

# CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS

FASE 3 | PROGRAMA DE AÇÃO | SETEMBRO 2024



**FACULDADE DE ARQUITETURA**  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



**CIAUD**  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design



## ÍNDICE GERAL

ÍNDICE DE FIGURAS	II
ÍNDICE DE QUADROS	III
LISTA DE ABREVIATURAS	V
PARTE 1   DA ESTRUTURA DO PROGRAMA DE AÇÃO	1
PARTE 2   DA ESTRUTURAÇÃO DAS MEDIDAS A IMPLEMENTAR	9
2.1   Da centralidade da câmara municipal de lagos na definição da oferta habitacional _____	19
2.2   Da mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível _____	25
PARTE 3   DA RELAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO	39
PARTE 4   PROGRAMAÇÃO DAS MEDIDAS A APLICAR	51
4.1   Cruzamento entre as carências habitacionais e as soluções _____	54
4.2   Programação financeira e temporal das medidas _____	63

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1   Esquema de zonamento territorial	33
---	----

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Esquema conceptual do desenho da Visão	5
Quadro 2 - Visão, objetivos estratégicos e objetivos específicos	6
Quadro 3 - Relação entre perfis de carência, objetivos específicos, regimes de arrendamento e setores	6
Quadro 4 - Sequência metodológica, da estratégia à operacionalização	7
Quadro 5 - Objetivo Estratégico 1. Promover a Dignidade Habitacional   MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO   MEDIDAS	12
Quadro 6 - Objetivo Estratégico 2. Fixar a População Residente   MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO   MEDIDAS   OPERAÇÕES	13
Quadro 7 - Objetivo Estratégico 3. Fomentar um Habitat equilibrado e qualificado   MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO   MEDIDAS	14
Quadro 8 - Quadro síntese do carácter das Medidas e da sua relação com as dimensões programáticas	15
Quadro 9 - Síntese da Evolução do Parque Habitacional 2024-2035	23
Quadro 10 - Previsão de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado (LA2.2A M1: Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado)	27
Quadro 11 - CAPACIDADE DE MOBILIZAÇÃO PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL RESULTANTE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS A EMPRENDER NO HORIZONTE TEMPORAL DA CARTA - QUADRO EXPLICATIVO (LA2.2ª M2: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível)	35
Quadro 12 - CAPACIDADE DE MOBILIZAÇÃO PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL RESULTANTE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS A EMPRENDER NO HORIZONTE TEMPORAL DA CARTA – SÍNTESE (LA2.2ª M2: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível)	36
Quadro 13 - Quadro Síntese do número de alojamentos familiares clássicos de habitação permanente e acessível a construir e mobilizar	37
Quadro 14 - RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Resposta aos objetivos e enquadramento nas Linhas de Atuação	47
Quadro 15 - RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da	

estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública – 1.ª Parte _____	48
Quadro 16 - RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública – 2.ª Parte _____	50
Quadro 17 - Matriz de Relacionamento entre as Medidas Mobilizadoras e as Medidas Agregadas _____	57
Quadro 18 - Estimativa dos agregados em situação de Carência Habitacional por perfis - total entre 2024 e 2035. Matriz de resposta por Tipologia de Intervenção Programática _____	59
Quadro 19 - Estimativa dos agregados em situação de Carência Habitacional por perfis - total entre 2024 e 2035. Quadro de resposta por Tipologia de Intervenção Programática _____	60
Quadro 20 - Matriz de resposta das Medidas: Carências e Soluções Habitacionais, Quadro Síntese _____	61
Quadro 21 - Cronograma de Evolução da Promoção Pública Habitacional _____	69
Quadro 22 - Cronograma de Evolução das operações de reabilitação do Parque Habitacional _____	70
Quadro 23 - Síntese da Programação, Medidas Mobilizadoras _____	73
Quadro 24 - Cronograma da Programação, Medidas Mobilizadoras _____	74
Quadro 25 - Cronograma da Programação, Medidas Mobilizadoras _____	75
Quadro 26 - Síntese da Programação por principais categoria e objetivos estratégicos _____	77

## LISTA DE ABREVIATURAS

<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>CMH</b>	Carta Municipal de Habitação
<b>CRP</b>	Constituição da República Portuguesa
<b>DFCH</b>	Declaração Fundamentada de Carência Habitacional
<b>DHD</b>	Direito Real de Habitação Duradoura
<b>ELH</b>	Estratégia Local de Habitação
<b>HCC</b>	Habitações a Custos Controlados
<b>IAS</b>	Indexante dos Apoios Sociais
<b>IFRRU</b>	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
<b>IGT</b>	Instrumentos de Gestão Territorial
<b>IHRU, I.P.</b>	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
<b>IMI</b>	Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
<b>IS</b>	Imposto de Selo
<b>IVA</b>	Imposto sobre Valor Acrescentado
<b>LBGPPSOTU</b>	Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo
<b>LBH</b>	Lei de Bases da Habitação
<b>NRAU</b>	Novo Regime de Arrendamento Urbano
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>PAICD</b>	Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas
<b>PARU</b>	Planos de Ação de Regeneração Urbana
<b>PDM</b>	Plano Diretor Municipal
<b>PRR</b>	Programa de Recuperação e Resiliência
<b>RJIGT</b>	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
<b>RJUE</b>	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
<b>ZPU</b>	Zona de Pressão Urbanística



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

*Página propositadamente deixada em branco*





**PARTE 1 | DA ESTRUTURA DO PROGRAMA DE AÇÃO**



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

*Página propositadamente deixada em branco*

A terceira e última parte da Carta Municipal de Habitação corresponde ao Programa de Ação que tem como propósito fulcral operacionalizar as medidas que permitam minorar e/ou resolver as carências habitacionais do município. Objetivo esse sempre numa lógica de relacionamento com as demais vertentes, mas assumindo a centralidade de habitação na vida dos habitantes, das famílias, das empresas e das instituições de Lagos.

Na primeira fase - dos **Estudos de Base** - torna-se evidente, mas simultaneamente assertivo o que **'sabemos'**: i) da gravidade, abrangência e diversidade das carências habitacionais, presentes e previsivelmente futuras; ii) da excecional apetência do território para a fixação das populações;

Na segunda fase – da **Visão** – torna-se claro o que **'queremos'** e os caminhos que tornam plausíveis alcançar os objetivos e aplicar as linhas de atuação definidas.

Na terceira fase – do **Programa de Ação** - e como a própria denominação o indicia, **'fazemos'**, programando as diversas medidas e operações e atuando em conformidade para caminhar em direção à Visão.

Tendo então em conta os estudos desenvolvidos nas fases anteriores foi estimado que a situação de carência habitacional, ao longo do horizonte temporal da *Carta*, possa atingir **quase 6.000 agregados**<sup>1 2</sup>.

Como é evidente – e como foi já enunciado nas fases anteriores da *Carta* – esse conjunto de agregados têm perfis diferentes e que requerem respostas também diferenciadas.

Determinados os objetivos estratégicos e desenhada a Visão importa, pois, identificar no presente Programa de Ação as respostas que podem (devem) erradicar e ou minorar – qualitativa e quantitativamente – estas carências habitacionais. Carências essas que no horizonte temporal da Carta podem afetar cerca de 40% do total dos agregados que residem ou pretendem residir no Concelho.

Em face da gravidade e da amplitude e da diversidade, tanto da situação de partida como das tendências que se perspetivam para o território no futuro próximo<sup>3</sup> - mas tendo em conta igualmente as capacidades em presença - tornava-se imperativo empreender medidas de grande impacto e que alterem de forma profunda e estrutural o panorama da habitação em Lagos<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Note-se que a denominação “agregados” agrega as diferentes situações de agregados familiares nomeadamente os indivíduos (agregados de 1 só elemento)

<sup>2</sup> Na situação de partida (2024) a situação de carência habitacional atinge cerca de 2.700 agregados.

<sup>3</sup> Relembre-se que o Horizonte Temporal da *Carta* é 2035.

<sup>4</sup> Reitere-se o já referido nas fases anteriores da Carta Municipal de Habitação de Lagos (e que é uma premissa de base de todo o processo): o trabalho prospetivo empreendido na *Carta* assume a (natural) imprevisibilidade das

Em todo o caso, e antecedendo o enunciado destas medidas importa reconhecer o enquadramento das mesmas na lógica do processo da *Carta*. No âmbito da Fase 2, da Visão, foi desde logo avançada a estrutura do Programa de Ação, estrutura essa que:

- Numa *primeira dimensão* visa corporizar operacionalmente o desenho da Visão (esquemáticamente resumido no *Quadro 1: Esquema conceptual do desenho da Visão*)<sup>5</sup>;
- Numa *segunda dimensão* visa dar continuidade à determinação dos objetivos estratégicos e específicos que derivaram do desenho da Visão (determinação essa resumida no *Quadro 2: Visão, objetivos estratégicos e objetivos específicos*)<sup>6</sup>;
- Numa *terceira dimensão* visa responder programaticamente à relação entre perfis de carência, objetivos específicos, regimes de arrendamento e setores (relação essa esquemáticamente resumida no *Quadro 3: Relação entre perfis de carência, objetivos específicos, regimes de arrendamento e setores*)<sup>7</sup>;
- Empreender o desenho de um painel de indicadores de monitorização da *Carta*.

---

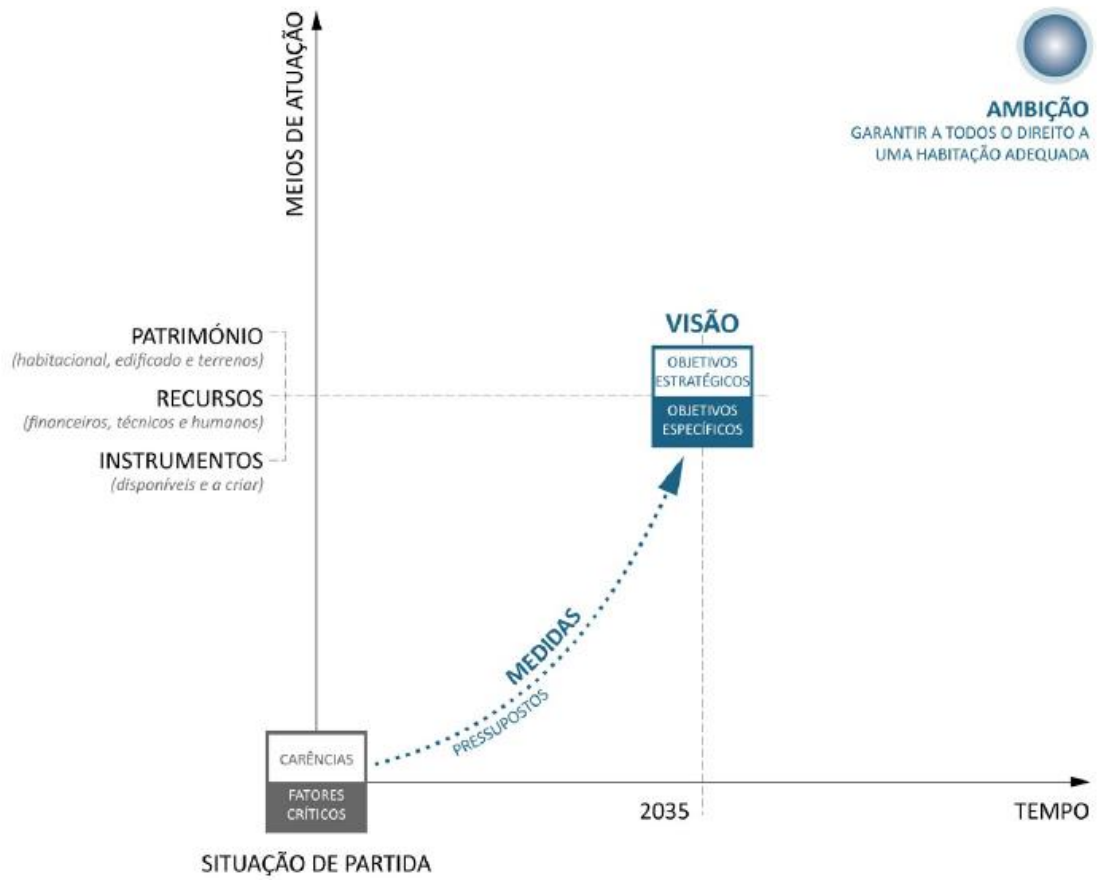
circunstâncias e das forças que vão determinar o futuro próximo (quer a nível global quer a nível local) mas, a partir dessa assunção, o trabalho levou em linha de conta uma enorme diversidade de elementos e que permite reconhecer um conjunto de fatores críticos e antever um conjunto de tendências que têm impacto significativo no desenho da Visão e dos Objetivos das *Carta*.

<sup>5</sup> Figura já constante do Relatório da Fase 2, da Visão: Figura 20, página 72

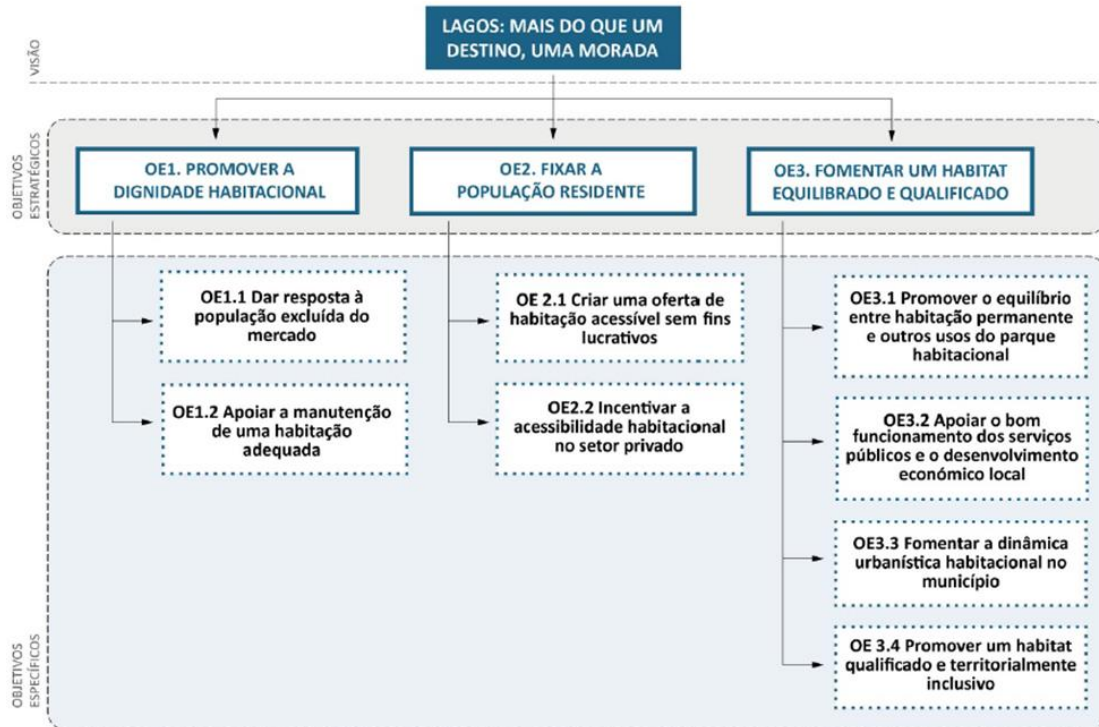
<sup>6</sup> Figura já constante do Relatório da Fase 2, da Visão: Figura 21, página 77

<sup>7</sup> Figura já constante do Relatório da Fase 2, da Visão: Figura 22, página 81

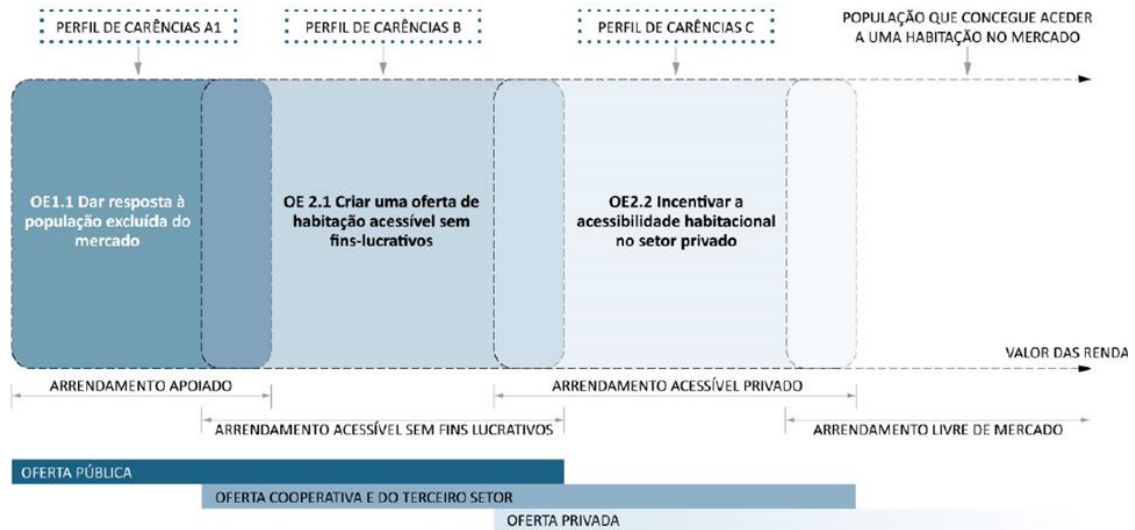
Quadro 1 - Esquema conceptual do desenho da Visão



**Quadro 2 - Visão, objetivos estratégicos e objetivos específicos**

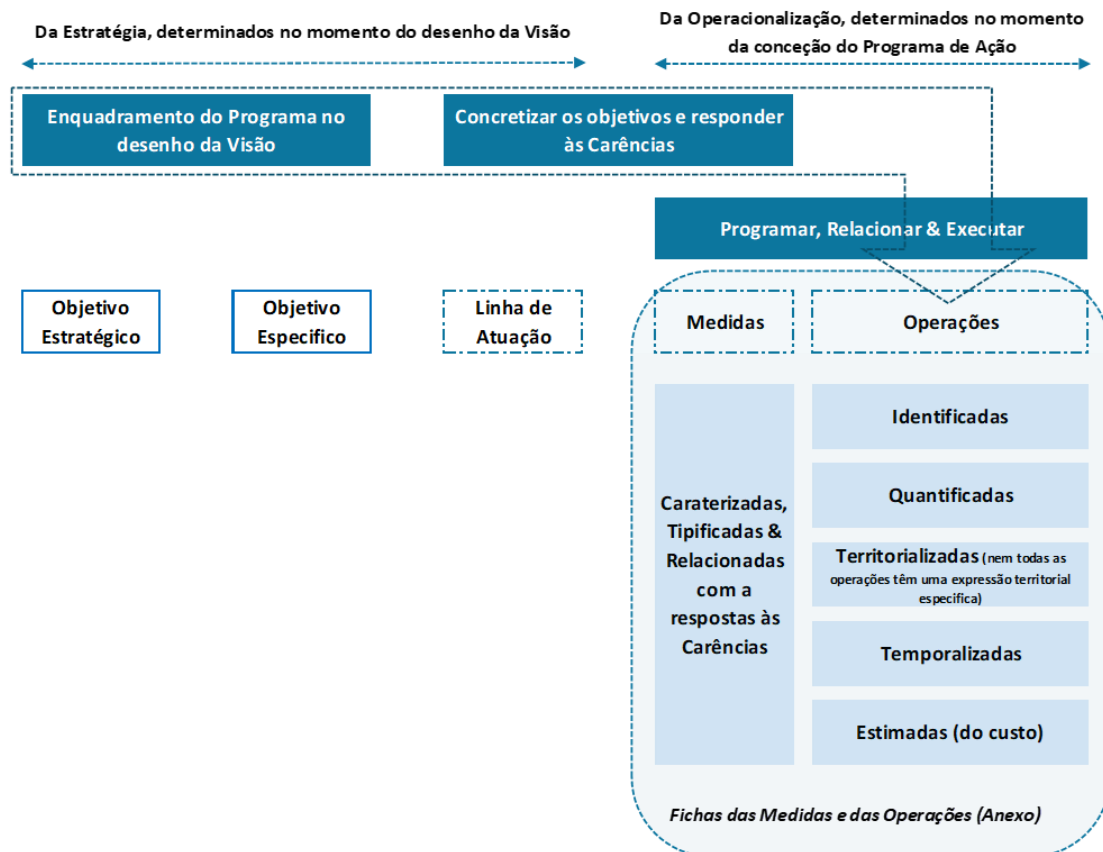


**Quadro 3 - Relação entre perfis de carência, objetivos específicos, regimes de arrendamento e setores**



Tendo em conta o desenho da Visão, o propósito de cumprir os objetivos definidos e a concretização de respostas em face das carências habitacionais identificadas, o conteúdo do Programa de Ação está assente na capacidade de relacionar e executar as medidas e as operações inerentes tal como se procura resumir no *Quadro 4: Sequência metodológica, da estratégia à operacionalização*.

Quadro 4 - Sequência metodológica, da estratégia à operacionalização



Em termos de organização de conteúdos o Programa de Ação divide-se em dois ‘tomos’ interligados e convergentes: o RELATÓRIO e os ANEXOS

De notar desde já que os Anexos não devem ser entendidos como conteúdos complementares uma vez que são compostos de elementos que ou detalham e/ou sistematizam as propostas do Programa de Ação e/ou se constituem mesmo com elementos autónomos cruciais para o entendimento da lógica de trilhar o caminho da Visão.

## RELATÓRIO

### PARTE 1: DA ESTRUTURA DO PROGRAMA DE AÇÃO

explicitação da organização e apresentação dos conteúdos

### PARTE 2: DA ESTRURAÇÃO DAS MEDIDAS A APLICAR

perceção da lógica de interligação e de convergência entre as diversas propostas avançadas

### PARTE 3: DA RELAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

reconhecimento dos principais momento de relacionamento entre propostas (específicas) da Carta e outros instrumentos

### PARTE 4: DA PROGRAMAÇÃO DAS MEDIDAS A APLICAR

perceção do dimensionamento, estimativa de custos e programação temporal das propostas

## ANEXOS

### Anexo I: CAPACIDADE DE MOBILIZAÇÃO PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL RESULTANTE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS A EMPREENDER

conjunto de quadros demonstrativos que especifica e detalha - para cada uma das diferentes áreas consideradas - a previsível capacidade de participação da dinâmica urbanística na concretização dos objetivos da Carta

### Anexo II: PROGRAMAÇÃO DAS MEDIDAS E OPERAÇÕES

conjunto de quadros demonstrativos que especifica e detalha - por objetivo estratégico - o dimensionamento, estimativa de custo e programação temporal das medidas e operações e empreender

### Anexo III: INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO

conteúdo autónomo e que apresenta o conjunto de indicadores identificado e selecionado e que deve ser central no acompanhamento e avaliação das medidas e operações empreendidas

### Anexo IV: FICHAS DAS MEDIDAS E OPERAÇÕES

conteúdo autónomo e que apresenta - para cada Linha de Atuação - uma Ficha de identificação das Medidas e Operações a empreender que regista o dimensionamento, estimativa de custo e programação temporal de cada um das operações





## PARTE 2 | DA ESTRUTURAÇÃO DAS MEDIDAS A IMPLEMENTAR



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigaçao  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

*Página propositadamente deixada em branco*

Como se torna evidente existe um alargado e diversificado leque de Linhas de Atuação – e das suas Medidas concretizadoras - que visam responder à erradicação ou diminuição das carências habitacionais sendo que, a capacidade de resposta dessas Medidas, está alicerçada na conjugação e na sinergia que resulta da aplicação, temporal e financeiramente programada e territorialmente determinada das mesmas<sup>8</sup>.

Nas páginas seguintes é apresentado um conjunto de quadros que procura ilustrar o relacionamento entre os objetivos – estratégicos e específicos - as Linhas de Atuação e as correspondentes Medidas<sup>9</sup>. Note-se que as especificações dessas medidas e suas operações estão registadas no *Anexo IV: Fichas das Medidas e das Operações*.

Ainda assim, o impacto – mormente quantitativo – de algumas medidas é obviamente mais significativo. Assim – e sem prejuízo de uma apresentação detalhada das diversas Linhas de Atuação, das suas medidas e respetivas operações (ver *Anexo IV: Fichas das Medidas e das Operações*) importa desse já enunciar as medidas que – previsivelmente – virão a ter um impacto mais significativo na resposta às carências habitacionais e que determinam alterações estruturais e profundas no Município: denominem-se como **Medidas Mobilizadoras**.

Como uma só exceção, as restantes medidas – denominem-se como **Medidas Agregadas** - relacionam-se de forma mais ou menos direta e ou com diferentes graus de intensidade com aquelas Medidas Mobilizadoras.

A exceção corresponde a uma **Medida Especial** que se refere à Criação de uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários (ver *Quadro 8: Quadro síntese do caráter das Medidas e da sua relação com as dimensões programáticas*)<sup>10</sup>.

Sendo que, estas medidas que correspondem à convergência de várias propostas se agrupam em duas dimensões programáticas Mobilizadoras que são determinantes para a execução da Carta:

AUMENTAR & MOBILIZAR:

**Centralidade da Câmara Municipal na definição da oferta habitacional**

AUMENTAR, REABILITAR & MOBILIZAR:

**Mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível**

<sup>8</sup> Note-se, desde já, que algumas medidas – e as correspondentes operações – não têm uma expressão territorial precisa.

<sup>9</sup> Ver Quadros 5, 6 e 7.

<sup>10</sup> Medida 1 da Linha de Atuação LA3.3: Viabilizar o surgimento de oferta habitacional a custos acessíveis. Considera-se esta medida como “especial” uma vez que da sua implementação depende a execução de algumas das medidas mobilizadoras.

**Quadro 5 - Objetivo Estratégico 1. Promover a Dignidade Habitacional | MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO | MEDIDAS**

Objetivo Estratégico	Objetivo Especifico	Linha de Atuação		Medidas	
		código	identificação	código	identificação
OE1. Promover a dignidade habitacional	OE1.1 Dar resposta à população excluída do mercado	LA1.1A	Aumentar a oferta pública de habitação em arrendamento	M1	Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos
				M2	Monitorizar a evolução das carências habitacionais no município e promover a atualização regular da ELH em conformidade
		LA1.1B	Assegurar a boa gestão e a plena ocupação do parque habitacional municipal existente	M1	Fomentar a máxima e adequada ocupação do parque habitacional municipal
				M2	Assegurar a regular conservação e reabilitação do parque habitacional municipal
		LA1.1C	Criar respostas de alojamento urgente e temporário	M1	Desenvolver mecanismos de rápida resposta a situações que careçam de alojamento de emergência, derivadas de acontecimentos imprevisíveis ou excecionais
		OE1.2 Apoiar a manutenção de uma habitação adequada	LA1.2A	Apoiar a população em risco de perder a habitação por incapacidade financeira de suportar as rendas ou as prestações do crédito à habitação	M1
	M1				Serviço de apoio aos proprietários na reabilitação
	LA1.2B		Apoiar a população sem condições de habitabilidade por incapacidade financeira de suportar as obras de conservação ou reabilitação da sua habitação	M2	Programa de apoio municipal à população idosa para realização de pequenas obras na habitação

OPERAÇÕES: TÍPICAÇÃO, DIMENSIONAMENTO, ESTIMATIVA DE CUSTO & TERRITORIALIZAÇÃO

**Quadro 6 - Objetivo Estratégico 2. Fixar a População Residente | MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO | MEDIDAS | OPERAÇÕES**

Objetivo Estratégico	Objetivo Específico	Linha de Atuação		Medidas	
		código	identificação	código	identificação
OE2. FIXAR A POPULAÇÃO RESIDENTE	OE2.1 Criar uma oferta de habitação acessível sem fins lucrativos	LA2.1A	Criar uma oferta sem fins lucrativos de habitação permanente	M1	Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento
				M2	Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda
				M3	Criar um programa para a disponibilização de oferta habitacional permanente sem fins lucrativos em arrendamento acessível (cooperativas e terceiro setor)
		LA2.1B	Criar uma oferta sem fins lucrativos de habitação de transição para apoio à emancipação	M1	Criar uma oferta pública de habitação de transição para arrendamento acessível
				M2	Criar um programa para a disponibilização de oferta habitacional de transição sem fins lucrativos em arrendamento acessível (cooperativas e terceiro setor)
	OE2.2 Incentivar a acessibilidade habitacional no setor privado	LA2.2A	Fomentar o surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	M1	Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado
				M2	Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível
		LA2.2B	Apoiar o arrendamento no mercado	M1	Dar continuidade ao Programa de Apoio ao Arrendamento Privado

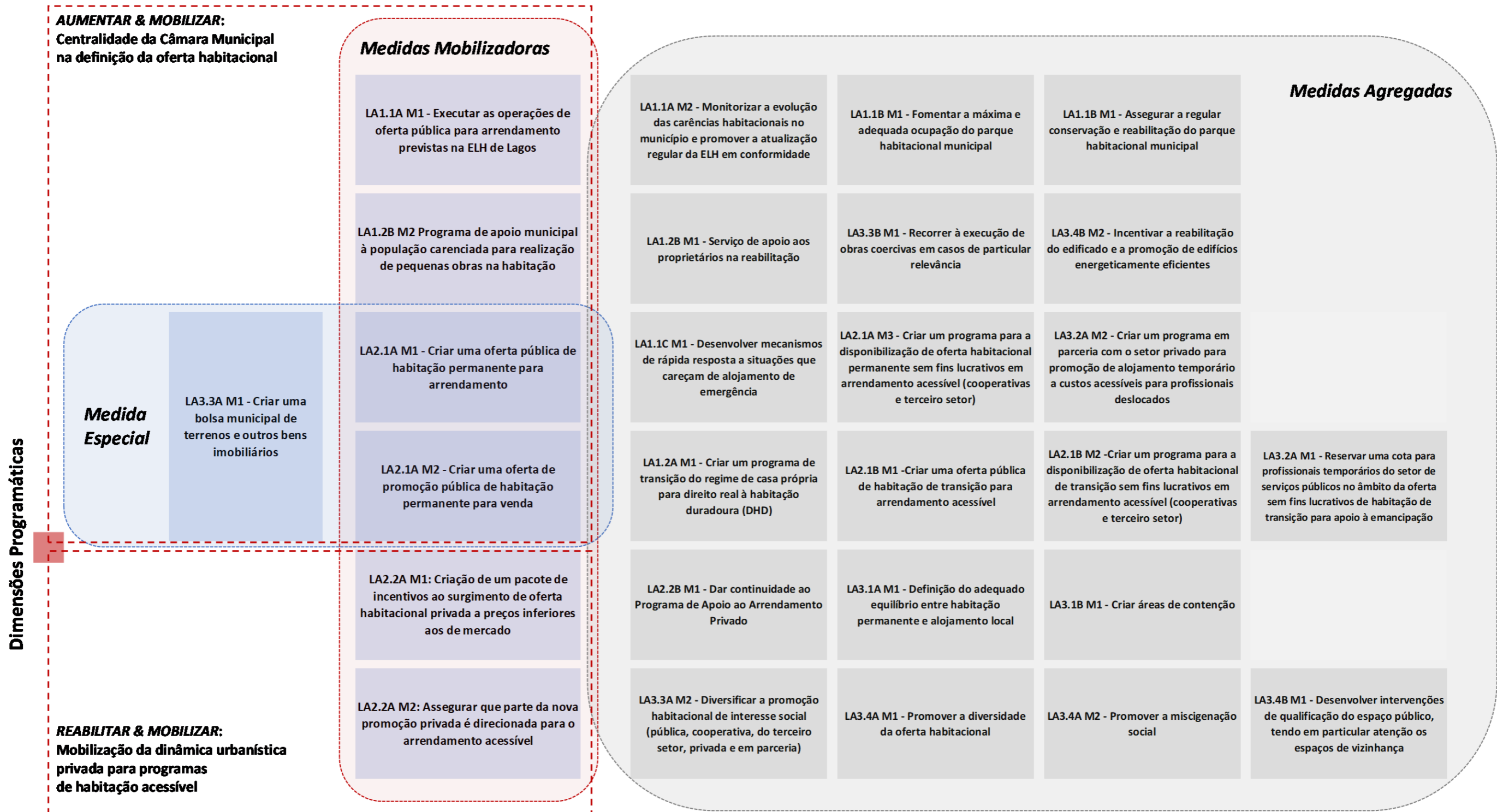
**OPERAÇÕES: TIFICAÇÃO, DIMENSIONAMENTO, ESTIMATIVA DE CUSTO & TERRITORIALIZAÇÃO**

**Quadro 7 - Objetivo Estratégico 3. Fomentar um Habitat equilibrado e qualificado | MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO | MEDIDAS**

Objetivo Estratégico	Objetivo Específico	Linha de Atuação		Medidas	
		código	identificação	código	identificação
OE3. FOMENTAR UM HABITAT EQUILIBRADO E QUALIFICADO	OE3.1 Promover o equilíbrio entre habitação permanente e alojamento local	LA3.1A	Definir o adequado equilíbrio entre habitação permanente e outros usos do parque habitacional	M1	Definição do adequado equilíbrio entre habitação permanente e alojamento local
		LA3.1B	Definir as regras e os limites de utilização de frações habitacionais para Alojamento Local	M1	Criar áreas de contenção
	OE3.2 Apoiar o bom funcionamento dos serviços públicos e o desenvolvimento económico local	LA3.2A	Criar uma oferta para habitação temporária para profissionais externos ao município	M1	Reservar uma cota para profissionais temporários do setor de serviços públicos no âmbito da oferta sem fins lucrativos de habitação de transição para apoio à emancipação (LA 2.1 B)
				M2	Criar um programa em parceria com o setor privado para promoção de alojamento temporário a custos acessíveis para profissionais deslocados
	OE3.3 Fomentar a dinâmica urbanística habitacional no município	LA3.3A	Viabilizar o surgimento de oferta habitacional a custos acessíveis	M1	Criar uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários
				M2	Diversificar a promoção habitacional de interesse social (pública, cooperativa, do terceiro setor, privada e em parceria)
	OE3.3 Fomentar a dinâmica urbanística habitacional no município	LA3.3B	Desincentivar a persistência de edifícios devolutos e em ruínas e de terrenos expectantes com aptidão habitacional	M1	Recorrer à execução de obras coercivas em casos de particular relevância
	OE3.4 Promover um habitat qualificado e territorialmente inclusivo	LA3.4A	Promover a diversificação da oferta habitacional e a miscigenação social	M1	Promover a diversidade da oferta habitacional
				M2	Promover a miscigenação social
		LA3.4B	Promover a qualidade do espaço público e do edificado	M1	Desenvolver intervenções de qualificação do espaço público, tendo em particular atenção os espaços de vizinhança
				M2	Incentivar a reabilitação do edificado e a promoção de edifícios energeticamente eficientes

OPERAÇÕES: TIPIFICAÇÃO, DIMENSIONAMENTO, ESTIMATIVA DE CUSTO & TERRITORIALIZAÇÃO

Quadro 8 - Quadro síntese do carácter das Medidas e da sua relação com as dimensões programáticas



*Página propositadamente deixada em branco*



AUMENTAR & MOBILIZAR:

### Centralidade da Câmara Municipal na definição da oferta habitacional

Objetivo Estratégico 1. Promover a dignidade habitacional

---

Objetivo Específico OE1.1 Dar resposta à população excluída do mercado

Linha de Atuação LA1.1A Aumentar a oferta pública de habitação em arrendamento

**MEDIDA MOBILIZADORA: Executar as operações de oferta pública para arrendamento apoiado previstas na ELH de Lagos**

Objetivo Estratégico 2. Fixar a População Residente

---

Objetivo Específico OE2.1 Criar uma oferta de habitação acessível sem fins lucrativos

Linha de Atuação LA2.1A Criar uma oferta sem fins lucrativos de habitação permanente para arrendamento acessível

**MEDIDA MOBILIZADORA: Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento**

**MEDIDA MOBILIZADORA: Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda**

e

Objetivo Estratégico 3. Fomentar um Habitat Equilibrado e Qualificado

---

Objetivo Específico OE3.3 Fomentar a dinâmica urbanística habitacional no município

Linha de Atuação LA3.3A Viabilizar o surgimento de oferta habitacional a custos acessíveis

**MEDIDA ESPECIAL: Criar uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários**

AUMENTAR, REABILITAR & MOBILIZAR:

**Mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível**

Objetivo Estratégico 1. Promover a dignidade habitacional

---

Objetivo Específico OE1.2 Apoiar a manutenção de uma habitação adequada

Linha de Atuação LA1.2B Apoiar a população sem condições de habitabilidade

**MEDIDA MOBILIZADORA: Serviços de apoio aos proprietários na reabilitação<sup>11</sup>**

Objetivo Estratégico 2. Fixar a População Residente

---

Objetivo Específico OE2.2 Incentivar a acessibilidade habitacional no setor privado

Linha de Atuação LA2.2A Fomentar o surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado

**MEDIDA MOBILIZADORA: Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado**

**MEDIDA MOBILIZADORA: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível**

---

<sup>11</sup> Em articulação direta com a MEDIDA M2 Programa de apoio municipal à população (predominantemente idosa) para a realização de pequena sobras na habitação.

## 2.1 I DA CENTRALIDADE DA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS NA DEFINIÇÃO DA OFERTA HABITACIONAL

Tendo em conta a já referida gravidade, abrangência, diversidade das carências habitacionais entende-se - na Visão - que o *Estado* terá de assumir a centralidade da política de habitação. Esta centralidade é, por sua vez, assumida pela Câmara Municipal e passa essencialmente pelo protagonismo que a autarquia terá na próxima década na promoção habitacional que se expressa na promoção de **4.070 novos alojamentos**<sup>12</sup>. Promoção essa que corresponde a um substancial incremento do parque habitacional destinado à habitação permanente e acessível e que tem *3 momentos* e *3 vertentes* distintas<sup>13</sup>.

*Os 3 momentos*<sup>14</sup>:

- i) No *tempo 1*, entre 2024 e 2027 – i.1) Promover a construção de **270** novos alojamentos executando as operações de oferta pública para arrendamento apoiado previstas na ELH de Lagos<sup>15</sup> (em paralelo com as iniciativas tendentes a robustecer a bolsa municipal de terrenos); i.2) Promover a construção, em terrenos já do domínio privado da Câmara Municipal, de **196** alojamentos (em paralelo com as iniciativas tendentes a robustecer a bolsa municipal de terrenos);
- ii) No *tempo 2*, entre 2028 e 2031 – Promover a construção, em terrenos já do domínio privado da Câmara Municipal, de **604** alojamentos (novamente em paralelo com as iniciativas tendentes a robustecer a bolsa municipal de terrenos);
- iii) No *tempo 3*, entre 2032 e 2035 - Promover a construção, em terrenos a integrar futuramente no domínio privado da Câmara Municipal, de **3.000** alojamentos<sup>16</sup>;

*As 3 vertentes*:

- i) Promover a construção de **2.010** novos alojamentos em operações de oferta pública para arrendamento apoiado e/ou acessível (270 alojamentos *no tempo 1* no âmbito da ELH; 240 alojamentos *no Tempo 2* e finalmente 1.500 alojamentos *no tempo 3*);
- ii) Promover a construção de **2.060** novos alojamentos em operações de oferta pública para venda (196 alojamentos *no tempo 1*, 364 *no tempo 2* e 1.500 *no tempo 3*).

---

<sup>12</sup> Considerando-se, para facilidade comunicacional, que o termo “alojamento” se refere sempre a Alojamentos Familiares Clássicos (AFC) tendo como propósito a habitação permanente.

<sup>13</sup> Sem prejuízo da presença dessa centralidade em outras dezenas de medidas tal como se pode constatar de forma detalhada no Anexo IV, Fichas das Medidas e Operações.

<sup>14</sup> Recorde-se que o Horizonte Temporal da Carta (2035) foi dividido em *3 tempos*: *Tempo 1* entre 2024 e 2027; *Tempo 2* entre 2028 e 2031; *Tempo 3* entre 2032 e 2035.

<sup>15</sup> Estratégia local de Habitação de Lagos, Câmara Municipal de Lagos, 2024.

<sup>16</sup> Quantitativo de referência objetivado no *Tempo 2* e no *Tempo 3* pode ser aferido, essencialmente em função de dois fatores: i) a aplicação dos parâmetros da edificabilidade aos terrenos a urbanizar; ii) da conjugação com outras medidas nomeadamente da mobilização do parque habitacional privado para programas de habitação acessível.

- iii) Empreender as iniciativas tendentes a **robustecer a bolsa municipal de terrenos**, iniciativas essas que se devem focar no *Tempo 1* (para preparar as operações de construção de novos alojamentos no *Tempo 2*) e no *Tempo 2* (para preparar as operações de construção de novos alojamentos no *Tempo 3*)<sup>17</sup>.

Estas medidas estão devidamente enquadradas: i) numa primeira dimensão na operacionalização dos objetivos estratégicos e dos objetivos específicos; ii) numa segunda dimensão na sua integração em Linhas de Atuação<sup>18</sup>.

- **LA1.1A M1 – (MEDIDA MOBILIZADORA) Executar as operações de oferta pública para arrendamento apoiado previstas na ELH de Lagos:** construção de **270 alojamentos** que passam a integrar o parque habitacional municipal<sup>19</sup>;
- **LA2.1A M1 - (MEDIDA MOBILIZADORA) Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento acessível e/ou apoiado:** construção de **1.740 alojamentos** que passam a integrar o parque habitacional municipal;
- **LA2.1A M2 - (MEDIDA MOBILIZADORA) Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda:** construção de **2.060 alojamentos** que passam a integrar o parque habitacional privado;
- **LA3.3 - (MEDIDA MOBILIZADORA) Criar uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários** por via da **integração no domínio privado da Câmara dos terrenos necessários** para que se concretizem de forma adequada as operações de promoção pública de construção de novos alojamentos para habitação acessível: bolsa com um total de **50,7 ha**<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> O robustecimento da bolsa municipal de terrenos corresponde à **Medida Especial**: LA3.3 - Criar uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários.

<sup>18</sup> Ver:

*Quadro 5: Objetivo Estratégico 1. Promover a Dignidade Habitacional | MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO | MEDIDAS*

*Quadro 6: Objetivo Estratégico 2. Fixar a População Residente | MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO | MEDIDAS*

*Quadro 7: Objetivo Estratégico 3. Fomentar um Habitat Equilibrado e Qualificado (1.ª parte) | MATRIZ SÍNTESE: LINHAS ATUAÇÃO | MEDIDAS.*

<sup>19</sup> Todas as medidas e as correspondentes operações previstas na *Carta* encontram-se devidamente detalhadas (identificadas, tipificadas, territorializadas, temporalmente programadas, quantificadas e estimadas em termos do custo) nas Fichas das Medidas e Operações que consta do Anexo IV.

<sup>20</sup> Considera os terrenos já na posse da autarquia e dos terrenos a integrar no domínio privado da Câmara que permitam empreender a promoção pública de 3.800 alojamentos: 196 no tempo 1, 604 no tempo 2 e 3.000 no tempo 3.

A ponderação do dimensionamento desses terrenos consta do Capítulo 3, acerca da relação com os IGT.

Ver *Quadros 15 e 16: RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública*

O conjunto destas 4 medidas mobilizadoras corresponde assim ao já referido **aumento dos terrenos afetos ao domínio privado da Câmara** e ao **acréscimo de 4.070 alojamentos** para residência permanente sendo que **2.010 alojamentos passam a integrar o parque habitacional municipal** (em arrendamento acessível e/ou apoiado) e **2.060 alojamentos (a vender) vão integrar o parque habitacional privado**<sup>21</sup>.

Esta dimensão relacionada com o acréscimo do parque habitacional de promoção pública (mas também o de promoção privada), está resumidamente representada no *Quadro 9: Síntese da Evolução do Parque Habitacional 2024-2035*.

Essa evolução previsível aponta – como resultado emblemático da dimensão programática crucial da centralidade da Câmara Municipal – para que no *ano Horizonte da Carta*, 2035, o **peso do parque habitacional da Câmara** passe dos atuais 1,4% para **mais de 7%, abrangendo praticamente 2.400 alojamentos**<sup>22</sup>. Peso esse que, a título ilustrativo da sua excecionalidade, quase duplica os objetivos preconizados a nível nacional.

Para além de outros propósitos a aplicação das Linhas de Atuação e das Medidas propostas na *Carta* permite atingir outro resultado patente na – previsível – evolução do Parque Habitacional entre 2024 e 2035: o acréscimo de número de alojamentos (AFC) do total parque habitacional (público + privado) de residência habitual em praticamente 5.000 alojamentos determinando que o **peso dos alojamentos de habitação permanente** no total do parque habitacional passe dos atuais 50,5% para 56,0%.

---

<sup>21</sup> Sendo que os termos dessa venda devem assegurar sempre o carácter permanente da habitação e a sua condição de acessibilidade habitacional.

<sup>22</sup> Número total de alojamentos do parque habitacional municipal existentes: 385

Número de novos alojamentos a construir e a afetar a programas de arrendamento apoiado e/ou acessível: 2.010 (dos quais 270 já previstos no âmbito da ELH).



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

*Página propositadamente deixada em branco*

Quadro 9 - Síntese da Evolução do Parque Habitacional 2024-2035

		Parque Habitacional, número de AFC (*1)   Horizonte Temporal da Carta					
		Existente	no Tempo 1 (2024-2027)	no Tempo 2 (2028-2031)	no Tempo 3 (2032-2035)	em 2035	
número total de alojamentos de promoção municipal a construir			270	+ 800	+ 3,000	= 4,070	
			aplicação da ELH	em atuais terrenos da CML	em futuros terrenos da CML		
PROMOÇÃO PÚBLICA	Parque habitacional municipal	número de novos alojamentos a construir e a afetar a programas de arrendamento apoiado e/ou acessível	270	+ 240	+ 1,500	= 2,010	acréscimo do número de alojamentos (AFC) do parque habitacional público
		número total de alojamentos do parque habitacional municipal	385	655	895	2,395	522%
	Promoção pública para venda	número de novos alojamentos de promoção pública a construir para venda	0	+ 560	+ 1,500	= 2,060	acréscimo de número de alojamentos (AFC) de promoção pública a integrar o parque habitacional privado
		número total de alojamentos de promoção pública para venda	0	560	2,060	na	
Promoção privada	número de novos alojamentos de promoção privada (*2)		612	+ 612	+ 612	= 1,836	acréscimo de número de alojamentos (AFC) de promoção privada e integrar o parque habitacional privado
	número total de alojamentos de promoção privada (*3)	27,548	28,160	28,772	29,384	7%	
TOTALS DO MUNICÍPIO = PROMOÇÃO PÚBLICA + PROMOÇÃO PRIVADA	Total do parque habitacional do Município	número total de novos alojamentos = promoção pública + promoção privada	882	+ 1,412	+ 3,612	= 5,906	acréscimo de número de alojamentos (AFC) do total parque habitacional (público + privado)
		total de alojamentos do parque habitacional = público + privado (*3)	27,933	28,815	30,227	33,839	21%
		% de alojamentos do parque municipal no total do parque habitacional	1.4%	2.3%	3.0%	7.1%	
	Total do parque habitacional do Município de Residência Habitual (*4)	número total de novos alojamentos de residência habitual = promoção pública + promoção privada (*5)	576	+ 1,106	+ 3,306	4,988	acréscimo de número de alojamentos (AFC) do total parque habitacional (público + privado) de residência habitual
		total de alojamentos de residência habitual do parque habitacional = público + privado	14,115	14,691	15,797	19,103	35%
	% de AFC de residência habitual no total dos AFC	50.5%	51.0%	52.3%	56.5%		

(\*1) considerando sempre Alojamentos Familiares Clássicos (AFC)

(\*2) valores aproximados considerando que no horizonte temporal da Carta (2024-2035) se mantém a dinâmica de edificação registado no período 2016-2023: 153 fogos novos construídos por ano

(\*3) Fonte: INE, CENSOS 2021; considerando a totalidade dos AFC = residência habitual + residência secundária + vagos para venda + vagos por outro motivo

(\*4) Segundo os CENSOS 2021 o número total de AFC de residência habitual no Município de Lagos em 2021 é de 14.115

(\*5) Segundo os CENSOS 2021 a % de AFC de residência habitual no Município de Lagos em 2021 no total dos AFC é de aproximadamente 50%. Considera-se que essa % se mantém no horizonte temporal da Carta nos fogos novos a construir de promoção privada

*Página propositadamente deixada em branco*



## 2.2 I DA MOBILIZAÇÃO DA DINÂMICA URBANÍSTICA PRIVADA PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL

A segunda dimensão programática que pode (deve) implicar substanciais alterações tem uma menor expressão quantitativa do que a centralidade da promoção pública, mas assume uma lógica essencial de convergência entre a promoção pública e a promoção privada. E é igualmente essencial como sinal de participação nas políticas habitacionais do grande protagonista (quantitativo) do parque habitacional, tanto o existente como o futuro: os particulares (as famílias e as empresas). Esta dimensão programática passa pela mobilização de uma parte do parque habitacional privado – o existente e o que se irá construir - e a sua integração em programas de habitação permanente e acessível e que se expressa nas seguintes medidas/operações:

- **LA2.2A M1: (MEDIDA MOBILIZADORA) Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado**
  - i) Operação 1: corresponde à mobilização de AFC do Parque Habitacional Privado existente vago - à venda ou para arrendar - para programas de habitação acessível;
  - ii) Operação 2: corresponde à mobilização de AFC do Parque Habitacional Privado existente vago - por outro motivo - para programas de habitação acessível;
  - iii) Operação 3: corresponde à mobilização de AFC do Parque Habitacional Privado existente - afetos a alojamento local - para programas de habitação acessível;
  - iv) Operação 4: corresponde à mobilização de AFC do Parque Habitacional Privado existente - afetos a residência secundária - para programas de habitação acessível;
  - v) Operação 5: corresponde à mobilização de AFC de Residência Habitual do Parque Habitacional Privado para programas de habitação acessível;
  - e ainda
  - vi) Operação 6: corresponde à mobilização de AFC de Residência Habitual do Parque Habitacional Privado a construir e que pode ser afeto a programas de habitação acessível<sup>23</sup>;

O alcance – previsível – destas operações, em termos de número de alojamentos a reabilitar e/ou mobilizar, estão resumidas no *Quadro 10: Previsão de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado (LA2.2A M1: Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado)*.

- mobilização do Parque Habitacional Privado existente vago - à venda ou para arrendar - para programas de arrendamento acessível: 18 alojamentos;

---

<sup>23</sup> De notar que esta Medida se refere a parque habitacional a construir no horizonte temporal da *Carta*.

- mobilização do Parque Habitacional Privado existente vago - por outro motivo - para programas de habitação acessível: 5 alojamentos;
- mobilização do Parque Habitacional Privado existente - afeto a alojamento local - para programas de habitação acessível: 12 alojamentos;
- mobilização do Parque Habitacional Privado existente - afeto a residência secundária - para programas de habitação acessível: 11 alojamentos;
- mobilização de Residências Habituais do Parque Habitacional Privado para programas de habitação acessível: 58 alojamentos;
- mobilização do Parque Habitacional Privado a construir a mobilizar para programas de habitação acessível: 18 alojamentos;
  
- **LA1.2B M1: (MEDIDA MOBILIZADORA) Serviços de apoio aos proprietários na reabilitação<sup>24</sup>:**
  - i) Operação 1: corresponde ao apoio a agregados que, por insuficiência logística e/ou financeira, necessitam desse apoio para reabilitar os respetivos alojamentos de residência permanente e, assim sendo garantir a dignidade habitacional e manter a habitação<sup>25</sup>;

Evidentemente que se reconhece que a aplicação destas Medidas e – e das suas consequentes operações – terá de ser precedida e acompanhada de uma lógica de diálogo e de convergência com os diversos intervenientes no território. Numa primeira instância com as famílias, as empresas, os sindicatos, as associações patronais, os promotores, mas, também com diversas entidades públicas regionais e setoriais.

Assume-se igualmente que, a par dessa convergência, a aplicação destas medidas, tem de ser precedida e acompanhada igualmente por procedimentos (e também por estudos e projetos) maioritariamente da responsabilidade da Câmara Municipal. Esses procedimento e estudos – que se conseguem antever como necessários - estão devidamente identificados e detalhados nas Fichas das Medidas e Operações (Anexo IV).

---

<sup>24</sup> Esta medida, apesar de não se enquadrar diretamente na lógica da “mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível”, é considerada neste capítulo uma vez que a aplicação desta medida permite garantir a manutenção (reabilitando) da dignidade habitacional a agregados residentes no Concelho que *‘têm casa’*.

<sup>25</sup> De reiterar que esta operação deve ser executada em articulação direta com as operações a empreender no âmbito da MEDIDA M2 Programa de apoio municipal à população (nomeadamente a população idosa) para a realização de pequena obras na habitação

Quadro 10 - Previsão de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado (LA2.2A M1: Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado)

LINHA DE ATUAÇÃO	Medida	Operações		BASE	previsão no horizonte temporal da Carta	PREVISÃO		
		código	descrição sumária	AFC no Tempo 0		ACRÉSCIMO TOTAL DE AFC (RS+RH)	ACRÉSCIMO DE AFC de RH 50%	ACRÉSCIMO DE AFC de H. ACESSÍVEL 2%
LA2.2A: REABILITAR & MOBILIZAR, FOMENTAR O SURGIMENTO DE OFERTA HABITACIONAL PRIVADA A PREÇOS INFERIORES AOS DO MERCADO	M1) Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos do mercado (por via da Mobilização de AFC - alojamentos familiares clássicos - do parque privado existente para habitação acessível)	OP01	AFC do Parque Habitacional Privado existente vagos - à venda ou para arrendar - a mobilizar para programas de arrendamento acessível	1,808	considerando que 100% dos AFC são vendidos e/ou arrendados	1,808	904	18
		OP02	AFC do Parque Habitacional Privado existente vagos - por outro motivo - a mobilizar para programas de arrendamento acessível	1,065	considerando que 50% dos AFC são vendidos e/ou arrendados	533	266	5
		OP03	AFC do Parque Habitacional Privado existente - afetos a alojamento local - a mobilizar para programas de arrendamento acessível	5,808	considerando que 10% dos AL passam a RH	581	581	12
		OP04	AFC do Parque Habitacional Privado existente - afetos a residência secundária - a mobilizar para programas de arrendamento acessível	5,629	considerando que 10% dos AFC de RS passam a RH	0	563	11
		OP05	AFC de Residência Habitual do Parque Habitacional Privado a mobilizar para programas de arrendamento acessível	2,878	considerando somente os AFC em regime de arrendamento	0	0	58
		OP06	AFC de Residência Habitual do Parque Habitacional Privado a construir a mobilizar para programas de arrendamento acessível	1,836	considerando a situação previsível	1,836	918	18
		<b>Totais</b>				<b>19,024</b>		<b>4,757</b>

**AFC no Tempo 0** Os dados registados têm como fonte o INE (grande parte dos CENSOS 2021) ou informações fornecidas pela CML. Dada a natureza dos dados nem todos têm data de 2024.

**previsão no horizonte temporal da Carta** Para todos os registos é considerado a previsão total durante os 12 anos de vigência da Carta

**ACRÉSCIMO TOTAL DE AFC (RS+RH)** Registado a acréscimo do parque habitacional considerando tanto os alojamentos familiares clássicos de residência secundário como os alojamentos de residência habitual

**ACRÉSCIMO DE AFC de RH** Registado a acréscimo do parque habitacional considerando somente os alojamentos familiares clássicos de residência habitual

**Considerando que o peso dos alojamentos de residência habitual se mantém estável em torno dos 50% do total do parque habitacional privado**

**ACRÉSCIMO DE AFC de H. ACESSÍVEL** Registado a acréscimo do parque habitacional considerando somente os alojamentos familiares clássicos de residência habitual mobilizados para programas de habitação acessível

**Considerando que se conseguem mobilizar 2% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual para programas de habitação acessível**

*Página propositadamente deixada em branco*

- **LA2.2A M2: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível<sup>26</sup>:**
  - i) Operação 1: correspondente à afetação de 50% das áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva das futuras operações urbanísticas relevantes para operações de habitação permanente e acessível<sup>27</sup>;
  - ii) Operação 2: correspondente ao estabelecimento de uma quota de 20% de alojamentos das futuras operações urbanísticas relevantes a afetar para operações de habitação permanente e acessível<sup>28</sup>;

Para calcular o parque habitacional privado a mobilizar durante o horizonte temporal da *Carta* (aplicando as operações 1 e 2 acima enunciadas) foi necessário estimar – em paralelo – qual a **capacidade de edificação prevista nos IGT vigentes de forma a se reconhecer qual o limiar máximo dessa edificação** e, conseqüentemente, o limiar máximo do parque habitacional privado a mobilizar.

A metodologia aplicada nesta ‘estimativa cruzada’ é explicitada no *Quadro 11: CAPACIDADE DE MOBILIZAÇÃO PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL RESULTANTE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS A EMPREENDER NO HORIZONTE TEMPORAL DA CARTA – QUADRO EXPLICATIVO*.

Os resultados desta ‘estimativa cruzada’ são apresentados no *Quadro 12: CAPACIDADE DE MOBILIZAÇÃO PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL RESULTANTE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS A EMPREENDER NO HORIZONTE TEMPORAL DA CARTA – SÍNTESE*.

Ainda assim, importa enunciar os pressupostos e as limitações dessa ‘estimativa cruzada’.

- Não foram considerados os processos urbanísticas em curso uma vez que, aos mesmos, não podem ser aplicadas as operações de mobilização propostas. No entanto a identificação e verificação da sua situação foi considerada para reconhecer o solo urbano já comprometido.

---

<sup>26</sup> Medida responde aos seguintes objetivos:

Objetivo Estratégico: FIXAR A POPULAÇÃO RESIDENTE; Objetivo Específico: Incentivar a acessibilidade habitacional no setor privado; e enquadra-se na seguinte Linha de Atuação: FOMENTAR O SURGIMENTO DE OFERTA HABITACIONAL PRIVADA A PREÇOS INFERIORES AOS DO MERCADO

<sup>27</sup> Tendo em conta que, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, a “habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível” passou a estar incluída entre as finalidades previstas para cedência gratuita para o domínio municipal de parcelas no âmbito da realização de operações urbanísticas privadas. A regulamentação dessas cedências consta da Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro que “procede à primeira alteração à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva” (sem prejuízo de alterações legislativas subseqüentes ao momento de elaboração da *Carta*).

<sup>28</sup> O Caráter relevante das operações urbanísticas inclui (por natureza) todas as operações de loteamento, mas a sua ponderação está detalhada no capítulo seguinte relativo à relação com os IGT.

- Foram consideradas as operações urbanísticas a empreender nos solos com as seguintes categorias de uso<sup>29</sup>:
  - Espaços Centrais a Consolidar (ECa)
  - Espaços habitacionais a consolidar (EHa)
  - Espaços urbanos de baixa densidade a consolidar (BDa)
- Em cada uma das dezenas de áreas estudadas foram aplicados os parâmetros urbanísticos constantes nos IGT em vigor;
- As áreas de cedência (para as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva) foram calculadas assumindo que todos os processos correspondem a processos de urbanização (loteamentos) ou processo de edificação relevantes e, como tal, geradores de cedências de solo;
- Considera-se que nas áreas em que se apliquem quotas para habitação acessível a capacidade de edificação deve ter um acréscimo de 25% em relação ao estabelecido no PDM vigente sendo que essa quota de 20% deve ser aplicada tendo como base os parâmetros iniciais (ou seja, anteriores ao acréscimo);

Ainda assim essa ‘metodologia base’ tem de ser ponderada tendo em conta as especificidades de cada uma das dezenas de áreas estudadas. Especificidades essas que minoram, limitam ou impossibilitam mesmo a aplicação dos diversos parâmetros urbanísticos e a consequente capacidade de edificação. A saber:

- Estrutura cadastral que é constituída por muitos prédios de dimensões reduzidas e/ou com uma configuração bastante complexa;
- A adjacência de operações urbanísticas em curso que acentuam as limitações da estrutura cadastral e o aproveitamento da capacidade de edificação de uma determinada área;
- A proximidade de ocorrências que condicionam o uso e ocupação do solo acentuam as limitações acima referidas.

---

<sup>29</sup> Para calcular o parque habitacional privado a mobilizar não foram então consideradas as seguintes categorias de espaço:

- Espaços centrais consolidados
- Espaços habitacionais consolidados
- Espaços urbanos de baixa densidade consolidados

A razão desse exclusão deriva de:

i) Como a própria denominação indica são “espaços consolidados” em que, por natureza, a capacidade de edificação restante é bastante limitada;

ii) Devido às características morfológicas - e da estrutura cadastral - previsivelmente a maioria das operações urbanísticas a empreender nesses espaços são: ii.i) operações de edificação de dimensão reduzida e, como tal, de pouca eficácia em termos de aplicação das operações de mobilização; ii.ii) operações de reabilitação do parque edificado sendo que a contabilização dessas operações (que também correspondem a melhoramentos e/ou acréscimo do parque habitacional está considerada numa outra vertente da *Carta*).

- Acresce o fato de, na estimativa de capacidade máxima de edificação empreendida, ter considerado a urbanização/edificação de todas os espaços urbanos a consolidar do Concelho (163,9 ha) o que, em termos estatísticos e globais, compensa a (eventual) capacidade de edificação destes espaços centrais/consolidados.

Para além das limitações acima referidas foi ainda ponderada a viabilidade de implementar as operações determinando, para cada área a urbanizar/edificar, a “**Expressão da Capacidade de Mobilização**”, tendo em conta 3 fatores<sup>30</sup>:

- A *localização* considerando que existem zonas preferências do território municipal para a implementação destas operações de mobilização (ver *Figura 1: Esquema de Zonamento Territorial*);
- A *dimensão* da área a urbanizar/edificar tendo em conta que as operações de mobilização (cedência de terrenos e/ou quotas de fogos) se tornam ineficazes em processos cuja área de intervenção e/ou capacidade de edificação não é significativa;
- A *tipologia* edificatória dominante uma vez que, por regra, a promoção de habitação a custos controlados se torna mais eficaz na tipologia de habitação coletiva;

Nas áreas das categorias de uso do solo urbano consideradas (e que perfazem um total de 163,9 ha) e considerando os pressupostos e as limitações dos estudos efetuados, estima-se que<sup>31</sup>:

- A capacidade máxima de edificação seja de **935 fogos e cerca de 116.000 m2 de área bruta total de construção**<sup>32</sup>;
- Aplicando o acréscimo de 25% nas áreas em que se apliquem as quotas de 20% de alojamentos para habitação acessível então a capacidade máxima de edificação será de **1.110 fogos e cerca de 126.000 m2 de área bruta total de construção**;
- A total de terrenos a ceder para Áreas Verdes de utilização Coletiva seja mais de 2,6 ha e as áreas a ceder para a localização de equipamentos de utilização coletiva sejam cerca de 3,3 ha o que perfaz um total de quase **6,0 ha de terreno a integrar o domínio privado da Câmara**;

---

<sup>30</sup> De notar que para a ponderação desta “*Expressão de Capacidade de Mobilização*” foi considerada a totalidade do solo urbano em cada área e não foi considerada a estrutura cadastral que determina uma (eventual) repartição da urbanização por vários processos. As limitações da estrutura cadastral para a determinação da capacidade de edificação já foram devidamente explicitadas no texto.

<sup>31</sup> Considerando a metodologia aplicada a área ainda por urbanizar é de cerca 59 ha, ou seja aproximadamente 37% da área total abrangida pelas categorias de uso analisadas.

<sup>32</sup> Recorde-se que este número de fogos exclui: i) as áreas já urbanizadas/edificadas; ii) as áreas já afetadas a operações urbanísticas de promoção privada em curso; iii) Os alojamentos já previstos em operações urbanísticas de promoção pública de habitação acessível (270 alojamentos no âmbito da ELH e os alojamentos (800) a construir em terrenos já da C.M. Lagos);

No entanto - e como se pode verificar pelos dados contantes do *Quadro 9*, acerca da evolução do parque habitacional entre 2024 e 2035 – estima-se que, nesse horizonte temporal, a dinâmica urbanística de promoção privada a empreender no Município alcance **1.836** alojamentos<sup>33</sup>.

Em termos globais é estimado que, entre 2028 e 2035 (no *Tempo 2* e no *Tempo 3* do Horizonte Temporal da Carta) o limiar máximo de alojamentos a mobilizar do parque habitacional privado para habitação acessível será de **166**<sup>34</sup>.

assim repartidos<sup>35</sup>:

- Espaços Centrais a Consolidar (ECa): 45 alojamentos;
- Espaços habitacionais a consolidar (EHa): 35 alojamentos;
- Espaços urbanos de baixa densidade a consolidar (BDa): 86 alojamentos.

Assume-se que – para além das limitações metodológicas do cálculo acima enunciadas - o número de alojamentos que expressam estas medidas são de difícil estimativa uma vez que estará dependente da dinâmica urbanística/edificatória no horizonte temporal da Carta (entre 2024 e 2035).

Em todo o caso, considera-se que esta estimativa é crucial - não só no âmbito da *Carta*, mas também na relação deste instrumento com os Instrumentos de Gestão do Território - para reconhecer e programar a capacidade de edificação no território municipal e para reconhecer as capacidades de integrar de forma plena o parque habitacional privado na promoção da habitação acessível tendo em conta que esse parque representa mais de 95% de todo o parque habitacional do Município de Lagos.

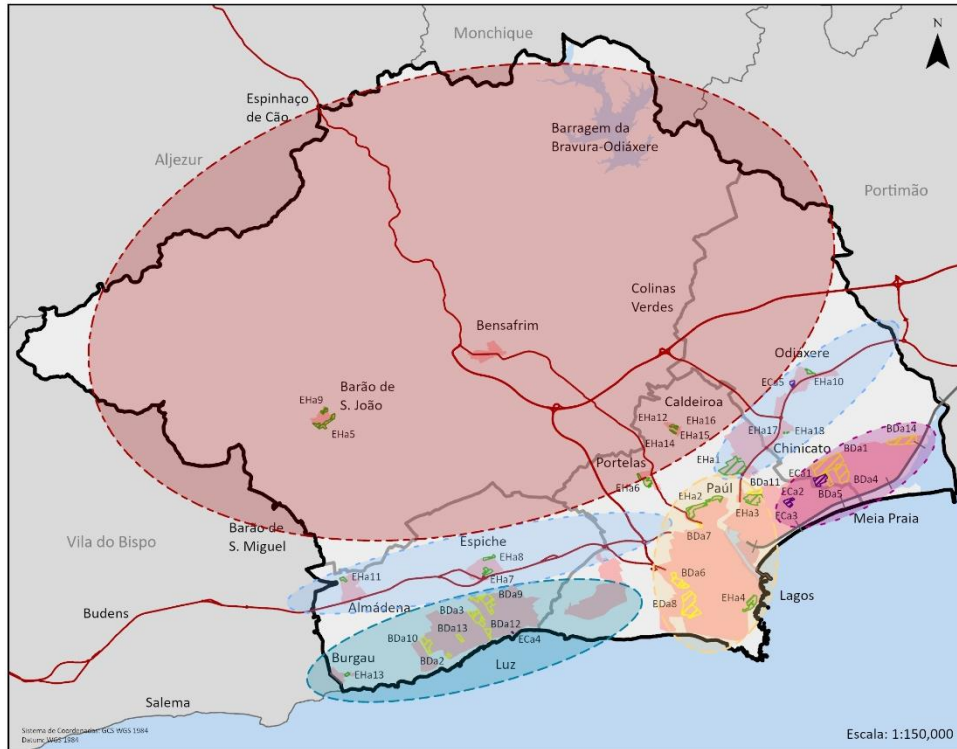
---

<sup>33</sup> A totalidade de novos alojamentos a construir por promoção privada no Horizonte Temporal da Carta é de 1.836 (153 alojamentos por ano) mas, considera-se que metade dos mesmos resultem de operações urbanísticas em curso e, assim sendo não integradas neste cenário de se esgotar a capacidade máxima de edificação.

<sup>34</sup> Considerando que desses: i) 14 alojamentos derivam da edificação em áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva; ii) 152 alojamentos derivam da aplicação da quota de 20% sobre o total de alojamentos de construir por promotores privados.

<sup>35</sup> Considerados somente os *Tempos 2 e 3* uma vez que é previsível que as mudanças a introduzir para aplicar as operações de mobilização do parque habitacional privado – nomeadamente as que se relacionam com os IGT - não se concretizem a curto prazo.





**Legenda**

- |  |                              |  |   |
|--|------------------------------|--|---|
|  | Limites do Concelho de Lagos |  | Espaços Urbanos de Baixa Densidade a consolidar (BDa) |
|  | Limites das Freguesias       |  | Espaços Centrais a consolidar (ECa)                   |
|  | Solo Urbano (PDM de Lagos)   |  | Espaços Habitacionais a consolidar (EHa)              |
|  | Rede Rodoviária Nacional     |  | Zona Central / EN125                                  |
|  | Rede Ferroviária             |  | Cidade Sede   |
|  |                              |  | Zona Marítima Nascente                                |
|  |                              |  | Zona Marítima Poente                                  |
|  |                              |  | Zona Norte  |

**Figura 1 | Esquema de zonamento territorial**

O Esquema que se apresenta tem como objetivo primordial estabelecer uma perceção das características genéricas de diversas partes do território municipal tendo em conta a sua relação com a (futura e previsível) capacidade de edificação. A sua elaboração não é mais do que um instrumento de apoio para tornar mais consistente a estimativa de capacidade máxima de edificação empreendida. Não tem, pois, qualquer intenção de se constituir como proposta de reclassificação do solo. Tanto mais que a demarcação das diferentes zonas é – propositadamente - genérica pois tem um intuito de se assumir como leitura de síntese do território para os efeitos já explicitados. Nesse sentido, assume-se que a *nomenclatura* das zonas é igualmente genérica e não tem qualquer intuito de catalogação.



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

*Página propositadamente deixada em branco*

**Quadro 11 - CAPACIDADE DE MOBILIZAÇÃO PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL RESULTANTE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS A EMPRENDER NO HORIZONTE TEMPORAL DA CARTA - QUADRO EXPLICATIVO (LA2.2ª M2: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível)**

Ponderação da Capacidade Máxima de Edificação: Construção de Novos Alojamentos (Processos Urbanísticos a emprender esgotando a capacidade de edificação prevista no PDM em vigor)						Ponderação da Capacidade de Mobilização para Programas de Habitação Acessível																
Identificação da Área			Área de Solo (m2)		Parâmetros Urbanísticos (PDM)		Capacidade de Edificação (PDM)		Capacidade de Edificação Aplicando acréscimo de 25%		Caraterização Genérica		Áreas de Cedência (*5)		Áreas de Cedência a Mobilizar = 50% da área de Cedência para localização de Equipamentos (*6)		Quotas de Edificação a Mobilizar = 20% do total de Fogos (*9)					
Identificação (número e categoria do solo)	Freguesia	Localidade	Total (m2)	por Urbanizar (m2) (*1)	Índice de Utilização (Iu)	Densidade Habitacional (Dh: Fogos/ha)	Área Bruta de Construção (ABC)	Número de Fogos (*2)	Área Bruta de Construção (ABC)	Número de Fogos (*2)	Tipologia Habitacional (*3)	Localização / Zonamento (*4)	Áreas Verdes de utilização Coletiva	Equipamentos de utilização coletiva	Total	Tipificação da Dimensão da Área de Solo a ceder (*7)	Área de Solo a ceder (*8)	Número de Fogos a 'mobilizar'	Expressão da Capacidade de Mobilização (*10)	Número de Fogos a 'mobilizar'	Expressão da Capacidade de Mobilização (*10)	
																						50% da área de cedência para equipamentos

Notas Explicativas:	
(*1)	Área por Urbanizar corresponde à área total do solo integrante de uma determinada categoria de uso excluindo as áreas já urbanizadas / edificadas. A determinação dessa área por urbanizar foi efetuada recorrendo à informação pública disponível no <i>Google Earth</i> (consultado em dezembro de 2023)
(*2)	Quando não existir um parâmetro definido para a densidade habitacional considera-se uma média de 120 m2 ABC por fogo (área bruta integrando zonas comuns). Capacidade de edificação aplicando os parâmetros (Iu e Dh) calculados tendo em conta a Área de Solo por Urbanizar. Nestes quadros é utilizado o termo "fogo" uma vez que é o aplicado na determinação dos parâmetros urbanísticos nos IGT
(*3)	A definição da tipologia habitacional - dominante/preferencial - é determinada pela conjugação dos parâmetros urbanísticos aplicados a cada uma das áreas. nota 1) se for possível que as edificações tenham mais de 2 pisos é sempre considerado que a tipologia dominante/preferencial é a habitação unifamiliar nota 2) as situações especiais encontram-se assinaladas em cada um dos quadros apresentados
(*4)	Zonamento genérico do território municipal (ver Figura 7)
(*5)	As áreas de cedência foram calculadas assumindo que todos os processos correspondem a processos de urbanização (loteamentos) ou processo de edificação relevantes (e como tal geradores de cedências de solo). As +áreas de cedência foram calculadas com base na área de construção e no número de fogos resultante da aplicação dos parâmetros urbanísticos dispostos no PDM vigente
(*6)	Aplicando os parâmetros urbanísticos definidos para essa área e considerando uma operação urbanística conjunta para cada área classificada / categorizada como urbana
(*7)	Considerando a área de solo a total classificada / categorizada e não as áreas das parcelas incluídas (não se considera a estrutura cadastral)
(*8)	Considerando que as áreas de cedência a mobilizar para construção de habitação acessível corresponde a 50% da área de cedência para equipamentos
(*9)	Aplicando uma quota em que 20% dos fogos a edificar devem ser cedidos para programas de habitação acessível
(*10)	Expressão da Capacidade de Mobilização é caracterizada de FAVORÁVEL a Residual tendo em conta: i) dimensão da área a ceder; ii) número de fogos a ceder

Questões de relacionamento com os IGT em vigor no Município	Nas áreas em que se apliquem quotas para habitação acessível a capacidade de edificação deve ter um acréscimo de 25% em relação ao estabelecido no PDM vigente. A quota de 20% deve ser aplicada tendo como base os parâmetros iniciais, antes do acréscimo	Nas áreas em que se apliquem essas quotas em que a tipologia dominante seja habitação unifamiliar devem-se implementar soluções de habitação unifamiliar em banda nas operações de habitação acessível
---	---	--

**Quadro 12 - CAPACIDADE DE MOBILIZAÇÃO PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO ACESSÍVEL RESULTANTE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS A EMPRENDER NO HORIZONTE TEMPORAL DA CARTA – SÍNTESE (LA2.2ª M2: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível)**

Ponderação da Capacidade Máxima de Edificação: Construção de Novos Alojamentos (Processos Urbanísticos a empreender esgotando a capacidade de edificação prevista no PDM em vigor)								Ponderação da Capacidade de Mobilização para Programas de Habitação Acessível															
Identificação da Área		Área de Solo (m2)		Parâmetros Urbanísticos (PDM)		Capacidade de Edificação (PDM)		Capacidade de Edificação Aplicando acréscimo de 25%		Caraterização Genérica		Áreas de Cedência (*5)			Áreas de Cedência a Mobilizar = 50% da área de Cedência para localização de Equipamentos (*6)			Quotas de Edificação a Mobilizar = 20% do total de Fogos (*9)					
Identificação (número e categoria do solo)	Freguesia	Localidade	Total (m2)	por Urbanizar (m2) (*1)	Índice de Utilização (Iu)	Densidade Habitacional (Dh: Fogos/ha)	Área Bruta de Construção (ABC)	Número de Fogos (*2)	Área Bruta de Construção (ABC)	Número de Fogos (*2)	Tipologia Habitacional (*3)	Localização / Zonamento (*4)	Áreas Verdes de utilização Coletiva	Equipamentos de utilização coletiva	Total	Tipificação da Dimensão da Área de Solo a ceder (*7)	Área de Solo a ceder (*8)	Número de Fogos a 'mobilizar'	Expressão da Capacidade de Mobilização (*10)	Número de Fogos a 'mobilizar'	Expressão da Capacidade de Mobilização (*10)		
5		Espaços Centrais a Consolidar (ECa)	104,673	89,278	0.30	25	26,760	223	33,450	271			6,249	7,812	14,061		3,906	10	6	45	39		
17		Espaços habitacionais a consolidar (EHa)	520,944	76,010	0.41	34	30,960	258	34,110	284			7,224	9,030	16,254		4,515	#DIV/0!	8	52	27		
14		Espaços urbanos de baixa densidade a consolidar (BDa)	1,013,785	422,380	0.14	11	58,850	454	58,850	555			12,712	15,890	28,602		7,945	21	0	91	86		
36		<b>Total do Município</b>	<b>1,639,402</b>	<b>587,668</b>	<b>0.28</b>	<b>16</b>	<b>116,570</b>	<b>935</b>	<b>126,410</b>	<b>1,110</b>			<b>26,185</b>	<b>32,732</b>	<b>58,917</b>		<b>16,366</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>14</b>	<b>187</b>	<b>152</b>		
<b>LIMIAR MÁXIMO</b>		Total de Alojamentos de promoção privada a construir para além dos Processos em curso																				<b>166</b> (*2)	
		Total de Alojamentos de promoção privada a construir nos Processos em curso																					
		Total de Alojamentos de promoção privada a construir até 2035																					
<b>PREVISÃO</b>		Previsivelmente a totalidade de novos alojamentos a construir por promoção privada até 2025 será de 1.836 (*1)																					
<b>PREVISÃO do Total de Alojamentos a Mobilizar</b>								<b>= 935</b>														<b>= 166</b>	

(1) A totalidade de novos alojamentos PREVISIVELMENTE a construir por promoção privada no Horizonte Temporal da Carta é de 1.836 tendo como base a manutenção da dinâmica urbanística dos últimos 4 anos (153 alojamentos por ano)

(\*2) Corresponde ao LIMITE MÁXIMO: Assumindo que se esgota a capacidade de edificação em operações urbanísticas de promoção privada na área em que é plausível e/ou favorável a mobilização do parque habitacional

**Quadro 13 - Quadro Síntese do número de alojamentos familiares clássicos de habitação permanente e acessível a construir e mobilizar**

<b>Aumentar &amp; Mobilizar</b>	<b>LA1.1A M1 - Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos</b>	<b>270</b>	<b>4,070</b>
	<b>LA2.1A M1 - Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento acessível</b>	<b>1,740</b>	
	<b>LA2.1A M2 - Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda</b>	<b>2,060</b>	
	<b>LA3.3 - Criar uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários</b>	<i>na</i>	
<b>Reabilitar &amp; Mobilizar</b>	<b>LA2.2A M1: Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado</b>	<b>122</b>	<b>288</b>
	<b>LA2.2A M2: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível</b>	<b>166</b>	
	<b>LA1.2B M1 Serviços de apoio aos proprietários na reabilitação</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Aumentar, Reabilitar &amp; Mobilizar</b>		<b>4,378</b>	

O *Quadro* que acima se apresenta procura sintetizar os resultados – que se pretendem alcançar – com a aplicação das denominadas Medidas Mobilizadoras e da concretização das duas grandes dimensões programáticas da Carta:

- **Da Centralidade da Câmara Municipal na definição da oferta habitacional;**
- **Da Mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível.**

Fica patente que, caso seja alcançado o número de alojamentos familiares clássicos de habitação permanente e acessível a construir e mobilizar – mais de 4.300 – os efeitos no panorama da habitação em Lagos na próxima década serão notáveis e permitem minorar de forma muito significativa as carências habitacionais do Município. Note-se que neste quadro está incluída a denominada, *Medida Especial*, da criação de uma bolsa de terrenos e outros bens imobiliários por parte da Câmara Municipal na medida em que estas *Medidas Mobilizadoras* só se tornam possíveis caso seja criada e expandida a referida bolsa de terrenos com capacidade de urbanização e edificação.

*Página propositadamente deixada em branco*



## PARTE 3 | DA RELAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

*Página propositadamente deixada em branco*



### Nota Metodológica:

No decorrer do processo de elaboração da Carta Municipal de Habitação de Lagos decorreram importantes alterações legislativas, nomeadamente as que se referem à publicação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, mais vulgarmente conhecido como “Simplex Urbanístico”, que têm implicações diretas na articulação da CMH com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT). Assim, as considerações preliminares que se teceram sobre esta articulação no âmbito do Ponto 2 dos Estudos de Base da CMH de Lagos devem agora ser revisitadas à luz dessas mesmas alterações.

De entre estas alterações, destacam-se:

- A introdução de um procedimento simplificado de reclassificação dos solos (artigo 72.º A do RJIGT) que permite aos municípios, dentro de determinadas condições estabelecidas na lei (o solo urbano deve destinar-se obrigatoriamente a habitação a custos controlados ou a uso habitacional, desde que previsto em Estratégia Local de Habitação, Carta Municipal de Habitação ou Bolsa de Habitação aprovada), procederem à reclassificação do solo rústico como urbano através de um procedimento *ahdoc* de exceção, extra planeamento e, por conseguinte, dispensando os tradicionais procedimentos de dinâmica previstos no RJIGT ;

- A possibilidade de, nos termos do artigo 71.º B do RJIGT, optar pelo procedimento de alteração simplificada, em detrimento do procedimento de alteração, sempre que a reclassificação do solo rústico como urbano seja para fins habitacionais, ocorra em propriedade exclusivamente pública, e abranja solo que situe na contiguidade de solo já classificado como urbano, devendo a fundamentação dessa reclassificação estar considerada em Estratégia Local de Habitação, Carta Municipal de Habitação ou Bolsa de Habitação aprovada;

- A possibilidade de, nos termos do artigo 10.ºA da Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, manter como solo urbano terrenos que ainda estejam classificados em IGT em vigor como “solo urbanizável” ou “solo urbano com urbanização programada”, desde que a propriedade seja exclusivamente pública, o uso previsto seja o habitacional, e esteja devidamente enquadrado no âmbito de Estratégia Local de Habitação, Carta Municipal de Habitação ou Bolsa de Habitação aprovada.

Tendo em conta as considerações acima referidas importa sublinhar que a implementação de algumas das medidas preconizadas – nomeadamente as que derivam das duas dimensões programáticas cruciais abordadas na Parte 2 - implicam uma **relação direta com os instrumentos de gestão do território de âmbito municipal** uma vez que a sua aplicação determina que algumas disposições desses instrumentos – nomeadamente o PDM – tenham de ser alterados. As alterações aos Instrumentos de Gestão do Território em vigor, nomeadamente o PDM, passam, essencialmente, por duas vertentes:

- A) Revisão dos parâmetros urbanísticos aplicados em algumas categorias de uso do solo;
- B) Ponderação da classificação de solo rústico em solo urbano

#### A) Revisão dos parâmetros urbanísticos aplicados em algumas categorias de uso do solo

- i) Definição dos critérios que determinam a classificação das operações urbanísticas de carácter relevante e sobre as quais recaem os – propostos – instrumentos de mobilização que seguidamente se enunciam;
- ii) Determinação das regras para a afetação de 50% das áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva, em futuras operações urbanísticas de carácter relevante, para operações de habitação permanente e acessível;
- iii) Determinação das regras para a aplicação da quota de 20% de alojamentos, nas futuras operações urbanísticas de carácter relevante, a afetar para operações de habitação permanente e acessível. Sendo que essa afetação implica, por sua vez, a adoção das seguintes disposições:
  - a) O cálculo do número de alojamentos dessa quota deve ser efetuado com base nos parâmetros urbanísticos dispostos nos IGT vigentes (nomeadamente o PDM);
  - b) Nas operações urbanísticas de carácter relevante nas quais venha a ser aplicada a quota acima enunciada devem ser revistos os seguintes parâmetros urbanísticos:
    - b1) O Índice de Utilização (IU) deve ser majorado em 25%<sup>36</sup>;
    - b2) A Densidade Habitacional (DH) deve ser majorada em 25%<sup>37</sup>;
    - b3) O número máximo de pisos acima do solo deve ser majorado em 1<sup>38</sup>;
    - b4) A área total de construção para habitação não pode exceder 90% nem ficar aquém de 80% da área total de construção<sup>39</sup>;

<sup>36</sup> Por exemplo, se o IU for 0,75 então deve passar para 0,94 ( $0,75 + 25\% \times 0,75$ )

<sup>37</sup> Por exemplo, se a DH for 60 f/ha então deve passar para 75 f/ha ( $60 + 25\% \times 60$ )

<sup>38</sup> Por exemplo, se o número máximo de pisos for 4 então deve passar para 5.

<sup>39</sup> As áreas a considerar nestas categorias do solo urbano devem ser preferencial e predominantemente de uso residencial, mas devem ter capacidade/possibilidade de integrar outros usos tais como comércio, serviços, indústria compatível com a função residencial.

## B) Ponderação da classificação de solo rústico em solo urbano

A efetivação dessas alterações nos IGT passa pela ponderação da classificação e categorização do solo, ponderação essa que deriva dos seguintes fatores:

### B1) Do lado da previsão de construção de novos alojamentos

#### Construção de novos alojamentos de promoção pública:

- Acréscimo de alojamentos para residência permanente e acessível de **promoção pública: 4.070.**

Sendo que 2.010 alojamentos passam a integrar o parque habitacional municipal (arrendamento acessível e/ou apoiado) e 2.060 alojamentos (para venda) vão integrar o parque habitacional privado<sup>40</sup>;

Esta “centralidade da promoção pública” dá expressão a uma das dimensões programáticas mais determinantes preconizadas na *Carta*, corporiza-se neste forte acréscimo e que (resumidamente) se justifica pela identificação de um número significativo de agregados em carência habitacional – cerca de 40% do total de agregados residentes no Município – e pelo (acima exposto) parco contributo no aumento da acessibilidade habitacional por via da implementação das operações urbanísticas em curso e as que, no futuro, venham a (eventualmente) esgotar a capacidade de edificação prevista no PDM vigente<sup>41</sup>.

#### Construção prevista de novos alojamentos de promoção privada:

- Acréscimo de alojamentos de **promoção privada: 1.836;**

Sendo que o acréscimo de alojamentos de promoção privada de residência permanente será cerca de 918<sup>42</sup>;

Valores aproximados considerando que no horizonte temporal da Carta (2024-2035) se mantém a dinâmica de edificação registado no período 2016-2023: 153 alojamentos novos construídos por ano.

#### **Em síntese: Construção prevista de novos alojamentos de promoção pública e de promoção privada:**

---

<sup>40</sup> Ver Quadro 9: SÍNTESE DE EVOLUÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL | 2024 - 2035

<sup>41</sup> Ver Carta Municipal de Habitação de Lagos, Fase 2, Visão. Câmara Municipal de Lagos, 2024. Considerando que 50% dos novos alojamentos são afetos à residência permanente.

<sup>42</sup> Segundo os CENSOS 2021 a % de AFC de residência habitual no Município de Lagos em 2021 no total dos AFC é de aproximadamente 50%. Considera-se que essa % se mantém no horizonte temporal da Carta nos fogos novos a construir de promoção privada

- Acréscimo de alojamentos de **promoção pública e privada** no horizonte temporal da Carta: **5.906**<sup>43</sup>;

## B2) Do lado da capacidade máxima de edificação de novos alojamentos

### Alojamentos previstos em operações urbanísticas em curso<sup>44</sup>:

- Número total de alojamentos previsto em **operações urbanísticas em curso: 1.364**<sup>45</sup>;  
Previsivelmente a oferta destes alojamentos terá um parco contributo para aumentar a acessibilidade habitacional uma vez que:
  - i) Só cerca metade desses alojamentos – 682 - se deverá destinar a residência permanente<sup>46</sup>;
  - ii) A tipologia residencial dominante nestas operações é a habitação unifamiliar<sup>47</sup>;
  - iii) Muitas destas operações localizam-se nas ‘Zonas Marítimas’ marcadas pela atividade turística<sup>48</sup>;
  - iv) Em princípio o valor de venda e/ou arrendamento de grande parte dos alojamentos integrantes destes processos será incomportável face aos rendimentos da esmagadora maioria dos indivíduos e/ou dos agregados residentes no Município de Lagos (ou que nele pretendem residir)<sup>49</sup>.

### Alojamentos previstos em outras operações urbanísticas no horizonte temporal da Carta:

- Número máximo de **Novos Alojamentos a construir** em outros processos urbanísticos a empreender esgotando a capacidade de edificação prevista no PDM em vigor: **1.110**<sup>50</sup>;

---

<sup>43</sup> Total de 5.906 = 4.070 promoção pública + 1.836 promoção privada

<sup>44</sup> Fonte: C.M. Lagos, julho 2024. Considerados todos os processos independentemente da sua situação. Como se torna evidente este número é, pela sua própria natureza, circunstancial e varia temporalmente.

<sup>45</sup> Fonte: C.M. Lagos, julho 2024. Este registo integra todos os processos que se encontrem em curso independentemente da sua situação operacional e/ou administrativa. Note-se, pois, que, pela própria natureza dos processos, este registo é dinâmico.

<sup>46</sup> Considerando que o peso dos alojamentos familiares clássicos (AFC) de residência permanente no total dos alojamentos familiares clássicos é de 50% (coeficiente verificado nos dados dos CENSOS 2021).

<sup>47</sup> Que - pela sua dimensão, forma de agregação, relacionamento com o sistema de espaços públicos, composição do tecido urbano – torna pouco plausível a mobilização para programas de habitação acessível.

<sup>48</sup> Ver *Figura 1: “ESQUEMA DE ZONAMENTO TERRITORIAL”*.

Não sendo despiciente a necessidade de responder a situações de carência habitacional relacionada com a população cuja atividade profissional está relacionada (de forma sazonal ou permanente) com a atividade turística, constata-se que o maior número de agregados em carência habitacional insere-se em outros perfis.

<sup>49</sup> Ver: Carta Municipal de Habitação de Lagos, Fase 2, Visão. Câmara Municipal de Lagos, 2024 e Carta Municipal de Habitação de Lagos, Fase 1, Estudos de Base. Câmara Municipal de Lagos, 2023.

<sup>50</sup> Nesta estimativa já foi considerado o acréscimo que deriva da bonificação da capacidade de edificação nas operações urbanísticas em que é aplicada a quota de 20% dos alojamentos para habitação acessível.

Nessa estimativa foram excluídos: i) as áreas já urbanizadas/edificadas; ii) as áreas já afetadas a operações urbanísticas de promoção privada em curso; iii) Os alojamentos já previstos em operações urbanísticas de promoção pública de habitação acessível (270 alojamentos no âmbito da ELH e os alojamentos, 800, a construir em terrenos já da C.M. Lagos);

Também nesta componente a oferta destes alojamentos terá, previsivelmente, um parco contributo para aumentar a acessibilidade da habitação uma vez que:

- i) Só cerca metade desses alojamentos - 555 - se deverá destinar a residência permanente<sup>51</sup>;
- ii) A tipologia residencial dominante nestas operações é a habitação unifamiliar (cerca de 70%)<sup>52</sup>;
- iii) Aproximadamente 1/3 destas operações localiza-se nas 'Zonas Marítimas' marcadas pela atividade turística<sup>53</sup>;
- iv) Em princípio o valor de venda e/ou arrendamento de grande parte dos alojamentos integrantes destes processos será incomportável face aos rendimentos da esmagadora maioria dos indivíduos e/ou dos agregados residentes no Município de Lagos (ou que nele pretendem residir)<sup>54</sup>.

**Em síntese: Construção de novos alojamentos esgotando a capacidade de edificação do PDM:**

- Número total de alojamentos previsto em operações urbanísticas em curso e em futuras operações que **esgotem a capacidade de edificação prevista no PDM: 2.474**<sup>55</sup>;

**B1) vs B2) Encontro entre a construção prevista de novos alojamentos e a capacidade máxima de edificação do PDM**

Assim sendo, a capacidade máxima de edificação (em curso e futura) prevista no PDM – **2.474** alojamentos – é menor que o acréscimo de alojamentos de promoção pública e privada previsto na Carta até 2025 – **5.906** alojamentos<sup>56</sup>.

**Essa diferença é de 3.432 alojamentos**<sup>57</sup>.

<sup>51</sup> Considerando que o peso dos alojamentos familiares clássicos (AFC) de residência permanente no total dos alojamentos familiares clássicos é de 50%.

<sup>52</sup> Que - pela sua dimensão, forma de agregação, relacionamento com o sistema de espaços públicos, composição do tecido urbano – torna pouco plausível a mobilização para programas de habitação acessível.

<sup>53</sup> Ver *Figura 1: "ESQUEMA DE ZONAMENTO TERRITORIAL"*

Não sendo despiciente a necessidade de responder a situações de carência habitacional relacionada com a população cuja atividade profissional está relacionada (de forma sazonal ou permanente) com a atividade turística, constata-se que o maior número de agregados em carência habitacional insere-se em outros perfis.

<sup>54</sup> Ver: Carta Municipal de Habitação de Lagos, Fase 2, Visão. Câmara Municipal de Lagos, 2024 e Carta Municipal de Habitação de Lagos, Fase 1, Estudos de Base. Câmara Municipal de Lagos, 2023.

<sup>55</sup> Total 2.474 = 1.364 em processos em curso + 1.110 outros processos que esgotam a capacidade de edificação prevista no PDM.

<sup>56</sup> Total (5.906) = Operações de construção nova de promoção pública (4.070) + Operações de construção nova de promoção privada (1.836).

<sup>57</sup> Diferença (3.432) = 5.906 – 2.474.

Existem assim dois trajetos (+1) para equilibrar a capacidade máxima de edificação e o aumento do parque habitacional proposto na *Carta*:

*Trajeto 1:* alterar os parâmetros urbanísticos possibilitando uma maior capacidade de edificação no solo urbano já classificado como tal;

*Trajeto 2:* proceder à alteração da classificação como solo urbano de algumas áreas classificadas como solo rústico;

*Trajeto 1+2:* conjugar os dois trajetos, aumentando a capacidade de edificação e aumentando as áreas classificadas como solo urbano.

Os Quadros que se apresentam nas páginas seguintes (*Quadros 14, 15 e 16*) procuram explicitar a lógica de cruzamento entre os dois trajetos e demonstrar os consequentes resultados quantitativos.

*Quadro 14: RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Resposta aos objetivos e enquadramento nas Linhas de Atuação*

Pretende tornar patente – de forma sintética – a lógica condutora entre os **Objetivos Estratégicos**, as **Linhas de Atuação** e as **Medidas Mobilizadoras** que se articulam para responder às **dimensões programáticas** cruciais da *Carta*: da Centralidade da Câmara Municipal na definição da oferta habitacional e da Mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível.

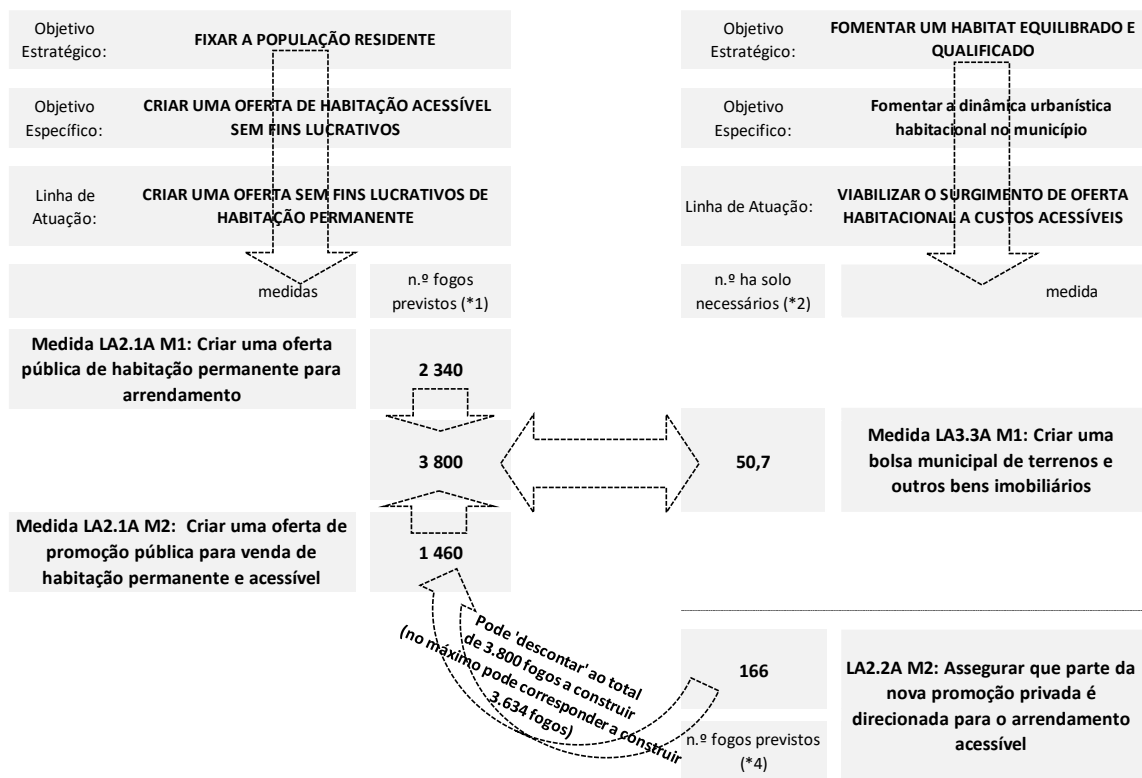
*Quadro 15: RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública (1.ª parte)*

Pretende demonstrar quais os resultados da conjugação entre os dois trajetos para equilibrar a capacidade máxima de edificação e o aumento do parque habitacional proposto na *Carta*. Desta conjugação resulta que a Área de Solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública – 3.800 alojamentos - totaliza 50,7 ha<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup> Não são consideradas as áreas a urbanização referentes aos 270 alojamentos a construir no âmbito da ELH Lagos.

**Quadro 14 - RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Resposta aos objetivos e enquadramento nas Linhas de Atuação**



(\*1) Ver Quadro 9: SÍNTESE DE EVOLUÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL | 2024 - 2035

Quadro 15: RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública

(\*2) Ver Quadro 15: UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública

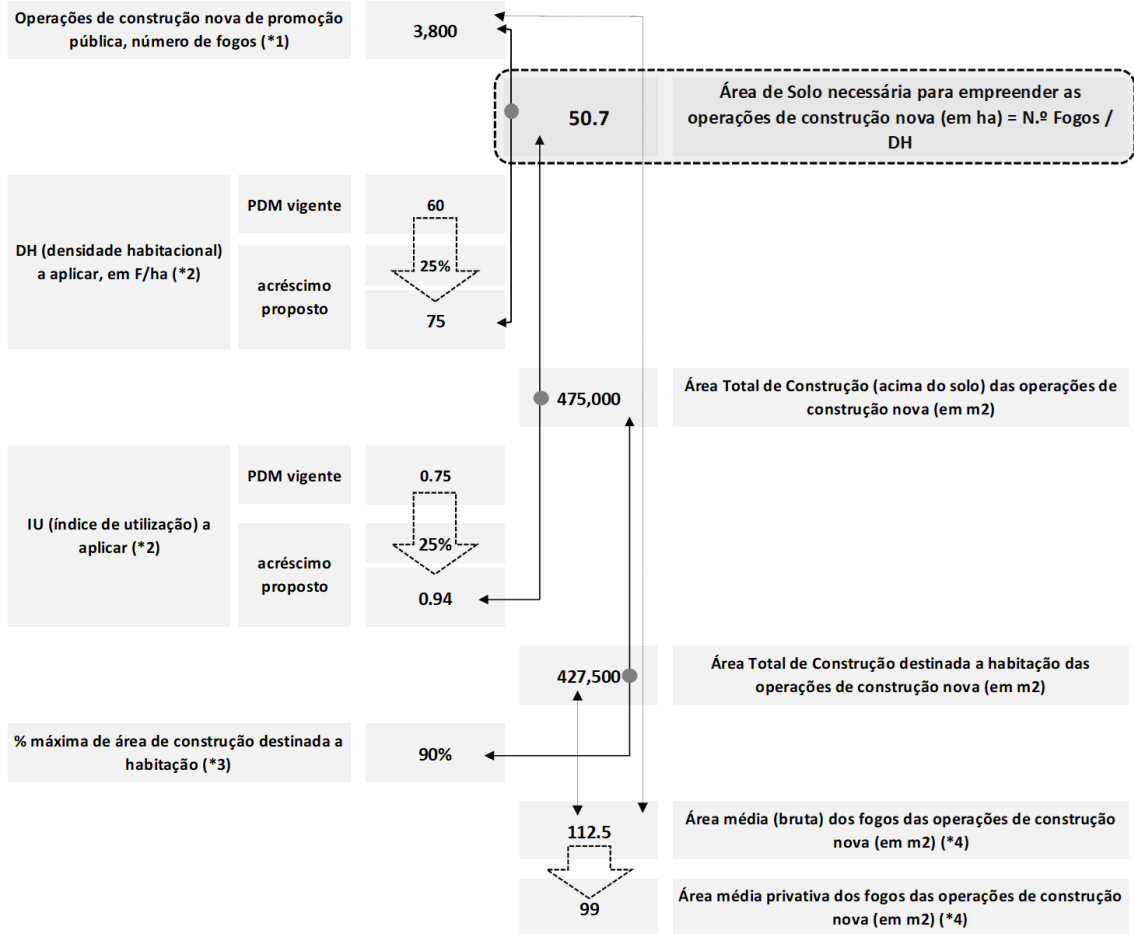
(\*3) Esta Medida integra as operações de mobilização para programas de habitação acessível resultante das operações urbanísticas a empreende no horizonte temporal da Carta. A saber:

- i) Afetação de 50% das áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva das futuras operações urbanísticas de carácter relevante para operações de habitação permanente e acessível
- ii) Estabelecimento de uma quota de 20% de fogos das futuras operações urbanísticas de carácter relevante a afetar para operações de habitação permanente e acessível

(\*4) O número de fogos a mobilizar nestas operações está dependente da dinâmica urbanística a empreender entre 2024 e 2035.

O número de fogos a mobilizar nestas operações deve ser assim considerado como a 'descontar' no número total de fogos novos a construir de promoção pública permitindo uma (eventual) menor afetação de solo urbano

**Quadro 15 - RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública – 1.ª Parte**



(\*1) Objetivos definidos nas Medidas integrantes da Linha de Atuação: CRIAR UMA OFERTA SEM FINS LUCRATIVOS DE HABITAÇÃO PERMANENTE PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

(\*2) Prevendo-se a aplicação dos parâmetros urbanísticos dos Espaços habitacionais a consolidar (EHa) em que seja predominante/preferencial a tipologia residencial da habitação coletiva.

Nas áreas em que se empreendam operações de construção nova de promoção pública a aplicação desses parâmetros não considera o acréscimo a efetivar nas operações em que se aplica a cedência de 50% da área de equipamento para habitação acessível

(\*3) Considera-se que as operações de promoção habitacional municipal deve integrar um mínimo de 10% (e um máximo de 20%) de área de construção destinada a outros usos que não o residencial

As áreas a considerar nestas categorias do solo urbano devem ser preferencial e dominantemente de uso residencial mas devem ter capacidade/possibilidade de integrar outros usos tais como comércio, serviços, indústria compatível com a função residencial.

(\*4) A área bruta por fogo integra as áreas comuns que se considera que corresponde a uma média de 12% da área total



*Quadro 16: RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública (2.ª parte).*

Este último quadro pretende demonstrar:

- i) O diferencial entre número total de alojamentos a considerar nas operações de construção nova de promoção pública (4.070) e de promoção privada (1.836) - 5.096 – e a capacidade máxima de Edificação segundo o PDM vigente – 2.474;
- ii) Sendo esse diferencial de 3.432 alojamentos tal significa que Área de Solo necessária para as operações de construção nova para suprir a diferença e para concretizar as propostas da Carta é de 45,8 ha.

Nota Recomendatória:

Não obstante a Carta Municipal de Habitação de Lagos não indicar expressamente a localização dos terrenos cuja reclassificação do solo como urbano é necessária para acolher as operações urbanísticas destinadas a suprir o diferencial entre a capacidade edificatória existente e as carências habitacionais verificadas, é importante que essa reclassificação venha a ocorrer tendo em conta um conjunto chave de princípios, por forma a salvaguardar um desenvolvimento urbano e territorial equilibrado e sustentável.

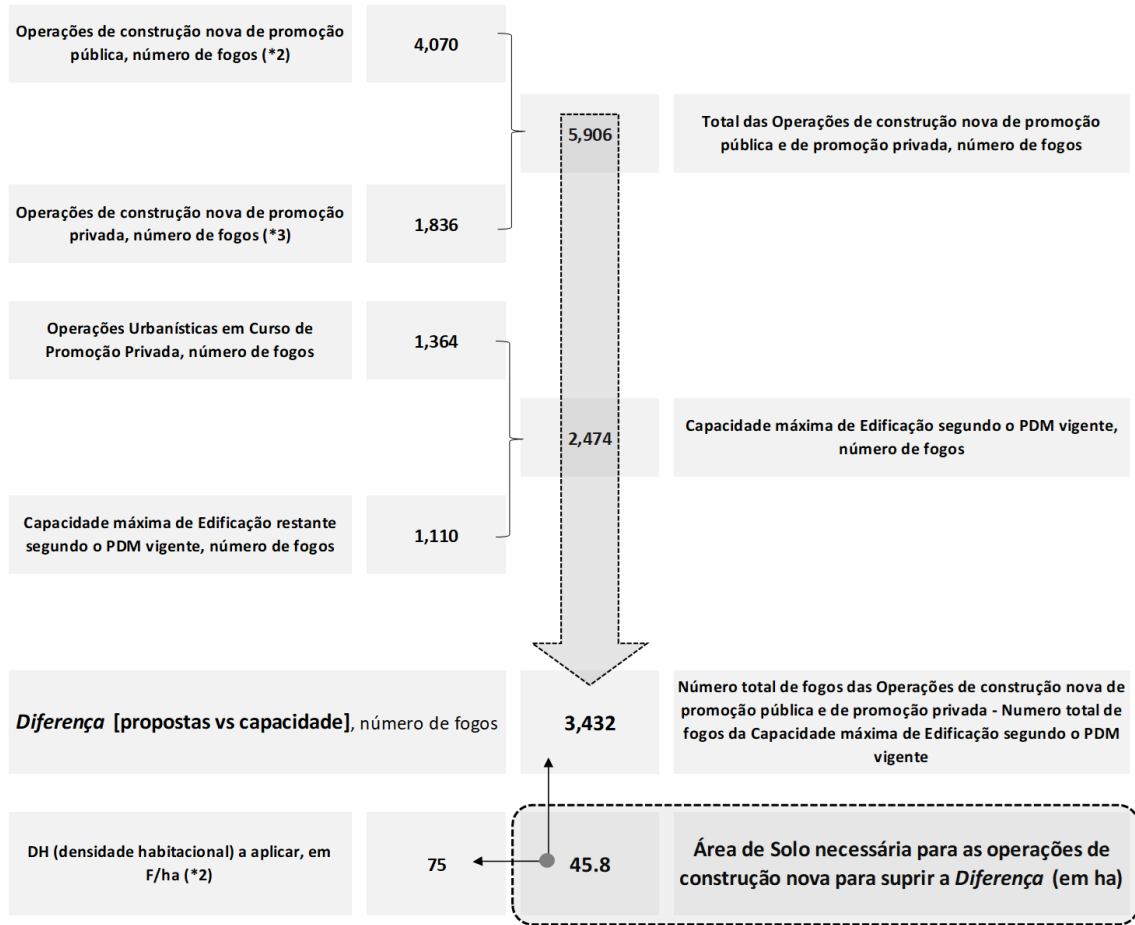
Assim, a escolha das áreas de solo rústico a reclassificar como urbano deverá:

- Sempre que possível acontecer na contiguidade de solo já classificado como urbano, por forma a evitar processos de dispersão urbana e de fragmentação dos territórios rurais, importantes para a preservação da paisagem, a vocação agrícola e a prestação de serviços de ecossistemas;

- Ter em consideração a infraestruturação existente no território, nomeadamente em termos de infraestruturas rodoviárias, de saneamento e abastecimento de água, devendo tanto quanto possível aproveitar o potencial existente e minimizar as necessidades de infraestruturação adicional;

- Ter em consideração a localização e área de influência dos equipamentos coletivos e espaços verdes existentes, bem como a população por eles servida, garantindo que as novas áreas de expansão são devidamente servidas por uma rede de equipamentos e serviços de interesse geral equilibrada e ajustada às necessidades da população, de acordo com princípios de economia e racionalidade.

**Quadro 16 - RELACIONAMENTO ENTRE AS MEDIDAS DE CONSTRUÇÃO NOVA DE PROMOÇÃO MUNICIPAL E A CRIAÇÃO DE UMA BOLSA MUNICIPAL DE TERRENOS - Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública – 2.ª Parte (\*1)**



(\*1) Para explicitação de grande parte dos registos ver Quadro 9: SÍNTESE DE EVOLUÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL | 2024 - 2035

(\*2) Considerando as operações já revistas na ELH (270 fogos) e as propostas constantes na Carta (3.800 fogos)

(\*3) Valores aproximados considerando que no horizonte temporal da Carta (2024-20235) se mantém a dinâmica de edificação registado no período 2016-2023: 153 fogos novos construídos por ano

(\*4) Ver Quadro 15: Nota explicativa acerca da estimativa de área de solo necessária para empreender as operações de construção nova de promoção pública



## PARTE 4 | PROGRAMAÇÃO DAS MEDIDAS A APLICAR



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

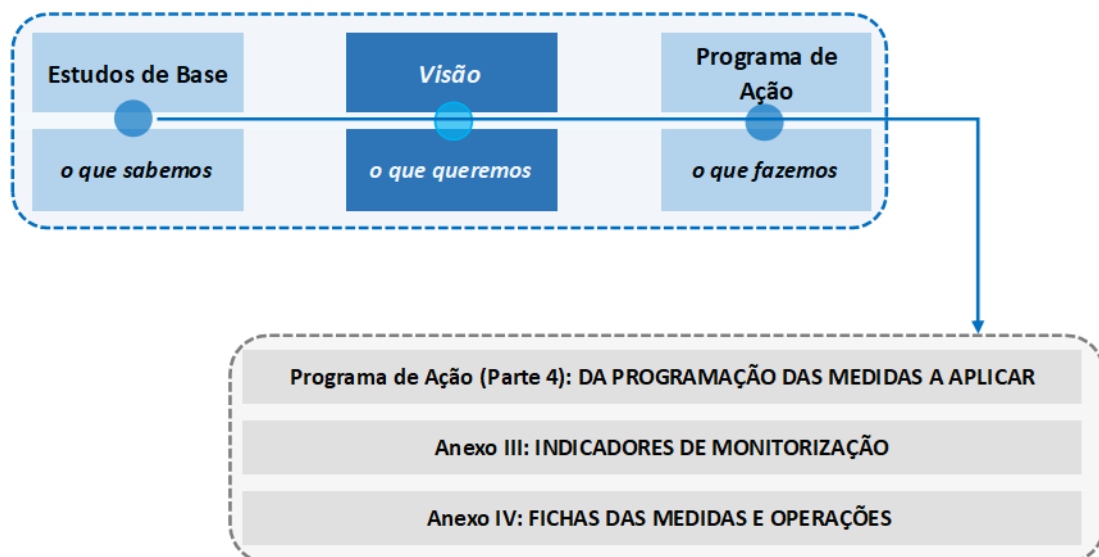
*Página propositadamente deixada em branco*

O capítulo final do Programa de Ação cumpre dois propósitos que se assumem como momentos, simultaneamente, de síntese e de conclusão, dos estudos desenvolvidos nas três fases da *Carta*:

- O ponto 4.1 – *do cruzamento entre as carências habitacionais e as soluções* – permite reconhecer de forma sistemática e detalhada: i) qual a convergência e o relacionamento entre as diversas Linhas de Atuação e Medidas propostas; ii) que Linhas de Atuação e que Medidas respondem, especificamente, a cada um dos Perfis de carência habitacional identificadas e caracterizadas nas fases anteriores da *Carta*;
- O ponto 4.2 – *da programação financeira e temporal das Medidas* – permite reconhecer, para cada Objetivo, para cada Linha de Atuação e para cada Medida, a sua estimativa do custo e o respetivo cronograma de execução.

Como se torna evidente os conteúdos desta parte 4 do Programa de Ação são, pela sua natureza, os elementos fundamentais para a execução da *Carta* e devem ser entendidos de forma integrada com os conteúdos do Anexo III – referente aos *Indicadores de Monitorização* – e do Anexo IV – referente às *Fichas das Medidas e das Operações*.

Deste modo, o conjunto destas três componentes – a base informativa das Fichas, a síntese de programação financeira e temporal e o roteiro de gestão e acompanhamento – pode ser lido como conteúdo autónomo que concretiza os estudos empreendidos, os objetivos traçados e a Visão desenhada na Carta Municipal de habitação de Lagos.



## 4.1 I CRUZAMENTO ENTRE AS CARÊNCIAS HABITACIONAIS E AS SOLUÇÕES

Na Parte 2 do Programa de Ação foi definida a estrutura das Medidas a aplicar salientando-se dessa estrutura a identificação de três tipos de Medidas: as Mobilizadoras, as Agregadas e uma Medida Especial. Já reconhecido o dimensionamento das diversas Medidas, esta Parte 4 – de síntese conclusão – avança com o relacionamento, qualitativo e quantitativo, entre esses três tipos de medidas (ver Quadro 17 - Matriz de Relacionamento entre as Medidas Mobilizadoras e as Medidas).

Nas fases anteriores da Carta (os Estudos de Base e a Visão) foram devidamente identificadas e caracterizadas as diversas dimensões das carências habitacionais – as presentes e as previsíveis – no Município de Lagos. Consequentemente foram identificados e caracterizados cinco diferentes Perfis de carência habitacional.

Nesse sentido, um dos propósitos cruciais da Carta – tanto no desenho da Visão como nas propostas deste Programa – passava, necessariamente, pela formulação de Medidas (e das correspondentes operações) que respondessem, direta e especificamente, aos diferentes perfis de carências habitacionais.

Quadro 18 - Estimativa dos agregados em situação de Carência Habitacional por perfis - total entre 2024 e 2035. Matriz de resposta por Tipologia de Intervenção Programática

Reconhecido – por cada um dos cinco perfis - os agregados familiares que, previsivelmente estão, ou vão estar (até 2035), em situação de carência habitacional, relacionam-se esses Perfis pelas diferentes Medidas (especialmente as Mobilizadoras) que respondem direta e especificamente a cada um desse Perfis.

Quadro 19 - Estimativa dos agregados em situação de Carência Habitacional por perfis - total entre 2024 e 2035. Quadro de resposta por tipologia de Intervenção Programática

Quadro 20 - Matriz de resposta das Medidas: Carências e Soluções Habitacionais, Quadro Síntese

Tendo em conta a Matriz apresentada no Quadro anterior então, nos Quadro 19 e 20, é demonstrado de forma detalhada e quantitativamente o grau de resposta das principais medidas às carências habitacionais presente e futuras.

Destaca-se que cerca de 5.900 agregados estão, ou vão estar até 2035 em situação de carência habitacional, sendo que:

- Cerca de 1.700 agregados já “têm casa”, ou seja, agregados que precisam de apoio para manter - física e/ou financeiramente - de forma condigna a casa que têm sendo que, em alguns casos, a incapacidade dessa manutenção pode implicar a necessidade de uma 'outra casa';

- Cerca de 4.200 agregados “não têm casa”, ou seja, agregados que precisam de apoio para aceder a uma habitação condigna e 'agregados que 'têm casa,' mas, que por manifesta incapacidade não conseguem manter a atual casa, têm de ter acesso a 'outra casa'.

Em termos de respostas programadas no âmbito da Carta, de assinalar que:

O número total de alojamentos de promoção pública de construção nova programados na *Carta* – **4.070 alojamentos** - oferecem uma **resposta praticamente integral para as situações dos agregados que "não têm casa"**

Os **798 agregados** integrantes do **Perfil A** (Pessoas e agregados domésticos sem habitação adequada e excluídos do mercado) **têm uma resposta integral nas propostas da Carta**

Os **1.586 agregados** integrantes do **Perfil B** (Pessoas e agregados domésticos de rendimentos médios-baixos, que não conseguem aceder ao mercado sem entrar em forte sobrecarga de custos habitacionais) **têm uma resposta integral nas propostas da Carta**

Os **1.453 agregados** integrantes do **Perfil C** (Pessoas e agregados domésticos de rendimentos médios, que não conseguem aceder ao mercado sem entrar em sobrecarga de custos habitacionais) **têm uma resposta integral nas propostas da Carta**



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

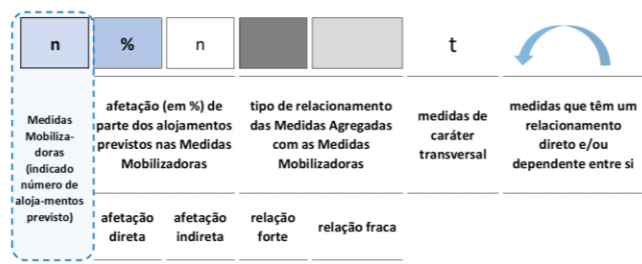
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

*Página propositadamente deixada em branco*



Quadro 17 - Matriz de Relacionamento entre as Medidas Mobilizadoras e as Medidas Agregadas

Dimensão Programática	MEDIDAS MOBILIZADORAS	Total de Soluções executando as Medidas (em número de alojamentos)	OE1. PROMOVER A DIGNIDADE HABITACIONAL								OE2. FIXAR A POPULAÇÃO RESIDENTE				OE3. FOMENTAR UM HABITAT EQUILIBRADO E QUALIFICADO																			
			OE1.1 Dar resposta à população excluída do mercado				OE1.2 Apoiar a manutenção de uma habitação adequada				OE2.1 Criar uma oferta de habitação acessível sem fins lucrativos		OE2.2 Incentivar a acessibilidade habitacional no setor privado		OE3.1 Promover o equilíbrio entre habitação permanente e alojamento local		OE3.2 Apoiar o bom funcionamento dos serviços públicos e o desenvolvimento económico local		OE3.3 Fomentar a dinâmica urbanística habitacional no município		OE3.4 Promover um habitat qualificado e territorialmente inclusivo													
			LA1.1A	LA1.1B	LA1.1C	LA1.2A	LA1.2B	LA1.1A	LA1.1B	LA1.1C	LA1.2A	LA1.2B	LA2.1A	LA2.1B	LA2.2A	LA2.2B	LA3.1A	LA3.1B	LA3.2A	LA3.3A	LA3.3B	LA3.4A	LA3.4B											
M1	M2	M1	M2	M1	M1	M1	M2	M1	M2	M3	M1	M2	M1	M2	M1	M1	M1	M2	M1	M2	M1	M2												
			Executar as operações de oferta pública para arrendamento apoiado previstas na ELH de Lagos	Monitorizar e evoluir as condições habitacionais no município e promover a atualização regular da ELH em conformidade	Fomentar a máxima e adequada ocupação do parque habitacional municipal	Assegurar a regular conservação e reabilitação do parque habitacional municipal	Desenvolver mecanismos de rápida resposta a situações que careçam de alojamento de emergência	Criar um programa de transição do regime de casa própria para direito real à habitação duradoura (DHD)	Serviço de apoio aos proprietários na reabilitação	Programa de apoio municipal à população para realização de pequenas obras na habitação	Crear uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento acessível	Crear uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda	Crear um programa para a disponibilização de oferta habitacional permanente sem fins lucrativos em arrendamento (cooperativas e terceiro setor)	Crear uma oferta pública de habitação de transição para arrendamento acessível	Crear um programa para a disponibilização de oferta habitacional de transição sem fins lucrativos em arrendamento acessível (cooperativas e terceiro setor)	Creção de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível	Dar continuidade ao Programa de Apoio ao Arrendamento Privado	Definição do adequado equilíbrio entre habitação permanente e alojamento local	Crear áreas de contenção	Reservar uma cota para profissionais temporários do setor de serviços públicos no âmbito da oferta sem fins lucrativos de habitação de transição	Crear um programa em parceria com o setor privado para promoção de alojamento temporário a custos acessíveis para profissionais deslocados	Crear uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários	Diversificar a promoção habitacional de interesse social (pública, cooperativas, do terceiro setor, privada e em parceria)	Recorrer à execução de obras coercivas em casos de particular relevância	Promover a diversidade da oferta habitacional	Promover a miscigenação social	Desenvolver intervenções de qualificação do espaço público, tendo em particular atenção os espaços de vizinhança	Incentivar a reabilitação do edificado e a promoção de edifícios energeticamente eficientes					
AUMENTAR & MOBILIZAR	Centralidade da Câmara Municipal na definição da oferta habitacional	270	270																	n	n													
	LA2.1A M1 - Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento acessível	1,740	4,070								1,740		2%	10%	5%						5%	n												
Mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível	LA2.1A M2 - Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda	2,060										2,060	n	n	n						n	5%												
	LA2.2A M2: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível	166	166										n	n	n		166				n	5%												
REABILITAR & MOBILIZAR	subtotal AUMENTAR & MOBILIZAR	4,236	270								1,740	2,060				166																		
	LA2.2A M1: Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	122	122										n	n	n	122					n	10%												
	LA1.2B M2 Programa de apoio municipal à população (predominantemente idosa) para realização de pequenas obras na habitação	20	20																															
	subtotal REABILITAR & MOBILIZAR	142	20																															
	Total	4,378		t														t	t					t	t	t	t	t	t	t	t	t		



*Página propositadamente deixada em branco*

**Quadro 18 - Estimativa dos agregados em situação de Carência Habitacional por perfis - total entre 2024 e 2035. Matriz de resposta por Tipologia de Intervenção Programática**

Identificação das Carências				Situação perante a habitação		Tipologia de intervenção Programática							observações
						AUMENTAR & MOBILIZAR			REABILITAR & MOBILIZAR				
						I) Promoção pública de construção de novos fogos			II) Mobilização da dinâmica urbanística privada para habitação acessível	Mobilização do parque privado existente para habitação acessível	Manutenção/Reabilitação do parque habitacional existente	Outras Tipologias de intervenção	
Perfis	Número de Agregados	'têm casa'	'não têm casa'	Arrendamento Apoio	Arrendamento Acessível	Habitação Acessível (venda)							
<b>A. Pessoas e agregados domésticos sem habitação adequada e excluídos do mercado:</b>													
A1. Pessoas e agregados mais vulneráveis (pobreza, exclusão social, famílias monoparentais, idosos, etc.);	798	189	609									têm casa: situações de reabilitação previstas na EIH	
A2. Pessoas e grupos específicos em situação de precariedade (em situação de sem abrigo e violência doméstica, insolvência, etc.);												estimativa de referência de 10% do perfil A1; 8 agregados por ano, total de 96 agregados	
<b>B. Pessoas e agregados domésticos de rendimentos médios-baixos, que não conseguem aceder ao mercado sem entrar em forte sobrecarga de custos habitacionais:</b>													
Que pretende emancipar-se/mudar de habitação (jovens, situações de divórcio, etc.);	1,586		1,586										
<b>C. Pessoas e agregados domésticos de rendimentos médios, que não conseguem aceder ao mercado sem entrar em sobrecarga de custos habitacionais</b>													
Ca. Agregados domésticos que deixaram de residir no Município de Lagos	598		598										
Cb. Agregados habitacionais que se encontram num escalão de rendimento em que podem não aceder a uma habitação adequada (tanto no regime de aquisição como de arrendamento)	854		854										
<b>D. Pessoas e agregados que pretendem residir no município por razões profissionais e que não consegue aceder ao mercado sem entrar em sobrecarga de custos habitacionais:</b>													
Da. Agregados que não residem no Município de Lagos e que se candidataram ao Concurso de Outubro de 2023;	136		136									assumindo que estes dois perfis - D1 e D2 - têm uma expressão idêntica de Da	
D1. Temporariamente, em atividades com algum carácter de sazonalidade;													
D2. De forma permanente;													
<b>E. Pessoas e agregados em risco de ficar sem habitação adequada;</b>													
E1. Por incapacidade de arcar com os custos da aquisição/arrendamento (subida das prestações do crédito/rendas);	1,582	1,582	0									considerando que uma parte não consegue manter e têm mesmo de aceder a uma outra/nova casa	
E2. Por incapacidade de arcar com os custos de conservação e reabilitação.	303	303	0										
<b>Total</b>		<b>2,074</b>	<b>3,784</b>										
Agregados que precisam de apoio para manter - física e/ou financeiro - de forma condigna a casa que têm; a incapacidade dessa manutenção pode implicar a necessidade de uma 'outra casa'				<b>'têm casa'</b>		Grau de incidência da tipologia programática na resposta ao perfil de carência							
Agregados que precisam de apoio para aceder a uma habitação condigna; em muitas situações 'habitam' uma casa mas que não tem as condições mínimas dignidade nem tem condições (a curto prazo) de garantir essas condições				<b>não têm casa'</b>		EXCLUSIVO E/OU PREPONDERANTE							
Agregados que 'têm casa' mas, que por manifesta incapacidade não conseguem manter a atual casa e têm de ter acesso a 'outra casa' (estima-se que corresponde a 20% do total de agregados do Perfil E)				<b>Agregados que 'têm casa' mas que têm de ter 'outra casa'</b>		EXCLUSIVO E/OU PREPONDERANTE							
				<b>377</b>		RESÍDUAL							
<b>Total</b>		<b>5,857</b>	<b>1,697</b>	<b>4,161</b>									

**Quadro 19 - Estimativa dos agregados em situação de Carência Habitacional por perfis - total entre 2024 e 2035.**  
**Quadro de resposta por Tipologia de Intervenção Programática**

Identificação das Carências				Situação perante a habitação		Tipologia de Medidas																																													
						AUMENTAR & MOBILIZAR				REABILITAR & MOBILIZAR																																									
						I) Promoção pública de construção de novos fogos		II) Mobilização da dinâmica urbanística privada para habitação acessível		Mobilização do parque privado existente para habitação acessível		Manutenção/Reabilitação do parque habitacional privado existente		Outras Tipologias de intervenção																																					
Perfis	Número de Agregados	'têm casa'	'não têm casa'	Total de Soluções	Arrendamento Apoiado		Arrendamento Acessível		Habitação Acessível (venda)		Outras Tipologias de intervenção																																								
					<p><b>A. Pessoas e agregados domésticos sem habitação adequada e excluídos do mercado:</b></p> <p><b>A1. Pessoas e agregados mais vulneráveis (pobreza, exclusão social, famílias monoparentais, idosos, etc.);</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>798</td> <td>189</td> <td>609</td> <td>798</td> <td>798</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>A2. Pessoas e grupos específicos em situação de precariedade (em situação de sem abrigo e violência doméstica, insolvência, etc.);</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>														798	189	609	798	798																												
	798	189	609	798	798																																														
<p><b>B. Pessoas e agregados domésticos de rendimentos médios-baixos, que não conseguem aceder ao mercado sem entrar em forte sobrecarga de custos habitacionais:</b></p> <p><b>Que pretende emancipar-se/mudar de habitação (jovens, situações de divórcio, etc.);</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>1,586</td> <td></td> <td>1,586</td> <td>1,586</td> <td>207</td> <td>779</td> <td>600</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>														1,586		1,586	1,586	207	779	600																															
	1,586		1,586	1,586	207	779	600																																												
<p><b>C. Pessoas e agregados domésticos de rendimentos médios, que não conseguem aceder ao mercado sem entrar em sobrecarga de custos habitacionais:</b></p> <p><b>Ca. Agregados domésticos que deixaram de residir no Município de Lagos</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>598</td> <td></td> <td>598</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Cb. Agregados habitacionais que se encontram num escalão de rendimento em que podem não aceder a uma habitação adequada (tanto no regime de aquisição como de arrendamento)</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>854</td> <td></td> <td>854</td> <td>1,453</td> <td></td> <td>226</td> <td>1,227</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>														598		598											854		854	1,453		226	1,227																		
	598		598																																																
	854		854	1,453		226	1,227																																												
<p><b>D. Pessoas e agregados que pretendem residir no município por razões profissionais e que não consegue aceder ao mercado sem entrar em sobrecarga de custos habitacionais:</b></p> <p><b>Da. Agregados que não residem no Município de Lagos e que se candidataram ao Concurso de Outubro de 2023;</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>136</td> <td></td> <td>136</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>D1. Temporariamente, em atividades com algum carácter de sazonalidade;</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>119</td> <td></td> <td></td> <td>108</td> <td>11</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>D2. De forma permanente;</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>														136		136														119			108	11																	
	136		136																																																
				119			108	11																																											
<p><b>E. Pessoas e agregados em risco de ficar sem habitação adequada;</b></p> <p><b>E1. Por incapacidade de arcar com os custos da aquisição/arrendamento (subida das prestações do crédito/rendas);</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>1,582</td> <td>1,582</td> <td>0</td> <td>140</td> <td></td> <td></td> <td>78</td> <td>62</td> <td>a prever</td> <td>a prever</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>E2. Por incapacidade de arcar com os custos de conservação e reabilitação.</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>303</td> <td>303</td> <td>0</td> <td>282</td> <td></td> <td>125</td> <td>77</td> <td>60</td> <td>20</td> <td>a prever</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Total</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>2,074</td> <td></td> <td>3,784</td> <td>4,378</td> <td>1,005</td> <td>1,005</td> <td>2,060</td> <td>166</td> <td>122</td> <td>20</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>														1,582	1,582	0	140			78	62	a prever	a prever				303	303	0	282		125	77	60	20	a prever				2,074		3,784	4,378	1,005	1,005	2,060	166	122	20		
	1,582	1,582	0	140			78	62	a prever	a prever																																									
	303	303	0	282		125	77	60	20	a prever																																									
	2,074		3,784	4,378	1,005	1,005	2,060	166	122	20																																									
<p><b>Diagrama de Fluxo:</b></p> <p>Diagrama de fluxo que mostra a transição de agregados entre diferentes estados de habitação. O total inicial é de 4,070 agregados. Destes, 316 são agregados que precisam de apoio para manter a casa que têm, o que resulta em 3,784 agregados em situação de transição. Desses 3,784, 61 são agregados que precisam de apoio para manter a habitação condigna, resultando em 3,723 agregados em situação de transição. Desses 3,723, 377 são agregados que têm casa mas que por manifesta incapacidade não conseguem manter a atual casa e têm de ter acesso a 'outra casa', resultando em 3,346 agregados em situação de transição. Finalmente, 377 agregados são promovidos para 'têm casa' mas que têm de ter 'outra casa', resultando em 3,723 agregados em situação de transição. O total final de agregados em situação de transição é de 4,161.</p>																																																			

Quadro 20 - Matriz de resposta das Medidas: Carências e Soluções Habitacionais, Quadro Síntese

Enquadramento nos Objetivos e nas Linhas de Atuação		Total de Soluções executando as Medidas (em número de alojamentos)	Situação perante a habitação		Perfis das Carências							
Dimensão Programática	Medidas		'têm casa'	não 'têm casa'	Total	A	B	C	D	E1	E2	
			1,697	4,161	5,857	798	1,586	1,453	136	1,582	303	
AUMENTAR & MOBILIZAR	Centralidade da Câmara Municipal na definição da oferta habitacional	LA1.1A M1 - Executar as operações de oferta pública para arrendamento apoiado previstas na ELH de Lagos	270			270						
		LA2.1A M1 - Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento	1,740	4,070		1,740	528	986	226			
		LA2.1A M2 - Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda	2,060			2,060		600	1,227	108		125
	Mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível	LA2.2A M2: Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível	166	166		165				19	73	73
<i>subtotal AUMENTAR &amp; MOBILIZAR</i>		4,236		217	4,018	4,235	798	1,586	1,453	127	73	198
REABILITAR & MOBILIZAR	Mobilização da dinâmica urbanística privada para programas de habitação acessível	LA2.2A M1: Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	122	122		122					62	60
		LA1.2B M1 Serviços de apoio aos proprietários na reabilitação (em conjugação com M2, Programa de apoio municipal à população idosa para realização de pequenas obras na habitação)	20	20		20						
	<i>subtotal REABILITAR &amp; MOBILIZAR</i>	142		114	28	142	0	0	0	0	62	80
<b>Subtotal</b> (Medidas com aplicação de operações de carácter físico de acréscimo do parque habitacional existente ou de intervenção para manutenção do parque habitacional privado existente)		4,378		370	4,065	4,377	798	1,586	1,453	127	135	278
Intervenção no parque habitacional existente	Outras Tipologias de Medidas (*1)	variável (*1)		1,351	96	1,447					1,447	
<b>Total</b>		4.435 + variável		1,722	4,161	5,823	798	1,586	1,453	127	1,582	278

(\*1) As outras tipologias de intervenção integram uma grande diversidade de Medidas identificadas nas Fichas das Medidas (Anexo I) e que passam pela aplicação de um amplo leque de instrumentos, nomeadamente os de carácter fiscal e/ou financeiro

Medidas com aplicação de operações de carácter fiscal e/ou financeiro e/ou outro que visam a dignificação e/ou manutenção do parque habitacional privado existente, público e privado



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigaçã  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

*Página propositadamente deixada em branco*

## 4.2 I Programação financeira e temporal das medidas

Deve ser consensualmente assumido que, tanto a programação temporal como a estimativa do dimensionamento e do custo das Medidas, e mais especificamente das Operações avançadas no Programa de Ação requer, nos momentos posteriores da sua efetiva aplicação (procedimento, estudo, projeto e, eventualmente, obra) uma necessária aferição, especificação e atualização tanto da expressão territorial, como da programação temporal, como ainda da dimensão e da correspondente estimativa de custo de cada Operação.

Nas suas diversas vertentes entende-se que as operações identificadas são, na sua grande maioria, da responsabilidade de conceção e de aplicação por parte da administração pública e, tratando-se de um instrumento municipal, tendo a autarquia local como protagonista. Todavia, sendo certo que a esmagadora maioria do parque habitacional é privado então, será imprescindível que a gestão e aplicação das propostas da *Carta* se faça em convergência com essa “esmagadora maioria” uma vez que a transformação e uso do parque edificado resulta, em grande parte, da ação de cada um dos cidadãos, dos agregados familiares e das empresas de Lagos.

No que concerne à expressão territorial importa referir que diversas operações consideradas e quantificadas no Programa de Ação (em termos de dimensão física e de custos) têm uma incidência física concreta e temporalmente determinada (entendendo essa determinação no âmbito do faseamento previsto no Programa de Ação e do horizonte temporal da *Carta*). No entanto existe um conjunto alargado de operações cuja determinação territorial só será conhecida no decorrer da execução da *Carta* e ainda um outro conjunto de operações que, pelo seu caráter - genérico e/ou imaterial - não têm uma expressão territorial precisa e abrangem, por regra, todo o Município<sup>59</sup>.

Reitere-se que, na lógica do entendimento acima referido, que o conteúdo deste capítulo tem de ter uma estreita ligação com o Anexo IV, das Fichas das Medidas uma vez que é nessas Fichas que está plasmada toda a informação acerca de cada uma das operações: do seu enquadramento com os objetivos; do seu alinhamento com as Linhas de Atuação; da descrição das suas características e especificidades; das respostas que dá a cada um dos perfis de carência; da programação temporal; do dimensionamento; da expressão territorial e da estimativa de custo.

As notas específicas acerca da metodologia aplicada na estimativa e custo está detalhada no Anexo IV, mas ficam desde já as referências mais destacadas:

---

<sup>59</sup> Em cada uma das Fichas das Medidas e Operações e expressão territorial de cada uma das operações é caracterizada dando-se sempre nota da sua (eventual) precisão e/ou abrangência territorial.

- Teve sempre em consideração o dimensionamento definido em cada uma das Linhas de Atuação respondendo aos objetivos estratégicos e específicos traçados;
- As medidas têm diferentes tipologias (e as correspondentes unidades) pré-definidas: Urbanização (que pode ser nova e/ou de requalificação de espaços públicos)<sup>60</sup>; Edificação (que pode ser nova, de reabilitação, de manutenção e/ou de gestão dos alojamentos); Estudos e Projetos (que podem ir desde elaboração de instrumentos de gestão do território a relatórios periódicos setoriais)<sup>61</sup>; Procedimentos (que incluem as tarefas inerentes à atividade da administração autárquica)<sup>62</sup>.
- Os valores unitários aplicados terão de ser natural e necessariamente revistos e atualizados ao longo do horizonte temporal da Carta uma vez que foram aplicados os valores de 2024 e não foi considerada qualquer taxa de atualização (Ver Quadro AIV.5 – Quadro resumo do valor unitário aplicado na estimativa de custo das medidas) ; e ainda três ressalvas:
- Não foi registada uma estimativa do valor do solo afeta às operações urbanísticas consideradas *LA3.3A M1 Criar uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários* uma vez que a determinação razoavelmente correta desse valor incorpora um conjunto de variáveis de tal forma imponderáveis que a sua estimativa - tão prolongada no tempo - não seria consistente;
- Não foram considerados os (eventuais) custos de ‘capital’ das operações, ou seja, não foram integrados os (eventuais) custos decorrentes de juros e/ou outros custos associados a empréstimos bancários;
- Assume-se que o benefício social, económico, patrimonial e cultural das propostas da *Carta* é evidente, mas não foi efetuada a avaliação económico-financeira da ponderação desses benefícios em face dos custos programados não tendo sido igualmente considerados os (eventuais) retornos financeiros (diretos e indiretos) das Medidas (e suas correspondente operações). A aplicação neste Programa de Ação do termo “custo” deriva de uma simplificação operacional quando, em bom rigor, o termo correto é **“investimento”**;

---

<sup>60</sup> Na esmagadora maioria das operações de edificação as obras e os custos de urbanização estão integrados nos custos estimados para a edificação. Assim, o custo referido na edificação já incorpora os custos de infraestruturação quando seja necessário executar essas obras.

<sup>61</sup> Na esmagadora maioria das operações de edificação os custos dos necessários estudos e projetos estão integrados nos custos estimados para a edificação. Assim, o custo referido na edificação já incorpora os custos de correspondentes custos dos estudos e projetos.

<sup>62</sup> Em muitos casos os procedimentos necessários para empreender determinadas operações já se incluem nas tarefas e nas missões existente da administração (nomeadamente a local). Ainda assim em diversas Medidas foram estimados os custos de criar procedimentos e/ou ampliar os já existentes. Evidentemente, a estimativa desses novos e/ou ampliados procedimentos é muito difícil pelo que se apela a uma sucessiva verificação e revisão dos valores apontados (tanto mais que em algumas situações não foi avançada uma estimativa concreta).



Assim, e considerando o entendimento acerca desta última parte do Programa de Ação já referido na abertura do mesmo, sublinhe-se que o conteúdo específico deste último capítulo – de programação temporal e financeiras das medidas a aplicar - assume um papel central na *Carta* na medida em que:

- É onde se manifesta, de forma mais evidente, a convergência dos vários objetivos e propostas com incidência não só no parque habitacional como no território de Lagos. Convergência assegurada por via da articulação, hierarquização, dimensionamento e programação temporal e financeira das várias operações tendo em conta os objetivos traçados e as dimensões programáticas cruciais da *Carta*;
- Incorpora, neste sentido de convergência – na programação temporal e financeira – diversas operações já propostas e/ou em curso, tanto as previstas em outros instrumentos municipais (ELH Lagos, regulamentos municipais) como as ações diversas da Câmara, bem como por via da ação dos particulares;
- Expressa, em termos efetivos, quais as Medidas e as Operações que têm expressão no parque habitacional e no território e que, em última instância, têm um impacto determinante na vida das populações;
- Ao estimar os recursos financeiros envolvidos na concretização das propostas da *Carta* estabelece a ligação com os diversos setores níveis da administração pública e com os instrumentos financeiros (outros) que, quer a nível internacional, nacional ou local, se encontrem eventualmente disponíveis<sup>63</sup>.

Em suma: traduz com precisão a programação temporal, e a dimensão dos recursos financeiros necessários para aplicar as propostas da *Carta* permitindo **percecionar o diferencial entre a situação de referência e a Visão desenhada.**

---

<sup>63</sup> A este respeito, em cada uma das Fichas das Medias e Operações (Anexo IV), são referidos os instrumentos eventualmente disponíveis sendo certo que ao longo do horizonte temporal da Carta, o leque dos instrumentos disponíveis irá certamente variar pelo que alguns dos instrumentos referidos podem (devem) não ser efetivos até em permanência até 2035. Note-se, pois, que, tendo em conta o horizonte da Carta – 12 anos – e a natural alteração das circunstâncias ao longo do tempo, a identificação destes instrumentos irá sofrer necessariamente alterações.

Nas páginas seguintes são apresentados dois quadros demonstrativos da incidência das propostas da Carta na evolução – quantitativa e qualitativa -do parque habitacional de Lagos.

### **Quadro 21 - Cronograma de Evolução da Promoção Pública habitacional**

Este quadro associa a dimensão quantitativa de evolução do parque habitacional de promoção pública que já tinha sido referida na Parte 2 do Programa de Ação (*ver Quadro 9, Síntese da Evolução do Parque Habitacional, 2024-2035*) com a estimativa de recursos financeiros inerentes à concretização dessa evolução. As Medidas Mobilizadoras consideradas são:

- Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos, 270 alojamentos e 46,7 milhões de euros (valores inscritos no âmbito da ELH Lagos)<sup>64</sup>;
- Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento, 1.740 alojamentos e 351,1 milhões de euros<sup>65</sup>;
- Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda, 2.060 alojamentos e 415,8 milhões de euros<sup>66</sup>;

Evidentemente que para fazer face à excecional evolução do parque de promoção pública é necessário afetar recursos financeiros (e outros) de grande monta. A prevista construção de 4.070 novos alojamentos (ainda que, desse total, 2.060 passem para o parque habitacional privado) é um desafio de enorme envergadura e que acarreta mobilização de grandes recursos financeiros. Assim, o valor estimado para fazer face a esta evolução é superior a 800 milhões de euros:

- No *tempo 1*: cerca de 46,7 milhões de euros para 270 alojamentos (valores inscritos no âmbito da ELH Lagos) e 39,6 milhões de euros para 196 alojamentos novos<sup>67</sup>;
- No *tempo 2*: cerca de 121,9 milhões de euros para 604 alojamentos<sup>68</sup>;
- No *tempo 3*: Cerca de 605,5 milhões de euros para 3.000 alojamentos<sup>69</sup>;

---

<sup>64</sup> Medida Mobilizadora: LA1.1A M1 - Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos

<sup>65</sup> Medida Mobilizadora: LA2.1A M1 - Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento

<sup>66</sup> Medida Mobilizadora: LA2.1A M2 - Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda

<sup>67</sup> Sendo que esses 196 alojamentos passam para o parque habitacional privado

<sup>68</sup> Sendo que desse total de 604, 240 devem integrar o parque municipal e 364 passam para o parque habitacional privado

<sup>69</sup> Sendo que desse total de 3.000, 1.500 devem integrar o parque municipal e os outros 1.500 passam para o parque habitacional privado

O valor – de mais de 800 milhões de euros – que se estima seja necessário para executar as operações referentes a estes cerca de 4.000 alojamentos tem de ser entendido como um valor global que tem vários ‘tempos’ (acima globalmente apontados) e, necessariamente, várias ‘participações’.

Desse modo – a cada momento – devem ser devidamente consideradas as circunstâncias e os condicionalismos a que podem estar sujeitas as diversas operações tendentes à concretização destas propostas. Nesse aspeto destaca-se que essa diversidade de ‘participações’ não se circunscreve às fontes de financiamento, mas deve ter em consideração um amplo leque de atividades que concorrem para a boa concretização das operações, como por exemplo: da programação, planeamento e projeto das intervenções; da gestão e acompanhamento dos processos; da boa execução, gestão e fiscalização das empreitadas; da monitorização da execução das operações.

No entanto, a ‘participação’ ao nível do financiamento ocupa um papel central sendo que, se deve alargar necessariamente desde o âmbito local/municipal até ao perímetro de financiamento comunitário/internacional ocupando obviamente o financiamento a nível nacional um papel central neste primado da ‘participação’. Realce-se ainda que não se deve restringir o universo ao financiamento público sendo determinante a convergência de financiamento privado.

Neste sentido considera-se que a ‘convergência’ é outro primado chave para a boa concretização destas propostas destacando-se a necessária cooperação institucional – desde a administração local à administração regional e central e comunitária, mas também a ‘convergência’ como os mais diversos agentes intervenientes na boa execução de políticas de habitação e na concretização das propostas apresentadas nesta *Carta*: com os diversos atores políticos do Município e da Região; com as associações sindicais e patronais como as entidades representantes dos diversos setores de atividade; com as organizações ligadas aos agrupamentos escolares e/ou à rede de equipamentos de saúde e de segurança social; com as organizações de dinamização cultural, recreativa e desportiva; com o tecido empresarial com especial destaque para o diretamente relacionado com as questões da habitação; com os agentes de promoção imobiliária e as diversas entidades financeiras.

No entanto, estes primados da ‘participação’ e da ‘convergência’ devem ser sempre guiados com o intuito de garantir a adesão e o envolvimento dos cidadãos que trabalham no Município de Lagos, dos seus residentes e das suas famílias.

## Quadro 22 - Cronograma de Evolução das operações de reabilitação do Parque habitacional

É assumido que a promoção de construção nova ocupa na *Carta* um lugar destacadíssimo tanto em termos de número de alojamentos como no correspondente investimento financeiro. Reconhece-se que esse destaque pode indiciar uma menor preocupação e um menor investimento na vertente da reabilitação do parque edificado.

Ora, os valores patentes no quadro 22 vem demonstrar que a incidência na vertente da conservação e da reabilitação do parque edificado é também ela central no Programa de Ação. É certo que os valores dos custos associados a esta vertente – cerca de 12 milhões de euros – são bem menores do que os valores afetos à construção nova, mas, o número de alojamentos (e agregados bem entendido) abrangidos é de mais de 2.600 sendo chegando a cerca de 3.600 operações de conservação e/ou reabilitação previstas<sup>70</sup>.

De realçar ainda que esse valor pode aumentar de forma significativa pois não foram contabilizadas todas as intervenções que se venham a realizar no parque habitacional privado (designadamente as medidas: *Recorrer à execução de obras coercivas em casos de particular relevância e Incentivar a reabilitação do edificado e a promoção de edifícios energeticamente eficientes*).

Note-se que no parque habitacional municipal está previsto um valor global de mais de 8 milhões de euros em ações de conservação/reabilitação abrangendo cerca de 2.200 alojamentos e quase 3.400 operações.

As Medidas consideradas (para além das já referidas no parque habitacional privado) são:

- Executar as operações de reabilitação do parque edificado previstas na ELH de Lagos: 186 alojamentos e 2,65 milhões de euros;
- Assegurar a regular conservação e reabilitação do parque habitacional municipal: 2.244 alojamentos, 3.380 operações e cerca de 8,1 milhões de euros;
- Programa de apoio municipal à população (nomeadamente a idosa) para realização de pequenas obras na habitação: 20 alojamentos e 0,38 milhões de euros, valores que devem ser ampliados com outras operações não passíveis de uma quantificação antecipada;

---

<sup>70</sup> Em alguns alojamentos é previsível decorrer mais do que 1 intervenção no decorrer dos 12 anos da vigência da Carta e daí a discrepância entre o número de operações e o número de alojamentos.

Quadro 21 - Cronograma de Evolução da Promoção Pública Habitacional

Medidas Mobilizadoras de operações de Edificação Nova de Promoção Pública	registos de dimensionamento e de estimativa de custo		Tempo 1				Tempo 2				Tempo 3				Horizonte Temporal da Carta
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
LA1.1A M1 Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos	n.º parcial alojamentos	parcial	54	108	108										270
	estimativa custo (milhões €)	parcial	9.3	18.7	18.7										46.7
LA2.1A M1 Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento	n.º parcial alojamentos	parcial					36	48	72	84	225	300	450	525	1,740
	estimativa custo (milhões €)	parcial					7.3	9.7	14.5	17.0	45.4	60.5	90.8	105.9	351.1
LA2.1A M2 Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda	n.º parcial alojamentos	parcial			84	112	84	84	84	112	225	300	450	525	2,060
	estimativa custo (milhões €)	parcial			17.0	22.6	17.0	17.0	17.0	22.6	45.4	60.5	90.8	105.9	415.7
<b>Total das 3 Medidas Mobilizadoras</b>	n.º parcial alojamentos	parcial	54	108	192	112	120	132	156	196	450	600	900	1,050	4,070
	estimativa custo (milhões €)	parcial	9.3	18.7	35.6	22.6	24.2	26.6	31.5	39.6	90.8	121.1	181.6	211.9	813.5

\*1 - Registado o tempo de conclusão de todas as operações e assumindo que o alojamento está devidamente ocupado por um agregado familiar

\*2 - No âmbito da Carta só foram programadas temporalmente as operações pelos 3 tempos pré-determinados. Para efeitos do presente Cronograma Síntese foi considerado que o número de alojamentos a registar em cada um dos tempos é crescente nos seus 4 anos: 15% do total no 1.º ano; 20% do total no 2.º ano; 30% do total no 3.º ano e 35% do total no 4.º ano

\*3 - A exceção é a Medida LA2.1A M2 *Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda* em que o número de alojamentos a empreender na 1.ª fase é repartido no Tempo 1 e no Tempo 2

\*4 - Na Medida "Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos" foi considerada como referência a execução de 20% no ano 2024 e 40% nos anos de 2025 e 2026

\*5 - De notar que o valor total estimado para as Edificações Novas integra os custos inerentes a: i) procedimentos prévios e de acompanhamento dos processos; ii) estudos e projetos das obras de urbanização de edificação; iii) obras de urbanização / infraestruturação.

Quadro 22 - Cronograma de Evolução das operações de reabilitação do Parque Habitacional

Medidas Mobilizadoras de operações de Reabilitação do Parque Habitacional	registos de dimensionamento e de estimativa de custo	Tempo 1				Tempo 2				Tempo 3				Horizonte Temporal da Carta	
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO	LA1.1A M1 Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos	n.º alojamentos parcial	38	76	76									189	
		n.º alojamentos acumulado	38	113	189										
	estimativa custo (milhões €) parcial	0.53	1.06	1.06										2.65	
	estimativa custo (milhões €) acumulado	0.53	1.59	2.65											
PARQUE HABITACIONAL PÚBLICO	LA1.1B M2 Assegurar a regular conservação e reabilitação do parque habitacional municipal	n.º alojamentos parcial	35	47	70	82	120	161	241	281	351	469	703	820	3,380
		n.º alojamentos acumulado	35	82	152	234	354	515	756	1,037	1,388	1,857	2,560	3,380	
	estimativa custo (milhões €) parcial	0.08	0.11	0.17	0.20	0.29	0.38	0.57	0.67	0.84	1.12	1.68	1.96	8.07	
	estimativa custo (milhões €) acumulado	0.08	0.20	0.36	0.56	0.85	1.23	1.80	2.48	3.31	4.43	6.11	8.07		
PARQUE HABITACIONAL PRIVADO	LA1.2B M2 Programa de apoio municipal à população (nomeadamente a idosa) para realização de pequenas obras na habitação	n.º alojamentos parcial					2	2	3	3	2	2	3	3	20
		n.º alojamentos acumulado					2	4	7	10	12	14	17	20	
	estimativa custo (milhões €) parcial					0.04	0.04	0.06	0.06	0.04	0.04	0.06	0.06	0.38	
	estimativa custo (milhões €) acumulado					0.04	0.08	0.13	0.19	0.23	0.27	0.32	0.38		
PARQUE HABITACIONAL PRIVADO	LA2.3B M1 Recorrer à execução de obras coercivas em casos de particular relevância	n.º alojamentos parcial	<i>variável</i>				<i>variável</i>				<i>variável</i>				<i>variável</i>
		n.º alojamentos acumulado	<i>variável</i>				<i>variável</i>				<i>variável</i>				<i>variável</i>
	estimativa custo (milhões €) parcial	<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>orçamento específico</i>	
	estimativa custo (milhões €) acumulado	<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>orçamento específico</i>	
PARQUE HABITACIONAL PRIVADO	LA2.4B M2 Incentivar a reabilitação do edificado e a promoção de edifícios energeticamente eficientes	n.º alojamentos parcial	<i>variável</i>				<i>variável</i>				<i>variável</i>				<i>variável</i>
		n.º alojamentos acumulado	<i>variável</i>				<i>variável</i>				<i>variável</i>				<i>variável</i>
	estimativa custo (milhões €) parcial	<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>orçamento específico</i>	
	estimativa custo (milhões €) acumulado	<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>dependente de orçamentação específica</i>				<i>orçamento específico</i>	
<b>Total das Medidas</b>	n.º alojamentos parcial	n.º alojamentos parcial	73	122	146	82	122	163	244	284	353	471	706	823	3,589
		n.º alojamentos acumulado	73	195	341	423	545	708	952	1,236	1,589	2,060	2,766	3,589	<i>+variável</i>
	estimativa custo (milhões €) parcial	0.61	1.17	1.23	0.20	0.33	0.42	0.63	0.73	0.88	1.16	1.74	2.02	11.10	
	estimativa custo (milhões €) acumulado	0.61	1.79	3.01	3.21	3.53	3.96	4.59	5.32	6.19	7.35	9.09	11.10	<i>+orçamento específico</i>	

- \*1 - Registo do tempo de conclusão de todas as operações de reabilitação e assumindo que o alojamento está devidamente ocupado por um agregado familiar.
- \*2 - Para efeitos desta visão global assume-se que o termo "reabilitação" encerra diversas operações de reabilitação moderada e profunda) e igualmente operações de conservação
- \*3 - No âmbito da Carta só foram programas temporalmente as operações pelos 3 tempos pré-determinados. Para efeitos do presente Cronograma Síntese foi considerado que o número de alojamentos a registar em cada um dos tempos é crescente nos seus 4 anos: 15% do total no 1.º ano; 20% do total no 2.º ano; 30% do total no 3.º ano e 35% do total no 4.º ano
- \*4 - Na Medida "Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos" foi considerada como referência a execução de 20% no ano 2024 e 40% nos anos de 2025 e 2026
- \*5 - De notar que o valor total estimado para as Edificações Reabilitar integra os custos inerentes a: i) procedimentos prévios e de acompanhamento dos processos; ii) estudos e projetos das obras de reabilitação
- \*6 - Na Medida "Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos" estão integradas as operações correspondente à intervenção em 10 alojamentos de beneficiários diretos (parque habitacional privado)
- \*7 - A Medida de promoção da reabilitação do edificado e a promoção de edifícios energeticamente eficientes também se deve aplicar ao Parque Habitacional Público
- \*8 - Na Medida "Assegurar a regular conservação e reabilitação do parque habitacional municipal" o número total de alojamentos a reabilitar é de 2.244 mas, o conjunto de operações a realizar ascende a 3.380 uma vez que em diversos alojamentos existem operações de conservação que se efetuam mais do que uma vez ao longo do horizonte temporal da Carta

### **Quadro 23 - Síntese da Programação, Medidas Mobilizadoras**

### **Quadro 24 - Cronograma da Programação, Medidas Mobilizadoras**

Na Parte 2 do Programa de Ação – a propósito da estrutura das medidas a aplicar – foi desde logo referido o protagonismo, tanto em termos estratégicos como em termos operacionais das denominadas, *Medidas Mobilizadoras*. Na verdade, do total de cerca de 827 milhões de euros de recursos financeiros necessários para implementar todas as Medidas previstas na Carta, aproximadamente 816 milhões (98% do total) são afetos a estas 6 Medidas Mobilizadoras, designadamente:

- Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos, 459 alojamentos abrangidos e um custo estimado de 49,3 milhões de euros<sup>71</sup>;
- Programa de apoio municipal à população para realização de pequenas obras na habitação, 20 alojamentos abrangidos e um custo estimado de 0,38 milhões de euros<sup>72</sup>;
- Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento, 1.740 alojamentos abrangidos e um custo estimado de 351,1 milhões de euros;
- Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda, 2.060 alojamentos abrangidos e um custo estimado de 415,7 milhões de euros<sup>73</sup>;
- Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado, 122 alojamentos abrangidos e um custo estimado de cerca de 60.000€ (sendo que este valor só considera os procedimentos necessários para conceber, gerir e acompanhar esses incentivos);
- Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível, 122 alojamentos abrangidos e um custo estimado de cerca de 80.000€ (sendo que este valor só considera os procedimentos necessários para conceber, gerir e acompanhar essa promoção);

Em termos de programação temporal a repartição financeira pelos 3 tempos do horizonte temporal da Carta é, tendo em conta a programação das Medidas, naturalmente crescente:

- *Tempo 1*, de 2024 a 2027, cerca de 88,9 milhões de euros;
- *Tempo 2*, de 2028 a 2031, cerca de 122,1 milhões de euros;
- *Tempo 3*, de 2032 a 2035, cerca de 605,6 milhões de euros;

<sup>71</sup> Entre alojamento de construção nova (270) e alojamentos a reabilitar (189).

<sup>72</sup> Como já referido anteriormente estes registos – de alojamentos abrangidos e valor de investimentos – deverá ser ampliado até 2035.

<sup>73</sup> Como já referido anteriormente estes alojamentos devem integrar o parque habitacional privado.



*Página propositadamente deixada em branco*



**Quadro 23 - Síntese da Programação, Medidas Mobilizadoras**

Objetivo Estratégico	Linha de Atuação		Medidas		Dimensionamento (segundo tipologia das Operações)						Estimativa de Custo (€)		observações
	código	identificação	código	identificação	Urbanização (*1)	Edificação / Nova (*2)	Edificação / Reabilitação (*3)	Edificação / Gestão (*2)	Estudos & Projetos (*4)	Procedimentos (*5)	valor (€)	% Medidas Mobilizadoras	
					m2	n.º alojamentos			n.º estudos & projetos	n.º de procedimentos			
Objetivo Estratégico 1. Promover a dignidade habitacional	LA1.1A	Aumentar a oferta pública de habitação em arrendamento	M1	Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos		270	189				49,300,440 €	6.0%	
	LA1.2B	Apoiar a população sem condições de habitabilidade	M2	Programa de apoio municipal à população para realização de pequenas obras na habitação			20				381,800 €	0.05%	
Objetivo Estratégico 2. Fixar a População Residente	LA2.1A	Criar uma oferta sem fins lucrativos de habitação permanente	M1	Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento		1,740					351,137,220 €	43.0%	Esta operação tem receitas associadas ao arrendamento (acessível ou apoiado) dos alojamentos
			M2	Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda		2,060					415,714,180 €	50.9%	Esta operação tem receitas associadas à venda dos alojamentos
	LA2.2A	Fomentar o surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	M1	Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado		122					58,560 €	0.01%	Considera-se que o custo inerente à aplicação desses instrumentos, e nos quais se incluem os procedimentos promovido pela Administração, estão integrados nas tarefas da autarquia. Todavia considera-se um valor de referência de um acréscimo de custo de 120€/ano por alojamento para apoiar e execução desses instrumentos/procedimentos
			M2	Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível		166					79,680 €	0.01%	
<b>Total Medidas Mobilizadoras</b>					<b>0</b>	<b>4,358</b>	<b>209</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>816,671,880 €</b>	<b>100.0%</b>	

**Observações gerais**

- (\*1) Os custos de urbanização inerentes às operações urbanísticas de novas edificações estão internalizados na estimativa de custo da edificação (ver Anexo II: Fichas das Medidas e das Operações)
- (\*2) Os custos inerentes à manutenção e gestão das novas edificações estão considerados em diversas Medidas Agregadas
- (\*3) Os custos de reabilitação das edificações podem ser grandeza diversa pelo que a sua especificação consta das Fichas das Medidas e das Operações (Anexo II)
- (\*4) Os custos dos estudos e projetos inerentes às operações urbanísticas de novas edificações estão internalizados na estimativa de custo da edificação (ver Anexo II: Fichas das Medidas e das Operações)
- (\*5) Os custos inerentes aos Procedimentos de atuação das novas edificações estão considerados em diversas Medidas Agregadas

Quadro 24 - Cronograma da Programação, Medidas Mobilizadoras

Objetivo Estratégico	Linha de Atuação		Medidas		Dimensionamento (segundo tipologia das Operações)						Estimativa de Custo (€)		
	código	identificação	código	identificação	Edificação / Nova (*1)			Edificação / Reabilitação			2024-2027	2028-2031	2032-2035
					2024-2027	2028-2031	2032-2035	2024-2027	2028-2031	2032-2035			
	n.º alojamentos						2024-2027	2028-2031	2032-2035				
Objetivo Estratégico 1. Promover a dignidade habitacional	LA1.1A	Aumentar a oferta pública de habitação em arrendamento	M1	Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos	270			189			49,300,440 €	0 €	0 €
	LA1.2B	Apoiar a população sem condições de habitabilidade	M2	Programa de apoio municipal à população para realização de pequenas obras na habitação					10	10	60,600 €	160,600 €	160,600 €
Objetivo Estratégico 2. Fixar a População Residente	LA2.1A	Criar uma oferta sem fins lucrativos de habitação permanente	M1	Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento		240	1,500				0 €	48,432,720 €	302,704,500 €
			M2	Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda	196	364	1,500			39,553,388 €	73,456,292 €	302,704,500 €	
	LA2.2A	Fomentar o surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	M1	Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	33	44	45				15,840 €	21,120 €	21,600 €
			M2	Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível		83	83				0 €	39,840 €	39,840 €
Total Medidas Mobilizadoras			valor		499	731	3,128	189	10	10	88,930,268 €	122,110,572 €	605,631,040 €
			% do total das medidas mobilizadoras		11.5%	16.8%	71.8%	90.4%	4.8%	4.8%	10.9%	15.0%	74.2%

Quadro 25 - Cronograma da Programação, Medidas Mobilizadoras

Objetivo Estratégico	Objetivo Específico	Linha de Atuação		Medidas		Dimensionamento (segundo tipologia das Operações)					
		código	identificação	código	identificação	Urbanização (*1)	Edificação / Nova (*2)	Edificação / Reabilitação (*3)	Estudos & Projetos (*4)	Procedimentos (*5)	
						m2	n.º alojamentos	n.º estudos & projetos	n.º de procedimentos		
OE1. PROMOVER A DIGNIDADE HABITACIONAL	OE1.1 Dar resposta à população excluída do mercado	LA1.1A	Aumentar a oferta pública de habitação em arrendamento	M1	Executar as operações de oferta pública para arrendamento previstas na ELH de Lagos	0	270	189	0	na	
				M2	Monitorizar a evolução das carências habitacionais no município e promover a atualização regular da ELH em conformidade	0	0	0	12	na	
		LA1.1B	Assegurar a boa gestão e a plena ocupação do parque habitacional municipal existente	M1	Fomentar a máxima e adequada ocupação do parque habitacional municipal	0	0	0	0	na	
				M2	Assegurar a regular conservação e reabilitação do parque habitacional municipal	0	0	2,844	0	na	
		LA1.1C	Criar respostas de alojamento urgente e temporário	M1	Desenvolver mecanismos de rápida resposta a situações que careçam de alojamento de emergência	0	0	0	4	na	
		Sub-total OE1.1 Dar resposta à população excluída do mercado					0	270	3,033	16	na
	OE1.2 Apoiar a manutenção de uma habitação adequada	LA1.2A	Apoiar a população em risco de perder a habitação	M1	Criar um programa de transição do regime de casa própria para direito real à habitação duradoura (DHD)	0	0	0	0	na	
				M2	Programa de apoio municipal à população idosa para realização de pequenas obras na habitação	0	0	20	0	na	
		LA1.2B	Apoiar a população sem condições de habitabilidade por incapacidade financeira de suportar as obras de conservação ou reabilitação da sua habitação	M1	Serviço de apoio aos proprietários na reabilitação	0	0	0	0	na	
				M2	Programa de apoio municipal à população idosa para realização de pequenas obras na habitação	0	0	20	0	na	
	Sub-total OE1.2 Apoiar a manutenção de uma habitação adequada					0	0	20	0	na	
	Total Objetivo Estratégico 1. Promover a dignidade habitacional					0	270	3,053	16	na	
	OE2. FIXAR A POPULAÇÃO RESIDENTE	OE2.1 Criar uma oferta de habitação acessível sem fins lucrativos	LA2.1A	Criar uma oferta sem fins lucrativos de habitação permanente	M1	Criar uma oferta pública de habitação permanente para arrendamento	0	1,740	0	0	na
					M2	Criar uma oferta de promoção pública de habitação permanente para venda	0	2,060	0	0	na
M3					Criar um programa para a disponibilização de oferta habitacional permanente sem fins lucrativos em arrendamento acessível (cooperativas e terceiro setor)	0	na	0	0	na	
LA2.1B			Criar uma oferta sem fins lucrativos de habitação de transição para apoio à emancipação	M1	Criar uma oferta pública de habitação de transição para arrendamento acessível	0	10% da LA2.1A M1	0	0	na	
				M2	Criar um programa para a disponibilização de oferta habitacional de transição sem fins lucrativos em arrendamento acessível (cooperativas e terceiro setor)	0	5% da LA2.1A M1	0	0	na	
Sub-total OE2.1 Criar uma oferta de habitação acessível sem fins lucrativos					0	3,800	0	0	na		
OE2.2 Incentivar a acessibilidade habitacional no setor privado		LA2.2A	Fomentar o surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	M1	Criação de um pacote de incentivos ao surgimento de oferta habitacional privada a preços inferiores aos de mercado	0	122	0	0	na	
				M2	Assegurar que parte da nova promoção privada é direcionada para o arrendamento acessível	0	166	0	0	na	
		LA2.2B	Apoiar o arrendamento no mercado	M1	Apoiar o arrendamento no mercado	0	0	0	0	na	
Sub-total OE2.2 Incentivar a acessibilidade habitacional no setor privado					0	288	0	0	na		
Total Objetivo Estratégico 2. Fixar a população residente					0	4,088	0	0	na		
OE3. FOMENTAR UM HABITAT EQUILIBRADO E QUALIFICADO	OE3.1 Promover o equilíbrio entre habitação permanente e alojamento local	LA3.1A	Definir o adequado equilíbrio entre habitação permanente e outros usos do parque habitacional	M1	Definição do adequado equilíbrio entre habitação permanente e alojamento local					na	
		LA3.1B	Definir as regras e os limites de utilização de frações habitacionais para Alojamento Local	M1	Criar áreas de contenção					na	
		Sub-total OE3.1 Promover o equilíbrio entre habitação permanente e alojamento local					0	0	0	0	na
	OE3.2 Apoiar o bom funcionamento dos serviços públicos e o desenvolvimento económico local	LA3.2A	Criar uma oferta para habitação temporária para profissionais externos ao município	M1	Reservar uma cota para profissionais temporários do setor de serviços públicos no âmbito da oferta sem fins lucrativos de habitação de transição para apoio à emancipação (LA 2.1 B)						na
				M2	Criar um programa em parceria com o setor privado para promoção de alojamento temporário a custos acessíveis para profissionais deslocados						na
	Sub-total OE3.2 Apoiar o bom funcionamento dos serviços públicos e o desenvolvimento económico local					0	0	0	0	na	
	OE3.3 Fomentar a dinâmica urbanística habitacional no município	LA3.3A	Viabilizar o surgimento de oferta habitacional a custos acessíveis	M1	Criar uma bolsa municipal de terrenos e outros bens imobiliários	50.7					na
				M2	Diversificar a promoção habitacional de interesse social (pública, cooperativa, do terceiro setor, privada e em parceria)						na
		LA3.3B	Desincentivar a persistência de edifícios devolutos e em ruínas e de terrenos expectantes com aptidão habitacional	M1	Recorrer à execução de obras coercivas em casos de particular relevância						na
	Sub-total OE3.3 Fomentar a dinâmica urbanística habitacional no município					50.7	0	0	0	na	
	OE3.4 Promover um habitat qualificado e territorialmente inclusivo	LA3.4A	Promover a diversificação da oferta habitacional e a miscigenação social	M1	Promover a diversidade da oferta habitacional						na
				M2	Promover a miscigenação social						na
LA3.4B		Promover a qualidade do espaço público e do edificado	M1	Desenvolver intervenções de qualificação do espaço público, tendo em particular atenção os espaços de vizinhança						na	
			M2	Incentivar a reabilitação do edificado e a promoção de edifícios energeticamente eficientes						na	
Sub-total OE3.4 Promover um habitat qualificado e territorialmente inclusivo					0	0	0	0	na		
Total Objetivo Estratégico 3. Fomentar um Habitat equilibrado e qualificado					50.7	0	0	0	na		
Total					50.7	4,358	3,053	16	na		



*Página propositadamente deixada em branco*

### **Quadro 25 - Síntese da Programação global**

### **Quadro 26 - Síntese da Programação por principais categorias e objetivos estratégicos**

Em termos globais, e considerando cada um dos objetivos estratégicos a repartição aponta para um claro protagonismo do objetivo 2 – de Fixar a População Residente – uma vez que é nesse objetivo que se integra a esmagadora maioria das operações de promoção de edificação nova.

Por outro lado, o objetivo 3 – de fomentar em habitar equilibrado e qualificado – tem uma verba alocada residual uma vez que as medidas integradas nesse objetivo passam fundamentalmente pela execução de estudos e/ou projetos e pela conceção, gestão e acompanhamento de procedimentos que permitam – no decorrer dos próximos 12 anos - a aplicação de operações diversas no parque habitacional privado e na qualificação do espaço público. Operações essas que devem ser então dimensionadas e estimado o seu custo de forma a integrar o Programa de Ação.

OE1. PROMOVER A DIGNIDADE HABITACIONAL: 58,9 milhões de euros;

OE2. FIXAR A POPULAÇÃO RESIDENTE: 766,8 milhões de euros

OE3. FOMENTAR UM HABITAT EQUILIBRADO E QUALIFICADO: 0,25 milhões de euros.

**Quadro 26 - Síntese da Programação por principais categoria e objetivos estratégicos**

	Estimativa de Custo (€)					
	principais categorias				Total	
	Edificação / Nova	Edificação / Reabilitação	Estudos & Projetos	Outras Categorias	valor	% total
<b>OE1. PROMOVER A DIGNIDADE HABITACIONAL</b>	46 650 489 €	11 103 239 €	332 000 €	828 360 €	58 914 087 €	7,1%
<b>OE2. FIXAR A POPULAÇÃO RESIDENTE</b>	766 850 469 €	0 €	0 €	0 €	766 850 469 €	92,8%
<b>OE3. FOMENTAR UM HABITAT EQUILIBRADO E QUALIFICADO</b>	0 €	0 €	250 000 €	0 €	250 000 €	0,03%
<b>TOTAL</b>	<b>813 500 958 €</b>	<b>11 103 239 €</b>	<b>582 000 €</b>	<b>828 360 €</b>	<b>826 014 556 €</b>	
	98,49%	1,34%	0,07%	0,10%		

Tal como se tornava evidente pelo alcance dos objetivos estratégicos, pelo desenho da *Visão* e pelo caráter das Linhas de Atuação é inquestionável – como fica demonstrado pelos quadros acima apresentados - que a concretização das medidas propostas na *Carta* implica uma **enorme mobilização de recursos financeiros**.

Mas, para além da mobilização de recursos financeiros, as medidas propostas no Programa de Ação, acarretam igualmente uma necessária afirmação da capacidade de informação e gestão de praticamente todos os setores e níveis da administração pública e, necessariamente, da administração local. Dai a amplitude e a diversidade das medidas e das operações relacionadas com a realização e/ou revisão de estudos e projetos e, principalmente, com a aplicação de novos procedimentos e/ou reforçados os procedimentos já existentes.

Sendo certo que as medidas mobilizadoras relacionadas com a promoção pública de construção nova têm um protagonismo central e correspondem a cerca de 90% dos custos estimados para implementação das propostas da Carta, o certo é que a concretização dessas medidas – para além da disponibilidade de recursos financeiros – obriga a uma necessária articulação ‘horizontal’: desde o desencadear dos procedimentos, a realização de estudos e projetos, a disponibilização de solos, a execução de obras de urbanização (de qualificação ou nova) e de edificação (nova e reabilitação, conservação).

Dai que, no conjunto das medidas propostas (ver *Anexo IV*), se avancem com um grande leque de operações relacionadas precisamente com procedimentos e *estudos&projetos*. Operações essas que não têm, evidentemente, o mesmo peso de afetação de recursos das operações de edificação, mas que são assumidas na *Carta* como imprescindíveis para alcançar os objetivos.

Nesta lógica de integração ‘horizontal’ reitera-se a importância central que o acompanhamento e a monitorização ocupam no processo de concretização das propostas da Carta. Sublinhem-se assim a centralidade dos conteúdos em ‘aberto’, ou seja, cujo preenchimento é efetuado ao longo do horizonte temporal da Carta: i) *Anexo III, dos indicadores de monitorização*; ii) *Anexo IV, das Fichas das Medidas e das Operações*.

A concretização das propostas no Programa de Ação determina o aumento dos alojamentos do Parque habitacional (público e privado) em cerca de 20% ao longo dos 12 anos do horizonte temporal da Carta. Esse acréscimo – de quase 6.000 alojamentos – fica a dever-se, em grande parte, à assunção da Câmara Municipal de Lagos como promotor, sendo a autarquia responsável por cerca de 3/4 desse acréscimo (embora parte dessa promoção passe para o parque habitacional privado).

Tendo em conta as especificidades e as circunstâncias – sociais, económicas e territoriais - do Município de Lagos a centralidade na construção de novos alojamentos, torna-se decisiva para enfrentar os desafios presentes e futuros. Entre outros fatores, dois fenómenos marcam o atual panorama da habitação em Lagos: i) a significativa quebra na última década da dinâmica urbanística e edificatória; ii) a inegável e relevante apetência de Lagos para a atividade turística – cuja centralidade não se perspetiva que venha a abrandar num futuro próximo.

Apreciado somente a dimensão quantitativa, o número de alojamentos existentes no Município poderia ser suficiente para – no presente e no futuro - equilibrar a oferta com a (grande) procura. No entanto, só metade dos cerca de 28.000 alojamentos existentes são de habitação permanente, sendo marcante para esse registo que: i) os alojamentos afetos a 2.ª habitação (secundária/sazonal) têm um peso determinante; ii) uma parte do parque habitacional está afeto a alojamento local.

As dificuldades em afetar parte desses alojamentos para 1.ª habitação e que respondam às carências habitacionais (presentes e futuras) são, entre outras: i) as inerentes vantagens económicas de afetar o património edificado à atividade turística; ii) pela tipologia e localização dominantes destes alojamentos pouco propícias às necessidades e exigências dos agregados familiares;

Mesmo reconhecendo essas dificuldades a *Carta* avança com um conjunto de medidas que: i) promovem a mobilização dos alojamentos de 2.ª habitação ou em alojamento local (bem como os alojamentos vagos) para integrar programas de habitação acessível; ii) avançam com a delimitação de uma área de contenção (na Cidade de Lagos) e com regras genéricas de limitação do alojamento local.

É evidente que, para enfrentar as graves carências habitacionais (presentes e futuras) a *Carta* avança com medidas excecionais apostando fortemente no substancial reforço da oferta pública de habitação. No entanto, é claro que, mesmo com essa fortíssima aposta, em 2035 - ano horizonte da Carta – cerca de 80% do parque terá sido contruído antes de 2014 e mais de 90% do parque habitacional será detido por privados.

Nesse sentido, diversas medidas do Programa de Ação incidem sobre: i) a promoção da mobilização do parque edificado existente para programas de habitação acessível; ii) a afetação de parte da nova dinâmica edificatória a esses programas de habitação acessível; iii) o apoio a intervenções de reabilitação no parque habitacional existente.

Acerca desta última vertente – de reabilitação do edificado – refira-se que, comparando com a média nacional o estado de conservação do parque habitacional do Município de Lagos é razoavelmente satisfatório. No entanto (e entre outros fatores) o progressivo envelhecimento do

parque e a fraca capacidade de intervenção dos proprietários pode tornar esse registo bem menos favorável. Dai que as acima referidas medidas de apoio previstas para a reabilitação/conservação atinjam mais 3.500 alojamentos a que se devem acrescentar as intervenções que derivem de procedimentos e/ou programas a executar até 2035.

De notar que esta lógica de reabilitação, que se perspectiva chegue, numa primeira instância a cerca de 15% dos alojamentos do Município, têm desde logo previstas no Programa de Ação um conjunto de operações de conservação/reabilitação do parque habitacional público. Assim, a par da clara aposta na construção de novos alojamentos, estão igualmente claramente identificadas as operações e os correspondentes custos que acarreta a boa gestão, conservação e reabilitação do parque habitacional público e dos espaços públicos envolventes sublinhando-se assim o cumprimento do objetivo estratégico da promover um **habitat equilibrado qualificado**.

Sendo **reconhecida a diversidade, a profundidade e a persistência das carências habitacionais** (em termos locais, mas, também, em termos regionais, nacionais e internacionais), torna-se imprescindível enfrentar esse excecional desafio com o **avanço de medidas igualmente excecionais**. É esse desafio que a Carta Municipal de Habitação de Lagos assume avançando com um conjunto de propostas de enorme impacto e de – reconhece-se – enorme dificuldade de aplicação, mas cuja **concretização é absolutamente urgente e necessária**.







FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



CIAUD  
Centro de Investigação  
em Arquitetura,  
Urbanismo e Design

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LAGOS I PROGRAMA DE AÇÃO

**Coordenação científica:** Ana Pinho  
Cristina Cavaco  
David Vale  
Luís Sanchez Carvalho

**Equipa técnica:** Afonso Marques  
José Luís Cunha  
Mário Alves  
Patrícia Maravilha

---



**FACULDADE DE ARQUITETURA**  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA



**CIAUD**  
Centro de Investigação  
em Arquitetura  
Urbanismo e Design

