



Informação DOGU/OT n.º 142/2021, de 07 de setembro

ANEXO 2

TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor de Pêra Sul

(elaboração - reabertura)



Termos de Referência

Silves, 07 de setembro de 2021

versão 1

ÍNDICE

| | Pág. |
|--|------|
| 1. Contextualização | 4 |
| 2. Quadro Territorial de Relance | 5 |
| 3. Quadro Legal | 13 |
| 4. O PPPS nos Instrumentos de Gestão Territorial | 14 |
| Do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve | 14 |
| Do Plano Diretor Municipal de Silves | 15 |
| 5. Referencial Estratégico do Desenvolvimento | 23 |
| 6. Da Oportunidade de Elaborar o Plano | 25 |
| 7. Da Opção por um Plano de Pormenor com Efeitos Registais | 27 |
| 8. Objetivos e Base Programática | 33 |
| 9. Conteúdo Material e Documental do Plano | 34 |
| 10. Faseamento e Calendarização da elaboração do Plano | 37 |
| 11. Equipa Técnica | 38 |
| 12. Notas Finais | 39 |
| 13. Fontes | 40 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| Figuras | Pág. |
|--|------|
| 2.1 Área de intervenção do PPPS | 6 |
| 2.2 Evolução urbana do aglomerado de Pêra | 9 |
| 2.3 Estado de conservação dos imóveis | 9 |
| 2.4 Grau de consolidação do perímetro urbano de Pêra | 11 |
| 2.5 Cobertura de infraestruturas | 12 |
| 4.1 Planta de Ordenamento – Regime de Uso | 15 |
| 4.2 Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso | 20 |
| 4.3 Planta de Condicionantes, Recursos Naturais | 22 |
| 4.4 Planta de Condicionantes, Perigosidade e áreas percorridas por incêndios | 22 |
| 4.5 Planta de Condicionantes, Património e Infraestruturas | 23 |
| 7.1 Faseamento da execução material | 27 |

ÍNDICE DE QUADROS

| Quadros | Pág. |
|--|------|
| 2.1 Indicadores demográficos e económicos | 7 |
| 4.1 Edificabilidade no espaço agrícola | 17 |
| 4.2 Edificabilidade no espaço habitacional unifamiliar | 18 |
| 7.1 Verificação das condições para a “reclassificação” do solo | 31 |
| 9.1 Conteúdo material do PPPS | 34 |
| 9.2 Conteúdo documental do PPPS | 35 |
| 10.1 Faseamento dos trabalhos | 38 |
| 10.2 Calendário dos trabalhos | 38 |
| 11.1 Composição da equipa técnica externa | 39 |

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A competitividade entre territórios, cada mais incisiva por força da conjuntura, demografia e outros fatores, constitui um desafio às autarquias na promoção do desenvolvimento local, por via da atração e fixação de população, da qualificação territorial e da 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 “planear e programar o uso do solo e (...) a respetiva concretização”, conforme artigo 8.º, n.ºs 1 e 2, da LBPPSOTU¹).

É neste quadro de competências que o Município de Silves, face à iniciativa particular de promover o remate urbano e potenciar a escala de Pêra, na freguesia de Alcantarilha e Pêra, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves) deliberou, a 24 de setembro de 2018², elaborar um plano de pormenor com efeitos registais para o setor sul do aglomerado - o Plano de Pormenor de Pêra Sul (PPPS).

Contudo, terminado o prazo para a elaboração do PPPS, sem que o mesmo tenha sido concluído, o Município de Silves viu-se no constrangimento de declarar por extinto o referido procedimento, não obstante o promotor ter reiterado de imediato o interesse³ na elaboração do PPPS, reforçando essa intenção com os trabalhos já desenvolvidos e com o enquadramento do mesmo no novo PDM de Silves⁴.

Assim, em face do alinhamento estratégico dos trabalhos de elaboração do PPPS desenvolvidos até à data com a estratégia de desenvolvimento territorial do município e da oportunidade na elaboração do mesmo (como demonstrado e fundamentado neste relatório), propõe-se que seja reiniciado o procedimento de elaboração do PPPS.

¹ Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e pelo DL n.º 3/2021, de 7 de janeiro.

² Que veio a ser publicada pelo Aviso 14315/2018, de 08 de outubro e posteriormente prorrogada pela deliberação de 14 de abril de 2020, publicada pelo Aviso 8116/2020

³ Pela sua comunicação de 18, de agosto de 2021 (SGD 29202 e, posteriormente, SGD 29304, de 19 de agosto).

⁴ Publicado pelo Aviso 33/2021, de 04 de janeiro.

Deste modo, 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)¹.

Para o efeito, concretizam-se os respetivos **Termos de Referência**, como base programática da elaboração, integrando o enquadramento legal, processual e estratégico, concretizando e caracterizando 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 PPPS, focando a análise na fundamentação da opção de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais, no contexto da reclassificação (necessária e excepcional) 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.

De acordo com o RJIGT, os Termos de Referência deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do PPPS, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia².

2. QUADRO TERRITORIAL DE RELANCE

A área sobre a qual recai o PPPS localiza-se na freguesia de Alcantarilha e Pêra, a sul e contígua ao aglomerado de Pêra. A área do PPPS confronta, assim, a norte, com o aglomerado de Pêra, a sul com um barranco próximo da Rua Vista do Prado (VAL 2007), e a sudoeste com a Estrada de Pêra de Baixo e EM 526 e pela Rua do Mar (EM 526-2) a este (vd. fig. 2.1).

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual na sequência da alteração operada pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, Decreto-Lei n.º 20/2020, de 01 de maio e pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.

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

Trata-se de um espaço com uma área de cerca de $5,5ha^1$, contíguo à vila de Pera, na vertente exposta a sul, e assim com excelente exposição para o mar, ocupada essencialmente por matos e utilizado pontualmente como local de deposição de entulhos. Os solos são, no essencial, pobres ao longo da vertente, calcários e litólicos, como é possível verificar pelos materiais aflorantes. Só junto da base da vertente, e confinado à área que envolve a linha de água, os solos apresentam boas características, como a carta de solos e capacidade de uso (SROA) permite aferir².

A área do PPPS integra-se num espaço mais vasto, designadamente na freguesia de Alcantarilha e Pêra, cuja localização e posição geográfica – próximo do litoral³ - tem beneficiado a **atratividade** e dinamismo locais, do ponto de vista económico e demográfico.

Figura 2.1
Área de intervenção do PPPS



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020) e Ortofotomapa (CMS/DGT, 2018).

¹ 54.660m².

² Não obstante as incoerências que tem face ao rigor cartográfico das mesmas, etc.

³ Mas exterior à faixa costeira, na definição que consta no PROT Algarve.

Com efeito, da leitura do quadro 2.1 é possível perceber que esta freguesia representa¹ cerca de 13% do total da população residente no concelho, facto particularmente relevante se se atender que esta corresponde a 6,8% da área do concelho, de onde resulta uma densidade populacional de 107,4 habitantes/ha. O crescimento demográfico efetivo foi positivo no último período censitário, *i.e.*, de 0,6%, o que demonstra a atratividade local. Este crescimento efetivo é resultado de um saldo migratório positivo, uma vez que o crescimento natural apresenta valores negativos. Deste modo pode-se concluir que se trata de um território cuja dinâmica está ancorada na sua **capacidade de atrair população**, invertendo assim a tendência natural de perda demográfica, particularmente relacionada com a estrutura etária da população de onde se destaca o índice de envelhecimento. Este indicador, não obstante o valor que apresenta (superior a 100), regista, para a freguesia de Alcantarilha e Pêra, valores menores do que os do concelho, reflexo de uma **estrutura etária mais rejuvenescida**. A este 'rejuvenescimento' está associada uma qualificação do capital humano mais significativo do que a do concelho, traduzindo assim uma população com mais habilitações e qualificações.

Quadro 2.1
Indicadores demográficos² e económicos

| Indicadores demográficos | Alcantarilha e Pêra | Concelho |
|--|----------------------------|-----------------|
| População residente (2011) | 4.972 (13,4%) | 37.126 |
| População residente (2021) | 5.004 (13,2%) | 37.813 |
| Densidade populacional (2011) (hab/ha) | 107,4 | 54,7 |
| Taxa de crescimento efetivo (2011/2021) (%) | 0,6 | 1,9 |
| Saldo migratório (2011) (%) | 15,8 | 10,0 |
| Índice de Envelhecimento (2011) (%) | 139,2 | 162,7 |
| Qualificação do capital humano ³ (2011) (‰) | 92,9 | 82,4 |
| Taxa de variação da população ativa (2001/2011) (%) | 13 | 11 |
| Taxa de atividade | 47 | 47 |
| População empregue no setor III | 82,7 | 77,7 |

Fonte: INE, 2011

O dinamismo demográfico deste território é reflexo do que ocorre na economia local registando uma taxa de variação da **população ativa mais significativa** do que a da média do concelho e uma taxa de

¹ De acordo com os dados preliminares dos censos de 2021 mantém esta representatividade.

² Atendendo a que os dados preliminares dos censos de 2021 não cobrem todos os indicadores aqui apresentados, optou-se por fazer uma análise conjunta dos mesmos.

³ Identifica o peso que a população com ensino superior tem no total da população, determinando o grau de qualificação/especialização existente.

atividade com valores idênticos aos do concelho, sendo o **setor terciário a sua principal fonte de riqueza**, apesar da expressão que as atividades agrícola e industrial registam. Destacam-se assim as atividades de comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis motocicletas e de bens de uso pessoal e doméstico bem como do alojamento e restauração (restaurantes e similares).

Resulta desta informação, articulada com fatores locativos, que o setor do **turismo** representa uma percentagem significativa do dinamismo económico da freguesia, como de resto em todo o litoral algarvio, particularmente no setor a sul da ER 125 onde as atividades de alojamento turístico, restauração e serviços complementares, designadamente de animação turística¹, apresentam um forte dinamismo, não obstante a sazonalidade que (ainda) introduzem na base económica.

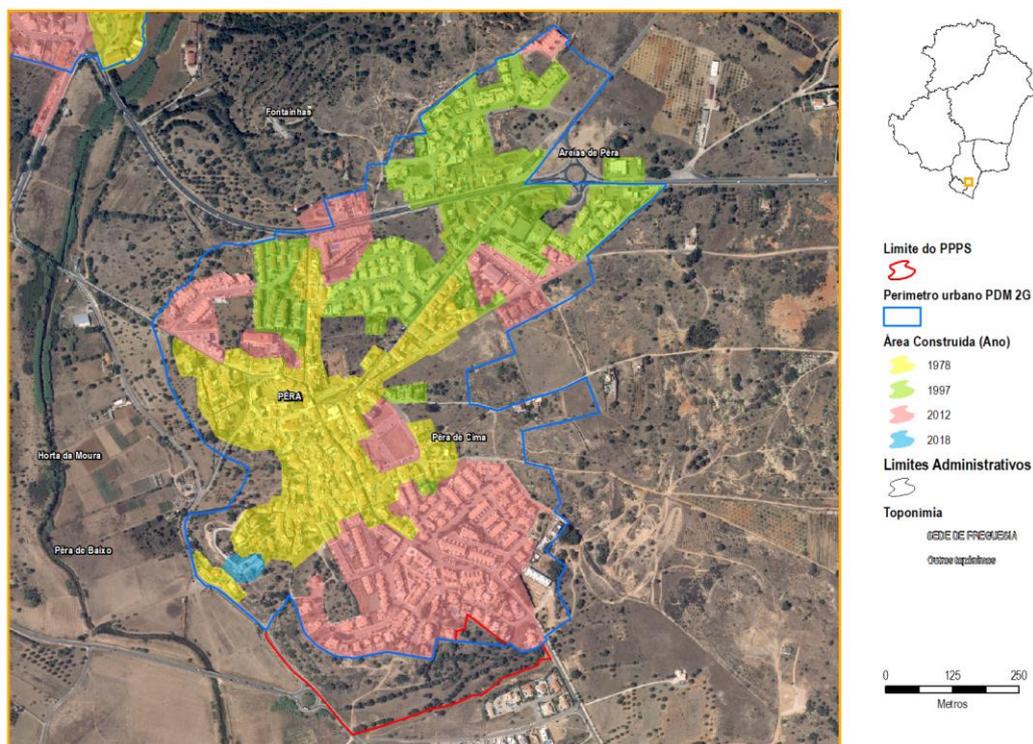
Focando agora a análise no aglomerado de Pêra e na sua estruturação, destaca-se, desde logo, a evolução urbana no sentido norte e sul (figura 2.2), transpondo no primeiro caso a ER 125 para norte, e no segundo caso, acompanhando a EM 526-2 no sentido do litoral, seguindo uma malha urbana regular constituída por moradias unifamiliares, isoladas ou em banda, e apenas pontualmente, em blocos de apartamentos de habitação coletiva. Do ponto de vista funcional domina claramente o uso habitacional como primeira habitação.

É portanto uma tipologia de urbanidade com substantiva procura (atendendo à taxa de ocupação que regista), à qual não é indiferente a centralidade geográfica do aglomerado de Pêra (contíguo à ER125 e a cerca de 2km da A22).

Relativamente ao edificado do aglomerado, constata-se a existência de alguns imóveis em mau **estado de conservação** (vd. fig. 2.3) concentrados, essencialmente, na zona mais antiga do aglomerado. No essencial são imóveis com reduzidas dimensões, acessibilidades condicionadas, co-propriedade de herdeiros o que acarreta fortes constrangimentos ao aproveitamento urbanístico acentuadas pelas limitações à volumetria existente o que, *in casu*, representa a manutenção do piso térreo, ou a impossibilidade de prever estacionamento ou logradouro. Estes fatores conjugados determinam assim fortes estrangulamento à regeneração urbana, nomeadamente, através da tipologia habitacional e condições de funcionalidade hoje requeridas.

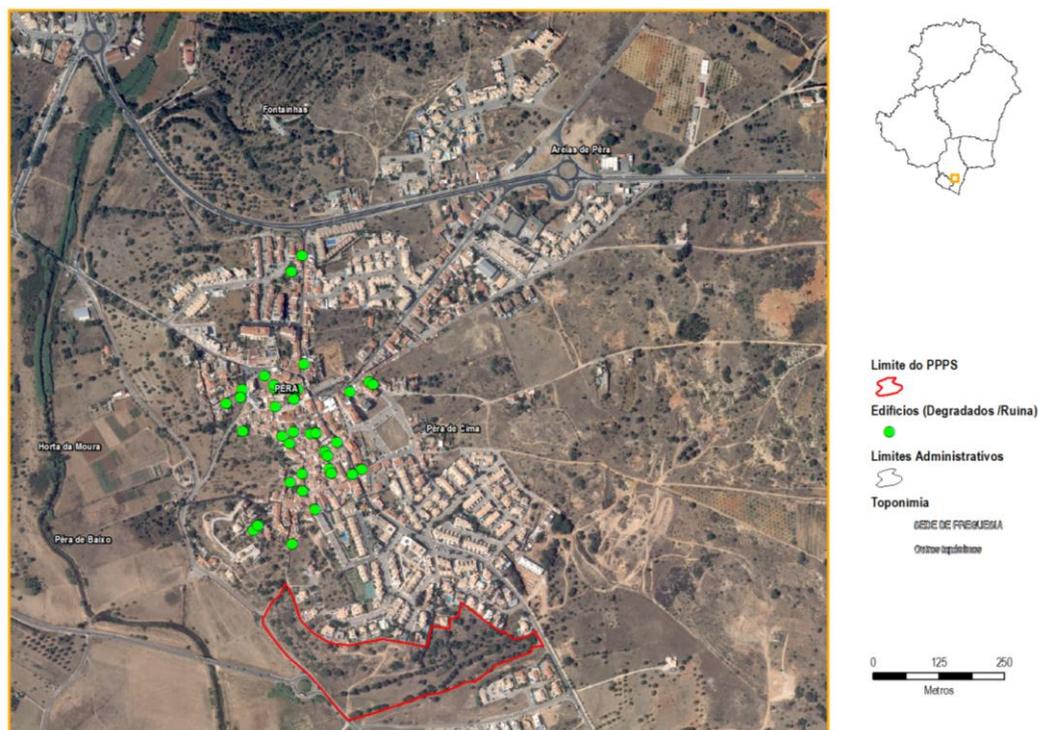
¹ De referir que esta freguesia integra 2 parques temáticos (Aqualand e Zoomarine), um campo de golfe (Lameira) e a maioria dos empreendimentos turísticos existentes no concelho.

Figura 2.2
Evolução urbana do aglomerado de Pêra



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020) e Ortofotomapa (CMS/DGT, 2018).

Figura 2.3
Estado de conservação dos imóveis



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020); Ortofotomapa (CMS/DGT, 2018); INE (BGE, 2011) e Levantamento de campo de atualização (DOGU/OT, 2018).

Em síntese, pode-se afirmar que o edificado de Pêra apresenta genericamente um bom estado de conservação, sendo de destacar as recentes intervenções de reabilitação de imóveis, particularmente na área central do aglomerado. Permanecem, no entanto, alguns imóveis em mau estado de conservação que correspondem, essencialmente, a 35 edifícios, num total de 945, perfazendo assim 3,7% do total do edificado existente no aglomerado¹.

Neste âmbito importa ainda referir que a existência de um imóvel classificado como Monumento de Interesse Público implica a necessidade elaborar um Plano de Pormenor de Salvaguarda para a zona especial de proteção da Igreja de S. Francisco², ainda em processo de delimitação, que incluirá a maior parte dos imóveis em mau estado de conservação e, entre outras medidas, “a identificação das condições e da periodicidade de obras de conservação de bens imóveis” (alínea d) do n.º 1 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro³).

Se se atender ao **grau de consolidação** do aglomerado de Pêra (vd. fig. 2.4), constata-se que a área livre é reduzida e dispersa no aglomerado, composta no essencial por áreas relativamente pequenas e isoladas que, como tal, não permitem ganhos de escala para potenciar o policentrismo deste aglomerado.

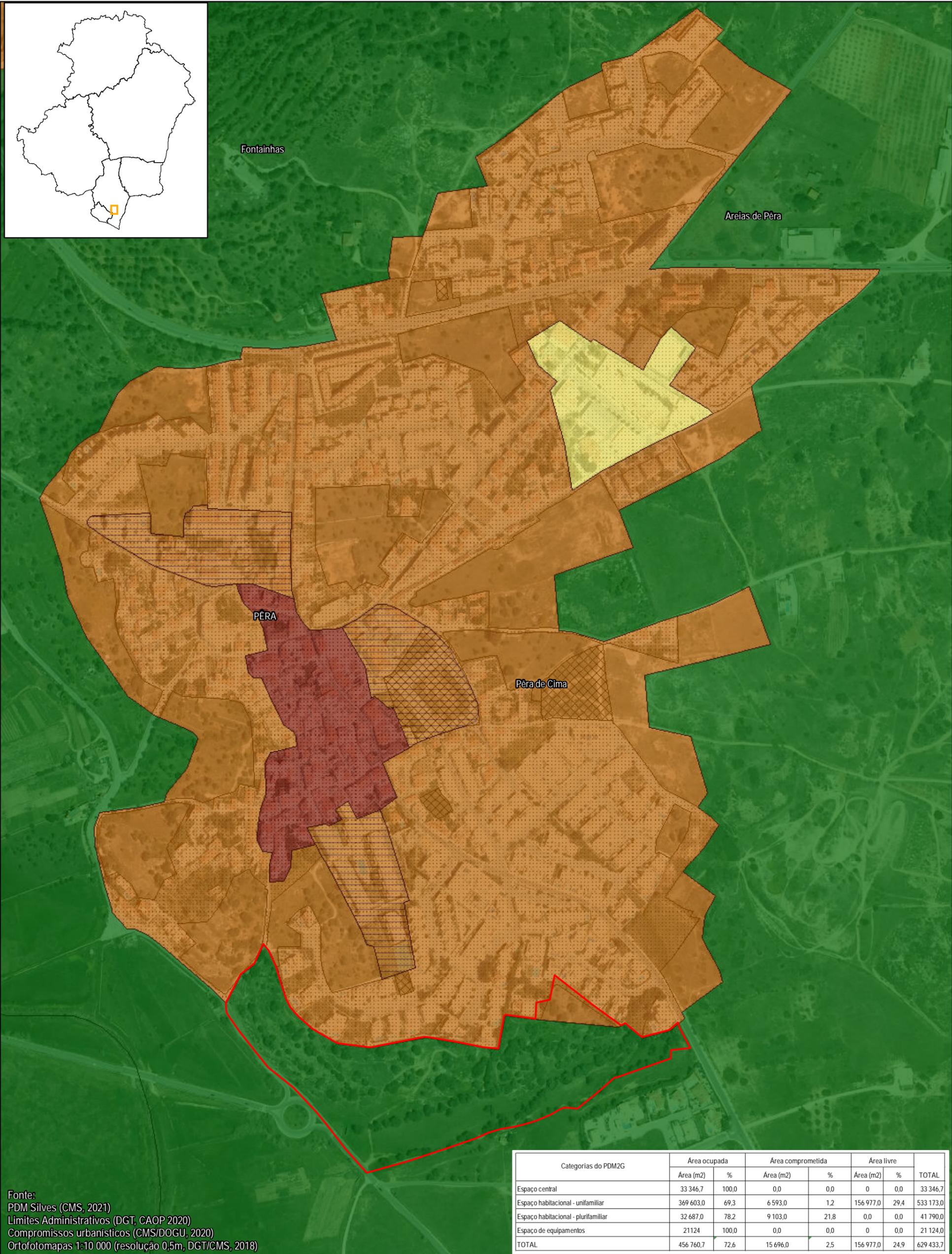
Com efeito, a consolidação do perímetro urbano de Pêra demonstra, com exceção de algumas áreas isoladas e dispersas, integradas nos espaços habitacionais unifamiliares, todas as restantes categorias de solo se encontram na totalidade ocupadas ou comprometidas. Assim, num total de 62,9ha, apenas 15,7ha (24,9%) se encontram efetivamente livres.

Acresce referir que estas áreas livres ao apresentarem necessidades de infraestruturação e um carácter de interstícios e “traseiras” da malha consolidada, é fácil perceber a reduzida atratividade das mesmas e o seu abandono.

¹ Estes dados correspondem à informação disponibilizada pelo INE na Base Geográfica de Edifícios, atualizada em campo pelo Município de Silves a 12 de setembro de 2018.

² Classificado como Monumento de Interesse Público pela Portaria 668/2012, de 12 de novembro.

³ Alterado pelos Decretos-Lei n.º 115/2011, de 05 de dezembro e n.º 265/2012, de 28 de dezembro, estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.



Fonte:
 PDM Silves (CMS, 2021)
 Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020)
 Compromissos urbanísticos (CMS/DOGU, 2020)
 Ortofotomapas 1:10 000 (resolução 0,5m, DGT/CMS, 2018)

| Categorias do PDM2G | Área ocupada | | Área comprometida | | Área livre | | TOTAL |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-------------------|------------|------------------|-------------|------------------|
| | Área (m2) | % | Área (m2) | % | Área (m2) | % | |
| Espaço central | 33 346,7 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 33 346,7 |
| Espaço habitacional - unifamiliar | 369 603,0 | 69,3 | 6 593,0 | 1,2 | 156 977,0 | 29,4 | 533 173,0 |
| Espaço habitacional - plurifamiliar | 32 687,0 | 78,2 | 9 103,0 | 21,8 | 0,0 | 0,0 | 41 790,0 |
| Espaço de equipamentos | 21 124 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 21 124,0 |
| TOTAL | 456 760,7 | 72,6 | 15 696,0 | 2,5 | 156 977,0 | 24,9 | 629 433,7 |

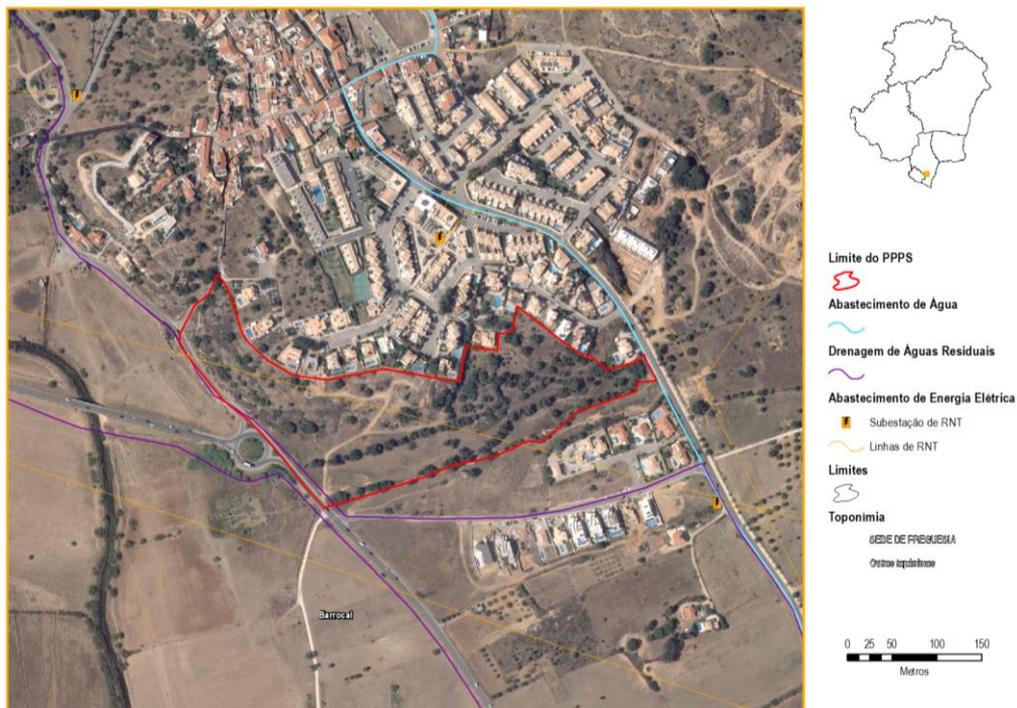
- Limite do PPPS
- Classificação e Qualificação do Solo
- Solo Urbano
- Espaço Central
- Espaço Habitacional - Plurifamiliar
- Espaço Habitacional - Unifamiliar
- Espaço de Uso Especial - Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes
- Solo Rústico
- Espaço Agrícola
- Ocupação Atual
- Área comprometida
- Área livre
- Área ocupada
- Limites Administrativos
- Toponímia
- Topónimo do lugar**

É precisamente nesta linha que se pretende elaborar o **Plano de Pormenor com efeitos registais** para fins habitacionais reforçando a resposta à crescente procura de habitação no concelho, e para a qual não há resposta, promovendo o remate e a consolidação do aglomerado e aproveitando, em simultâneo, a oportunidade para a valorizar e qualificar do ponto de vista ambiental e paisagístico, pois que esta área encontra-se atualmente absolutamente ocupada por matos e é local de depósito de lixos e entulhos.

Em síntese, o perímetro urbano de Pêra apresenta um **grau de consolidação** de cerca de **75,1%**¹ resultado de um processo de crescimento para as áreas mais atrativas do aglomerado, concretamente para o setor sul, beneficiando do enquadramento paisagístico e da estruturação da rede viária.

Deste grau de consolidação resulta ainda a constatação de que o crescimento do aglomerado tem sido acompanhado pela respetiva infraestruturação, pelo que a área do PPPS confina com infraestruturas públicas de abastecimento, saneamento e eletricidade (vd. fig. 2.5), não obstante a necessária verificação, em sede de plano, da sua capacidade de resposta, estado de conservação e de reforço.

Figura 2.5.
Cobertura de infraestruturas



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020), Ortofotomapa (CMS/DGT, 2018).

¹ Corresponde à percentagem das áreas ocupadas e comprometidas no total do perímetro.

3. QUADRO LEGAL

Os planos territoriais de âmbito municipal decorrem do sistema de gestão territorial, nos termos do definido na LBPPSOTU, concretizada e desenvolvida 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 5/2019, de 27 de setembro. 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 130/2019, de 30 de agosto. 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 124/2019, de 28 de agosto. 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** (RJLAN).
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 serão assim os principais instrumentos de natureza jurídica que orientarão a elaboração do PPS, sem prejuízo de outros que paralelamente os complementam em matérias específicas.

4. O PPPS NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área do PPPS, as operações de uso, ocupação e transformação do solo regem-se pelo estabelecido no PDM de Silves. Contudo, no quadro do sistema de gestão territorial eficaz, para além do PDM de Silves, o PPPS deve manter compatibilidade e conformidade, de entre outros¹, com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve² (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 PPPS, nas matérias tidas como relevantes para o efeito.

1. DO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO 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” (pp. 4943 do PROT Algarve).

Do ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, o PROT Algarve insere esta área na unidade territorial do litoral barrocal, que concentra “a larga maioria da população, das actividades económicas e do alojamento de primeira residência, turístico e de segunda residência da região” (Ibidem, pp. 4957). Deste quadro resulta uma estratégia territorial assente em sete opções estratégicas³, das quais se destaca, para o caso concreto, a “estruturação urbana, através da qual se orienta o sistema urbano na perspectiva de uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço

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

² 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.

³ “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (pp. 4944 do PROT Algarve).

da competitividade territorial e da projecção internacional da Região” (Ibidem, pp. 4944). Segundo o PROT Algarve, as orientações estratégicas de estruturação urbana e de fortalecimento das relações urbano-rurais visam o/a:

1. incremento da escala do sistema urbano regional, através do fomento de economias de aglomeração e de uma organização mais policêntrica, assegurando um elevado nível de competitividade, fortes relações de complementaridade inter-urbana e uma boa inserção nas redes urbanas nacional, ibérica e europeia;
2. contenção do preenchimento urbano da faixa costeira (...);
3. estabelecimento de relações frutuosas com os espaços rurais (...);
4. definição de novos modelos de edificabilidade adequados aos territórios do interior, apoiados na estruturação e crescimento dos aglomerados urbanos existentes, incluindo os aglomerados, núcleos e montes rurais;
5. estabelecimento de um regime de proibição para a edificação dispersa fora dos perímetros urbanos e para a edificação em zonas inundáveis ou sensíveis, recuperando e requalificando as áreas existentes de edificação dispersa (...) (pp. 4948, do PROT Algarve).

Neste sentido, o PROT Algarve enquadra iniciativas que tendam a estruturar o sistema urbano regional, promovendo o policentrismo e eliminando a edificação dispersa.

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), reforçando assim a competitividade dos aglomerados e robustecendo a economia local. “É nesse sentido que se propõe a consolidação de um sistema policêntrico, apoiado nas complementaridades entre os diversos centros urbanos, de forma a criar aglomerações que permitam um elevado nível de competitividade e uma boa inserção nas redes urbanas nacional e europeia. A diferença existente entre o conjunto urbano polinucleado actual e o policentrismo proposto radica, precisamente, no grau de complementaridade e interacção entre áreas urbanas distintas, de forma a gerar sinergias qualificadoras e de reforço da competitividade do conjunto” (Ibidem, pp. 4963).

Neste contexto, o aglomerado de Pêra é assumido como um centro urbano, especialmente habitacional embora com algum potencial para consolidar a função cultural e patrimonial.

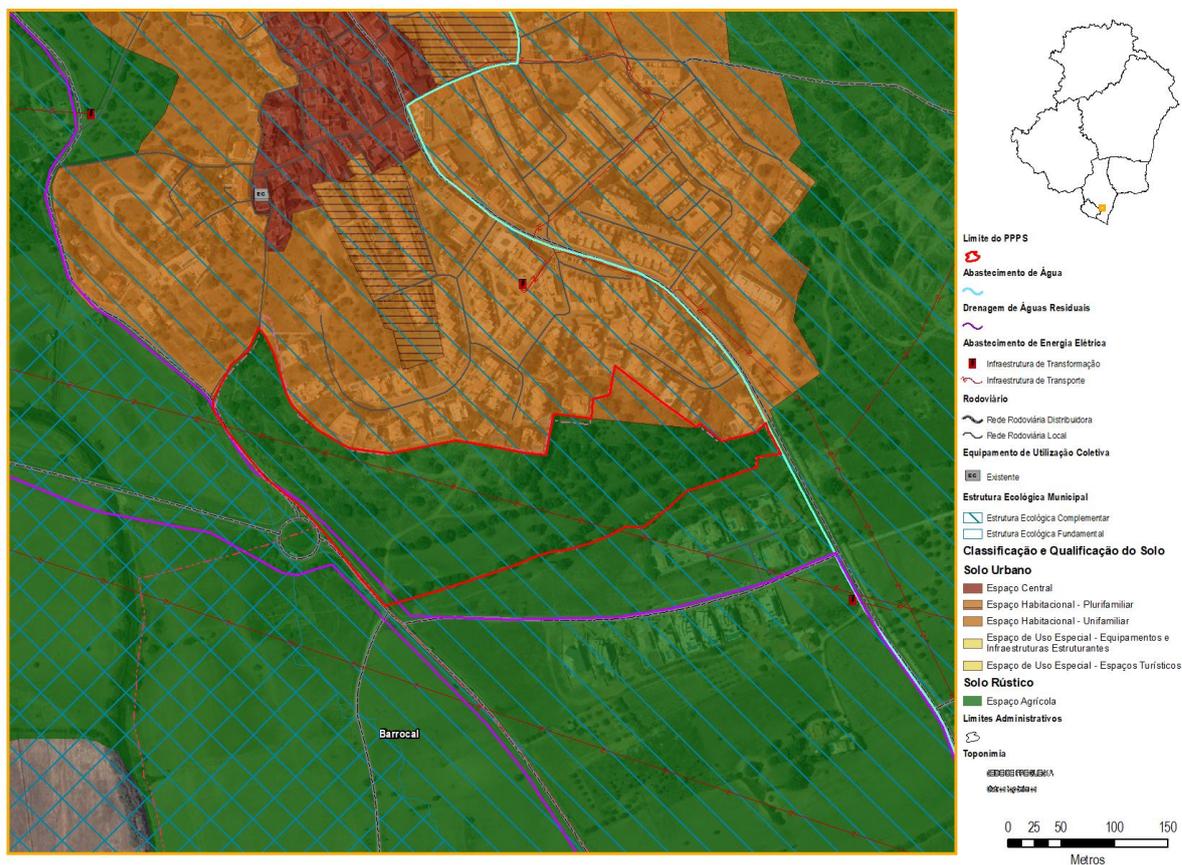
2. DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SILVES

REGIME DE USO

No PDM de Silves, a área sobre a qual incidirá o Plano de Pormenor de Pêra Sul (vd. figuras 4.1 e 4.2), está classificada na respetiva planta de ordenamento, como:

1. solo rural, na categoria de espaço agrícola na maioria da área de intervenção do plano; e,
2. solo urbano, na categoria de espaço habitacional unifamiliar, no setor NE do plano.

Figura 4.1
Planta de Ordenamento – Regime de Uso



Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020).

Nestes termos o PDM de Silves determina para este território um uso misto, com cariz de transição de um espaço urbano habitacional em consolidação para um espaço agrícola, sem ocupação atual. Este zonamento reflete a estratégia de desenvolvimento territorial definido para estes solos, concretamente

na linha da promoção da qualificação, atratividade e valorização destes solos, por via da ampliação do perímetro urbano de Pêra e da potenciação e valorização deste território e das suas dinâmicas.

Sintetiza-se, de seguida, as principais linhas do regime de uso, ocupação e transformação do solo de cada uma das categorias e subcategorias identificadas.

Espaço Agrícola

Esta categoria de espaços, regulada pelos artigos 64.º e 65.º do PDM de Silves, destina-se ao “desenvolvimento dominante de atividades agrícolas e ao aproveitamento agrícola mais ou menos intensivo, sem prejuízo dos usos complementares compatíveis” (cfr. n.º 1 do artigo 64.º do PDM de Silves) e admite com uso dominante “a atividade agrícola de produção, em regime intensivo ou extensivo, de regadio ou de sequeiro, ao ar livre ou a coberto, com recurso a espécies e técnicas de aproveitamento agrícola que não comprometam o solo enquanto recurso fundamental para a conservação e manutenção do equilíbrio ambiental e da biodiversidade” (cfr. alínea a) do n.º 3 do artigo 64.º do PDM de Silves) e como usos compatíveis atividades agroflorestal, florestal, silvopastoril e pecuária; habitação própria e permanente do agricultor, silvicultor ou pecuário; instalações de produção, transformação e comercialização dos produtos ligados à atividade agrícola, agroflorestal, florestal, pecuária ou ao meio rural; instalação de empreendimentos turísticos, nas tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, hotéis rurais, bem como parques de campismo e de caravanismo; equipamentos e infraestruturas públicas diversas de interesse público; equipamentos e infraestruturas para produção e aproveitamento de energia a partir de fontes renováveis e prospeção e exploração de recursos geológicos.

O regime de edificabilidade a ela associado está definido no anexo III do PDM de Silves e diferencia-se em função do uso a instalar e da tipologia de operação urbanística a desenvolver (vd. quadro 4.1).

Quadro 4.1
Edificabilidade no espaço agrícola

| Usos Admitidos (com edificabilidade definida) | Ampliações | | Novas edificações | |
|--|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| | Ac (m²)¹ | Pisos¹ | Ac (m²)¹ | Pisos¹ |
| Habitação | 300 | - | 500 | 2 |
| Empreendimentos Turísticos (TER, TH e PCC ²) | 2 000 | - | 2 000 | 2 |

| | | | | |
|---|---------------------|---------|---------------------|---------|
| Produção, Transformação e Comercialização ⁴ | 500 | Hf = 7m | 2 000 | Hf = 9m |
| Equipamentos de utilização coletiva | 500 | - | 500 | 2 |
| Edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal | 30/umc ³ | - | 30/umc ³ | - |
| | 10/cn ³ | | 10/cn ³ | |

Ac – área de construção; Hf – Altura de fachada; TER – Turismo em Espaço Rural; TH – Turismo Habitação; PCC – Parques de Campismo e Caravanismo.

Notas:

1. Número de pisos e área de construção acima da cota de soleira.
2. Estes parâmetros não se aplicam aos PCC. Essa tipologia rege-se pelo disposto nos Espaços de Ocupação Turística.
3. Constituem áreas de referência
4. Desde que associados aos produtos rurais.

Espaço Habitacional Unifamiliar

Esta subcategoria de espaços, regulada pelos artigos 91.º e 92.º do PDM de Silves, corresponde a áreas vocacionadas para habitação que, atendendo à morfotipologia dominante se destina essencialmente a funções habitacionais unifamiliares (cfr. artigo 91.º do PDM de Silves), admitindo como usos compatíveis os usos de comércio, serviços, turismo, equipamentos, indústria e armazéns.

O regime de edificabilidade a ela associado está definido no anexo IV do PDM de Silves e diferencia-se em função das características da malha em que se insere (vd. quadro 4.2).

Quadro 4.2
Edificabilidade dos espaços habitacionais unifamiliares

| Parâmetros Urbanísticos | Área urbana consolidada | Nova malha urbana |
|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Alinhamento | dominante | - |
| Volumetria | dominante | - |
| Índice de ocupação do solo | - | 0,25 |
| Índice de utilização do solo | - | 0,5 |
| Pisos | - | 2 |

DOS LIMITES AO REGIME DE USO

Os limites ao regime de uso constituem “impedimentos ao aproveitamento, utilização, uso e transformação do solo” (n.º 1 do artigo 21.º do PDM de Silves), que visam a salvaguarda de pessoas e bens, assim como a proteção de recursos. No PDM de Silves, a área sobre a qual incidirá o Plano de Pormenor de Pêra Sul, integra os seguintes limites ao regime de uso (vd. figura 4.2), que as seguir se sistematizam:

- a) Proteção de Recursos Naturais \ Sub-regiões homogéneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
- b) Saúde Pública \ Zonamento acústico.

Proteção de Recursos Naturais \ Sub-regiões homogéneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve

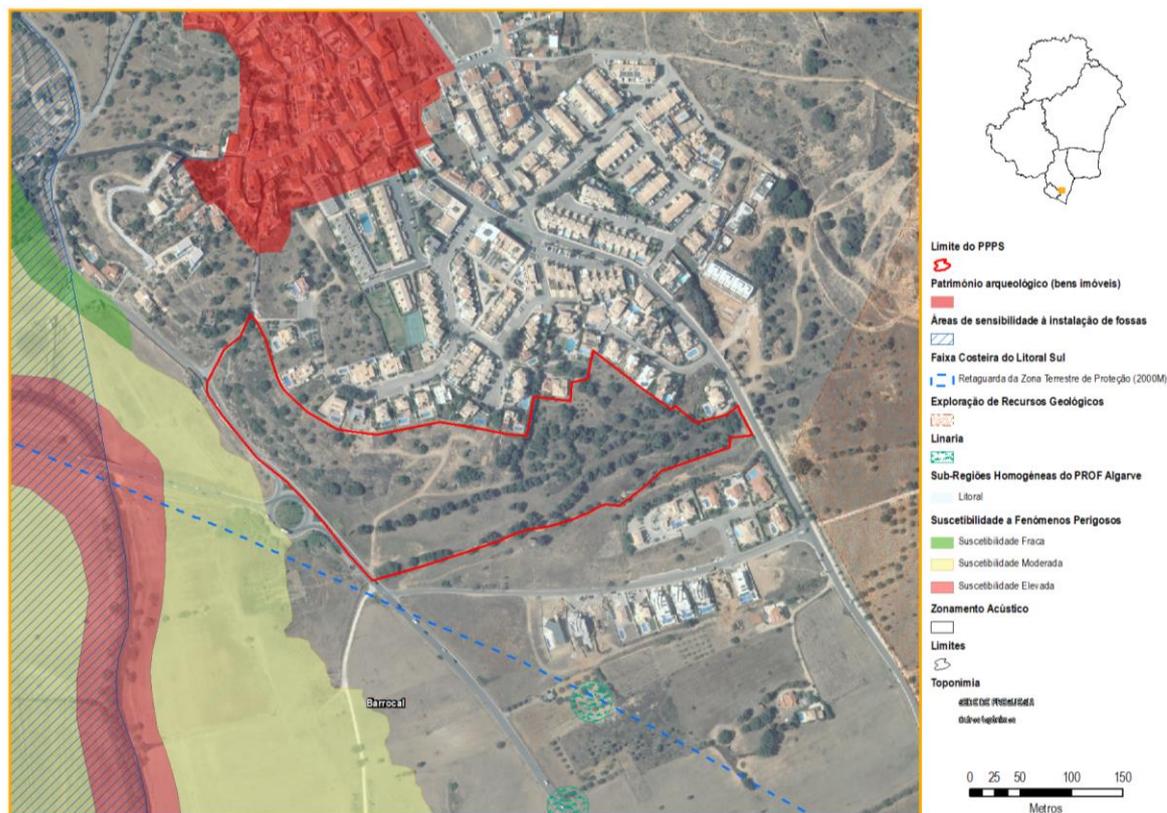
Decorre deste limite ao regime de uso a integração da área do PPPS na sub-região homogénea do litoral, tal como definida no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)¹. Assim, as funções gerais dos espaços florestais são, por via do disposto no artigo 37.º do PDM de Silves, as definidas no PROF Algarve.

Saúde Pública \ Zonamento acústico

Este limite determina que todo o território municipal se encontra classificado, do ponto de vista do zonamento acústico, como zona mista (n.º 1 do artigo 45.º do PDM de Silves), havendo lugar, em caso de conflito, à elaboração de um plano de redução do ruído.

¹ Publicado pela Portaria n.º 29/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril.

Figura 4.2
Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso



Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020).

DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A planta de condicionantes do PDM de Silves impõe, para a área do plano, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ‘condicionadoras’¹ do regime de uso admitido (vd. figs. 4.3 a 4.5), sendo de destacar a presença de áreas sujeitas ao regime da Reserva Ecológica Nacional (REN), sobretudo adjacente à linha de água no setor mais deprimido da área, e da Reserva Agrícola Nacional (RAN), no setor a poente do espaço de atividades económicas. Identificam-se assim as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a seguir sistematizadas:

- a) Recursos hídricos, que integram:
- i) Domínio hídrico;

¹ Note-se que por via do disposto no n.º 3 do artigo 8.º do PDM de Silves, “as disposições dos regimes jurídicos das servidões administrativas e restrições de utilidade pública prevalecem sobre a disciplina de uso ocupação e transformação do solo estabelecida”.

b) Recursos agrícolas e florestais, que integram:

i) Proteção ao risco de incêndio;

c) Infraestruturas:

i) Rede elétrica;

ii) Estradas e caminhos municipais.

Recursos Hídricos / Domínio Hídrico

O domínio hídrico resulta da identificação na área do plano (vd. fig. 4.3) da rede hidrográfica (águas não navegáveis e não fluviáveis) em presença e das suas características. Desta identificação resulta a definição de uma faixa de proteção de 10m para cada lado das linhas de água existentes (margem das águas não navegáveis e não fluviáveis), e sua sujeição ao regime jurídico da titularidade dos recursos hídricos¹ e restante quadro legal complementar.

Recursos Agrícolas e Florestais / Proteção ao risco de incêndio;

Na área de intervenção do PPPS o PDM de Silves identifica os diferentes níveis de perigosidade de incêndio², predominando as classes alta e muito alta (vd. fig. 4.4), limitando o aproveitamento destes solos e sujeitando-o ao regime jurídico específico. De notar desde já que, com a reclassificação do solo a operar por via do PPPS, esta condicionante fica sem efeito.

Infraestruturas / Estradas e Caminhos Municipais

Às Estradas e Caminhos Municipais aplica-se, nos termos do artigo 20.º do PDM de Silves, as faixas de proteção, com zonas de servidão *non aedificandi* (a contar do eixo) e faixas de respeito (a contar a partir da plataforma da estrada) de 6m nas estradas municipais e de 4,5m nas restantes.

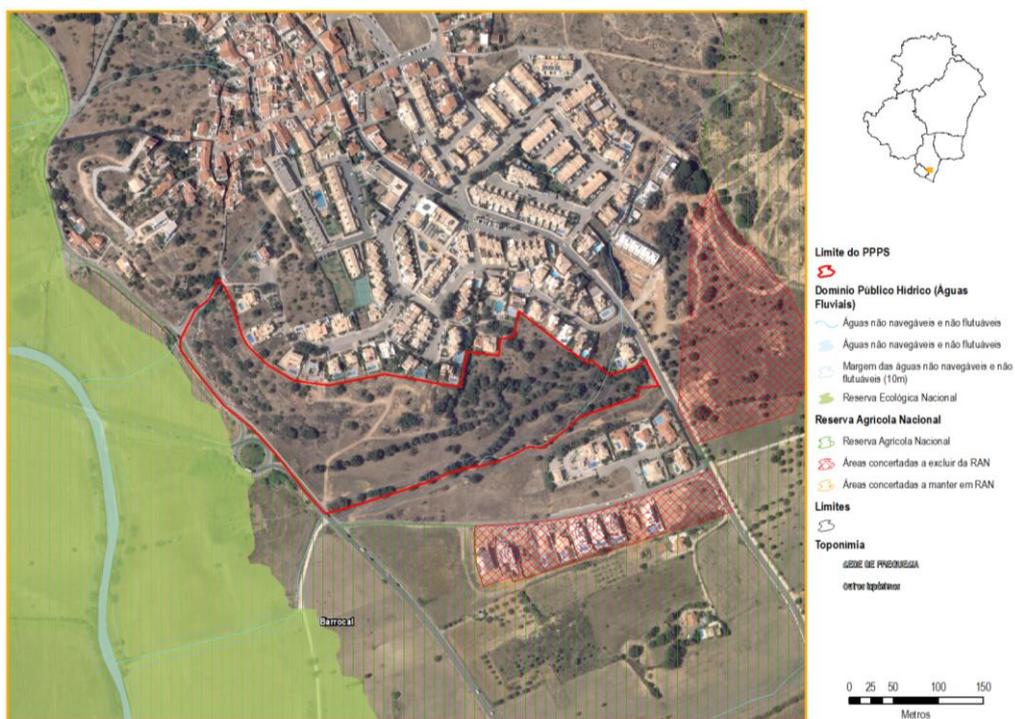
Infraestruturas / Rede Elétrica

Relativamente à rede elétrica devem ser garantidas distâncias mínimas entre as instalações elétricas da RNT e restantes equipamentos e instalações nas condições definidas nos respetivos regulamentos de segurança e demais legislação aplicável de modo a garantir a segurança de pessoas e bens e o bom funcionamento das infraestruturas.

¹ Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro na sua redação atual.

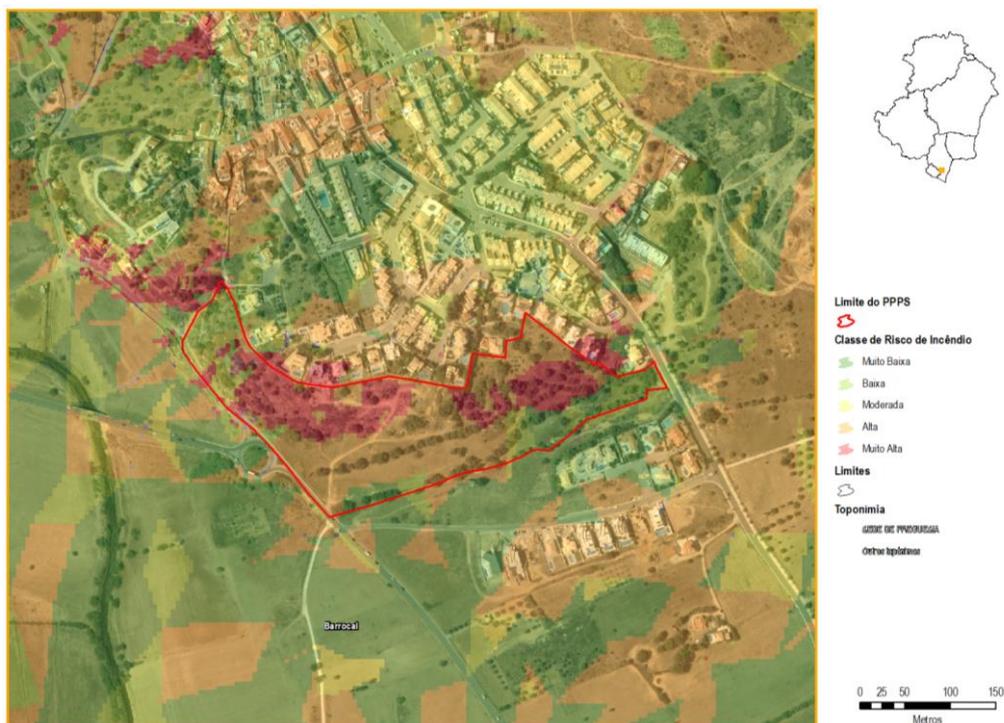
² Definidas nos termos do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual, que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Figura 4.3
Planta de Condicionantes – Recursos Naturais



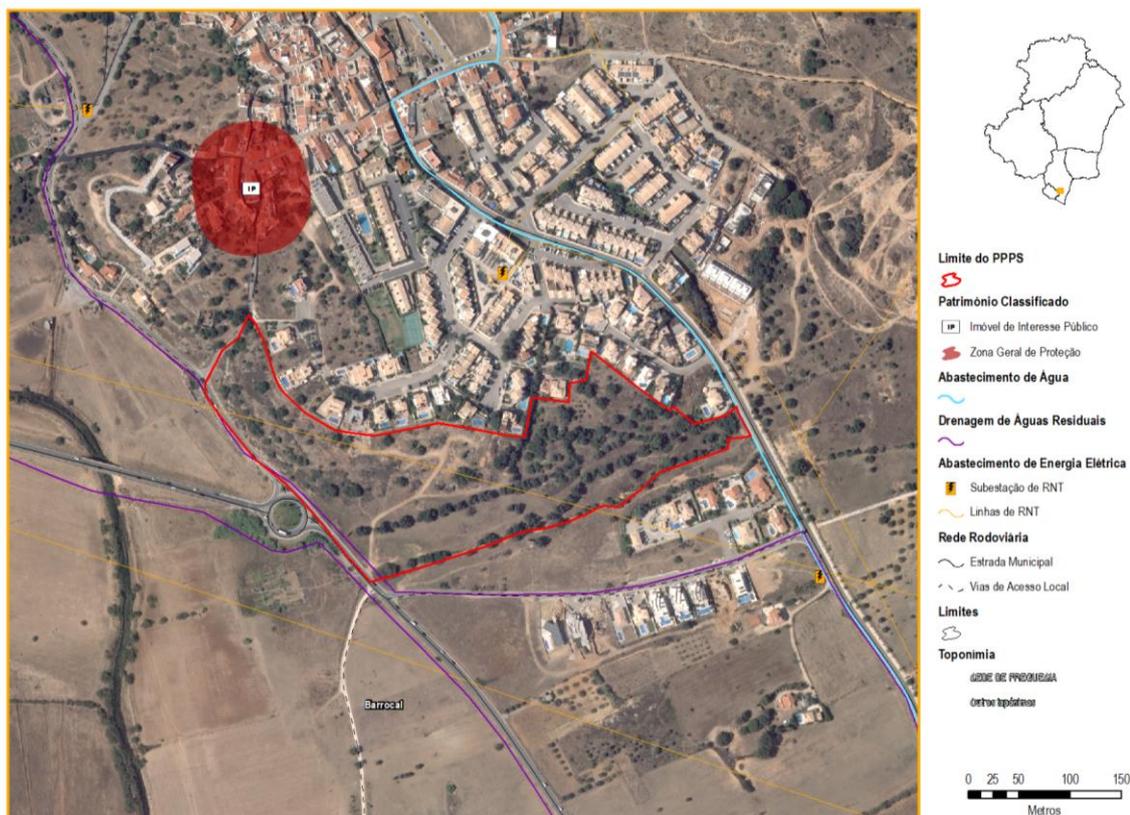
Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020).

Figura 4.4
Planta de Condicionantes – Perigosidade e áreas percorridas por incêndios



Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020).

Figura 4.5
Planta de Condicionantes – Património e Infraestruturas



Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2020).

5. REFERENCIAL ESTRATÉGICO DO DESENVOLVIMENTO

A estratégia de desenvolvimento local do Município de Silves foi definida em sede do Plano Estratégico de Desenvolvimento de Silves (PEDS) e posteriormente amadurecida e atualizada no âmbito dos trabalhos de revisão do PDM, 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” (CMS, 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. APROVEITAMENTO, VALORIZAÇÃO E SALVAGUARDA DOS RECURSOS E PATRIMÓNIO

Este vetor incide sobre as características naturais do concelho e seus recursos endógenos, englobando a paisagem e o património como testemunhos da ação do Homem no tempo e no espaço. Visa assim a sua manutenção e valorização, enquanto fatores de diferenciação territorial fundamental para o desenvolvimento sustentável do concelho. Deste modo assume-se que as especificidades patrimoniais (naturais e construídas) arrogam um papel de destaque na atratividade e diferenciação do território municipal, constituindo assim um recurso a valorizar e promover, criando um maior valor acrescentado.

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 espaços públicos, infraestruturas e ambiente urbano. Pretende-se assim com este vetor um território ordenado, qualificado e atrativo. De entre os objetivos estratégicos deste vetor, e em linha com o disposto no PROT Algarve, destacamos o objetivo de “promover um desenvolvimento urbano policêntrico com reforço das centralidades e respeito pela diversidade, identidade e coesão territorial” (CMS, 2018).

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 e uma condição para o desenvolvimento e

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

coesão do território. A ele está igualmente associada a transparência e a simplificação do acesso à informação, como condições para uma boa governança e da materialização da corresponsabilização dos atores nas opções, 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 litoral barrocal, de acordo com o previsto no PROT Algarve e na subunidade territorial de desenvolvimento “turismo, habitação e comércio”, não obstante a necessária complementaridade de funções e a adequação das mesmas à especificidade territorial em causa. Esta área constitui um dos vértices dos eixos de dinâmica e centralidade territorial, em particular com a sede de concelho.

6. DA OPORTUNIDADE¹ DE ELABORAR O PLANO

O quadro económico atual, em processo de retoma económica em face da situação pandémica a que o país está/esteve sujeito, exige da administração e do setor privado, iniciativas e mecanismos que apoiem e que concretizem essa tendência e o desenvolvimento sustentável do território. Assim, acolher intenções de investimento privado, consentâneas com a estratégia de desenvolvimento do município, potenciadoras dos valores (naturais e paisagísticos) existentes, geradoras de dinamismo, qualificantes para o território e promotoras de uma atratividade e desenvolvimento harmonioso, constitui uma opção de política pública de ordenamento do território racional e eficiente. Neste quadro, a elaboração do PPS é oportuna porque:

1. resulta da necessidade de reforçar a oferta de alojamento, num segmento específico, atendendo ao grau de consolidação do aglomerado (75,1%) e à competitividade territorial pela atração e fixação de população;
2. valoriza os recursos naturais existentes (naturais, paisagísticos e patrimoniais) contrariando o seu desaproveitamento e conseqüente degradação;

¹ Em resposta ao definido no n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, designadamente que “compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais”.

3. reforça o policentrismo, valorizando o aglomerado existente e contrariando a tendência para a ocupação dispersa;
4. otimiza o investimento público efetuado ao consolidar áreas adjacentes ao perímetro existente otimizando as infraestruturas existentes e reforçando a sua sustentabilidade;
5. vai ao encontro do interesse manifestado pelo promotor com experiência nesta área, concretamente pela conceção e execução das áreas urbanas a norte da área de intervenção do plano;
6. potencia o potencial locativo desta área, conferido pela proximidade à ER125 e à A22;
7. converge e constitui um fator multiplicador da estratégia de desenvolvimento local definida no Plano Estratégico de Desenvolvimento do concelho de Silves (PEDS) e amadurecida no PDM de Silves;
8. converge com o próprio quadro legal vigente - RJGT e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto -, ao integrar 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.

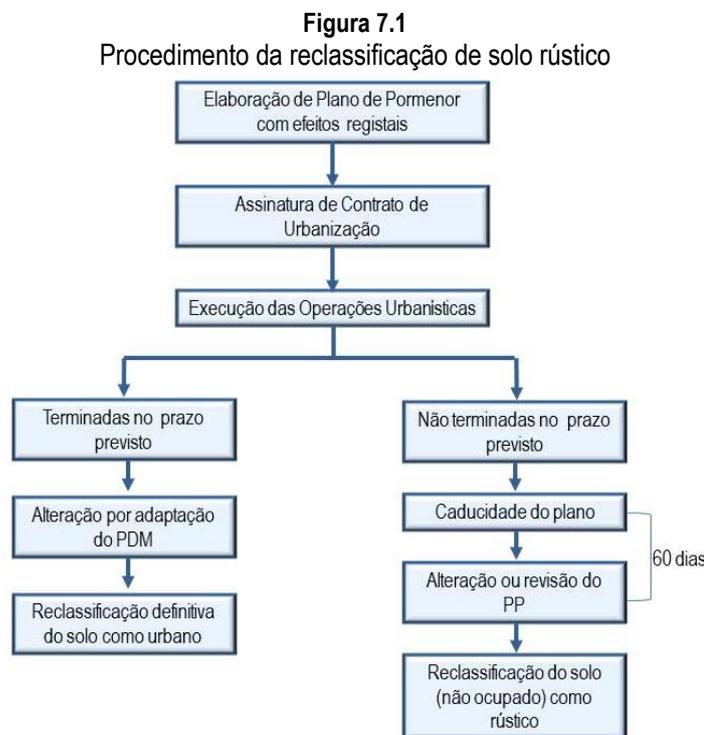
Neste contexto, considerando o quadro de oportunidades enunciado e as possibilidades conferidas pelo RJGT que atribui aos particulares o direito de participação na elaboração de planos territoriais e a faculdade de propor, nessa sede, a celebração de contratos para planeamento (n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º), 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 de Pêra Sul (PPPS), por via da **contratualização**.

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. DA OPÇÃO POR UM PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS REGISTAIS

Uma das novidades mais relevantes do novo quadro legal de ordenamento do território, na linha da “sustentabilidade territorial” (preâmbulo do RJIGT), é a eliminação da categoria operativa de solo urbanizável, limitando a reclassificação do solo rústico para solo urbano ao indispensável e sustentável, assumindo este um carácter excecional (cf. 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 elaboração¹ (alteração ou revisão) de um **plano de pormenor (PP) com efeitos registais**² (vd. fig. 7.1), nos termos do artigo 108.º do RJIGT. É precisamente desta disposição que decorre a necessidade de se proceder à **elaboração do PP com efeitos registais de Pêra Sul** pois que, parte da área que se propõe valorizar urbanística, ambiental e paisagisticamente, está integrada em solo rústico no PDM de Silves eficaz, impondo-se, portanto, a sua reclassificação.



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

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

² 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.

Atendendo à **excecionalidade** da reclassificação do solo, o quadro legal eficaz determina um conjunto de condições prévias que fundamentem essa reclassificação, nomeadamente¹ (vd. quadro 7.1):

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 PPS 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 os pressupostos basilares 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 território é a sua qualificação e localização estratégica e, por outro lado, em face do grau de consolidação do perímetro urbano de Pêra (vd. capítulo 6), é de todo fundamental promover a contiguidade espacial das áreas existentes, reforçando o policentrismo e ganhando escala no sistema urbano regional, por via de complementaridades entre os diferentes aglomerados. Neste contexto a dinâmica urbanística desta área pode ser avaliada com recurso a **5 indicadores**, designadamente:

a. de monitorização da execução física da urbanização e da edificação, pois que os indicadores de execução física demonstram a consolidação da área urbana do aglomerado de Pêra, traduzidos num grau de consolidação de 75,1% (vd. das conclusões do capítulo 6);

b. da dinâmica do mercado imobiliário (níveis de oferta e procura de solo urbano), pois apesar do Município de Silves não possuir estudos de pormenor referentes àquele mercado, a dinâmica que esta

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

área tem vindo a registar na execução material e procura de residência própria e a consolidação das áreas existentes, justificam a expansão do perímetro urbano de Pêra.

c. da quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes, pois 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 (*vd.* análise do capítulo 6);

d. 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.

Com efeito, atentos ao referido, a vantagem locativa e paisagística deste projeto constitui uma das bases da sua atratividade e, efetivamente, nesta área, o aproveitamento do solo urbano é praticamente total. Além do mais, como se adiantou atrás, as áreas urbanas degradadas¹ disponíveis não permitem enquadrar a morfotipologia aqui prevista uma vez que correspondem a áreas de reduzida dimensão distribuídas pontualmente pelo aglomerado e sem possibilidade de aproveitamento global. Acresce que o próprio quadro legal estabelece mecanismos de intervenção pública diferenciados atendendo às especificidades do território. Assim, conjugando as políticas de reabilitação e as de consolidação e remate de malha, é possível ao Município de Silves desenvolver o seu poder autónomo de gestão do território, materializando a sua estratégia de desenvolvimento territorial.

e. da dinâmica e fluxos demográficos. Com efeito, os dados oficiais do INE demonstram que no último período censitário esta freguesia registou aumentos demográficos superiores aos do concelho (*vd.* cap. 2), traduzidos numa taxa de crescimento efectivo de 15,7%, ao que se associa um índice de qualificação do capital humano de 92,9‰ (valor significativamente superior que o do concelho que é de 82,4‰). Esta realidade resulta, em parte, das características locativas deste território e da oferta urbana existente, tratando-se assim de um aglomerado rejuvenescido, cujo crescimento recente se tem vindo a desenvolver no sentido sul, valorizando o enquadramento paisagístico do aglomerado e que apresenta uma dinâmica demográfica relevante no contexto local e regional.

¹ Estas áreas, não obstante o seu carácter desqualificante, serão objeto de uma intervenção direcionada aquando da elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda da ZEP da Igreja de S. Francisco e da delimitação da área de reabilitação urbana de Pêra, a promover oportunamente.

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.

No quadro da competitividade regional, atendendo à consolidação do aglomerado e à procura que o mesmo tem vindo a registar, assume-se como indispensável estruturar o aglomerado nesta área, desenvolvendo uma nova frente de remate do aglomerado e de qualificação do mesmo. A questão fundamental desta estruturação é a da competitividade, da qualificação e da atratividade e não a da afectação de solos à estrutura ecológica uma vez que se considera, no quadro das dinâmicas existentes e da relação que a população residente estabelece com a área envolvente, que o equilíbrio ambiental é assegurado pela área envolvente, designadamente pela Lagoa dos Salgados e parte terminal do vale da Ribeira de Alcantarilha, a sul da área do plano.

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 programas¹ 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.

¹ 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.

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 da área urbana de Pêra.

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 | ✓ |
| 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.

Para além dos critérios definidos no quadro legal em vigor e analisados anteriormente, o Município de Silves define no 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).

Pelo exposto, **facilmente se constata que o aumento da área urbana de Pêra** se enquadra, globalmente, 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 PPPS, 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 Silves¹, 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.

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 há solo expectante** ou de “especulação imobiliária”, sob pena de se assistir à caducidade da reclassificação. Acresce sublinhar que se prevê um prazo de execução da urbanização, a estabelecer no plano, de 7 anos.

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).

¹ De acordo com o artigo 121.º do RJIGT.

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 PPPS, nomeadamente:

1. PROMOVER A ATRATIVIDADE DO AGLOMERADO E A SUA COMPETITIVIDADE, POR VIA DO REFORÇO DA OFERTA DE ÁREA URBANA QUALIFICADA

A fixação de população nos territórios está estritamente relacionada com o seu dinamismo e atratividade. Neste sentido, a oferta de um espaço urbano de qualidade, com uma morfotipologia da edificação que tem vindo a registar muita procura, num cenário paisagístico de referência e em absoluto respeito pelos valores em presença e com uma localização central e muito acessível, constitui uma ferramenta privilegiada para o reforço da atratividade e competitividade local. Assim, pretende-se com a elaboração do plano, a previsão de um espaço urbano de qualidade, com uma densidade e composição adequadas à malha urbana existente, em harmonia com a mesma e com o carácter de transição que estes solos assumem. Deste modo a elaboração do PPPS contribui, de forma proativa, para o incremento do dinamismo do concelho, reforçando a escala do aglomerado e o seu papel no sistema urbano regional e local e atraindo e incentivando a fixação de população.

2. PROMOVER UM APROVEITAMENTO DO POTENCIAL LOCATIVO DO TERRITÓRIO, RENTABILIZANDO E OPTIMIZANDO O INVESTIMENTO EFETUADO

A localização do aglomerado de Pêra constitui um dos principais fatores da sua potencialidade e atratividade. 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.

3. DESENVOLVER UM REMATE QUALIFICADO DA MALHA URBANA VALORIZANDO OS RECURSOS EXISTENTES

Uma das debilidades da malha urbana existente (não apenas a de Pêra) resulta da promoção ‘setorial’ e ‘cadastral’ do seu desenvolvimento dando origem a soluções menos qualificadas e eficientes de impasses, remates e até mesmo alguma desarticulação e conflito morfotipológico. Assim, pretende-se que o plano desenvolva uma malha coerente entre si e promova a ligação e articulação harmoniosa com o aglomerado e com o solo rústico contíguo a sul. Neste sentido o plano qualifica o território valorizando os recursos existentes e garantindo uma malha coerente, harmoniosa, sem qualquer limitação cadastral de base que condicione o desenvolvimento urbano.

Como ponto de partida, o **PPPS** é balizado por 11 **orientações** de base:

1. definir, como uso dominante, o “habitacional”, podendo ser admitidos outros usos, desde que complementares e compatíveis com o uso dominante;
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 4.2.
5. **privilegiar as acessibilidades internas**, 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 para todos**, incluindo assim, a segurança, o conforto e a funcionalidade – de peões, ciclistas e veículos automóveis -, seguindo os princípios do *design for all* na conceção do espaço público;
8. privilegiar a construção de **galerias ou calhas técnicas para a instalação das infraestruturas**, eliminando cabos de iluminação e de telecomunicações à superfície e que facilitem a manutenção;
9. **ligar 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;
10. 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;
11. 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 urbano¹.

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 PPS deverá integrar os elementos constantes nos quadros 9.1 e 9.2, adaptados às especificidades territoriais em presença.

Quadro 9.1
Conteúdo material do PPS

| CONTEÚDO MATERIAL DE PP | Aplicação ao PPS |
|--|------------------|
| 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 |

¹ 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.

| | |
|--|---------------|
| 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. | 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 9.2
Conteúdo documental do PPPS

| CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP | Aplicação ao PPPS |
|---|--------------------------|
| 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 | Aplicável |

| | |
|--|-----------|
| dos edifícios, (...) e da utilização de edifícios. | |
| 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 (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 PPPS 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 **2 anos**, 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 esquematicamente nos quadros 10.1 e 10.2.

Quadro 10.1
Faseamento dos trabalhos

| Fases | Descrição dos Trabalhos | Prazo ¹ |
|--------------|--|--------------------|
| 1 | Deliberação de início (e respetiva publicitação) | 1 |
| 2 | Consulta pública preventiva (15 dias) | 2 |
| 3 | Elaboração da proposta de plano | 8 |
| 4 | Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias) | 6 |
| 5 | Consulta pública (20 dias) | 2 |
| 6 | Elaboração da versão final | 3 |
| 7 | Aprovação e publicação | 2 |
| Total | - | 24 |

Notas: 1. O prazo aqui definido corresponde a meses.

Quadro 10.2
Calendário dos trabalhos

| Descrição dos Trabalhos | 2021 | | 2022 | | | | 2023 | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 3.º T | 4.º T | 1.º T | 2.º T | 3.º T | 4.º T | 1.º T | 2.º T |
| Deliberação de início ¹ | | | | | | | | |
| Consulta pública preventiva (15 dias) | | | | | | | | |
| Elaboração da proposta de plano | | | | | | | | |
| Concertação ² (10 + 20 dias) | | | | | | | | |
| Discussão pública (20 dias) | | | | | | | | |
| Elaboração da versão final | | | | | | | | |
| Aprovação e publicação | | | | | | | | |

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPPS, 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, urbanismo, geografia, engenharia eletrotécnica 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.

¹ 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.

² 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.

Quadro 11.1
Composição da equipa técnica externa

| Qualificação | Identificação | Função |
|--------------------------|-----------------|---|
| Arquitetura e Urbanismo | Susana Anacleto | Coordenador Geral – Conceito, Planeamento e Ordenamento |
| Arquitetura | Gustavo Barros | Coordenador Técnico - Conceito, Desenho Urbano e Paisagismo |
| Geografia | Raul Simão | Técnico – Cartografia e Ordenamento |
| Direito | Paula Sacoto | Técnico – Jurista |
| Arquitetura | Ana Figueiredo | Técnico - Desenho Urbano |
| | Filipa Freire | |
| | Joana Lopes | |
| Engenharia Civil | Jorge Ribau | Coordenação Especialidades |
| | Pedro Saraiva | Técnico – Rede Viária e Infraestruturas Gerais |
| Engenharia Eletrotécnica | Carlos Duarte | Técnico – Rede Elétrica e Telecomunicações |
| | José Carreiras | |

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

12. NOTAS FINAIS

A implementação da estratégia de desenvolvimento territorial do Município de Silves, no quadro da autonomia municipal no domínio do ordenamento e desenvolvimento, e atendendo ao contexto legal vigente, constitui um desafio para todos os atores envolvidos, sendo de destacar os promotores, a administração e os cidadãos.

Este plano encerra em si um conjunto de princípios e orientações de base que o Município privilegia e que vão ao encontro da estratégia definida. Questões como a qualificação urbana, a competitividade territorial por via da fixação de população, a valorização dos recursos existentes, no caso, particularmente os recursos paisagísticos e de investimento (público e privado) e a dinâmica territorial, encontram eco na manifestação do particular de contraturalizar a elaboração do plano e na estratégia de desenvolvimento municipal. É assim oportuno, eficiente e programático, proceder à elaboração do Plano de Pormenor de Pêra Sul.

13. FONTES

Aviso 14315/2018, de 08 de outubro. Publicita o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Pêra Sul.

Aviso 8116/2020, de 25 de maio. Publicita a prorrogação do prazo para a elaboração do Plano de Pormenor de Pêra Sul.

Aviso n.º 33/2021, de 04 de janeiro. Plano Diretor Municipal de Silves.

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 130/2019, de 30 de agosto. 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 124/2019, de 28 de agosto. 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 309/2009, de 23 de outubro, alterado pelos Decretos-Lei n.º 115/2011, de 05 de dezembro e n.º 265/2012, de 28 de dezembro. Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Lei n.º 20/2020, de 01 de maio, 81/2020, de 02 de outubro e 25/2021, de 29 de março. Estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro. 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 e pelos Decretos-Lei n.º 20/2020, de 01 de maio, 3/2021, de 07 de janeiro e 52/2021, de 15 de junho. 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 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.

