



ANEXO 2

TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor da Cerca da Feira

(*elaboração*)



Termos de Referência

Silves, 06 de fevereiro de 2018

versão 1

ÍNDICE

	Pág.
1. CONTEXTUALIZAÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	4
3. QUADRO LEGAL	5
4. O PPCF NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	7
5. REFERENCIAL ESTRATÉGICO PARA O DESENVOLVIMENTO	11
6. DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO	12
7. OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA	15
8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ELABORAÇÃO DO PLANO	17
9. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO	19
10. EQUIPA TÉCNICA	20
11. FONTES	21

ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
2.1. Área de intervenção do PPCF	4
4.1. Carta n.º 7 dos Núcleos Urbanos do PDM de Silves	9

ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
7.1. Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPCF	16
8.1. Conteúdo material do PPCF	17
8.2. Conteúdo documental do PPCF	18
9.1. Faseamento dos trabalhos	20
9.2. Calendário dos trabalhos	20
10.1. Composição da equipa técnica externa	21

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A dinamização da base económica, por via da atração de investimento, constitui um dos pilares de atuação das autarquias locais na prossecução do desenvolvimento económico e social do território, numa perspetiva de sustentabilidade e salvaguarda dos recursos e especificidades locais. É neste quadro de competências que o Município de Silves, face à iniciativa particular (vd. anexo 1) de promover o desenvolvimento urbano da área de “Cerca da Feira”, incluindo um prédio propriedade do Município (em requalificação) e privado, na vila de S.B. de Messines, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Silves, pondera a oportunidade de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais – o Plano de Pormenor da Cerca da Feira (PPCF).

Para o feito, concretizam-se os respetivos Termos de Referência, como base programática da elaboração, integrando o enquadramento legal, processual e estratégico, concretizando a área de intervenção e ainda da sua compatibilidade e conformidade com os demais instrumentos de gestão territorial. Define-se, igualmente, nos Termos de Referência, a oportunidade, objetivos e programa base a concretizar com a elaboração do PPCF e, conseqüentemente, dos conteúdos materiais e documentais a elaborar, assim como o faseamento e calendarização do procedimento de elaboração e a equipa técnica responsável pela mesma.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹, os Termos de Referência deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do PPCF, ficando disponível durante o período de consulta pública prévia².

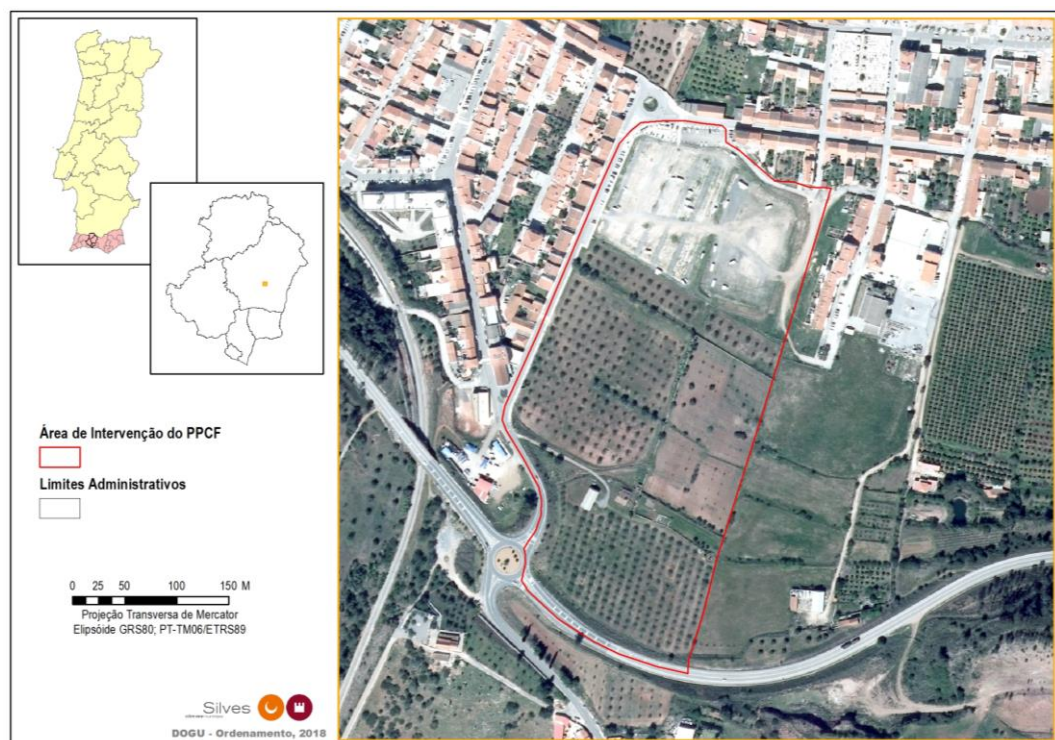
¹ Nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT (dl n.º 80/2015, de 14 de maio).

² De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do PPCF¹ corresponde a um espaço localmente denominado por “Cerca da Feira”, integrado no perímetro urbano de S. Bartolomeu de Messines, contíguo ao solo rústico adjacente (vd. figura 2.1).

Fig. 2.1
Área de Intervenção do PPCF



Fonte: Limites Administrativos (IGP, CAOP 2016), PDM95 (adaptado), Ortofotomapa (CMS/DGT, 2015).

Trata-se de um espaço com uma área de cerca de 12ha, de forma grosseiramente retangular com o maior comprimento disposto no sentido norte-sul, sendo que no primeiro caso e a ponte confina com os arruamentos urbanos e, no segundo caso, com a variante à EN124.

No seu setor norte, encontra-se em implementação um projeto de requalificação paisagística e funcional do espaço, propriedade do Município de Silves, onde se realizam as feiras e mercados e onde também está instalado o terminal rodoviário, um parque de estacionamento e uma estação de serviço de autocaravanismo, além de espaços verdes. Nos termos do previsto em sede de

¹ De referir que a delimitação, em rigor, será efetuada aquando da elaboração do plano de pormenor.

ordenamento do PDM de Silves, esta área e a contígua a sul, inculta numa parte e noutra plantada com um pomar ordenado de alfarrobeiras, deverá ser sujeita a plano de pormenor.

Os solos são barros castanhos avermelhados e apresentam uma capacidade de uso elevada.

Trata-se de uma área contígua ao perímetro urbano de São Bartolomeu de Messines e que com este estabelece uma relação funcional privilegiada, designadamente em virtude das diferentes atividades e dinâmicas que aí se têm vindo a desenvolver¹, ainda que de forma informal.

Do ponto de vista da sua centralidade, a proximidade às principais vias rodoviárias, designadamente a 2,8km da A2 e a 1,8km do IC2, conferem-lhe uma atratividade e um posicionamento relativo muito competitivos. Daqui resulta que, tal como o aglomerado de São Bartolomeu de Messines, esta área constitui uma entrada estratégica para o algarve.

O aglomerado de São Bartolomeu de Messines, à semelhança de toda a freguesia, tem vindo a perder população e dinamismo, como reflexo da forte litoralização que se tem assistido no algarve (e no país). A este processo, associa-se o abandono dos espaços construídos e a sua conseqüente degradação. Importa assim, neste contexto, apostar em políticas de discriminação positiva, promotoras da coesão territorial e da valorização dos recursos e especificidades territoriais, conducentes a gerar dinamismo económico e revitalização do tecido.

3. QUADRO LEGAL

Constitui dever das autarquias locais “promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”, designadamente de “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização” (artigo 8.º, n.os 1 e 2, da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo²). Neste pressuposto, é dever da autarquia definir uma estratégia de ordenamento do território consentânea com a evolução de que o município tem sido alvo, assente

¹ Referimo-nos ao facto de este espaço funcionar como espaço de feiras e mercados, como estacionamento informal, como palco para eventos desportivos ou espaço de recreio por parte da população mais jovem.

² Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

numa política pública de promoção do desenvolvimento e coesão social, económica e territorial, no respeito pelas especificidades existentes.

Neste quadro, assume-se o plano de pormenor como o instrumento que “desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral” (n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT).

Acresce a este quadro geral de ordenamento do território um conjunto de outros diplomas de aplicação direta na elaboração de um plano territorial municipal nomeadamente:

1. Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio. Concretiza a definição de **conceitos** na área do ordenamento do território e, sobretudo, do urbanismo.
2. Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro. Estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a **produção cartográfica** no território nacional.
3. Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro. Regula as normas e especificações técnicas da **cartografia** a observar na elaboração das plantas dos **planos territoriais**.
4. Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Estabelece os critérios de **classificação** e reclassificação do solo, bem como os **critérios de qualificação** e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.
5. Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio. Consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a **Avaliação Ambiental**.
6. Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho e as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Ecológica Nacional (RJREN)**.
7. Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro. Estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Agrícola Nacional (RJAN)**.
8. Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Rectificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterada pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto. Estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.

9. Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro. Estabelece a obrigatoriedade de elaboração de **cartas de zonas inundáveis** nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias.

4. O PPCF NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPCF, as operações de uso, ocupação e transformação do solo regem-se pelo estabelecido no Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves). Contudo, no quadro do sistema de gestão territorial vigente, para além do PDM de Silves, o PPCF deve manter compatibilidade e conformidade com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve). Com efeito, de acordo com o RJIGT “a elaboração (...) dos planos territoriais obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, os programas e os projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações” (n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Neste sentido, procede-se a uma análise sintética de cada um dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) com incidência sobre a área de intervenção do PPCF, nas matérias relevantes para o efeito.

PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT ALGARVE)

O PROT Algarve vigente¹ determina como ambição para a região a “afirmação do Algarve como uma região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento (...) com uma economia dinâmica, diversificada e competitiva, (...) robustecida pelo surgimento de novos setores complementares de especialização”.

Do ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, o PROT Algarve insere esta área na unidade territorial da Serra, “onde têm vindo a registar-se elevados índices de despovoamento. Nesta área predominam as atividades agrícolas, pecuárias e florestais e regista-se, em geral, um fraco

¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

dinamismo económico” (pp. 4962 do PROT Algarve). Deste quadro resulta uma estratégia territorial assente em sete opções estratégicas¹, das quais se destaca, para o caso concreto, o “reequilíbrio territorial, onde se refletem objectivos de coesão territorial e de fomento do desenvolvimento das áreas mais desfavorecidas do interior da Região” (pp. 4944 do PROT Algarve). Determina o PROT Algarve que as orientações estratégicas de reequilíbrio territorial visam o/a:

1. controlo das pressões de urbanização sobre o litoral e promoção do potencial de desenvolvimento do interior da Região, reorientando a oferta turística e criando condições de desenvolvimento das atividades económicas associadas aos espaços rurais;
2. combate à desertificação e ao abandono das áreas rurais, promovendo a fixação da população ativa através quer do aumento das oportunidades de emprego locais, quer da melhoria das acessibilidades às áreas de maior concentração económica da Região, quer ainda de usos e práticas agrícolas e florestais que combatam os processos que conduzem à desertificação;
3. promoção de melhorias significativas na qualidade de vida da população residente nos territórios do interior da Região, nomeadamente no que respeita às condições de habitação, à cobertura das infraestruturas e equipamentos coletivos e ao desenvolvimento das atividades comerciais e culturais;
4. criação de medidas de discriminação positiva dos territórios do interior no âmbito dos instrumentos de gestão territorial;
5. valorização do património natural, paisagístico e cultural específico das áreas do interior, dinamizando atividades económicas associadas devidamente integradas nos circuitos comerciais e turísticos da Região;
6. consolidação do sistema urbano do interior, explorando sinergias e funções de articulação entre diversos espaços (pp. 4947, do PROT Algarve).

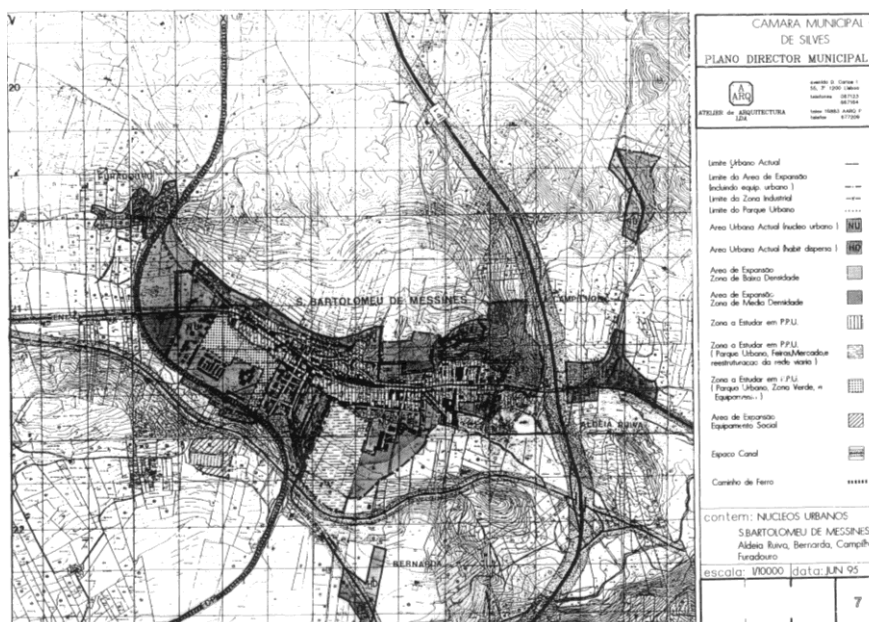
Neste sentido, o PROT Algarve enquadra iniciativas que tendam a inverter as assimetrias regionais, que potenciem o dinamismo económico e social das áreas mais desfavorecidas e que promovam a coesão territorial.

¹ “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (pp. 4944 do PROT Algarve).

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SILVES (PDM)

O PDM, na sua versão atual¹, integra esta área em perímetro urbano com a designação “zona a estudar em PPU (parque urbano, feiras, mercado e reestruturação da rede viária)” (vd. figura 4.1). Esta ‘classificação’ encontra enquadramento no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em vigor à data da elaboração do PDM de Silves e refere-se a áreas cujo regime de uso, ocupação e transformação deverá ser definido no âmbito de “Planos Parciais de Urbanização²”.

Figura 4.1
Carta n.º 7 dos Núcleos Urbanos do PDM de Silves



Fonte: PDM de Silves

Neste caso concreto³, o zonamento do PDM de Silves está associado a diversos de usos, desde as infraestruturas viárias às “zonas verdes urbanas, podendo incluir equipamentos sociais complementares” (artigo 20.º do PDM de Silves), os espaços de feiras e a atividade comercial.

¹ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/1995, de 4 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Retificação n.º 1684/2008, de 22 de julho, pelo Aviso n.º 26109/2008, de 30 de outubro, e pelo Aviso (extrato) n.º 9330/2017, de 14 de agosto.

² Nos termos do definido na alínea b) do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, esta tipologia de instrumento equivale a Plano Parcial de Urbanização. Refira-se a este propósito que o PDM de Silves foi elaborado no âmbito do Decreto-Lei n.º 69/90, pelo que deveria integrar apenas as tipologias de plano municipal aí previstas.

³ Na medida em que as “zonas a estudar em PPU” estão definidas um pouco por todo o concelho, com incidência em territórios distintos entre si. De referir a existência de “zonas a estudar em PPU” coincidentes com áreas de expansão dos aglomerados, outras com espaços destinados a equipamentos e ainda as definidas em áreas de cariz histórico/ de génese dos aglomerados.

Nesta senda, é possível aferir do disposto no PDM de Silves que, ao integrar no perímetro urbano de São Bartolomeu de Messines uma área com esta dimensão e com a definição destes usos, se pretendesse garantir uma articulação harmoniosa e funcional, assim como uma complementaridade da mesma com a área consolidada do aglomerado. Esta conclusão resulta reforçada pela contiguidade (física e funcional) da mesma ao aglomerado e ainda pelo alinhamento que se adivinha dos arruamentos contíguos.

No entanto, numa leitura atualizada do plano e atendendo ao contexto económico, social e de dinâmica existente, designadamente as opções de rigor, eficiência e sustentabilidade na gestão do território, considera-se que o zonamento definido no PDM de Silves não pode ser assumido de forma impositiva, mas sim como uma orientação.

Com efeito, quando o PDM prevê que esta área seja sujeita a um plano de maior pormenor está precisamente a remeter para o desenvolvimento de uma proposta adaptada às especificidades, necessidades e à estratégia definida pelo Município aquando da elaboração do plano.

Ainda no que concerne ao estabelecido no PDM de Silves¹, atendendo ao grau de maturidade dos trabalhos da revisão², considera-se também oportuno proceder ao enquadramento da elaboração do PPCF na proposta de revisão do PDM de Silves, em elaboração.

Antes de mais, importa referir que o quadro legal vigente é significativamente diferente do que enquadrou a elaboração do PDM em vigor, de onde resulta que a proposta (em fase de elaboração) defina para esta área uma classificação e qualificação do solo distinta. Neste sentido e atendendo à coincidência temporal dos procedimentos de elaboração dos dois planos territoriais, é objectivo do Município de Silves promover uma total e completa conformidade entre os mesmos, concorrendo para tal o princípio de coordenação de planos.

¹ E no quadro do princípio de coordenação das intervenções estabelecido no artigo 22.º do RJIGT, designadamente no seu n.º 2.

² O procedimento de revisão do PDM de Silves teve início com a publicação do Edital n.º 214/2006 de 27 de abril de 2006, aditado pelo Aviso n.º 11349/2016, de 15 de setembro.

5. REFERENCIAL ESTRATÉGICO DO DESENVOLVIMENTO

A estratégia de desenvolvimento local do Município de Silves foi definida no Plano Estratégico de Desenvolvimento de Silves (CMS, 2009) e posteriormente amadurecida e atualizada no âmbito dos trabalhos de revisão do PDM de Silves.

A estratégia municipal de Silves assenta numa **missão** que postula que:

“o concelho de Silves é um território onde a qualidade do espaço vivido e a oferta de emprego e serviços qualificados o valorizam, onde a atitude pró-ativa, a acessibilidade e a valorização dos recursos e práticas sustentáveis, lhe conferem excelentes condições de atratividade para viver e recrear” (ibidem, 2009).

Se a missão estabelece a razão de ser do concelho, a **visão** “projeta a [imagem] do que se pretende que o concelho venha a ser” (ibidem, 2009), estabelecendo que:

“o concelho de Silves é um dos mais prósperos e atrativos do Algarve, respondendo à promoção global e ao bem estar dos seus concidadãos e daqueles que o visitam, no respeito pelos princípios de desenvolvimento sustentável, na observância de uma atitude atenta e pró-ativa sobre a realidade, apostando na inovação, diferenciação e complementaridades” (ibidem, 2009).

A materialização desta estratégia assenta em 4 **vetores de ação** interrelacionados, sob o corolário de 4 **domínios** da visão estratégica: competitividade, coesão, sustentabilidade e atratividade para o desenvolvimento do concelho de Silves.

Para o caso concreto destacam-se 3 dos vetores de ação estratégica:

1. DINAMISMO, INOVAÇÃO, QUALIFICAÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA BASE ECONÓMICA

Este vetor, atendendo ao reduzido dinamismo da base económica e à sua mono-dependência do setor do turismo e setores conexos¹, visa essencialmente promover a diversificação da base económica local, apostando em atividades económicas inovadoras e diferenciadoras, a sua qualificação, por via de um mercado de emprego mais qualificado (na procura e na oferta) e o seu dinamismo através da aposta em mais atividades, preferencialmente inovadoras e criativas;

¹ Designadamente o setor do imobiliário e o do comércio e da restauração.

2. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO

A relação direta entre a qualificação do espaço e a atratividade do território determinou a opção de integrar na estratégia municipal um vetor que, promovendo o ordenamento sustentável do território, o qualifique do ponto de vista da oferta de equipamentos, serviços, espaços públicos, infraestruturas e ambiente urbano. Simultaneamente perspectiva-se com este vetor de ação reforçar a coesão territorial, reduzindo as assimetrias existentes.

3. GOVERNANÇA, CIDADANIA E COESÃO SOCIAL

Este vetor tem por base o princípio da participação¹, entendido como um pilar para o exercício da cidadania e o aprofundamento da democracia participativa. É assim condição para um desenvolvimento harmonioso e para a promoção da coesão social do território. A ele está associada a informação e a simplificação do acesso à mesma, como condições para uma prática ativa de cidadania e um envolvimento e corresponsabilização dos atores nas opções tomadas, no caso concreto no domínio do ordenamento do território.

A expressão espacial desta estratégia encontra-se representada no modelo de desenvolvimento territorial. De acordo com este modelo, a área a sujeitar a PP localiza-se na unidade territorial da serra, na subunidade territorial de desenvolvimento “agro-florestal e comércio”, não obstante a necessária complementaridade de funções e a adequação das mesmas à especificidade territorial em causa.

6. DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO

O quadro económico atual com alguns sinais de retoma económica, exige da administração e dos investidores uma tomada de iniciativa que concretize e reforce essa tendência. Assim, a potenciação de **investimento em atividades económicas** e a dinamização da base económica traduz-se no aumento da oferta de emprego, na criação de riqueza, no incremento da competitividade dos territórios e numa aposta no desenvolvimento económico e na coesão territorial. Matérias estas particularmente sensíveis no que concerne a territórios desfavorecidos e em perda de população e de dinamismo, como é o caso da freguesia de São Bartolomeu de Messines.

¹ Assumido como um direito, no quadro do RJIGT (artigo 6.º).

De facto, da análise das últimas décadas, conclui-se que a freguesia tem vindo a perder população¹ em resultado de um duplo envelhecimento demográfico e de reduzidas dinâmicas de atratividade para fixar novos residentes. Por isso, todas as iniciativas que possam inverter (ou reduzir) esta dinâmica são relevantes para o desenvolvimento do território.

Assim, a elaboração do PPCF, ao prever uma área para acolher atividades económicas, constitui uma oportunidade para o desenvolvimento e crescimento económico do aglomerado e concelho, pois que potencia a criação de empregos e gera riqueza e reforça o dinamismo económico e social do território, e indiretamente poderá contribuir para fixar população.

Ainda no domínio da atratividade do território, destaca-se a **qualificação urbanística e funcional** dos espaços como fator determinante² na fixação de população. Na realidade, um local com oferta de equipamentos, infraestruturas, espaços verdes e com um ambiente urbano qualificado, tranquilo e harmonioso, constitui um atrativo aquando da opção por um local de residência. Portanto, a aposta na qualificação de uma área até aqui devoluta e desqualificada, representa uma oportunidade para qualificar todo o território e assim incrementar a sua atratividade. Do mesmo modo, ao promover a infraestruturização desta área, ao disponibilizar espaços para a fixação de outros usos e ao promover a consolidação de uma área expectante desqualificada de transição para o rural, o PPCF cria uma oportunidade para a valorização do território e sua dinamização.

É ainda oportuno proceder à elaboração do PPCF, de modo a captar o interesse manifestado pelo particular e a sua **intenção de investir** em São Bartolomeu de Messines. Deste modo, salvaguardando o interesse público, a elaboração do PPCF é oportuna, porque permite viabilizar uma intenção de investimento para a instalação de atividades económicas, racionalizando e otimizando o investimento já efetuado (designadamente na rede viária) e a efetuar (equipamentos e espaços verdes). Nesta linha, e por via da contratualização, é possível afetar recursos financeiros privados para a prossecução de objetivos públicos concertados.

A elaboração do PPCF é também oportuna porque, ao corresponder à estratégia de desenvolvimento territorial estabelecida, **contribui para a sua materialização** e, assim, assume-se como um fator

¹ Taxa de crescimento efetivo de -0,7% em 2011, de acordo com o INE, e uma taxa de variação de -4,7% de 2011 a 2017, relativamente ao número de eleitores.

² A par com outros fatores como sejam o emprego ou a acessibilidade.

multiplicador da estratégia municipal. É com efeito um contributo importante para a concretização da visão e da missão definidas, operacionalizando, de forma eficiente, a estratégia municipal de desenvolvimento territorial definida no PEDS e amadurecida na revisão do PDM de Silves.

Constitui ainda uma oportunidade para a elaboração do PPCF o próprio quadro legal vigente, concretamente o RJGT e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, ao integrarem um conjunto de exigências na sustentabilidade económica financeira do investimento e na execução efetiva do mesmo, garantindo a exequibilidade e concretização da proposta, eliminando eventuais 'especulações imobiliárias' que decorriam dos espaços urbanizáveis, como áreas de expansão sem qualquer programação¹.

São assim vantagens para o investidor, porque vê viabilizada a sua intenção de investimento, e para o território, que ganha dinamismo económico e aproveitamento dos seus recursos e, conseqüentemente, atratividade e competitividade.

Em síntese, é oportuno proceder à elaboração do PPCF, pois que:

1. reforça o investimento local, particularmente em atividades económicas, tanto mais relevando no contexto económico atual;
2. contribui para a qualificação do território do ponto de vista urbanístico;
3. potencia a atratividade local;
4. acolhe uma intenção clara de investimento concertada com o interesse público;
5. contribui para materializar a estratégia municipal de desenvolvimento territorial;

¹ A este respeito, pode ler-se no preâmbulo do RJGT que "um modelo coerente de ordenamento do território deve assegurar a coesão territorial e a correta classificação do solo, invertendo-se a tendência, predominante nas últimas décadas, de transformação excessiva e arbitrária do solo rural em solo urbano. Com efeito, pretende-se contrariar a especulação urbanística, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário, designadamente através da alteração do estatuto jurídico do solo. Institui-se um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando-se a categoria operativa de solo urbanizável. Em nome do princípio da sustentabilidade territorial, a reclassificação do solo como urbano é limitada ao indispensável, sustentável dos pontos de vista económico e financeiro, e traduz uma opção de planeamento necessária, devidamente programada, que deve ser objeto de contratualização. Assim, institui-se a obrigatoriedade da demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo rústico em urbano, através de indicadores demográficos e dos níveis de oferta e procura do solo urbano".

7. OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA

Atendendo ao sentido de oportunidade e ao quadro estratégico de referência enunciados, assumem-se como objetivos concretos da elaboração do Plano, nomeadamente:

1. Promover o dinamismo económico e a diversificação da base económica local, por via do reforço da oferta de área disponível para a instalação de atividades económicas

A instalação, no concelho de Silves, de iniciativas conducentes à implantação e fixação de atividades económicas, constitui um dos pilares de desenvolvimento e, nesse sentido, uma aposta estratégica na diversificação e dinamismo da base económica local. Assim sendo, é objetivo da elaboração do PPCF contribuir, de forma proativa, para o incremento do dinamismo económico do concelho, atraindo atividades económicas e incentivando a fixação de iniciativas diversificadas e potenciadoras de criação de riqueza, em articulação funcional e espacial com o aglomerado.

2. Qualificar o território, incrementando a oferta de equipamentos e espaços verdes de recreio e lazer, de forma a reforçar a atratividade e competitividade do aglomerado

Melhorar a oferta de equipamentos e espaços verdes e reabilitar espaços urbanos devolutos e desqualificados, pelo que para além de promover a qualificação do território, incrementa a sua atratividade. Assim, é objetivo do PPCF integrar as intervenções (públicas e privadas) em espaços públicos e equipamentos, garantindo a sua plena concretização e a otimização dos recursos. O PPCF deverá prever no seu setor norte uma bolsa de equipamentos sociais coletivos compostos, designadamente, por um espaço de feiras e mercados, uma bolsa de estacionamento, espaços verdes, um terminal rodoviário e uma área de serviço de autocaravanas.

3. Proceder à consolidação da malha urbana do aglomerado, definindo usos e ocupações compatíveis com a envolvente, qualificadores da mesma e em harmonia com o carácter de transição desta área

O aglomerado de São Bartolomeu de Messines apresenta um desenvolvimento urbano longitudinal, *grosso modo*, no sentido este-oeste, ao longo da depressão ortoclinal de S.B. Messines, estando a sua

evolução urbana bem patente nas características arquitetónicas e de morfotipologia da malha. No entanto, este aglomerado carece de espaços de maior dimensão para a implantação de atividades económicas e equipamentos com mais exigência de área. Dessa forma, materializando o definido no PDM de Silves, o PPCF deverá desenvolver uma nova malha urbana que enquadre estes usos e permita acolher ocupações de maior dimensão, no respeito pela envolvente e adaptada às especificidades da procura e das necessidades do aglomerado.

Como ponto de partida o PPCF é balizado pelas seguintes **orientações** de base:

1. definir como uso dominante, os “equipamentos e infraestruturas e comércio e serviços”, podendo ser admitidos outros usos, desde que complementares e compatíveis com os usos dominantes;
2. salvaguardar a compatibilidade e complementaridade entre os usos numa lógica de multifuncionalidade e de integração com a envolvente imediata, não admitindo usos incompatíveis com o uso dominante, suscetíveis de causar impactes negativos ou inconvenientes para o ambiente, a saúde pública ou a livre circulação de pessoas e bens;
3. concretizar uma solução urbana integradora na paisagem e morfologia e localização do prédio que constitui a área de intervenção, designadamente através da adoção, preferencial, de uma linguagem que incorpore os elementos tipológicos de composição da arquitetura tradicional da região, assegurando sempre a qualidade formal e a integração da construção na envolvente;
4. dispor de parâmetros urbanísticos que garantam uma ocupação urbana harmoniosa e funcional do espaço, deixando-se como referência os seguintes valores que constam no quadro 7.1.¹:

Quadro 7.1.

Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPCF

Usos	Io	Iu	Pisos / HF
Comercial / Serviços	0,8	-	- / 10
Equipamentos	0,4	0,8	3 / -
Habitacional	0,2	0,4	2 / -

Notas: Io – índice de ocupação, Iu – índice de utilização, HF – altura de fachada (m)

5. deverão ser privilegiadas as acessibilidades, designadamente por via do(a):

¹ Nos termos do definido no PDM2G para usos / território de natureza idêntica à da área de intervenção do PPCF.

- a. ajuste dos parâmetros de dimensionamento das vias e dos estacionamento em relação às características da malha;
 - b. desenvolvimento de soluções que garantam a coabitação pacífica entre peões e automóveis;
 - c. definição de regras para a circulação, acesso e estacionamento de veículos pesados, para cargas e descargas (horários, pesos, locais específicos);
6. propor, no caso da cobertura vegetal, espécies edafoclimaticamente adaptadas, preferencialmente, autóctones;
 7. privilegiar a construção de galerias técnicas para a instalação das infraestruturas, eliminando cabos de iluminação e de telecomunicações;
 8. ligar obrigatoriamente à rede municipal as infraestruturas a criar procedendo à avaliação prévia do impacte sobre as mesmas e à adoção das medidas necessárias para garantir a eficiência do sistema;
 9. o espaço público deverá refletir soluções que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos seguindo os princípios do *design for all*;

8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O conteúdo material e documental dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT, respetivamente, pelo que a elaboração deste plano deverá traduzir-se nos elementos constantes nos quadros 8.1 e 8.2, adaptados às especificidades territoriais em presença, tal como se refere.

Quadro 8.1
Conteúdo material do PPCF

Conteúdo material de PP	Aplicação ao PPCF
a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento.	Aplicável
b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização.	Aplicável

c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica.	Aplicável
d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas.	Aplicável
e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes.	Aplicável
f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos.	Aplicável
g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas.	Aplicável
h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos.	Aplicável
i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados.	Aplicável
j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.	Aplicável
k) A prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal.	Aplicável
l) Disposições do PP incompatíveis com o PDM e que determinam a sua (do PDM) alteração.	Aplicável

Quadro 8.2
Conteúdo documental do PPCF

Conteúdo documental de PP	Aplicação ao PPCF
a) Regulamento.	Aplicável
b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva.	Aplicável
c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.	Aplicável
d) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução.	Aplicável
e) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.	Aplicável
f) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial:	Aplicável
f1) Planta cadastral ou ficha cadastral original.	Aplicável

f2) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações.	Aplicável
f3) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público.	Aplicável
f4) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos.	Aplicável
f5) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal.	Aplicável
f6) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva.	Aplicável
f7) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.	Aplicável
g) Programa de execução das ações previstas.	Aplicável
h) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos.	Aplicável
i) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.	Aplicável
j) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes.	Aplicável
k) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano.	Aplicável
l) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano.	Aplicável
m) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas.	Aplicável
n) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído (n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído).	Aplicável
o) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.	Aplicável
p) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção Geral do Território.	Aplicável
q) Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação.	Aplicável
r) Elementos necessários para a alteração do PDM.	Aplicável

9. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O procedimento de elaboração do PPCF segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º e artigos conexos, estabelecendo-se um prazo de **275 dias úteis** (o que corresponde aproximadamente a 12 meses), prorrogável por um período máximo igual, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, distribuídos por 7 fases, de acordo com o previsto nos quadros 9.1 e 9.2.

Quadro 9.1
Faseamento dos trabalhos

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo ¹
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	20
2	Consulta pública preventiva (15 dias)	25
3	Elaboração da proposta de plano	90
4	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	50
5	Consulta pública (20 dias)	40
6	Elaboração da versão final	30
7	Aprovação e publicação	20
Total	-	275

Notas: 1. O prazo aqui definido corresponde a dias uteis.

Quadro 9.2
Calendário dos trabalhos

Descrição dos Trabalhos	2018												2019
	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	
Deliberação de início (e respetiva publicitação)	■												
Consulta pública preventiva (15 dias)	■	■											
Elaboração da proposta de plano		■	■	■	■	■							
Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)						■	■						
Consulta pública (20 dias)								■	■				
Elaboração da versão final										■	■		
Aprovação e publicação												■	

10. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPCF, constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, assume um caráter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo e direito. Neste contexto, e atendendo ao estabelecido no contrato para planeamento que acompanha este procedimento, a composição da equipa técnica é a que se identifica no quadro 10.1.

Quadro 10.1
Composição da equipa técnica externa

Especialidade	Identificação	Função
Arquitetura	José António Teixeira Gomes	Coordenador
Engenharia Civil	Jorge Manuel Ramos Pereira	Técnico (a)
Arquitetura Paisagística	Natacha Sofia Fernandes Chumbo	
Urbanismo	António João Rocha Batista de Lima	
Direito	Dulce Lopes	

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PPCF é efetuado pela Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística, Ordenamento do Território (DOGU-OT) do Município de Silves.

11. FONTES

Câmara Municipal de Silves (2009), “Plano Estratégico de Desenvolvimento de Silves”.

Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro. Estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro. Estabelece a obrigatoriedade de elaboração de cartas de zonas inundáveis nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias.

Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Rectificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterada pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto. Regulamento Geral do Ruído.

Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio. Consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a Avaliação Ambiental.

Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, e as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro. Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN).

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio. Concretiza a definição de conceitos na área do ordenamento do território e, sobretudo, do urbanismo.

Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto. Estabelece a Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro. Regulamento das normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/1995, de 4 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Retificação n.º 1684/2008, de 22 de julho, alterada pelo Aviso n.º 26109/2008, de 30 de outubro, e pelo Aviso (extrato) n.º 9330/2017, de 14 de agosto. Aprova o Plano Diretor Municipal de Silves.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro. Aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve.