

# **ANEXO 2**

# **TERMOS DE REFERÊNCIA**



# Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho

(elaboração)



## Termos de Referência

Silves, 25 de junho de 2018

versão 1

## ÍNDICE

	Pág.
1. CONTEXTUALIZAÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	4
3. QUADRO LEGAL	6
4. O PPRM NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	7
5. REFERENCIAL ESTRATÉGICO PARA O DESENVOLVIMENTO	13
6. DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO	15
7. DA OPÇÃO POR UM PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS REGISTAIS	17
8. OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA	25
9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ELABORAÇÃO DO PLANO	28
10. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO	30
11. EQUIPA TÉCNICA	31
12. FONTES	32

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
2.1. Área de intervenção do PPRM	4
4.1. Planta de Ordenamento do PDM de Silves	10
4.2. Grau de ocupação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho	11
4.3. Condicionantes	13
7.1. Procedimento da reclassificação de solo rústico	18
7.2. Faseamento da execução material	24

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
6.1. Grau de execução do Alvará 01/2010	16
7.1. Verificação das condições para a “reclassificação” do solo	22
8.1. Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPRM	27
9.1. Conteúdo material do PPRM	28
9.2. Conteúdo documental do PPRM	29
10.1. Faseamento dos trabalhos	30
10.2. Calendário dos trabalhos	31
11.1. Composição da equipa técnica externa	31

## 1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A dinamização da base económica, por via da atração e fixação de investimento, constitui um dos pilares de atuação das autarquias locais na prossecução do desenvolvimento sustentável, e com respeito pela salvaguarda dos recursos e especificidades locais.

Com esse sentido, as autarquias devem “promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”, designadamente “planejar 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 Urbanismo<sup>1</sup> - LBPPSOTU).

É neste quadro de competências que o Município de Silves, face à iniciativa particular (vd. anexo 1) de promover a ampliação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho, na freguesia de S.B. de Messines, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Silves, afirma a oportunidade de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais – o Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho (PPRM).

Assume-se, deste modo, 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).

Para o efeito, 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 a sua compatibilidade e conformidade com os demais instrumentos de gestão territorial (IGT). Define-se, igualmente, nos Termos de Referência, a oportunidade, objetivos e programa base a concretizar com a elaboração do PPRM, focando a análise na fundamentação da opção de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais, no contexto da reclassificação de solo rústico para urbano. Definem-se ainda os conteúdos materiais e documentais a elaborar, assim como o faseamento e calendarização do procedimento de elaboração e a equipa técnica responsável.

---

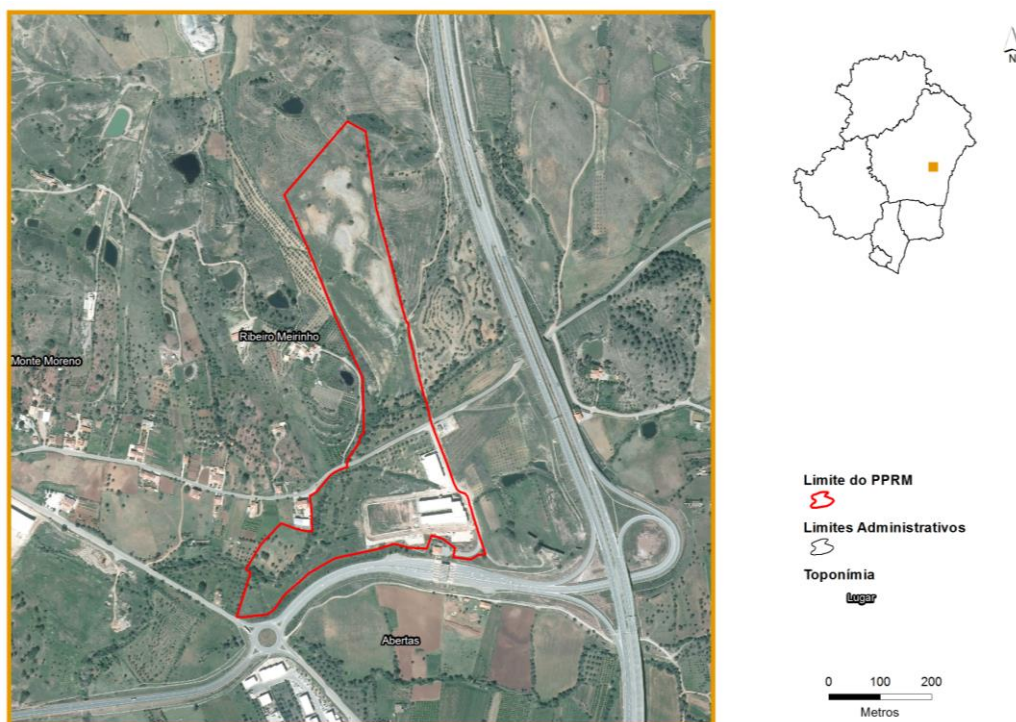
<sup>1</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>, os Termos de Referência deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do PPRM, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia<sup>2</sup>.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área sobre a qual recairá a elaboração do PPRM<sup>3</sup> localiza-se no lugar de Ribeiro Meirinho, freguesia de São Bartolomeu de Messines, junto ao nó de acesso da A2, integrando a área urbana consolidada e em consolidação do espaço industrial de Ribeiro Meirinho (“Algarpark”) e a respetiva expansão (vd. fig. 2.1).

**Fig. 2.1**  
Área de Intervenção do PPRM



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2017), Ortofotomapa (CMS/DGT, 2015).

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

<sup>2</sup> De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.

<sup>3</sup> De referir que a delimitação, em rigor, será efetuada aquando da elaboração do plano de pormenor.

Trata-se de um espaço com uma área de cerca de 15,5ha, de forma grosseiramente retangular, com o maior comprimento no sentido norte-sul, e atravessado sensivelmente a meio pela VNC 13 (Aldeia Ruiva-Fonte João Luís). O local pode ser dividido em três setores fundamentais, nomeadamente:

1. o setor sul, que compreende a área empresarial do “Algarpark” consolidada (e esgotada de mais expansão através do PDM eficaz), adjacente às portagens da A2;
2. o setor central, envolvente à VNC 13, com dimensão equivalente à anterior e correspondendo, *grosso modo*, a um setor mais deprimido, marcado por duas linhas de águas temporárias e por uma ocupação muito dispersa de oliveiras e matos. Os solos aqui são de boa capacidade de uso (A);
3. o setor norte adjacente, a que corresponde uma vertente exposta a sul, retilínea e de declive suave, essencialmente inculto, sendo os solos de fraca capacidade de uso (E).

É para os setores central e norte onde se pretende expandir o “Algarpark”, um espaço funcionalmente articulado com o aglomerado de São Bartolomeu de Messines, embora com uma área média de influência supralocal ou mesmo regional fruto do tipo de atividades aí instaladas, sobretudo de armazenagem e logística, além de comércio.

Na realidade, a sua acessibilidade, designadamente a 400m da A2 e a 1,2km do IC1, no principal corredor de entrada algarve, confere-lhe uma forte atratividade e posicionamento relativo muito competitivo.

Do ponto de vista demográfico e socioeconómico, o aglomerado de São Bartolomeu de Messines, à semelhança de toda a freguesia, tem vindo a perder população<sup>1</sup> e dinamismo, como reflexo da forte litoralização a que se tem assistido no algarve (e no país). A este processo, associa-se o abandono dos espaços construídos e a sua conseqüente degradação.

Neste contexto, é relevante que se aposte em políticas geradoras de sinergias locais e que potenciem economias de escala e de oportunidade, ao mesmo tempo que promovem a coesão e valorização territorial e o dinamismo e revitalização do tecido económico e social.

---

<sup>1</sup> De acordo com os dados oficiais do INE para o período de 2001-2011.

### 3. QUADRO LEGAL

Os planos territoriais de âmbito municipal decorrem do sistema de gestão territorial, nos termos do definido na LBPPSOTU, concretizado e desenvolvido no RJIGT. Acresce, contudo, a este quadro geral de ordenamento do território, um conjunto de outros diplomas de aplicação direta na elaboração de um plano territorial de âmbito 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 (RJRN)**.
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.

Estes são os principais instrumentos de natureza jurídica que orientarão a elaboração do PPRM, sem prejuízo de outros que paralelamente os complementam em matérias específicas.

## 4. O PPRM NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPRM, 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 PPRM deve manter compatibilidade e conformidade, de entre outros<sup>1</sup>, com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve<sup>2</sup> (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 do PPRM, nas matérias tidas como relevantes para o efeito.

### 1. DO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT ALGARVE)

O PROT Algarve 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 dinamismo económico” (pp. 4962 do PROT Algarve). Deste quadro resulta uma estratégia territorial

<sup>1</sup> Anota-se, a título de exemplo, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, em alteração.

<sup>2</sup> 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.

assente em sete opções estratégicas<sup>1</sup>, 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” (Ibidem, pp. 4944). Segundo o PROT Algarve, 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.

Do ponto de vista do sistema urbano, assumido como um sistema estruturante, o PROT Algarve considera importante “apostar (...) num sistema em que as especializações funcionais de cada centro se traduzam em complementaridades na rede urbana regional, por sua vez integrada nas redes nacional, ibérica e europeia, e que o conjunto da «constelação» se comporte com harmonia e coerência” (Ibidem, pp. 4962). Neste contexto, a freguesia de São Bartolomeu de Messines é assumida como um centro urbano integrado no Eixo Transversal Serrano, que consiste numa “rede urbana

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

secundária assente na promoção e valorização dos centros tradicionais do interior (sedes (...) de freguesia), localizados em cadeia ao longo de um eixo que percorre transversalmente o território da Serra” (Ibidem, pp. 4962), sendo “indispensável dotar estes centros de um conjunto adequado de equipamentos e serviços à população e de suporte ao aparecimento de novas dinâmicas sócio-económicas ou ao incremento das existentes” (Ibidem, pp. 4962).

É com este pressuposto que o PROT Algarve determina para S.B. Messines, como funções existentes a manter e estimular, a agricultura, pecuária, florestas, indústria e habitação.

## 2. DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SILVES (PDM)

### DAS REGRAS À OCUPAÇÃO ATUAL

No PDM de Silves<sup>1</sup>, a área sobre a qual incidirá o Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho (vd. figura 4.1), está classificada na respetiva planta de ordenamento<sup>2</sup>, como:

1. solo urbano, na categoria de “espaço industrial”, em particular no setor sul, substantivamente ocupado e comprometido do ponto de vista urbanístico com a instalação do espaço “industrial” “Algarpark”;
2. solo rural, na categoria de “espaço natural” e “espaço agrícola não prioritário”, estas especialmente no setor norte.

Trata-se, com efeito, de um local onde a situação de referência de base para elaboração do PDM de Silves tem sofrido substantivas alterações. De anotar, em primeiro lugar, como a figura 4.2 permite verificar, a instalação do “parque industrial” Algarpark consolidou parte substantiva do espaço industrial previsto no PDM de Silves, e cuja expansão se encontra estrangulada, nomeadamente a este por força das propostas de ocupação urbana em fase de consolidação e em apreciação pelos serviços e da existência de uma subestação da rede nacional de distribuição de energia elétrica de alta tensão, e respetivas linhas de distribuição, e ainda da estrutura fundiária muito fracionada por pequenas

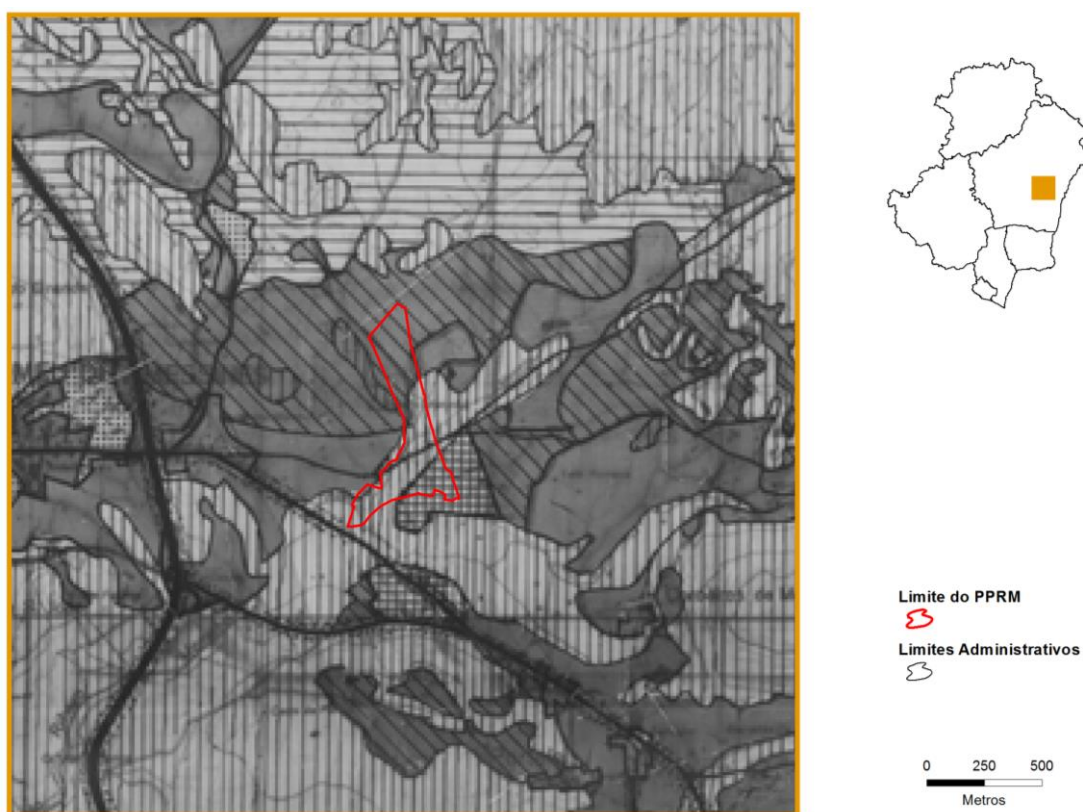
<sup>1</sup> Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/1995, de 4 de dezembro, na redação que lhe foi dada pela Retificação n.º 1684/2008, de 22 de julho, pelo Aviso n.º 26109/2008, de 30 de outubro, e pelo Aviso (extrato) n.º 9330/2017, de 14 de agosto.

<sup>2</sup> Planta n.º 1d, à escala 1: 25 000.

propriedades, o que dificulta a aquisição para ganhos de escala. Além do mais, a A2 e respetivos acessos e suas áreas de protecção também devassaram, e assim comprometeram, em grande medida, o espaço industrial previsto no PDM de Silves. Acresce referir ainda a ocupação de cariz agrícola existente em algumas das parcelas integradas em «espaço industrial».

De modo que, apesar da existência de uma área, a este do Algarpark, ainda livre de qualquer ocupação urbana, a sua execução é difícil, sendo de sublinhar, inclusivamente, que os contornos desta devem ser aferidos (interpretados) em pormenor em sede de eventual proposta concreta de ocupação (vd. figura 4.2)<sup>1</sup>.

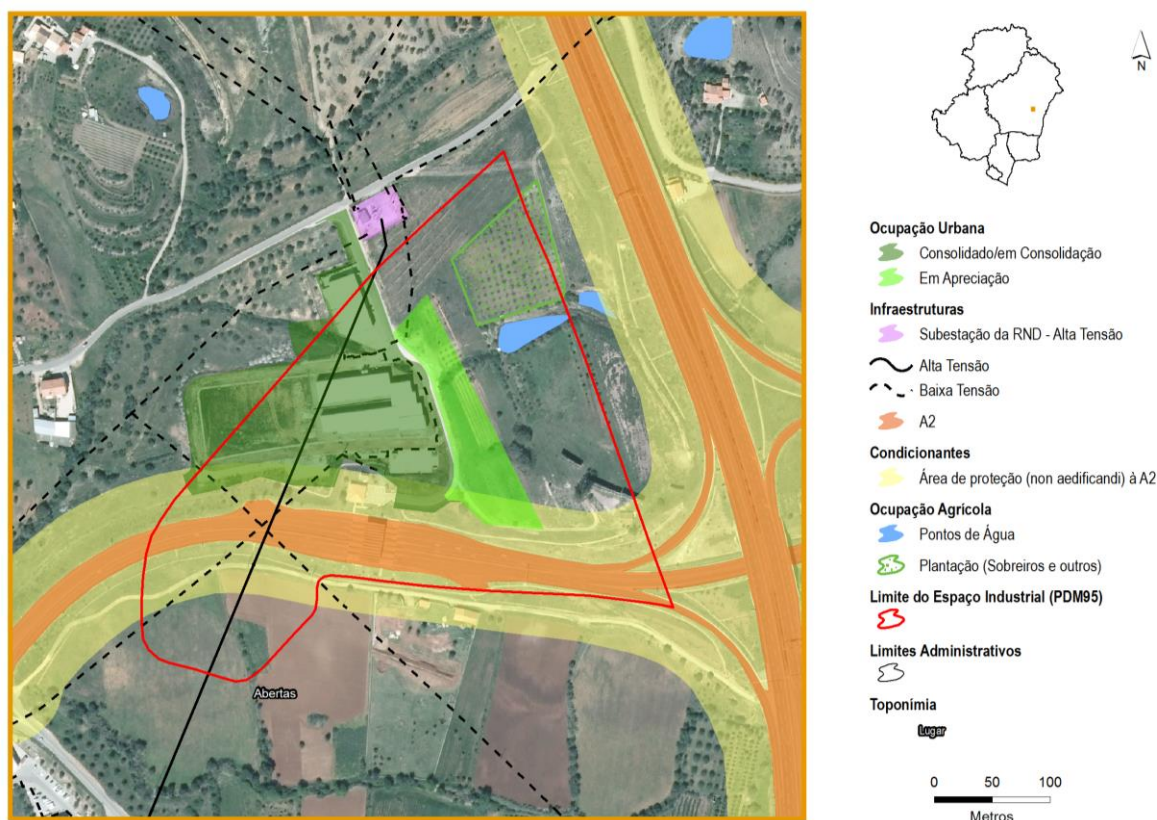
**Figura 4.1**  
Planta de Ordenamento do PDM de Silves



Fonte: Extrato do PDM de Silves (carta 1d). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2017).

<sup>1</sup> Com efeito, os limites da área industrial onde agora está instalado o Algarpark, assim como o espaço industrial dos Cordeiros, imediatamente a sul e totalmente consolidado, decorrem da carta de base do PDM elaborada em suporte analógico à escala 1: 25 000 (e transposta para formato digital/vetorial e georreferenciada, com todas as implicações inerentes em termos de distorção gráfica e rigor posicional) agora justaposta a um ortofotomapa (resolução 0,5m), num exercício forçado somente para facilitar o enquadramento do local. Esses limites são passíveis de discricionariedades de interpretações, que não se coadunam com o rigor exigido no licenciamento. É daqui que se justifica a discrepância (aparente) entre a área ocupada do Algarpark, ou pelo espaço industrial dos Cordeiros a sul, relativamente aos limites das respetivas categorias de “espaço industrial”.

**Figura 4.2**  
Grau de ocupação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho



Fonte: Extrato do PDM de Silves (carta 1D Ordenamento); Limites Administrativos (DGT, CAOP 2017), Ortofotomapa (CMS/DGT, 2015); CMS/DOGU-OT, 2018; Rede Nacional de Transporte (REN, 2010); Rede de Distribuição Eléctrica (EDP, 2011).

## SOBRE OS “ESPAÇOS INDUSTRIAIS”

Os **espaços industriais** são regulados pelo artigo 28.º do PDM de Silves e correspondem a um “conjunto de espaços existentes ou previstos na planta de ordenamento, onde estão instaladas ou poderão vir a ser instaladas unidades industriais/comerciais incompatíveis com a função urbana, comportando ainda para atividades de apoio, nomeadamente habitação de vigilantes, escritórios, armazéns, pavilhões de feiras e exposições” (n.º 1 do artigo 28.º).

A edificabilidade admitida para esta categoria é omissa, pois no artigo 28.º do capítulo V os parâmetros aplicáveis reportam-se à “zona industrial interconcelhia”, que corresponde ao “espaço industrial sub-regional”, em Algoz, como se percebe da leitura cruzada do PDM de Silves com o PROT911.

<sup>1</sup> Quanto aos restantes espaços industriais identificados nas cartas de ordenamento 1:10.000, não existe coerência entre as suas designações (e.g.: Espaço de indústria e de armazéns, Entrepasto rodoferroviário, Fábrica ou Espaço Industrial sub-regional), o que suscita dúvidas relativamente aos fundamentos que estão na base da sua diferenciação e aos parâmetros que se aplicam. De referir

### **SOBRE OS “ESPAÇOS NATURAIS”**

A categoria **espaço natural**, regulada pelo artigo 33.º do regulamento do PDM de Silves, é constituída, “essencialmente, por áreas afetas à REN delimitadas na planta de ordenamento e regidas pelas normas do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional e demais legislação aplicável” (n.º 1 do artigo 33.º). No caso concreto, corresponde essencialmente a «zonas ameaçadas pelas cheias» integradas na REN.

### **SOBRE OS “ESPAÇOS AGRÍCOLAS NÃO PRIORITÁRIOS”**

A categoria **espaço agrícola não prioritário**, regulada pelo artigo 30.º do regulamento do PDM de Silves, corresponde às “áreas com capacidade para a exploração agrícola, agropecuária ou que têm tradicionalmente contemplado tal uso” (alínea b) do n.º 1 do artigo 30.º). Nestes espaços “são permitidas as edificações isoladas, os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações de apoio e as obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes, de acordo com os critérios constantes no Capítulo IV-B” (n.º 3 do artigo 30.º) do regulamento do PDM de Silves.

### **SOBRE AS “CONDICIONANTES” AO USO DO SOLO**

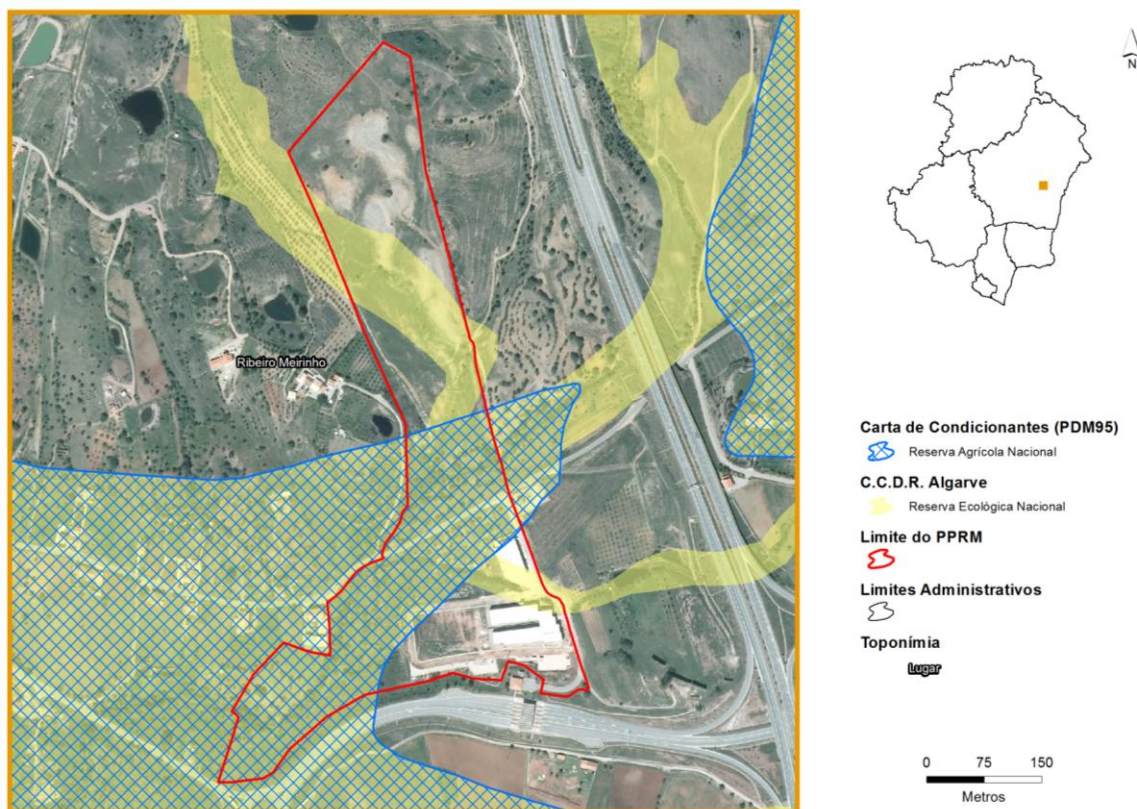
A planta de condicionantes do PDM de Silves impõe, para a área do plano, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ‘condicionadoras’ do regime de uso admitido (vd. fig. 4.3), sendo de destacar a presença de áreas sujeitas ao regime da Reserva Ecológica Nacional<sup>1</sup> (REN), sobretudo adjacente à linha de água no setor mais deprimido da área, e da Reserva Agrícola Nacional (RAN), igualmente naquele setor a norte e a poente do Algarpark.

---

ainda que nem todos os espaços industriais têm representação cartográfica na carta 1:10.000, ficando dois destes espaços identificados exclusivamente na carta 1:25.000. É o caso do espaço industrial de Cordeiros e o do Ribeiro Meirinho, ambos em São Bartolomeu de Messines.

<sup>1</sup> A REN do concelho de Silves foi publicada pela Portaria n.º 164/2009, de 13 de Fevereiro, alterada pelo Aviso (extrato) n.º 14808/2016, de 25 de novembro, e pelo Aviso n.º 11182/2017, de 26 de setembro.

**Figura 4.3**  
Condicionantes



Fonte: PDM de Silves; CCDR Algarve, REN

## 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, postulando 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, como seja:

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

Este vetor, atendendo ao reduzido dinamismo da base económica e à sua monodependência do setor do turismo e setores conexos<sup>1</sup>, 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.

### **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, perspetiva-se com este vetor de ação reforçar a coesão territorial, reduzindo as assimetrias existentes.

---

<sup>1</sup> Designadamente o setor do imobiliário e o do comércio e da restauração.

### 3. GOVERNANÇA, CIDADANIA E COESÃO SOCIAL

Este vetor tem por base o princípio da participação<sup>1</sup>, entendido como um pilar para o exercício da cidadania e o aprofundamento da democracia participativa. Constitui uma condição para o desenvolvimento e 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, destacando-se deste que a área a sujeitar a PP se integra na unidade territorial da serra, de acordo com o previsto no PROT Algarve e 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, iniciativas e mecanismos que apoiem e que concretizem 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 aposta no desenvolvimento económico e na coesão territorial. Estas matérias são particularmente sensíveis, sobretudo em territórios desfavorecidos e em perda de população e dinamismo, como é o caso da freguesia de São Bartolomeu de Messines.

Com efeito, da análise das últimas décadas, conclui-se que a freguesia tem vindo a perder população,<sup>2</sup> em resultado de um duplo envelhecimento demográfico e de reduzidas dinâmicas de atratividade para fixar novos residentes. Por isso, todas as iniciativas sustentáveis que possam inverter (ou reduzir) esta dinâmica são relevantes para o desenvolvimento do território. Certo é que o investimento efetuado até

<sup>1</sup> Assumido como um direito, no quadro do RJGT (artigo 6.º).

<sup>2</sup> 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.

ao momento no Algarpark<sup>1</sup> traduz-se na fixação de 15 empresas e na criação de aproximadamente 80 empregos, de acordo com o promotor. Se focarmos esta análise na **consolidação urbana** do alvará que titula esta ocupação, podemos constatar que 92% das frações estão construídas/ocupadas ou em construção, atingindo, assim, valores próximos do limiar de ocupação (vd. quadro 6.1).

**Quadro 6.1.**  
Grau de execução do Alvará 01/2010

Lote	Frações	Grau de execução das frações	
		Construídas	Em construção
1	7	0	7 <sup>2</sup>
2	14	12	0
3	4	4	0
4	1	0	1 <sup>3</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>16 (62%)</b>	<b>8 (31%)</b>

Como tal, a elaboração do PPRM é de todo oportuna, tão só porque:

1. prevê a ampliação de uma área de acolhimento de atividades económicas, que é per se uma alavanca para a potenciação do dinamismo económico e social do aglomerado e do concelho, com a criação de empregos, com maior atratividade local e fixação de população;
2. permite viabilizar a continuidade de um projeto de sucesso, neste momento já estrangulado, e com vantagens competitivas ao ganhar escala;
3. permite aproveitar economias de oportunidade, ao responder a um mercado em crescendo e que carece de se robustecer para suportar momentos menos positivos na conjuntura;
4. vai ao encontro do interesse manifestado pelo promotor do Algarpark em promover o crescimento do espaço e reforçar o investimento em São Bartolomeu de Messines;

<sup>1</sup> Para referir apenas o Algarpark, deixando de fora o espaço industrial dos Cordeiros de iniciativa, também, do mesmo promotor.

<sup>2</sup> Alvará de licenciamento de obras de construção n.º 37/2018, de 16 de março.

<sup>3</sup> Processo n.º 83/2018, aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Silves de 04-06-2018, aguardando a emissão da licença de construção.

5. potencia o **potencial locativo desta área**, conferido pela proximidade ao nó de São Bartolomeu de Messines da A2 e do IC1.
6. converge e constitui um fator multiplicador da estratégia de desenvolvimento local definida no PEDS e amadurecida na revisão do PDM de Silves;
7. converge com o próprio quadro legal vigente - RJGT e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto -, ao integrarem um conjunto de exigências na sustentabilidade económico 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 programação<sup>1</sup>.

Neste contexto, considerando o quadro de oportunidades enunciado e as possibilidades conferidas pelo RJGT que atribui aos particulares o direito de participação na elaboração de plano territoriais e a faculdade de propor, nessa sede, a celebração de contratos para planeamento (n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º), como melhor se verificará no capítulo seguinte, e aos municípios a competência de definir a oportunidade de elaborar um plano municipal, é desejo da Câmara Municipal de Silves promover a concretização do PP com efeitos registais do Ribeiro Meirinho, por via da **contratualização**.

## 7. DA OPÇÃO POR UM PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS REGISTAIS

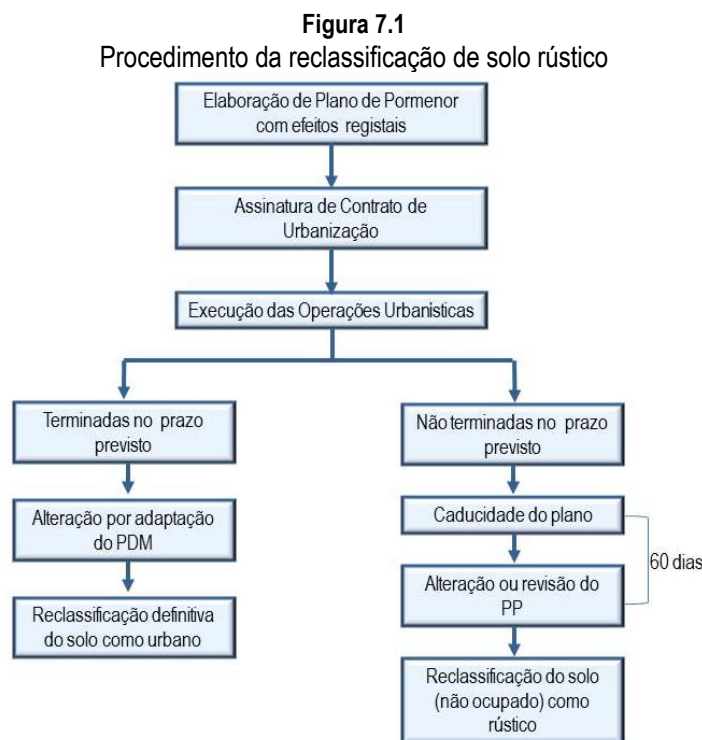
Uma das novidades mais relevantes do novo quadro legal de ordenamento do território, que vai ao encontro da “sustentabilidade territorial” (preâmbulo do RJGT), é a eliminação da categoria operativa

---

<sup>1</sup> 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”.

de solo urbanizável, limitando a reclassificação do solo rústico para solo urbano ao indispensável e sustentável, assumindo este um carácter excecional (cfr. n.º 1 do artigo 72.º do RJIGT).

Neste domínio, determina ainda o RJIGT que a reclassificação do solo se processa por via da elaboração<sup>1</sup> (alteração ou revisão) de um **plano de pormenor (PP) com efeitos registais**<sup>2</sup> (vd. fig. 7.1), nos termos do artigo 108.º do RJIGT.



Fonte: Adaptado de RJIGT e DR 15/2015, de 19 de agosto.

É precisamente esta disposição que determina a necessidade de se proceder, no caso do PPRM, à **elaboração de um PP com efeitos registais**, na medida em que a ampliação do “Algarpark” incide em solos classificados, no PDM de Silves, como rurais, impondo-se, portanto, a sua reclassificação.

Atendendo à excecionalidade da reclassificação do solo, o novo quadro legal determina um conjunto de condições prévias que fundamentem essa reclassificação, sendo de destacar, ao momento, a verificação das seguintes<sup>1</sup> (vd. quadro 7.1):

<sup>1</sup> Previamente contratualizada, por via de um contrato para planeamento, nos termos dos artigos 79.º a 81.º do RJIGT.

<sup>2</sup> Com exceção para os procedimentos de reclassificação do solo rústico para fins de equipamentos e infraestruturas, que pode ser realizado por via de elaboração, revisão ou de alteração de planos territoriais.

**1. efetiva articulação e compatibilidade com a estratégia** de desenvolvimento territorial definida e com a **oportunidade** que o Município venha a considerar.

A estratégia de desenvolvimento territorial (municipal e regional) ficou expressa na análise efetuada nos capítulos 4 e 5 e desta resulta uma evidente compatibilidade da elaboração do PPRM com a mesma. Do mesmo modo, como se refere no capítulo 6, a elaboração do plano constitui, por si, uma oportunidade a aproveitar, visto estarem reunidos um conjunto de pressupostos que reforçam a relevância e importância da mesma na concretização do modelo de desenvolvimento territorial.

**2. a inexistência de áreas urbanas disponíveis** (para a finalidade em concreto) e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, verificadas por via de uma **avaliação da dinâmica urbanística**.

Atendendo a que uma das variáveis de referência para o sucesso, dinamismo e atratividade do “Algarpark” é a sua localização estratégica, e, por outro lado, em face do grau de consolidação do espaço industrial de Ribeiro Meirinho (vd. capítulo 6) e dos Cordeiros<sup>2</sup>, é de todo fundamental promover a contiguidade espacial das áreas existentes, ao invés das dispersar pelo território, além de que não existem áreas urbanas disponíveis para o efeito em São Bartolomeu de Messines. Neste contexto, avaliamos a dinâmica urbanística desta área com recurso a 5 indicadores:

**2.1. de monitorização da execução física da urbanização e da edificação.**

Retomando aqui algumas das conclusões do capítulo 6, considera-se que os indicadores de execução física demonstram a consolidação das áreas atualmente definidas como «espaços industriais» nesta localização. Temos assim uma taxa de execução da urbanização de 100% e da edificação de 88%.

<sup>1</sup> Aferidas da articulação entre os artigos 72.º do RJIGT e 8.º e 9.º do DR15/2015, de 19 de agosto.

<sup>2</sup> Corresponde a um espaço de atividade económica localizado a Sul do Ribeiro Meirinho e com uma taxa de ocupação de 100%. De referir ainda que esta área foi promovida, executada e comercializada pelo mesmo promotor que agora gere o Algarpark e que propõe a sua expansão.

## 2.2. da dinâmica do mercado imobiliário (níveis de oferta e procura de solo urbano).

O Município de Silves não possui estudos de pormenor referentes à dinâmica do mercado imobiliário. Contudo, atendendo à dinâmica que esta área tem vindo a registar, não apenas de execução material, mas de procura<sup>1</sup>, e atendendo ainda à consolidação das áreas atualmente existentes, podemos afirmar que os níveis de procura e oferta de solo urbano nesta área justificam a expansão do Algarpark.

## 2.3. da quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes.

Retomando a análise do capítulo 6, constata-se que os compromissos urbanísticos válidos e eficazes apresentam, no momento, graus de consolidação muito significativos, perspetivando-se a curto e médio prazo a sua consolidação.

## 2.4. do grau de aproveitamento do solo urbano equacionada a disponibilidade de áreas suscetíveis de reabilitação e regeneração e de áreas suscetíveis de maior densificação e consolidação urbana, prevalecendo o aproveitamento das mesmas em detrimento do aumento de solo urbano.

Tal como referido, a vantagem locativa deste projeto constitui uma das bases da sua atratividade e, efetivamente, nesta área, o aproveitamento do solo urbano é praticamente total.

Acresce referir que, por exemplo, no seio do aglomerado de São Bartolomeu Messines existe efetivamente alguma área susceptível de reabilitação e regeneração urbana<sup>2</sup>, contudo, considera-se que integrar usos de atividade económica com estas características no interior de um aglomerado urbano, atendendo ao uso dominante existente (habitação), às características da rede viária (com estrangulamentos à circulação) e às exigências de circulação, constitui uma opção pouco racional e potencialmente geradora de conflitos.

Por último, importa atender à elaboração, em curso, do Plano de Pormenor da Cerca da Feira (PPCF), integrado em perímetro urbano e para o qual também foi definido um uso de atividades económicas.

<sup>1</sup> Informação esta prestada pelo promotor e reforçada por outros agentes locais.

<sup>2</sup> De tal ordem que o Município de Silves se encontra presentemente a delimitar uma área de reabilitação urbana para o aglomerado.

Estas realidades afiguram-se, à luz da estratégia municipal, como complementares e não concorrenciais, na medida em que o PPCF se destina a acolher (de entre outros usos) atividades económicas de proximidade e com uma garantia de compatibilidade com a dinâmica e características funcionais do aglomerado.

## 2.5. da dinâmica e fluxos demográficos.

Os dados oficiais do INE demonstram que, no último período censitário, esta freguesia registou perdas demográficas, traduzidas num duplo envelhecimento da estrutura da população, a par com uma saída de residentes. Esta realidade resulta, em parte, do reduzido dinamismo do mercado de emprego local, que não contribui para a fixação de população. Considera-se, assim, que a reclassificação de solos destinados a acolher atividade económica, geradora de empregos e potenciadora de dinamismo económico, constitui uma mais-valia para o território em perda, invertendo este ciclo e, indiretamente, reforçando o dinamismo económico e demográfico do território.

Por conseguinte, a necessidade de reclassificação do solo não se coloca no sentido da dinâmica e fluxos que a desencadeiem, antes se perspetiva o inverso, que a reclassificação do solo venha reforçar e potenciar as dinâmicas e fluxos demográficos neste território de interior, promovendo, assim, a coesão territorial e a redução das assimetrias territoriais, tal como tem vindo a acontecer com a concretização do Algarpark até ao momento.

**3. a indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano**, resultante de fatores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do aglomerado urbano.

Este critério não se aplica ao caso concreto, atendendo a que não se trata de uma necessidade de estruturação do aglomerado urbano resultante de nenhum dos fatores referidos.

**4. a necessidade de promover a compatibilização com os programas territoriais**, designadamente com os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos.

A compatibilização com os programas<sup>1</sup> territoriais é já uma realidade, não decorrendo daqui qualquer necessidade de reclassificação do solo para a sua promoção.

**5. a necessidade de área para a execução de infraestruturas e de equipamentos** de utilização coletiva, garantindo a verificação do critério identificado no número 1, a definição de um prazo de execução e a correspondente inscrição dos meios técnicos e financeiros necessários para a sua execução, no plano de atividades e orçamento municipal.

Este critério não se aplica ao caso concreto, atendendo a que não se está perante uma necessidade de área para a execução de infraestruturas e de equipamentos de utilização coletiva.

Perante o exposto, em síntese (vd. quadro 7.1), considera-se que o aproveitamento do solo urbano existente (na localização pretendida e apto para acolher os usos previstos) é total, reforçando, assim, a necessidade de se proceder à reclassificação de solo para ampliação do espaço industrial de Ribeiro Meirinho.

**Quadro 7.1**  
Verificação das condições para a “reclassificação” do solo

CONDIÇÃO	VERIFICAÇÃO
1. efetiva articulação e compatibilidade com a estratégia de desenvolvimento territorial e com a oportunidade.	✓
2. a inexistência de áreas urbanas disponíveis	✓
2.1. monitorização da execução física da urbanização e da edificação	✓
2.2. dinâmica do mercado imobiliário	✓
2.3. quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes	✓
2.4. grau de aproveitamento do solo urbano	✓
2.5. dinâmica e fluxos demográficos	✓
3. indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano	na
4. necessidade de promover a compatibilização com os programas territoriais	na
5. necessidade de área para a execução de infraestruturas e de equipamentos	na

Nota: na – não aplicável.

<sup>1</sup> Ainda como planos, na medida em que ainda não se processou a recondução destes a programas, nos termos do definido no artigo 200.º do RJIGT.

Para além dos critérios definidos no quadro legal em vigor e analisados anteriormente, o Município de Silves definiu, no âmbito do procedimento de revisão do PDM de Silves, no quadro do modelo de desenvolvimento territorial e da estratégia de desenvolvimento definidos, e atendendo ao disposto no n.º 2 do artigo 95.º, conjugado com a alínea e) do n.º 1 do artigo 96.º do RJIGT, um conjunto de **critérios preferenciais** a considerar na definição de novas áreas de solo urbano, designadamente:

- a. adequação, compatibilidade e conformidade com a **estratégia e o modelo de desenvolvimento** definidos;
- b. **contiguidade** espacial a **solo urbano** consolidado;
- c. otimização do investimento público em **infraestruturas**, fazendo coincidir o solo urbano (reclassificado) com uma área já infraestruturada (parcial ou totalmente);
- d. **descoincidência** com áreas sujeitas a **servidões** administrativas e **restrições** de utilidade pública;
- e. **promoção de sinergias com outros usos/atividades existentes** (particularmente no domínio da atividade económica).

Ora, pelo exposto, e não obstante estes critérios não constituírem ainda informação vinculativa para os particulares, facilmente se constata que a ampliação do Algarpark se enquadra nos critérios preferenciais definidos na revisão do PDM de Silves para a reclassificação do solo.

Por fim, centrando a atenção na execução material da ocupação a prever no PPRM, destaca-se o carácter “provisório” da reclassificação do solo, na medida em que findo o prazo previsto para a **execução do plano**:

- a. se as operações urbanísticas previstas no plano estiverem executadas, o Município de Silves promove a alteração por adaptação do PDM de Silves<sup>1</sup>, assumindo como **definitiva a reclassificação** do solo;
- b. se as operações urbanísticas previstas no plano não estiverem executadas, é determinada automaticamente a **caducidade** (total ou parcial) **da reclassificação do solo**, salvaguardando os direitos adquiridos.

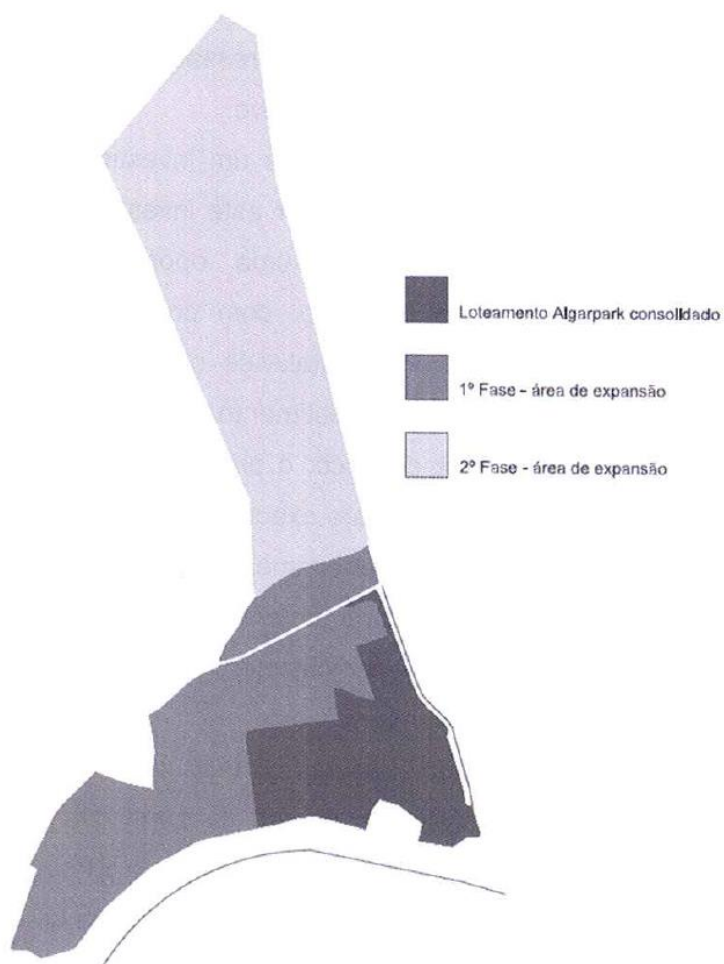
---

<sup>1</sup> De acordo com o artigo 121.º do RJIGT.

Nesta perspetiva, considera-se que **só a efetiva execução material da ocupação** prevista no plano materializa a reclassificação do solo, **não sendo a mesma operada por via do plano**, mas apenas 'permitida' por via deste. Assim sendo, não se colocam as questões de solo expectante ou de "especulação imobiliária", sob pena de se assistir à caducidade da reclassificação.

Acresce referir que, precisamente a pedido do promotor<sup>1</sup>, se perspetiva um prazo de execução da ocupação urbana, a prever no plano, de 15 anos, a distribuir por 2 fases (vd. fig. 7.2).

**Figura 7.2**  
Faseamento da execução material



Fonte: manifestação de interesse do promotor (SGD 14898, de 02-05-2018).

<sup>1</sup> Manifestação de interesse com o registo n.º 14898, de 02-05-2018.

Como se percebe da figura, o objetivo do promotor é proceder à consolidação urbana de sul para norte, promovendo a optimização das infraestruturas, do solo e do investimento.

Em síntese, a **opção por elaborar um plano de pormenor com efeitos registais** é a opção mais consentânea com o quadro legal vigente, com as características da proposta em análise e com a realidade territorial (demográfica e socioeconómica).

## 8. OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA

Atendendo ao sentido de oportunidade e ao quadro estratégico de referência enunciados, assumem-se como objetivos concretos da elaboração do PPRM, 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 PPRM 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, de fixação de população e de redução das assimetrias territoriais. Pretende-se, assim, com a elaboração deste plano, reforçar a coesão territorial numa aposta positiva e diferenciada para os territórios em perda demográfica e de dinamismo.

### **2. Aproveitar a oportunidade do contexto económico de retoma, designadamente do seu reflexo na atratividade e dinamismo da área empresarial existente.**

A área de acolhimento empresarial “Algarpark” tem registado uma procura significativa, em resultado, de entre outros fatores, da retoma económica que se vem sentindo, da dinâmica empresarial do promotor e das características da área, com destaque para a sua localização. Considera-se, por

isso, importante aproveitar as sinergias locais geradas e o ciclo económico positivo que se vive, no sentido de potenciar a sua atratividade através de ganhos de escala e de oportunidade.

### **3. Promover um aproveitamento do potencial locativo do território, rentabilizando e otimizando o investimento efetuado.**

A localização estratégica do “Algarpark” constitui um dos seus potenciais de atratividade mais diferenciador. Em consequência, desenvolver um plano que promova a otimização dessa variável, apresenta-se como uma decisão eficiente, racional e sustentável de ordenamento e desenvolvimento do território. Pretende-se, assim, com a elaboração do plano, aproveitar as vantagens locativas e de dinâmica existentes, rentabilizando o investimento (público e privado) efetuado. Considera-se assim que a valorização dos recursos endógenos (no caso, a rede de acessibilidades e a iniciativa do particular) e das suas especificidades, constitui uma base diferenciadora e eficiente da política pública de ordenamento e desenvolvimento do território.

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

1. definir, como uso dominante, os usos de “indústria, comércio, serviços e armazéns”, 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, 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, apresentando-se como referência os valores que constam no quadro 8.1.1<sup>1</sup>:

---

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

**Quadro 8.1.**

Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPRM

Usos	Io	HF
Comércio / Serviços	0,8	10
Indústria / Armazéns	1	14 <sup>1</sup>

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

5. privilegiar as acessibilidades internas ao Algarpark, designadamente por via do(a):
  - a. ajuste dos parâmetros de dimensionamento das vias e dos estacionamento em relação às características da malha e aos usos a prever;
  - 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. cobertura vegetal, composta por espécies edafoclimaticamente adaptadas e autóctones;
7. salvaguardar todas as condições que assegurem uma boa mobilidade e acessibilidade, incluindo assim, pelo menos, a segurança, o conforto e a funcionalidade – de peões, ciclistas e veículos automóveis -, das infraestruturas viárias que facilitarão o acesso ao Algarpark;
8. privilegiar a construção de galerias técnicas para a instalação das infraestruturas, eliminando cabos de iluminação e de telecomunicações;
9. ligar obrigatoriamente à rede municipal as infraestruturas a criar, procedendo à avaliação prévia do impacto sobre as mesmas e à adoção das medidas necessárias para garantir a eficiência do sistema;
10. prever a instalação de barreiras arbóreas de enquadramento à atividade económica e à circulação;
11. refletir soluções que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos, seguindo os princípios do *design for all*, particularmente na conceção do espaço público;
12. integrar soluções, particularmente na conceção dos espaços públicos de serviços e comércio, que reflectam preocupações com a promoção do “bem-estar” e com o apelo ao usufruto desses espaços, dignificando o espaço e potenciando o recreio ao ar livre;
13. integrar uma programação (temporal, espacial e financeira), rigorosa e exequível, da materialização da proposta, atendendo a que, designadamente, em caso de incumprimento, se procederá à caducidade, total ou parcial, da classificação do solo como solo urbano<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Este valor constitui uma referência, podendo, por razões de natureza técnica devidamente fundamentadas, ir até aos 16,5m.

## 9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL 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 do PPRM deverá ser elaborado com base nos elementos constantes nos quadros 9.1 e 9.2, adaptados às especificidades territoriais em presença.

**Quadro 9.1**  
Conteúdo material do PPRM

CONTEÚDO MATERIAL DE PP	Aplicação ao PPRM
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, (..), número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas.	Aplicável
e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes.	Não 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.	Não 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

<sup>1</sup> Tal como decorre do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e devidamente analisado no capítulo 7.

**Quadro 9.2**  
Conteúdo documental do PPRM

<b>CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP</b>	<b>Aplicação ao PPRM</b>
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, (...), a área de construção e respetivos usos, (...) 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, (...) e da utilização de edifícios.	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.	Não 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 (de acordo com modelo da Direção Geral do Território).	Aplicável
q) Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação.	Aplicável
r) Elementos necessários para a alteração do PDM.	Aplicável

## 10. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O procedimento de elaboração do PPRM 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 **330 dias úteis** (o que corresponde aproximadamente a 15 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 10.1 e 10.2.

**Quadro 10.1**  
Faseamento dos trabalhos

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo <sup>1</sup>
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	30
2	Consulta pública preventiva (15 dias)	35
3	Elaboração da proposta de plano	115
4	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	50
5	Consulta pública (20 dias)	40
6	Elaboração da versão final	30
7	Aprovação e publicação	30
<b>Total</b>	-	<b>330</b>

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

**Quadro 10.2**  
Calendário dos trabalhos

Descrição dos Trabalhos	2018						2019								
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set
Deliberação de início <sup>1</sup>	■	■													
Consulta pública preventiva (15 dias)		■	■												
Elaboração da proposta de plano			■	■	■	■	■								
Concertação <sup>2</sup> (10 + 20 dias)							■	■	■						
Consulta pública (20 dias)									■	■	■				
Elaboração da versão final												■	■		
Aprovação e publicação														■	■

## 11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPRM, constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, assume um carácter 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 11.1.

**Quadro 11.1**  
Composição da equipa técnica externa

Especialidade	Identificação	Função
Arquitetura e Urbanismo	Luís Miguel Rocheta Guerreiro	Coordenador
Economia	António Eugénio Rocheta Guerreiro	Técnico (a)
Engenharia Civil	Vasco Miguel Madeira Gonçalves	
Arquitetura Paisagística	Gonçalo Duarte Gomes	
Direito	Vanessa Carina dos Santos Silva	

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

<sup>1</sup> Inclui-se nesta fase a publicação em Diário da Republica, nos termos da alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.

<sup>2</sup> Esta fase corresponde essencialmente à realização da conferência procedimental com as entidades representativas dos interesses a ponderar, de acordo com o definido no artigo 86.º do RJIGT.

## 12. FONTES

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

Edital n.º 214/2006 de 27 de abril de 2006, aditado pelo Aviso n.º 11349/2016, de 15 de setembro, e pelo Aviso n.º 6114/2018, de 09 de maio. Publicita o início do procedimento de revisão do PDM 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 292/95, de 14 de novembro. Estabelece os princípios relativos à definição das qualificações oficiais a exigir aos autores de planos de urbanização, de planos de pormenor e de projetos de operações de loteamento.

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 alterado 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 (RJRN).

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.

Portaria n.º 164/2009, de 13 de Fevereiro, alterada pelo Aviso (extrato) n.º 14808/2016, de 25 de novembro e pelo Aviso n.º 11182/2017, de 26 de setembro. Aprova a delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Silves.

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.

