para solo urbano, com finalidade habitacional e usos complementares, ao abrigo do artigo 72.º-B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril). A operação em apreço insere-se num contexto mais amplo de promoção de habitação acessível e de qualificação urbana no concelho de Lagoa, respondendo a carências de habitação identificadas na comunidade local e em alinhamento com as políticas públicas de habitação em curso, designadamente a Estratégia Local de Habitação de Lagoa (ELHL).---------

A área objeto de intervenção localiza-se no Lugar do Calvário, na Freguesia de Estômbar e Parchal, Município de Lagoa, distrito de Faro, e corresponde à Unidade de Execução do Calvário, com uma área total de 119.957,12 m^2, abrangendo a totalidade do prédio rústico identificado na Caderneta Predial sob o artigo matricial rústico n.º 15, secção R, e registado na Conservatória do Registo Predial de Lagos (Algarve), delimitada na planta de ordenamento do PDM de Lagoa e conforme a Planta Cadastral que instrui o processo. Atualmente, a totalidade da área encontra-se classificada como solo rústico no Plano Diretor Municipal de Lagoa, não obstante se inserir numa envolvente de clara vocação urbana, contígua ao núcleo consolidado do Calvário e ao longo da Estrada Municipal n.º 125 (EM 125, antiga EN 125). Pretende-se a reclassificação para solo urbano com correspondência na categoria de espaços habitacionais de alta densidade prevista no artigo 24.º e regulada pelo artigo 65.º-A do Regulamento do PDM de Lagoa, proposto na peça escrita da alteração, por forma a manter a coerência com os espaços urbanos adjacentes e assegurar a continuidade da malha urbana.----------

II. Enquadramento

A reclassificação de solo para fins habitacionais ao abrigo do artigo 72.º-B do RJIGT insere-se no regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, e alterado pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril. O artigo 72.º-B consagrou um procedimento simplificado de reclassificação do solo rústico para solo urbano, especificamente vocacionado para a promoção de habitação, designadamente habitação a custos controlados ou acessível, nos termos do

Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, e Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, com usos complementares não conflituantes (n.º 14).----------

Nos termos do n.º 14 do artigo 72.º-B do RJIGT, consideram-se usos complementares todas as funcionalidades em relação de dependência ou de complementaridade com a finalidade de habitação, não podendo ser com ela conflituantes. A proposta deverá prever 2.350,00 m^2 de construção afeta a comércio e serviços, funcionalidades em relação de dependência direta da finalidade habitacional (aproveitamento local de bens e serviços, serviços de proximidade aos residentes) e não conflituantes com essa finalidade, encontrando-se o comércio e serviços condicionados à localização no 1.º piso, a contar da soleira, em conformidade com o artigo 34.º do Regulamento do PDM. Os 2.350,00 m^2 de comércio e serviços são, assim, usos complementares nos termos do n.º 14 do artigo 72.º-B do RJIGT. ----------

Constituem usos complementares todos os que sejam funcionalmente compatíveis com a habitação a construir.----------

A majoração do IU prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 123.º do RJIGT (até 20% do índice aplicável, condicionada a que 700/1000 da área correspondente seja afeta a habitação acessível) não se aplica a esta proposta, uma vez que o regime aplicável será o previsto no artigo 65.º-A do Regulamento do PDM, proposto na peça escrita da alteração, que fixará um IU máximo de 0,85 (89.967,84 m^2 de construção útil + 11.995,71 m^2 de espaços exteriores cobertos = 101.963,55 m^2 brutos). ----------

Nos termos do n.º 1 do artigo 72.º-B do RJIGT, os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, desde que, cumulativamente: ----------

a) seja assegurada a contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente; ----------
b) pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, ou a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro; ----------
c) seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução; ----------
d) existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais;----------
e) seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.----------

III. Verificação das condições cumulativas do n.º 1 do artigo 72.º-B----------

III.1. Condição (a) — contiguidade com o solo urbano----------

A área objeto de intervenção deverá ser contígua ao núcleo urbano consolidado do Calvário, servida pela EM 125 e pela rotunda do «corridinho», mantendo a coerência com os espaços urbanos adjacentes. A condição de contiguidade com solo urbano ficará integralmente verificada.----------

III.2. Condição (b) — afetação habitacional 700/1000 da área total de construção----------

A afetação de 700/1000 aplica-se à área total de construção acima do solo, e não ao número de fogos. As áreas de construção admitidas resultam da aplicação do índice de utilização (IU) de 0,85 face à área total do prédio a reclassificar (119.957,12 m^2), correspondendo a uma área total de construção de 101.963,55 m^2. O índice de ocupação do solo (IO) deverá ser de 0,35. A proposta deverá assumir a afetação de 71.374,49 m^2 de construção a habitação a custos controlados ou acessível e arrendamento acessível (70% da área total

de construção), correspondendo os restantes 30.589,06 m² a mercado livre, dos quais 28.239,06 m² de habitação e 2.350,00 m² de comércio e serviços. O número máximo de fogos deverá fixar-se em 743, distribuídos por 520 fogos afetos à habitação acessível e 223 fogos afetos ao mercado livre. O número máximo de pisos deverá ser de três, podendo ser elevado a quatro nos termos do artigo 65.º-A do Regulamento do PDM, proposto na peça escrita da alteração. A condição da alínea b) do n.º 1 do artigo 72.º-B do RJIGT ficará integralmente verificada.----------

III.3. Condição (c) — delimitação e desenvolvimento de uma unidade de execução----------

A terceira condição exige que seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução. A Unidade de Execução do Calvário, com uma área total de 119.957,12 m², deverá ser delimitada e desenvolvida, cumprindo-se integralmente a condição legal.----------

III.4. Condição (d) — existência ou garantia de infraestruturas gerais e locais

A quarta condição exige que existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais. Os estudos preliminares demonstram que as grandes infraestruturas instaladas na zona, designadamente as redes de água, saneamento, eletricidade e vias, suportam o desenvolvimento do programa habitacional proposto. A área é servida por rede de abastecimento de água, rede de saneamento, rede elétrica e acessos viários pela EM 125 e rotunda do «corridinho», com ligação direta ao sistema viário municipal. Serão desenvolvidas as redes complementares necessárias ao funcionamento integral do sistema, incluindo redes internas de distribuição de água e saneamento, redes de drenagem pluvial, iluminação pública, acessibilidades pedonais e cicloviárias e estacionamento. A operação deverá ainda compreender a construção de uma via estruturante, que deverá lançar o início de uma circular ao longo da área urbana do Plano de Urbanização da UP1, contribuindo para a coerência e a consolidação da malha urbana envolvente e para a melhoria das acessibilidades da área. A via prevista, assinalada na planta de ordenamento na área agora alterada, não tem uma localização de caráter vinculativo, devendo ser estudada a solução que melhor se adeque. Deverá igualmente prever o alargamento do troço adjacente da EM 125, como resposta ao aumento expectável da circulação rodoviária decorrente da operação, por forma a mitigar o respetivo impacto urbanístico.---------

As infraestruturas gerais e locais deverão existir e deverão ser suficientes para suportar o desenvolvimento do programa, cumprindo-se integralmente a condição legal.----------

III.5. Condição (e) — compatibilidade com a estratégia local de habitação

A quinta condição exige que a proposta seja compatível com a estratégia local de habitação, quando exista. O Município de Lagoa dispõe de uma Estratégia Local de Habitação de Lagoa (ELHL), instrumento que consolida as bases da política local para a habitação no concelho, em alinhamento com a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH). A ELHL assenta em doze princípios estratégicos — designadamente a acessibilidade habitacional, a integração social, a cooperação, a equidade e a sustentabilidade ambiental — e estrutura-se em três eixos de ação estratégica: oferta habitacional e coesão, capacitação das famílias e governança social.----------

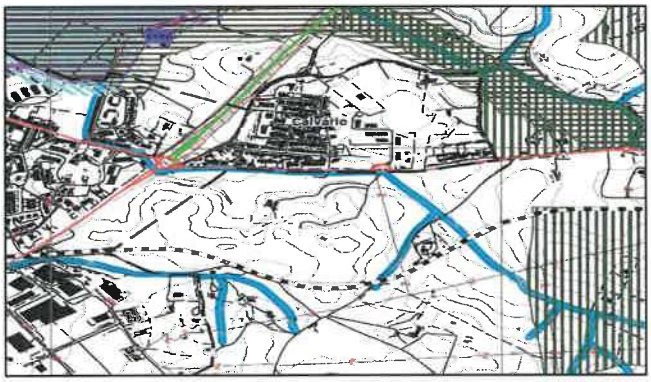
A presente proposta articula-se com a ELHL em múltiplas dimensões: a afetação a habitação a custos controlados ou acessível e arrendamento acessível materializa o princípio da acessibilidade habitacional; a integração da área no núcleo urbano do Calvário cumpre o princípio da integração social; a diversidade

tipológica (T1, T2 e T3) articula-se com o princípio da estabilidade; a parceria entre promotor privado e políticas públicas municipais traduz o princípio da cooperação; e a repartição entre habitação acessível e mercado livre reflete o princípio da equidade. A proposta deverá obedecer ainda aos artigos do Regulamento do PDM que se justifiquem aplicar, nomeadamente, em contexto do dimensionamento de áreas de cedência e de estacionamento.----------

IV. Verificação das exclusões dos n.ºs 2 e 3 do artigo 72.º-B----------

Os n.ºs 2 e 3 do artigo 72.º-B do RJIGT estabelecem um conjunto de áreas que não podem ser abrangidas pela reclassificação para solo urbano ao abrigo deste regime especial. Relativamente à área objeto de intervenção, verifica-se a inexistência de todas as situações de exclusão previstas:----------

a) A área não se encontra integrada em nenhuma área classificada nos termos do SNAC (alínea a) do n.º 2 do artigo 72.º-B);----------
b) Não está abrangida por zonas de perigosidade de estabelecimentos sujeitos ao regime de prevenção de acidentes graves (alínea b) do n.º 2 do artigo 72.º-B);----------
c) Não se encontra abrangida por programas especiais da orla costeira, nem por zonas de albufeiras de águas públicas ou estuários (alínea c) do n.º 2 do artigo 72.º-B);----------
d) Não se encontra integrada em áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações (alínea d) do n.º 2 do artigo 72.º-B);----------
e) Não está abrangida por aproveitamentos hidroagrícolas (alínea e) do n.º 2 do artigo 72.º-B);--------
f) Não se encontra integrada em nenhuma das categorias de áreas classificadas da Reserva---------- Ecológica Nacional (REN) — não consta das tipologias da alínea a) do n.º 3 do artigo 72.º-B;---------
g) Não contém terras classificadas como classe A1 nem solos classificados como classe A e classe B da Reserva Agrícola Nacional (alínea b) do n.º 3 do artigo 72.º-B). ----------



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

Identificam-se ainda, como condicionantes presentes na unidade de execução, uma linha elétrica de média tensão e o domínio público ferroviário, este adjacente ao limite da unidade de execução, os quais, a par da linha de água referida, deverão ser devidamente acomodados pela operação urbanística em sede de licenciamento, através da plataforma eletrónica de licenciamentos urbanísticos (SIRJUE) prevista no artigo

8.º-A do RJUE, sem prejuízo das demais autorizações ou aprovações exigidas por lei relativas a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública (artigo 13.º-A do RJUE).----------

V. Alteração ao Plano Diretor Municipal de Lagoa ----------

A alteração do Plano Diretor Municipal de Lagoa que enquadra e materializa o presente regime compreende o aditamento do artigo 65.º-A ao Regulamento e a alteração da planta de ordenamento (peça gráfica) na área abrangida pela reclassificação, cuja descrição integra a peça escrita da alteração, para a qual se remete.



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

A fundamentação sumária exigida pela alínea a) do n.º 5 do artigo 72.º-B do RJIGT constitui peça autónoma do presente procedimento, para a qual se remete.----------

Os elementos exigidos pela alínea b) do n.º 5 do artigo 72.º-B do RJIGT — delimitação da área abrangida, área total de construção, número máximo de fogos e programação temporal das obras de urbanização e de edificação — constam da peça escrita da alteração, que integra o presente procedimento, para a qual se remete. Os valores apurados são os fixados na secção III.2 do presente documento.----------

VII. Proposta de deliberação

À reclassificação para solo urbano prevista no presente artigo aplica-se o procedimento estabelecido nos n.os 3 e 4 do artigo 123.º do RJIGT, devendo a proposta de deliberação conter os elementos previstos no n.º 5 do artigo 72.º-B do RJIGT e os seguintes pontos a deliberar:----------

a) Determinar o início do procedimento simplificado de reclassificação de solo rústico para solo urbano, com finalidade habitacional e usos complementares, nos termos e com as condições estabelecidas no aviso de abertura, fixando-se o prazo de quatro anos para a execução das obras de urbanização e de edificação, a contar da data de publicação da deliberação na 2.ª série do Diário da República, prorrogável uma só vez, pelo período de um ano, por razões excecionais devidamente fundamentadas e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas, em cumprimento do disposto nos n.os 12 e 13 do artigo 72.º do RJIGT, aplicáveis por remissão do n.º 7 do artigo 72.º-B do RJIGT;----------

b) Aprovar os elementos da proposta de deliberação, nos termos do n.º 5 do artigo 72.º-B do RJIGT, designadamente a fundamentação sumária da reclassificação, prevista na alínea a) do n.º 5, e as

peças escritas e desenhadas que incluem a delimitação da área abrangida, a área total de construção, o número máximo de fogos e a programação temporal das obras de urbanização e de edificação, previstas na alínea b) do n.º 5, constantes, respetivamente, da fundamentação sumária e da peça escrita da alteração, que integram o presente procedimento;----------

c) Aprovar a proposta de reclassificação do solo rústico para solo urbano, com finalidade habitacional e usos complementares, ao abrigo do artigo 72.º-B do RJIGT, da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa, homologando a delimitação da Unidade de Execução do Calvário, da qual deve ficar a constar, para efeitos de registo predial e de inscrição gratuita e oficiosa pela câmara municipal: i) os prazos de execução das obras de urbanização e de edificação; ii) a obrigação de afetação de pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo (71.374,49 m^2) para habitação pública, arrendamento acessível ou habitação a custos controlados; iii) a menção da referência ao prédio rústico abrangido (artigo matricial rústico n.º 15, secção R, Freguesia de Estômbar e Parchal);----------

d) Fixar, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 72.º-B do RJIGT, os encargos da operação urbanística conforme o programa de encargos e cedências que integra a peça escrita da alteração, designadamente: i) a execução das obras de urbanização, incluindo a construção da via estruturante e o alargamento do troço adjacente da Estrada Municipal n.º 125 (EM 125, antiga EN 125); ii) a cedência para o domínio público municipal das áreas destinadas a vias e espaços públicos, a espaços verdes de utilização coletiva e, quando exigidos, a equipamentos de utilização coletiva, incluindo o espaço verde associado à linha de água que atravessa a área; iii) a não aplicação de mecanismos de perequação, por a unidade de execução abranger um único prédio, pertencente a um único proprietário;----------

e) Aprovar a proposta de alteração simplificada da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa, que compreende o aditamento do artigo 65.º-A ao Regulamento e a alteração da planta de ordenamento na área abrangida pela reclassificação, nos termos constantes das peças que integram o procedimento, promovendo a sua subsequente tramitação nos termos dos artigos 72.º-B , 123º e 191ºdo RJIGT, com vista à sua aprovação final pela Assembleia Municipal;----------

f) Submeter a proposta de deliberação à conferência procedimental com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), nos termos do n.º 11 do artigo 123.º do RJIGT, aplicável por força do n.º 15 do artigo 72.º-B do RJIGT, uma vez que a propriedade não é exclusivamente pública, com parecer não vinculativo no prazo de 20 dias; ----------

g) Submeter a proposta a consulta pública obrigatória, com duração mínima de 20 dias, nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do RJIGT e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, procedendo-se, após a realização da consulta pública, às alterações que se entenderem necessárias e submetendo-se a proposta à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do RJIGT;

h) Determinar a publicação da deliberação na 2.ª série do Diário da República, nos termos do n.º 4 do artigo 123.º do RJIGT, aplicável o n.º 7 do artigo 191.º do RJIGT, a qual marca o termo inicial do prazo para a execução das obras de urbanização e de edificação;----------

i) Estabelecer que a caducidade da classificação do solo como urbano, em caso de não execução das operações urbanísticas nos prazos fixados, é comunicada pela câmara municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito de cancelamento ou de atualização do registo

da reclassificação para solo urbano, devendo a comunicação especificar os prédios abrangidos e indicar, por referência a cada um deles, se a caducidade é total ou parcial, nos termos do n.º 7 do artigo 72.º-B do RJIGT, aplicável o n.º 14 do artigo 72.º do RJIGT.----------

A Câmara deliberou, por unanimidade, concordar com o proposto na informação do técnico e proceder em conformidade.----------

Está conforme o original

Lagoa, 22 de outubro de 2026

A Chefe da Divisão Administrativa,

(Ana Maria dos Santos Serol Bigodinho)