

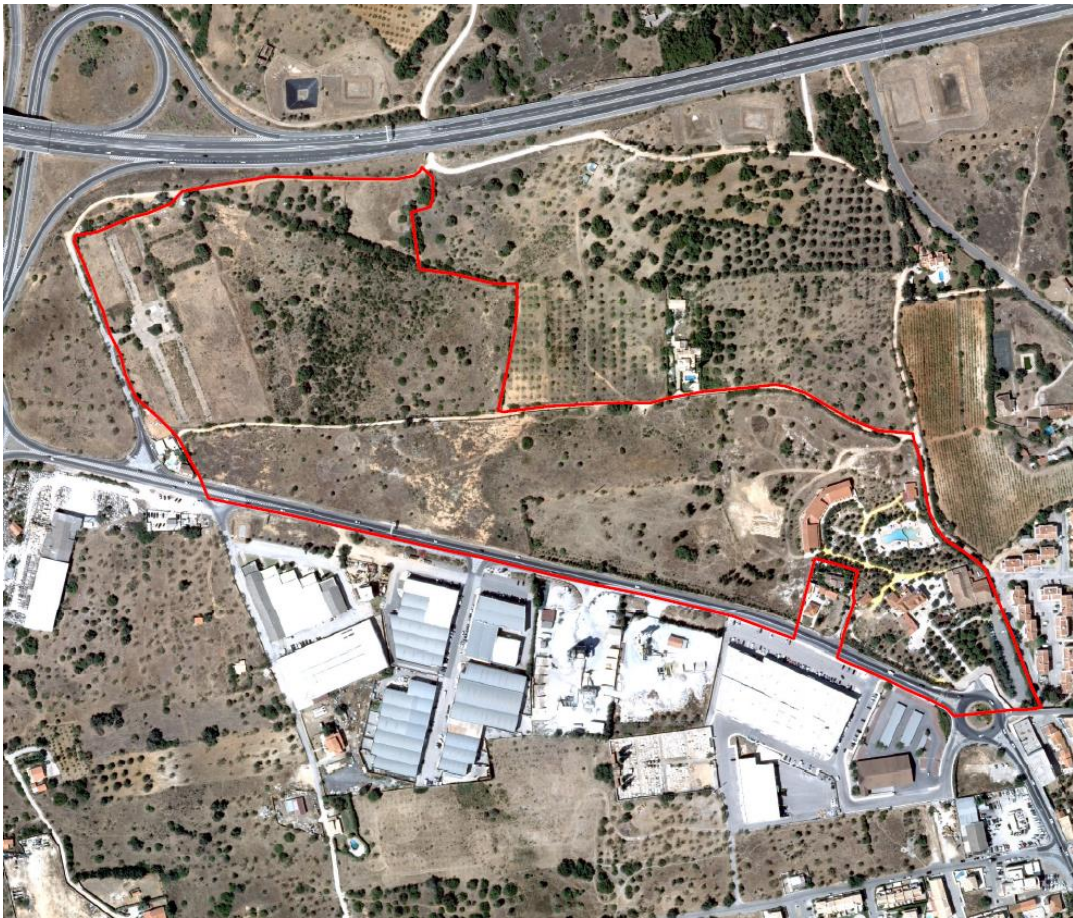
Informação n.º 17/2021

ANEXO 2

TERMOS DE REFERÊNCIA

Plano de Pormenor do Baleizão

(*elaboração*)



Termos de Referência

Silves, 03 de fevereiro de 2021

versão 1

ÍNDICE

	Pág.
1. Contextualização	4
2. Enquadramento Territorial	5
3. Quadro Legal	13
4. O PPB nos Instrumentos de Gestão Territorial	14
5. Referencial Estratégico para o Desenvolvimento	27
6. Da Oportunidade de Elaborar o Plano	29
7. Da Opção por um Plano de Pormenor com Efeitos Registais	31
8. Objetivos e Base Programática	38
9. Conteúdo Material e Documental da Elaboração do Plano	40
10. Faseamento e Calendarização da Elaboração do Plano	43
11. Equipa Técnica	43
12. Fontes	44

ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
2.1. Área de intervenção do PPB	6
2.2. Evolução urbana do aglomerado de Alcantarilha	9
2.3. Estado de conservação dos imóveis	10
2.4. Solar com Capela e Lagar de Azeite na Quinta da Cruz	11
2.5. Grau de consolidação do perímetro urbano de Alcantarilha	13
4.1. Planta de Ordenamento do PDM de Silves (Regime de Uso)	19
4.2. Planta de Ordenamento do PDM de Silves (Limites ao Regime de Uso)	23
4.3. Planta de Condicionantes do PDM de Silves (Recursos Naturais)	24
4.4. Planta de Condicionantes do PDM de Silves (Património e Infraestruturas)	25
4.5. Planta de Condicionantes do PDM de Silves (Perigosidade de incêndio)	26
7.1. Procedimento da reclassificação de solo rústico	32

ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
2.1. Indicadores demográficos e económicos	7
2.2. Grau de consolidação do aglomerado de Alcantarilha	12
4.1. Parâmetros urbanísticos para o espaço de uso especial turismo	20
4.2. Parâmetros urbanísticos para o espaço habitacional plurifamiliar	20
4.3. Edificabilidade no espaço agrícola	21
4.4. Faixas de proteção (<i>non aedificandi</i>) da Rede Rodoviária	26
7.1. Verificação das condições para a “reclassificação” do solo	36
9.1. Conteúdo material do PPB	41
9.2. Conteúdo documental do PPB	41
10.1. Calendário dos trabalhos	43
11.1. Composição da equipa técnica externa	44

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A promoção do desenvolvimento territorial, acompanhado pela salvaguarda e valorização dos recursos e especificidades locais, é um desígnio que instiga e baliza a atuação das autarquias locais, designadamente, por via da atração e fixação de investimento.

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” (n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º, da LBPPSOTU¹).

É neste quadro de competências que o Município de Silves, face à iniciativa particular de promover a ampliação do perímetro urbano de Alcantarilha, no sítio do Baleizão, na freguesia de Alcantarilha e Pêra, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Silves², intende elaborar um plano de pormenor com efeitos registais – o Plano de Pormenor do Baleizão (PPB).

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 RJIGT³).

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). Dos Termos de Referência constam ainda a definição da oportunidade, objetivos e programa base a concretizar com a elaboração do PPB, focando a análise na fundamentação da opção de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais, no contexto da reclassificação de solo rústico

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 Decreto-Lei n.º 3/2021, de 07 de janeiro.

² Publicado através do Aviso n.º 33/2021, de 4 de janeiro.

³ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Lei n.º 20/2020, de 01 de maio e 81/2020, de 02 de outubro.

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.

Nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do RJGT, os Termos de Referência deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do PPB, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia¹.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área sobre a qual recairá a elaboração do PPB², localiza-se no lugar do Baleizão, a poente da vila de Alcantarilha, na freguesia de Alcantarilha e Pêra, em concreto, a nascente do nó de acesso da A22, com a qual confronta a norte.

Trata-se de uma área de 16,4ha³, de forma grosseiramente retangular, localizada entre a ER125 e a A22, constituindo um espaço maioritariamente inculto, apesar de integrar no setor nascente uma área edificada que faz o prolongamento do perímetro urbano de Alcantarilha (vd. fig. 2.1). O local pode, assim, ser dividido em dois setores fundamentais, nomeadamente:

1. o setor nascente, relativamente consolidado do ponto de vista urbanístico por parte da Quinta da Cruz que é um estabelecimento hoteleiro que integra um conjunto de edifícios dos quais se destaca o “Solar com Capela e Lagar de Azeite” - imóvel classificado como monumento de interesse público⁴. Este estabelecimento hoteleiro dispõe de acesso direto à ER125 por via de uma rotunda que dá também acesso a unidades comerciais existentes;

2. o setor poente, é o mais extenso em termos de área que ocupa, compreendendo, de um modo geral, uma superfície aplanada com declive fraco e por vezes nulo, sendo um espaço inculto embora pontuado por uma ocupação esparsa de herbáceas e arbustos do *garrigue* mediterrânico e por troços aéreos da rede elétrica e por uma via de acesso local (VAL 2013-2) não asfaltada.

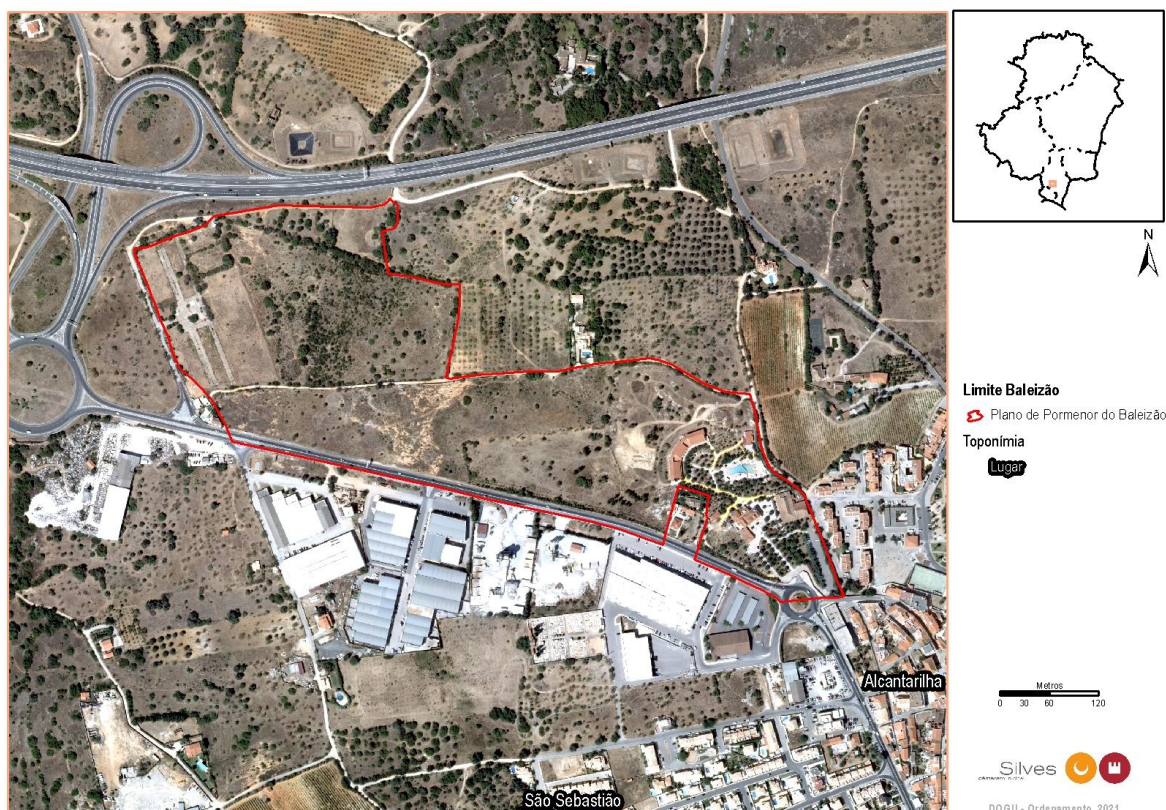
¹ De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJGT.

² De referir que a delimitação, em rigor, será efetuada aquando da elaboração do plano de pormenor.

³ Note-se que a área de intervenção do plano integra, parcialmente, a ER125, pelo existe uma diferença entre a mesma e a área objeto de contratualização (16,4ha).

⁴ Portaria n.º 621/2013, de 20 de setembro.

Figura 2.1
Área de Intervenção do PPB



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019), Ortofotomapa (CMS/DGT, 2015).

A área do plano apresenta-se ainda como um enclave entre os dois principais eixos rodoviários regionais (ER125 e A22), confinando com a área de comércio e serviços consolidada de Alcantarilha, contígua a sul da ER125.

A acessibilidade local do espaço determinada pela proximidade à ER125, à A22 e à estação ferroviária de Alcantarilha Gare, confere-lhe uma forte atratividade e posicionamento relativo muito competitivo nomeadamente para a instalação de atividades económicas (comércio e serviços).

Do ponto de vista demográfico e socioeconómico, o aglomerado de Alcantarilha, à semelhança de toda a freguesia, tem conseguido atrair população e mantido algum dinamismo, em resultado da sua proximidade ao litoral e ao 'relativo' dinamismo económico a que se tem assistido no algarve (e no país) neste território.

Com efeito, da leitura do quadro 2.1 é possível perceber que esta freguesia representa cerca de 13% da população residente no concelho, facto particularmente relevante se se atender que esta corresponde a 6,8% da área daquele, de onde resulta uma densidade populacional de 107,4 habitantes/ha. O crescimento demográfico efetivo foi francamente positivo no último período censitário, *i.e.*, de 15,7%, relevante no quadro concelhio o que demonstra a sua atratividade.

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, muito 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 demográficos e económicos

Indicadores demográficos	Alcantarilha e Pêra	Concelho
População residente (2011)	4.972 (13,4%)	37.126
Densidade populacional (2011) (hab/ha)	107,4	54,7
Taxa de crescimento efetivo (2001/2011) (%)	15,7	9,7
Saldo migratório (2011) (%)	15,8	10,0
Índice de Envelhecimento (2011) (%)	139,2	162,7
Qualificação do capital humano ¹ (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 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. O **setor terciário é a sua principal fonte de riqueza**, apesar da expressão das atividades agrícola e industrial. 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).

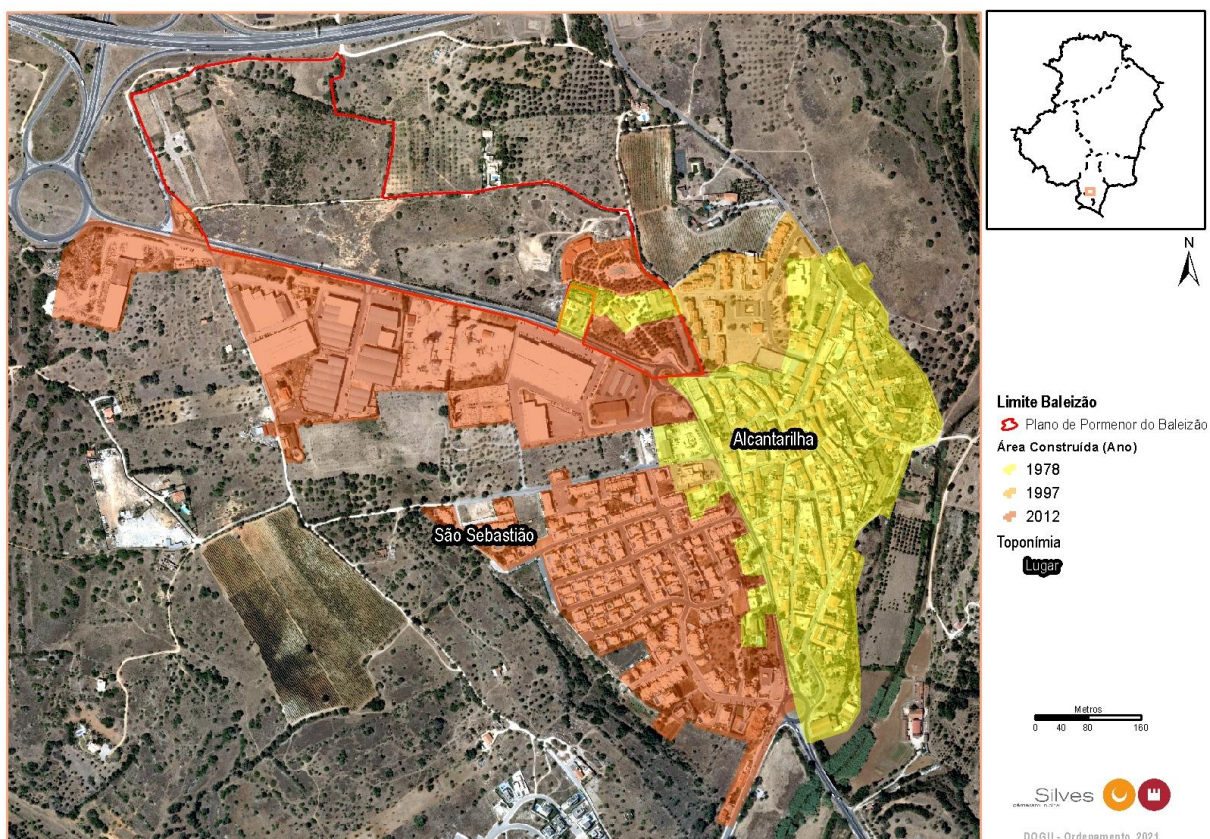
Resulta desta informação, articulada com fatores locativos, que o setor do **turismo** representa uma percentagem significativa do dinamismo económico da freguesia, como de resto em todo o litoral algarvio, particularmente no setor a sul da ER125. Aqui, as atividades de alojamento turístico, restauração e serviços complementares, designadamente de animação turística¹, apresentam um forte dinamismo, não obstante a sazonalidade que (ainda) introduzem na base económica.

A vila de Alcantarilha, em concreto, estruturada à margem da ER125, apresenta uma evolução urbana, em relação ao aglomerado tradicional, *grosso modo* no sentido norte e oeste (vd. figura 2.2), transpondo a ER125. A malha urbana traduz a evolução, no tempo e espaço, do aglomerado, sobressaindo dois setores distintos, divididos pela ER125. A oeste desta, o aglomerado tradicional, com uma malha irregular que se desenvolveu à volta da Igreja, embora tenha o crescimento decorrido essencialmente para norte e sul dessa área; o setor poente da ER125 é uma malha recente, maioritariamente pós década de 90, apresentando-se quase ortogonal. Da malha e das fases de crescimento resulta uma estrutura edificada com características morfotipológicas com alguma heterogeneidade. Assim, o setor oeste é mais marcado por moradias unifamiliares, isoladas ou em banda, e por edifícios comerciais; no setor nascente há uma profusão de edifícios unifamiliares e plurifamiliares. Em qualquer dos casos, domina, em Alcantarilha, a função habitacional, embora no setor poente da ER125 seja fortemente marcado por espaços comerciais de venda a grosso.

Nestes termos, o aglomerado de Alcantarilha possui uma diversidade morfológica e funcional que, numa perspetiva de complementaridade, a enriquece e que constitui uma tipologia de urbanidade com muita procura (atendendo à taxa de ocupação que regista) à qual não é indiferente a centralidade geográfica do aglomerado e a sua proximidade ao litoral do concelho.

¹ De referir que esta freguesia integra 3 parques temáticos (Aqualand, Fiesa e Zoomarine), um campo de golfe (Lameira) e a maioria dos empreendimentos turísticos existentes no concelho.

Figura 2.2
Evolução urbana do aglomerado de Alcantarilha



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019); PDM de Silves (CMS, 2020) e Ortofotomapa (CMS/DGT, 2015).

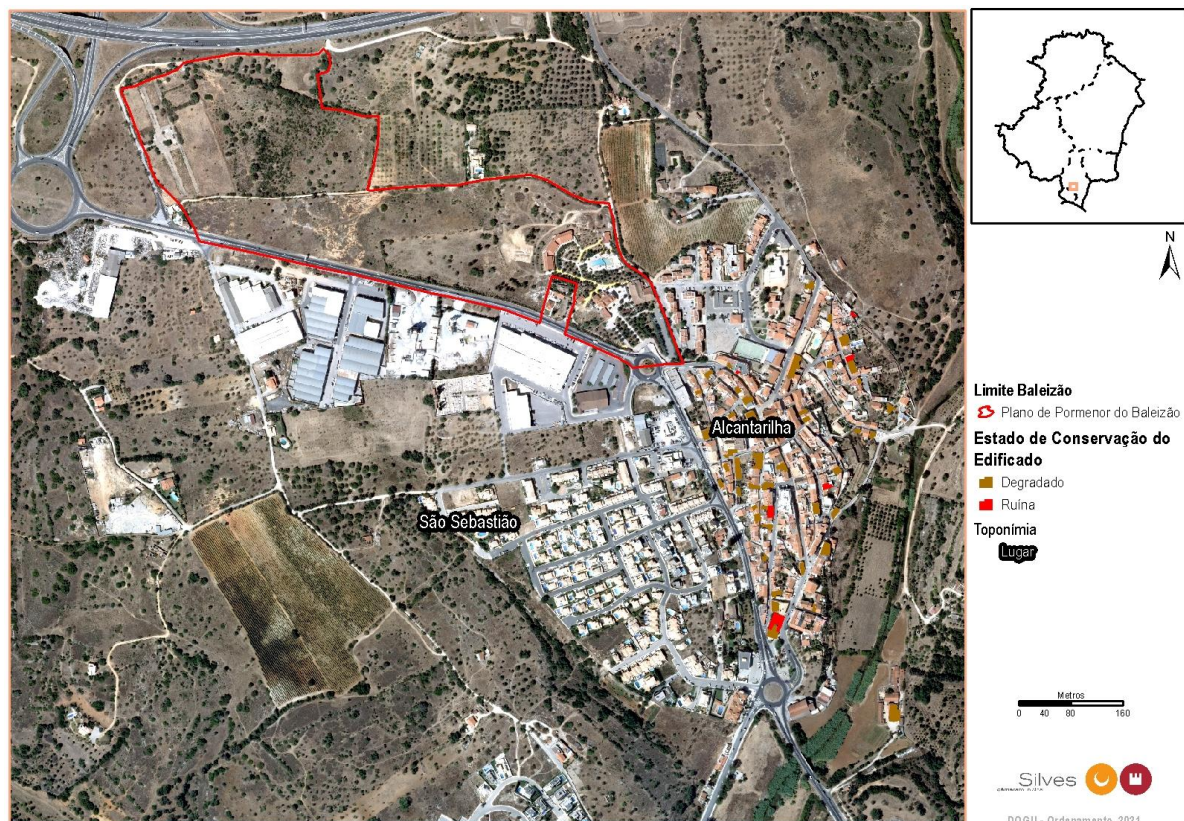
Atentos ao edificado, e excluindo desta análise a área de atividade económicas-comerciais, constata-se a existência de alguns imóveis em mau **estado de conservação** concentrados, essencialmente na zona mais antiga da vila (vd. figura 2.3). No essencial, são imóveis com reduzidas dimensões, acessibilidades condicionadas, fortes estrangulamentos ao aproveitamento urbanístico, por via da sua dimensão ou integração urbana e às volumetrias existentes que, *in casu*, representa, essencialmente, a manutenção do piso térreo.

Os edifícios degradados correspondem a cerca de 12% do total do edificado do aglomerado e os edifícios em ruína a cerca de 2%. Assim, estamos perante um total de 14%¹ do edificado a apresentar necessidades de intervenção de reabilitação, podendo-se assim afirmar de um edificado genericamente em bom estado.

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.

Para os edifícios a carecerem de reabilitação, tem-se a expectativa de que a Área de Reabilitação Urbana de Alcantarilha¹ estimule a sua reabilitação.

Figura 2.3.
Estado de conservação dos imóveis



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019); Ortofotomapa (CMS/DGT, 2015); INE (BGE, 2011) e Levantamento de campo de atualização (DOGU/OT, 2018).

Do ponto de vista do património construído, o aglomerado de Alcantarilha possui um conjunto diversificado de imóveis classificados² que demonstram a riqueza e potencial do mesmo. De entre estes destaca-se um conjunto composto por uma casa rural típica algarvia do século XV, um lagar de azeite e uma capela, classificado como Monumento de Interesse Público³, localizado na área de intervenção do PPB e para o qual foi definida uma Zona Especial de Proteção (vd. figura 2.4).

¹ Publicada pelo Aviso n.º 10613/2020, de 16 de julho.

² Castelo de Alcantarilha (classificado com imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro); Igreja Paroquial de Alcantarilha (classificada como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 251/70, de 3 de junho) ou a Casa da Coroa de Alcantarilha (Classificada como Imóvel de Interesse Municipal pelo Edital n.º 17/2003 de 26 de março).

³ Pela Portaria n.º 621/2013, de 20 de setembro.

Figura 2.4.
Solar com Capela e Lagar de Azeite na Quinta da Cruz



Fonte: Extrato da Portaria n.º 621/2013, de 20 de setembro.

Se se atender ao **grau de consolidação** do aglomerado de Alcantarilha (vd. quadro 2.2 e figura 2.5), constata-se, num primeiro momento, que a área livre é muito reduzida (16%) e dispersa no aglomerado, pelo que são limitadas as opções de aproveitamento relacionadas com oportunidades de escala. Com efeito, constata-se que o aglomerado de Alcantarilha apresenta-se globalmente consolidado com exceção para pequenas áreas na categoria de espaço habitacional unifamiliar e na de espaços de atividade económica, em resultado, muito provavelmente, da recente publicação do PDM de Silves, que procedeu à redefinição do perímetro urbano deste aglomerado (reduzindo-o e ampliando-o). Neste sentido, as áreas livres correspondem, no essencial, às áreas de acerto de malha

e de remate que ainda não foram objeto de qualquer ocupação. Estão nesta situação as áreas livres a sul do espaço de atividades económicas e a oeste do espaço habitacional unifamiliar.

Quadro 2.2
Grau de consolidação do aglomerado de Alcantarilha

Qualificação do Solo Categoria /Subcategoria	Área Ocupada		Área Comprometida		Área Livre		TOTAL
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Espaço Central	51 701	97	-	-	1 472	3	53 173
Espaço de Atividades Económicas / ALEC	139 067	58	45 996	19	55 523	23	240 586
Espaço de Uso Especial / Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes	26 834	83	-	-	5 553	17	32 387
Espaço de Uso Especial / Turismo	28 733	100	-	-	-	-	28 733
Espaço Habitacional / Unifamiliar	179 406	86	841	0	28 683	14	208 930
Espaço Habitacional / Plurifamiliar	25 086	89	-	-	3 206	11	28 292
TOTAL	450 827	76	46 837	8	94 437	16	592 101
Perímetro Urbano	592 101 m² (59,2 ha)						

As áreas comprometidas neste aglomerado não têm uma expressão territorial significativa, salvo a área localizada a S da rotunda de acesso à A22, destinada também a atividades económicas. Este compromisso¹ concreto encontra-se em tramitação, tendo já sido solicitada² a respetiva emissão do alvará de obras de edificação, pelo que se perspetiva a sua consolidação a prazo.

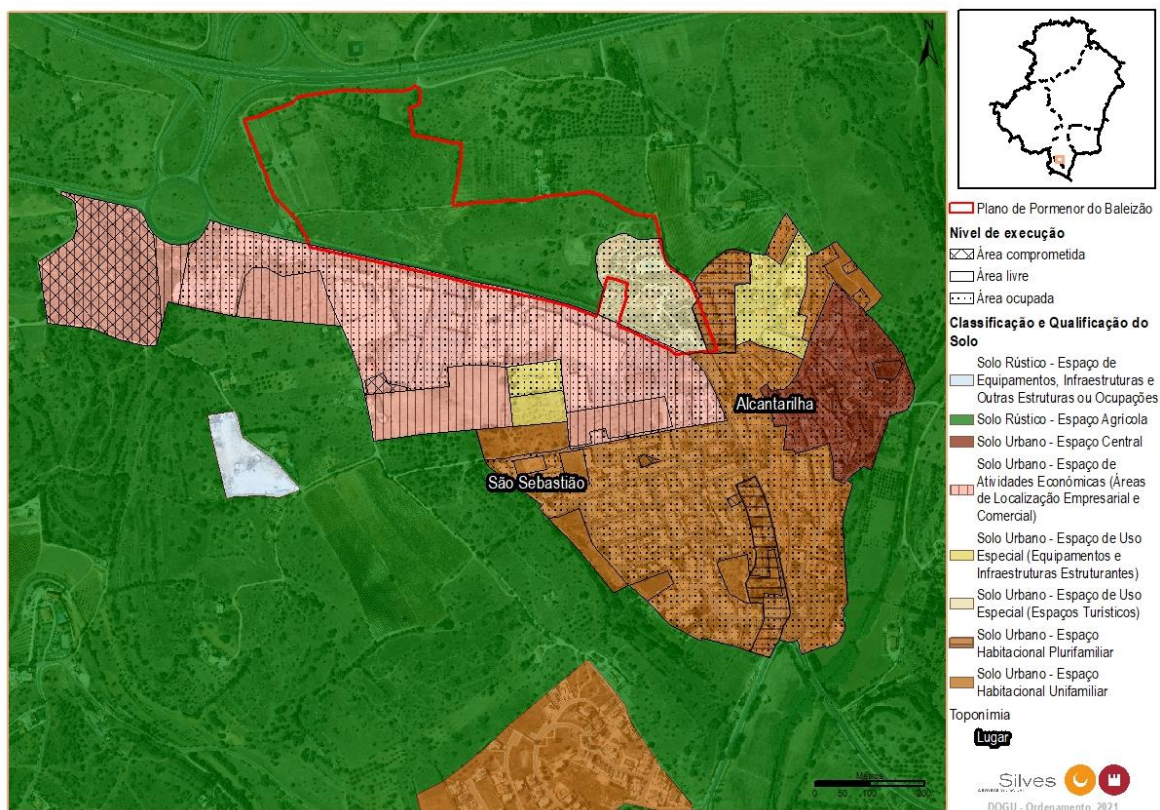
Assim, em síntese, o perímetro urbano de Alcantarilha apresenta um **grau de consolidação**, em resultado da percentagem de área ocupada e comprometida, de **84%**, o que demonstra claramente a indisponibilidade de área para a instalação das atividades que o PPB se propõe viabilizar.

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 PPB confina com infraestruturas públicas de abastecimento, saneamento e eletricidade, não obstante a necessária verificação, em sede de plano, da sua capacidade de resposta, estado de conservação e de eventual necessidade de reforço.

¹ Correspondente ao processo n.º 01/2017/65.

² Por requerimento de 23 de dezembro de 2020.

Figura 2.5
Grau de consolidação do perímetro urbano de Alcantarilha



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019); PDM de Silves (CMS, 2020) e Ortofotomapa (CMS/DGT, 2015).

3. QUADRO LEGAL

Os planos territoriais de âmbito municipal decorrem do sistema de gestão territorial, nos termos do definido na LBPPSOTU, concretizado e desenvolvido pelo 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. Fixa os **conceitos técnicos** nos domínios do ordenamento do território e 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 sua redação atual. Consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a **Avaliação Ambiental**.
6. Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, na sua redação atual. Estabelece o estatuto das estradas da **rede rodoviária nacional**.
7. Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro. Estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional;
8. Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual. Estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.
9. Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na sua redação atual. Estabelece a titularidade dos **recursos hídricos**.
10. Lei n.º 107/2001, de 08 de setembro. Estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do **património cultural**.

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

4. O PPB NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPB, as operações de uso, ocupação e transformação do solo regem-se pelo estabelecido no Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves¹). Contudo, no quadro do sistema de gestão territorial vigente, para além do PDM de Silves, o PPB deve manter compatibilidade e conformidade, com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)² ou o

¹ Aviso n.º 33/2021, de 04 de janeiro.

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.

próprio PNPOT ou o PROF¹. 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 PPB, nas matérias tidas como relevantes para o efeito.

4.1. 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” (pp. 4943 do PROT Algarve).

A concretização desta ambição visa a prossecução de “quatro grandes objectivos estratégicos” (pp. 4943, *Ibidem*), na linha dos conceitos fundamentais do desenvolvimento (competitividade económica, coesão social e sustentabilidade ambiental), assumidos numa perspetiva sistémica e com aplicação concreta e específica à elaboração do PPB. Assim:

I) QUALIFICAR E DIVERSIFICAR O CLUSTER TURISMO/LAZER

O peso (direto e indireto) da atividade económica do setor do turismo na região é incontornável, não obstante apresentar algumas debilidades² que importa inverter. Nesta linha o PROT Algarve determina a exigência de “uma mudança ao nível da estrutura económica”, que se traduza num:

- a. assegurar a competitividade do turismo/ lazer, em especial nos segmentos de mercado mais atrativos;

¹ Respetivamente, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) ou o Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF).

² De entre as quais se destaca “um reduzido valor incorporado nos produtos e serviços, fraca integração das diversas actividades em termos de aquisições e vendas, grande dependência de fornecimentos exteriores à Região e drenagem para o exterior de uma elevada percentagem do valor acrescentado” (*Ibidem*).

- b. diversificar o turismo em termos de mercados e de produtos;
- c. promover o surgimento de segmentos turísticos de maior valor acrescentado e um importante setor de «indústrias de ócio»;
- d. reforçar a qualidade dos serviços turísticos e das atividades complementares; e
- e. densificar as relações entre as diversas atividades económicas da Região.

II) ROBUSTECER E QUALIFICAR A ECONOMIA, PROMOVER ACTIVIDADES INTENSIVAS EM CONHECIMENTO

A base económica regional, na linha da sua qualificação, assenta, de acordo com o PROT Algarve, no aumento do valor acrescentado das atividades económicas existentes (com particular destaque para o cluster do turismo), a par com a criação de novos pilares, na linha da diversificação da base económica e redução da dependência do setor do turismo e a aposta na complementaridade de setores, com um enfoque particular na inovação e conhecimento. A prossecução deste objectivo implica ainda:

- a. estimular o surgimento de um núcleo sólido de serviços avançados para «exportação», quer em áreas complementares do turismo quer em serviços de natureza empresarial para clientes exteriores à Região;
- b. desenvolver novas atividades industriais baseadas na tecnologia e no conhecimento;
- c. atingir níveis de excelência em nichos de ensino e investigação; e,
- d. generalizar a introdução de conhecimento e criatividade nas actividades económicas da Região.

III) PROMOVER UM MODELO TERRITORIAL EQUILIBRADO E COMPETITIVO

As exigências de equilíbrio e competitividade de um território entroncam, particularmente no caso do Algarve, devido ao peso da atividade turística, na necessidade de preservar os fatores de competitividade, recuperando a qualidade dos espaços e da paisagem e preservando e recuperando o património natural cultural e paisagístico. Assim a estratégia regional visa:

- a. promover um modelo territorial equilibrado e competitivo, contendo a pressão urbanística sobre o litoral e aumentando o potencial de desenvolvimento das áreas deprimidas do interior, assegurando a coesão territorial e o aproveitamento integrado das potencialidades dos diversos territórios;
- b. estruturar um sistema urbano forte e bem inserido nas dinâmicas de inovação e competitividade de dimensão europeia;
- c. qualificar os equipamentos e serviços urbanos; e,
- d. fomentar o desenvolvimento de funções urbanas avançadas e de nível superior.

IV) CONSOLIDAR UM SISTEMA AMBIENTAL SUSTENTÁVEL E DURÁVEL

A sustentabilidade do desenvolvimento do Algarve implica, numa perspetiva de solidariedade intergeracional, a salvaguarda dos valores do património ambiental, natural e paisagístico. Esta perspetiva é ainda reforçada pela importância destes valores patrimoniais como suporte à especialização económica do Algarve. Assim a promoção da qualidade ambiental é prioritário, a par com a disponibilidade de recursos hídricos e a sua qualidade, de onde resulta como objetivos:

- a. consolidar um sistema ambiental sustentável e durável, garantindo a estrutura e função dos sistemas naturais e seminaturais e a sua contribuição para o desenvolvimento das actividades socioeconómicas no Algarve;
- b. promover a conservação da natureza e da biodiversidade, assegurando a articulação recíproca com as actividades socioeconómicas;
- c. recuperar a qualidade do espaço público e da paisagem; e,
- d. garantir a disponibilidade de recursos para o desenvolvimento.

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) e na subunidade territorial de Lagoa/Galé que integra, no interior “áreas naturais e de características muito diversas” e cuja ocupação “corresponde à exploração agrícola: policultura em propriedades de pequena dimensão, com edificação dispersa de baixa densidade” (Ibidem, 4958).

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 união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concretamente o aglomerado de Alcantarilha é assumido como um centro urbano integrado complementarmente nos Eixos Albufeira/Guia, “com um papel crescente na área central da Região (...) fazendo a articulação com as aglomerações de Faro-Loulé-Olhão e do Barlavento, e entre o Algarve e o resto do país” e Silves/Loulé/S. Brás de Alportel, “com um papel relevante na articulação dos espaços

e centros do interior com os pólos urbanos do Litoral, em particular através da inserção nas duas principais aglomerações urbanas da Região” (Ibidem, pp. 4963).

É com este pressuposto que o PROT Algarve determina para Alcantarilha, como funções existentes a manter e estimular, a agricultura, pecuária, florestas e habitação e como funções a desenvolver a cultura e património¹.

4.2. DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SILVES (PDM de SILVES)

4.2.1. DA REGIME DE USO E SEUS LIMITES

No PDM de Silves, a área sobre a qual incidirá o PPB (vd. figura 4.1), está classificada na respetiva planta de ordenamento²:

1. no setor este, como solo urbano, na categoria de “espaço de uso especial, espaços turísticos”, e na de “espaço habitacional plurifamiliar” no setor E, ocupado, do ponto de vista urbanístico e funcional, com a instalação do estabelecimento hoteleiro “Quinta da Cruz”; e,
2. no setor oeste, como solo rústico, na categoria de “espaço agrícola”.

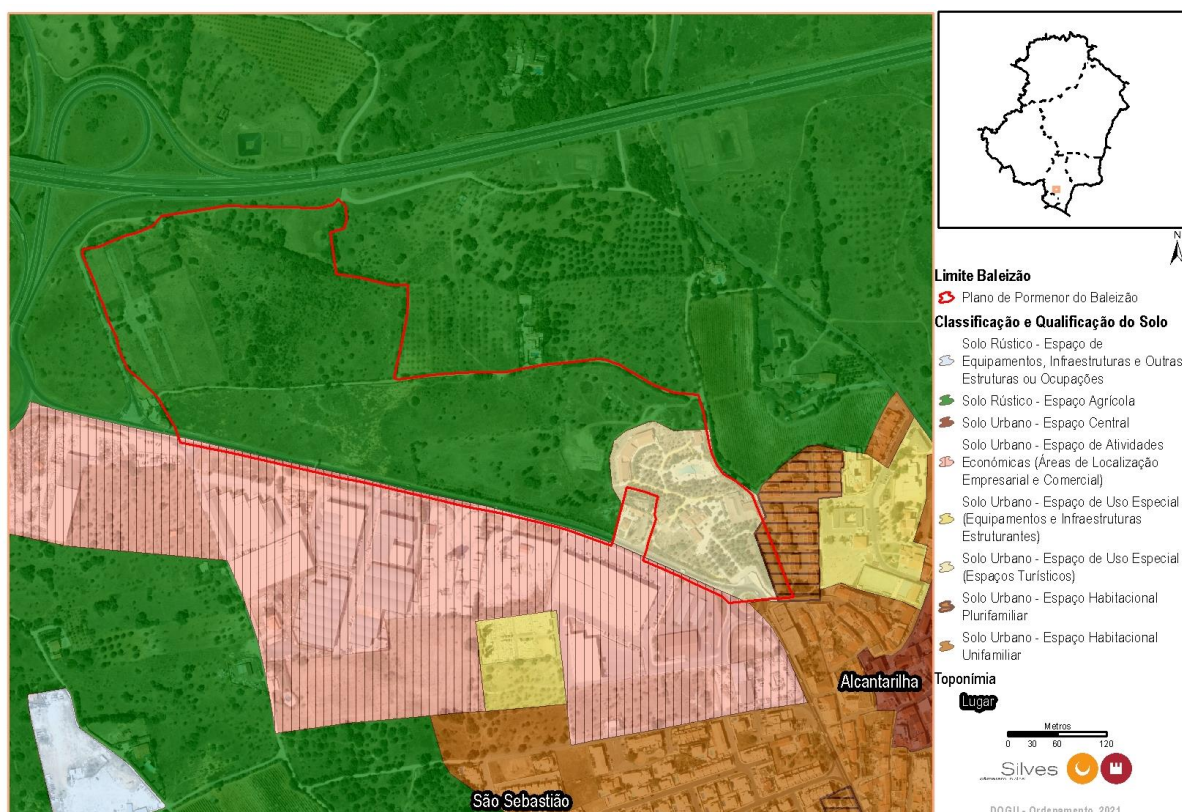
SOBRE O “ESPAÇO DE USO ESPECIAL, ESPAÇO TURÍSTICO”

O **espaço de uso especial, espaço turístico**, regulado pelos artigos 98.º e 99.º do PDM de Silves, integra “áreas vocacionadas para a atividade turística, destinadas a empreendimentos turísticos e respetivos equipamentos de apoio” (n.º 1 do artigo 98.º). Do ponto de vista dos usos admitidos, assume-se o turismo como uso dominante, e os usos de comércio, serviços e equipamentos de apoio ou complementares à oferta turística (n.º 1 do artigo 99.º) como compatíveis.

¹ Note-se que, para o aglomerado de Pêra, cuja dinâmica social e económica é em muito semelhante com o aglomerado de Alcantarilha, estabelecendo com este fortes sinergias e complementaridades, o PROT Algarve define, também, o turismo como uma função existente a manter / estimular.

² Planta de ordenamento, regime de uso, à escala 1: 10 000.

Figura 4.1
Planta de Ordenamento do PDM de Silves (Regime de Uso)



Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019).

SOBRE O “ESPAÇO DE USO ESPECIAL, ESPAÇO TURÍSTICO”

O **espaço de uso especial, espaço turístico**, regulado pelos artigos 98.º e 99.º do PDM de Silves, integra “áreas vocacionadas para a atividade turística, destinadas a empreendimentos turísticos e respetivos equipamentos de apoio” (n.º 1 do artigo 98.º). Do ponto de vista dos usos admitidos, o turismo é assumido como o uso dominante, e os usos de comércio, serviços e equipamentos de apoio ou complementares à oferta turística (n.º 1 do artigo 99.º) são assumidos como usos compatíveis.

A edificabilidade admitida para esta categoria, definida no anexo IV do PDM de Silves, encontra-se dividida em função da tipologia de empreendimento turístico (vd. quadro 4.1). Acresce ainda a definição de uma bonificação¹ de 10% à edificabilidade, a aplicar ao índice de utilização ou à volumetria admitida, conforme se trate de nova malha urbana ou de área urbana consolidada.

¹ Excetua-se desta bonificação a tipologia de apartamentos turísticos.

Quadro 4.1
Parâmetros urbanísticos para o espaço de uso especial turismo

Parâmetros Urbanísticos	Estabelecimentos	Aldeamentos e
	Hoteleiros	Apartamentos Turísticos
Índice de ocupação do solo	0,5	0,25
Índice de utilização do solo ¹	1,5	0,5
N.º pisos acima da cota de soleira	3	2
Altura da fachada	-	-
Afastamentos (anterior, lateral, posterior) ²	6,8,6	6,8,6

Notas:

1. O índice de utilização do solo aqui definido traduz, exclusivamente, a área de construção acima da cota de soleira.
2. Os afastamentos são valores mínimos, podendo o município ou o Turismo de Portugal definir valores superiores em sede de licenciamento. Os restantes parâmetros são valores máximos.

SOBRE O “ESPAÇO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR”

O **espaço habitacional plurifamiliar**, regulado pelos artigos 91.º e 92.º do PDM de Silves, integra “áreas vocacionadas para a habitação”, com função eminentemente plurifamiliar (artigo 91.º). Do ponto de vista dos usos admitidos, assume-se a habitação como uso dominante, e os usos de comércio, serviços, turismo, equipamentos, indústria e armazéns (n.º 1 do artigo 92.º) como compatíveis.

A edificabilidade admitida para esta categoria, definida no anexo IV do PDM de Silves varia em função do grau de consolidação da malha onde se pretende edificar. Assim, para as áreas consolidadas, a edificabilidade é a que resulta do alinhamento e volumetria dominante da envolvente. Já no caso de criação de nova malha urbana a edificabilidade admitida é a que resulta dos parâmetros urbanísticos definidos no quadro 4.2.

Quadro 4.2
Parâmetros urbanísticos para o espaço habitacional

Parâmetros Urbanísticos ²	Valores
Índice de ocupação do solo	0,4
Índice de utilização do solo ¹	1,6
N.º pisos acima da cota de soleira	4

Notas:

1. O índice de utilização do solo aqui definido traduz, exclusivamente, a área de construção acima da cota de soleira.
2. Os parâmetros urbanísticos aqui definidos são valores máximos.

Acresce ainda a definição de uma bonificação¹ de 10% à edificabilidade quando os usos sejam de alojamento a custos controlados, equipamentos e alojamento turístico, a aplicar ao índice de utilização ou à volumetria admitida, conforme se trate de nova malha urbana ou de área urbana consolidada.

SOBRE OS “ESPAÇOS AGRÍCOLAS”

A categoria de **espaço agrícola**, regulada pelos artigos 64.º e 65.º do regulamento do PDM de Silves, corresponde às “áreas que se destinam ao desenvolvimento dominante de atividades agrícolas e ao aproveitamento agrícola mais ou menos intensivo, sem prejuízo dos usos complementares compatíveis” (n.º 1 do artigo 64.º).

Do ponto de vista dos usos admitidos, assume-se a atividade agrícola de produção como uso dominante, e os usos de 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 (n.º 3 do artigo 64.º) como compatíveis.

O regime de edificabilidade nesta categoria, definido no anexo III do PDM de Silves, segue o regime definido para todo o solo rústico, concretamente, pelos artigos 50.º a 58.º, 61.º e 63.º e desagrega-se em função do uso a instalar (vd. quadro 4.3).

Quadro 4.3
Edificabilidade no espaço agrícola

Usos Admitidos (com edificabilidade definida)	Ampliações		Novas edificações	
	Ac (m ²) ¹	Pisos ¹	Ac (m ²) ¹	Pisos ¹
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

¹ Excetua-se desta bonificação a tipologia de apartamentos turísticos.

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;

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.

SOBRE OS “LIMITES AO REGIME DE USO”

O PDM de Silves estabelece ainda, na planta de ordenamento (vd. figura 4.2), a aplicação de diversos limites ao regime de uso que “configuram impedimentos ao aproveitamento, utilização, uso e transformação do solo” (n.º 1 do artigo 21.º). De entre estes, com relevo para a área do PPB, destacam-se:

a. no que concerne à proteção de recursos naturais, a sua integração na sub-região homogénea do Barrocal (cf. artigo 37.º do PDM de Silves), de acordo com o PROF Algarve¹, de onde decorre que as funções gerais dos espaços florestais são as definidas no mesmo;

b. no que concerne à execução de infraestruturas, incidem sobre a área de intervenção do PPB os seguintes limites ao regime de uso:

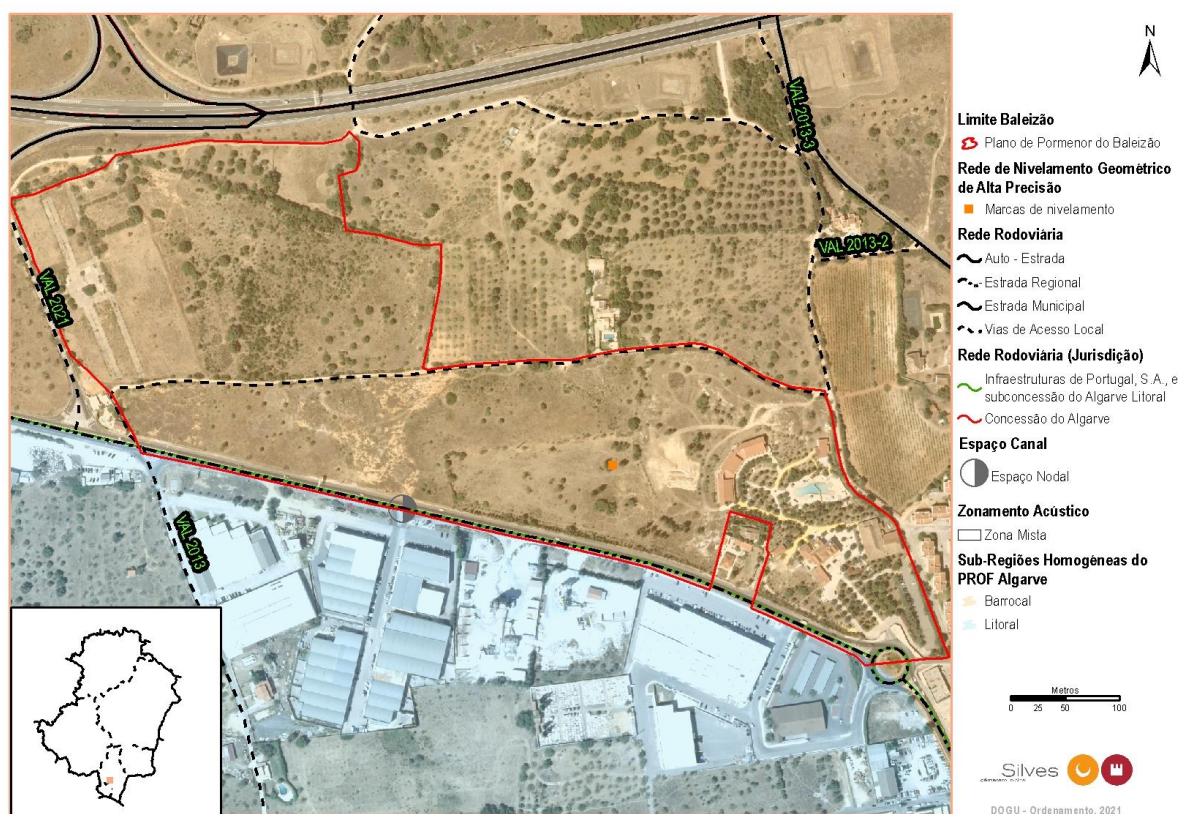
- i. as Marcas de Nivelamento da Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (cf. artigo 44.º do PDM de Silves), cuja integridade física deve ser preservada e, em caso de necessidade de remoção ou realocação das mesmas, deve ser consultada a entidade de tutela materialmente competente.
- ii. um Espaço Nodal integrado no limite ao regime de uso do espaço canal (cf. artigo 39.º do PDM de Silves), que constitui área de reserva de solo, com largura máxima definida, destinada à construção de infraestruturas rodoviárias.

c. no que concerne à salvaguarda da saúde pública, em concreto ao zonamento acústico (cf. artigo 45.º do PDM de Silves), todo o concelho, incluindo a área do PPB, está classificado como “zona mista”.

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.

Dos limites ao regime de uso constam ainda duas Vias de Acesso Local (VLA 2013-2 e 2021) que, porventura, em face das alterações decorrentes do PPB, poderão sofrer reajustes no perfil.

Figura 4.2
Planta de Ordenamento do PDM de Silves (Limites ao Regime de Uso)



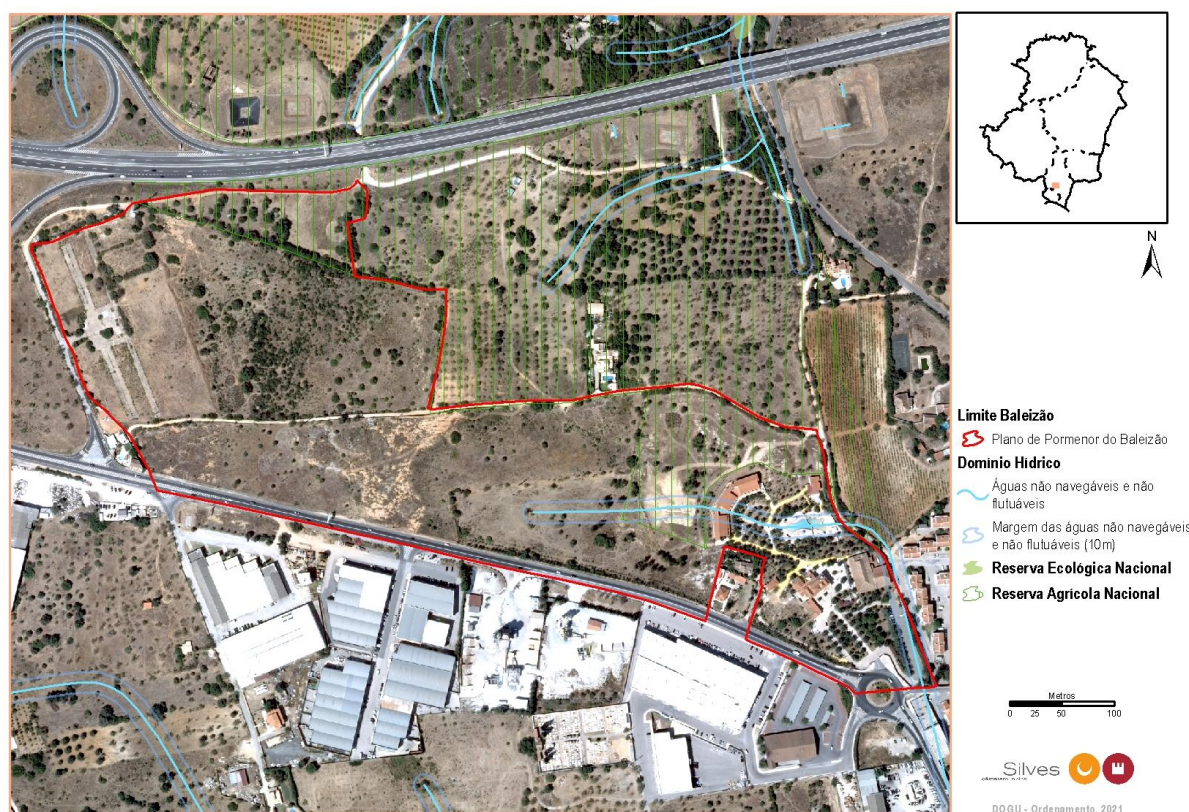
Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019).

4.2.2. DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A planta de condicionantes do PDM de Silves, que representa as diferentes servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência no território municipal, encontra-se subdividida em três, por questões de facilidade de leitura e legibilidade gráfica da informação, concretamente:

1. Recursos naturais (vd. fig. 4.3);
2. Património e infraestruturas (vd. fig. 4.4);
3. Perigosidade e áreas percorridas por incêndios rurais (vd. fig. 4.5).

Figura 4.3
Planta de Condicionantes do PDM de Silves (Recursos Naturais)



Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019).

Da leitura da **planta de condicionantes, recursos naturais**, conclui-se pela existência de duas áreas do PPB (uma no setor N e outra no setor E) que integram solos afetos à Reserva Agrícola Nacional e que, por essa via, se encontram sujeitas ao respetivo regime jurídico¹. De igual forma constata-se a existência de uma linha de água (águas não navegáveis e não fluviáveis) no setor E e a sua integração em domínio hídrico (margem das águas não navegáveis e não fluviáveis), pelo que se encontra sujeita ao regime jurídico estabelecido pela titularidade dos recursos hídricos² e demais legislação conexas.

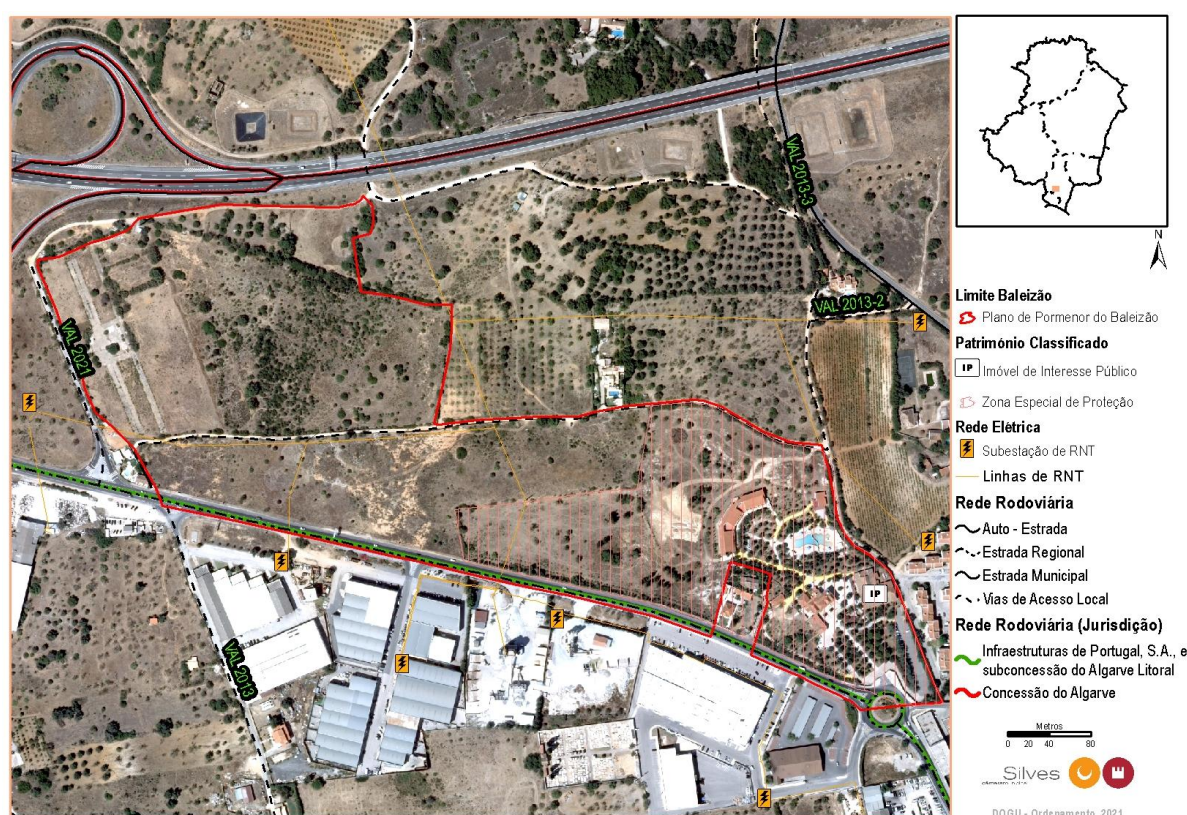
A **planta de condicionantes** referente às **infraestruturas e ao património** (vd. fig. 4.4.), determina, para a área do PPB, as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

¹ Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março na sua redação atual.

² Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro na sua redação atual.

a. Património Classificado e respetiva zona de proteção: Monumento de Interesse Público¹ (conjunto composto por uma casa rural típica algarvia do século XV, um lagar de azeite e uma capela) e sua Zona Especial de Proteção. Desta condicionante resulta que todas as intervenções que venham a incidir sobre esta área carecem de parecer prévio e acompanhamento dos serviços competentes, e estão sujeitas ao regime de proteção e valorização do património cultural² e demais legislação conexa;

Figura 4.4
Planta de Condicionantes do PDM de Silves (Património e Infraestruturas)



Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019).

b. Rede Rodoviária: ER125 e A22 e respetivas faixas de proteção (vd. quadro 4.4). Desta condicionante resulta que todas as intervenções que venham a incidir sobre a infraestrutura e respetiva faixa de proteção carecem de parecer prévio da entidade de tutela e estão sujeitas ao estatuto das estradas da rede rodoviária nacional³ e demais legislação conexa.

¹ Pela Portaria n.º 621/2013, de 20 de setembro.

² Lei n.º 107/2001, de 08 de setembro.

³ Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, alterada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro.

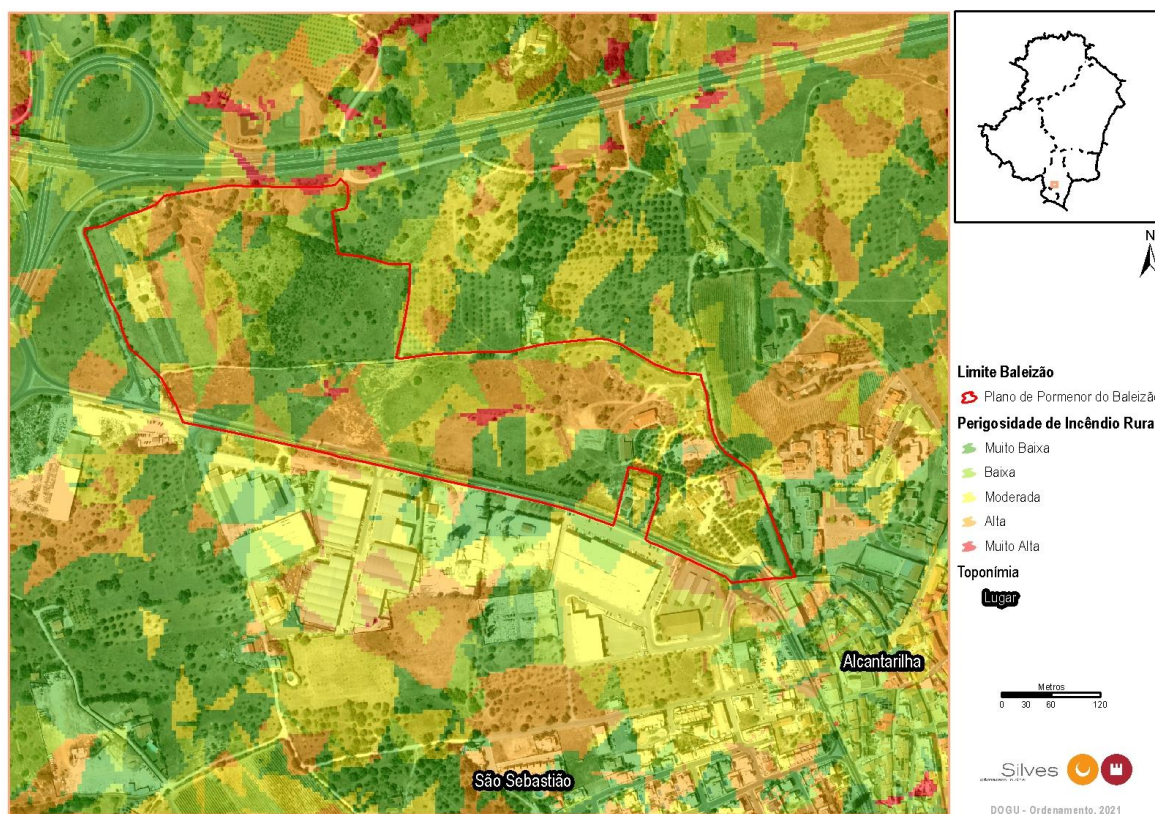
Quadro 4.4
Faixas de proteção (*non aedificandi*) da Rede Rodoviária

Categoria	Faixa de proteção
Auto-Estrada	50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada
Estrada Regional	20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.
Nó de ligação	Um círculo de 150 m de raio centrado na interseção dos eixos das vias, qualquer que seja a classificação destas.

Adaptado da Lei 34/2015, de 27 de abril

c. Rede Elétrica: Linhas de Rede Nacional de Transporte de Eletricidade. Desta condicionante resulta a obrigatoriedade de garantir as 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.

Figura 4.5
Planta de Condicionantes do PDM de Silves (Perigosidade de Incêndio e Áreas Ardidas)



Fonte: Extrato do PDM de Silves (CMS, 2021). Limites Administrativos (DGT, CAOP 2019).

A **planta de condicionantes** referente à **perigosidade de incêndio e áreas percorridas por incêndios rurais**, determina, para a área do PPB os diferentes níveis de perigosidade de incêndio¹, predominando as classes “muito baixa” e “baixa” perigosidade. Contudo, com a reclassificação do solo de rústico para urbano, esta condicionante deixa de ter aplicabilidade. Assim, não obstante o PDM sujeitar parcialmente² esta área à perigosidade de incêndio, esta condicionante deixará de incidir sobre o plano, aquando da sua reclassificação.

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

¹ 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.

² Na medida em que a área que já se encontra classificada como solo urbano fica excluída desta condicionante.

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, tendo por base o reduzido dinamismo da base económica concelhia e a monodependência do setor do turismo e setores conexos¹, visa essencialmente promover a diversificação da base económica local, apostando em atividades económicas inovadoras e diferenciadoras, a sua qualificação por via de um mercado de emprego mais qualificado (na procura e na oferta) e o seu dinamismo através da aposta em mais atividades económicas, 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. 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, destaca-se o objetivo de “promover um desenvolvimento urbano policêntrico com reforço das centralidades e respeito pela diversidade, identidade e coesão territorial” (CMS, 2021).

3. GOVERNANÇA, CIDADANIA E COESÃO SOCIAL

Este vetor tem por base o princípio da participação², 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 litoral

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

² Assumido como um direito, no quadro do RJIGT (artigo 6.º).

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 OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO

O quadro económico atual, significativamente vulnerabilizado pela situação de saúde pública em que se vive exige, da administração e dos investidores, iniciativas e mecanismos que promovam e dinamizem atividades de retoma da atividade económica. Neste quadro, 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 na aposta no desenvolvimento económico e na coesão territorial.

Assim, acolher intenções de investimento privado, consentâneas com a estratégia de desenvolvimento do município, potenciadoras dos valores e recursos (locativos) existentes, geradoras de dinamismo, qualificantes para o território e promotoras de uma atratividade e desenvolvimento, constitui uma opção de política pública de ordenamento do território racional e eficiente. Neste quadro, a elaboração do PPB é oportuna porque:

1. Prevê a **instalação de um espaço de atividades económicas**, orientado para o comércio e serviços, 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. Reforça a dinâmica económica e **atratividade do território**, gerando economia de escala com as atividades económicas já instaladas, designadamente a sul;
3. Permite **aproveitar economias de oportunidade e de escala**, 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 pelos promotores** em promover o crescimento do espaço e reforçar o investimento em Alcantarilha;
5. Promove a **qualificação territorial** e ambiental de uma área estratégica, em abandono, desqualificada e sem qualquer aproveitamento;
6. Reforça a **oferta turística** num segmento diferenciador, qualificado e patrimonialmente relevante;
7. Potencia o **potencial locativo e centralidade de Alcantarilha**, conferido pela proximidade ao nó de Alcantarilha da A22 e à ER125;
8. Reforça a **visão policêntrica da estrutura urbana regional**, valorizando o aglomerado existente e reposicionando o mesmo na dinâmica económica e de fluxos, numa complementaridade funcional;
9. **Optimiza o investimento público efetuado** ao consolidar áreas adjacentes ao perímetro existente e reforçar infraestruturas urbanísticas, na perspetiva da sua sustentabilidade;
10. Converge e constitui um **fator multiplicador da estratégia de desenvolvimento** local definida no PEDS e amadurecida na revisão do PDM de Silves;
11. Encontra-se **alinhado com o próprio quadro legal vigente** - RJGT e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto -, que integra 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 programação¹.

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".

Neste contexto, considerando o **quadro de oportunidades enunciado e as possibilidades conferidas pelo RJIGT**, 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 intento da Câmara Municipal de Silves promover a concretização do PPB com efeitos registais, 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 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).

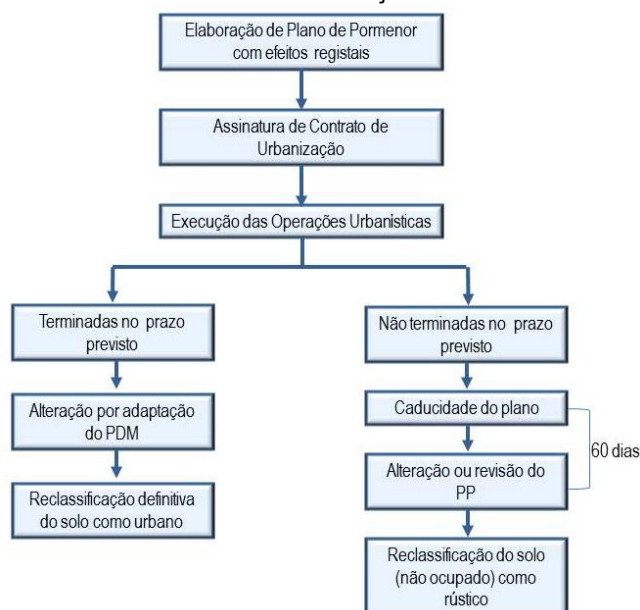
Neste domínio, determina ainda o RJIGT que a reclassificação do solo se processa por via da elaboração¹ de um **plano de pormenor (PP) com efeitos registais**² (*vd.* figura 7.1), nos termos do artigo 108.º do RJIGT.

É precisamente esta disposição que determina a necessidade de se proceder, no caso do PPB, à **elaboração de um PP com efeitos registais**, na medida em que a ampliação do perímetro urbano de Alcantarilha incide, parcialmente, em solos classificados, no PDM de Silves, como solos rústicos, impondo-se, portanto, a sua reclassificação.

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.

Figura 7.1
Procedimento da reclassificação de solo rústico



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

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 seguintes¹ (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 PPB 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**.

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

Atendendo a que uma das variáveis de referência para o sucesso, dinamismo e atratividade do espaço de atividades económicas de Alcantarilha e do aglomerado em si é a sua localização estratégica, e, por outro lado, em face do grau de consolidação das áreas referidas (vd. capítulo 2), é de todo fundamental promover a contiguidade espacial das áreas existentes, ao invés de as dispersar pelo território. Neste contexto, avalia-se 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 2, considera-se que os indicadores de execução física demonstram a consolidação do espaço de atividade económica e do espaço de uso especial, turismo nesta localização, uma vez que apresentam um grau de consolidação de 77% e 100%, respetivamente. Relativamente ao aglomerado de Alcantarilha, no seu todo, regista um grau de consolidação de 84%, o que vem também demonstrar a inexistência de áreas urbanas disponíveis para a instalação das atividades agora previstas

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 procura¹, e atendendo ainda à consolidação das áreas atualmente existentes, pode-se afirmar que os níveis de procura e oferta de solo urbano nesta área justificam a expansão do perímetro urbano de Alcantarilha.

2.3. da quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes.

Retomando a análise do capítulo 2, constata-se que os compromissos urbanísticos válidos e eficazes, concretamente o de maior dimensão territorial, se encontra na eminente emissão do alvará de obras de edificação, pelo que se perspetiva a sua consolidação a prazo.

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.

Com efeito, a vantagem locativa deste projeto constitui uma das bases da sua atratividade e, efetivamente, nesta área, o aproveitamento do solo urbano é significativo (84%). Além do mais, as

¹ Informação esta prestada pelo promotor e reforçada por outros agentes locais.

áreas urbanas degradadas¹ disponíveis não permitem enquadrar os usos e morfotipologia prevista uma vez que correspondem a áreas de reduzida dimensão distribuídas pontualmente pelo aglomerado e sem possibilidade de aproveitamento global. Assim, 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.

Noutra perspetiva, e focando a análise na ampliação do empreendimento turístico existente na área do plano, o que se pretende é precisamente promover a sua maior densificação e consolidação, reforçando o aproveitamento do solo urbano e garantindo a sua complementaridade com a área a ampliar. 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.

2.5. da dinâmica e fluxos demográficos.

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 superior ao 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 W, com uma morfotipologia de habitação unifamiliar isolada e/ou em banda, ancorada na acessibilidade garantida, designadamente pela ER125.

Considera-se, no entanto, 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, reforçando a atratividade deste mesmo e, seu dinamismo económico e demográfico. Por conseguinte, a necessidade de reclassificação do solo coloca-se no sentido do reforço da dinâmica e fluxos demográficos existentes, promovendo a sua atratividade e competitividade territorial.

¹ Estas áreas, não obstante o seu carácter desqualificante, estão a ser objeto de uma intervenção direcionada por via da delimitação da área de reabilitação urbana de Alcantarilha e sua operação de reabilitação urbana.

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, na sua relação com a ER125 e com o espaço de atividades económicas existente e de qualificação do mesmo. A questão fundamental desta estruturação é a da competitividade, da qualificação e da atratividade e não especificamente a da afetação de solos à estrutura ecológica, não obstante a necessária¹ e determinante garantia de que esta área apresentará uma estrutura urbana ambientalmente equilibrada, valorizadora dos recursos naturais endógenos e propiciadora de espaços de estada confortáveis, acessíveis e equilibrados.

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 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 aglomerado de Alcantarilha.

¹ Veja-se a este respeito as orientações no capítulo 8.

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, o Município de Silves definiu, 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. descoincidência com limites ao regime de uso, de acordo com estabelecido no PDM;
- f. implementação de equipamentos e serviços de utilização coletiva que valorizem o território municipal, nomeadamente nos domínios da saúde, proteção social, desporto, cultura, lazer e recreio;

- g. promoção de sinergias com outros usos/atividades existentes (particularmente no domínio da atividade económica).

Ora, pelo exposto, facilmente se constata que a ampliação do perímetro urbano de Alcantarilha se enquadra nos critérios preferenciais definidos no PDM de Silves para a reclassificação do solo.

Por fim, centrando a atenção na execução material da ocupação a prever no PPB, 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 se colocam as questões de solo expectante ou de “especulação imobiliária”, sob pena de se assistir à caducidade da reclassificação.

De anotar, precisamente, que por solicitação do promotor² se perspetiva um prazo de execução da ocupação urbana, a prever 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.

² Manifestação de interesse com o registo n.º 34092, de 19-10-2020.

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 PPB, 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/ampliação 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 PPB 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 reforço da atratividade do território. Pretende-se, assim, com a elaboração deste plano, reforçar a competitividade territorial numa aposta positiva, diferenciada e complementar para um território com um potencial de dinamismo efetivo.

2. Promover um aproveitamento do potencial locativo do território, rentabilizando e otimizando o investimento efetuado.

A localização da vila de Alcantarilha constitui uma das suas principais linhas de força e um fator de atratividade. Em consequência, a elaboração de um plano que reforce esta condição do território, 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, designadamente nas infraestruturas rodoviárias, no espaço de atividades económicas localizado a sul e no empreendimento turístico existente. Considera-se assim que a valorização dos recursos endógenos e das suas especificidades, constitui uma base diferenciadora e eficiente da política pública de ordenamento e desenvolvimento do território.

3. Promover a qualificação, salvaguarda e valorização dos recursos existentes

A fixação de população nos territórios, ou seja, a sua atratividade, está estritamente relacionada com o seu dinamismo e qualificação. Neste sentido, a oferta de um espaço urbano, atividades económicas e equipamentos de qualidade, constitui uma ferramenta privilegiada para o reforço da atratividade e competitividade local. Pretende-se assim com a elaboração do PPB reforçar uma oferta turística qualificada e diferenciadora, complementar com a oferta existente, salvaguardando e valorizando os recursos patrimoniais em presença. Simultaneamente pretende-se a previsão de um espaço urbano de qualidade, com a instalação de atividades económicas, numa densidade e composição adequadas à funcionalidade pretendida e em harmonia com a envolvente e com o carácter de transição que estes solos assumem. Deste modo, a elaboração do PPB contribui, de forma proativa, para a qualificação e valorização do território, atraindo população e incentivando a sua fixação.

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

1. definir, como uso dominante, os usos de comércio, serviços, turismo e logística, 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, 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 definidos no PDM de Silves (vd. capítulo 4);
5. privilegiar as acessibilidades internas e externas, designadamente por via:
 - a. do ajuste dos parâmetros de dimensionamento das vias e dos estacionamento em relação às características da malha e aos usos a prever;
 - b. do 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 -, da relação funcional com a ER125;
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 impacte 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 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 PPB deverá ser elaborado com base nos elementos constantes nos quadros 9.1 e 9.2, adaptados às especificidades territoriais em presença.

¹ Como decorre do n.º 1 do artigo 10.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e analisado no capítulo 7.

Quadro 9.1
Conteúdo material do PPB

CONTEÚDO MATERIAL DE PP	Aplicação ao PPB
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.	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 PPB

CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP	Aplicação ao PPB
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	Aplicável

territorial respetivos.	
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.	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 PPB 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 **24 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 no quadro 10.1.

Quadro 10.1
Calendário dos trabalhos

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

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPB, 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, economia, 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.

¹ Inclui-se, nesta fase, a publicação em Diário da República, 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

Especialidade	Identificação	Função
Arquitetura e Urbanismo	Gustavo Barros	Coordenador
	Ana Figueiredo	Cartografia e Ordenamento
	Joana Lopes	Desenho Urbano
Engenharia Civil	Jorge Ribau	Rede viária e infraestruturas gerais
Engenharia Eletrotécnica	José Carreiras	Rede eléctrica e telecomunicações
Arquitetura Paisagística	Amália Miranda	Paisagismo
Economia	Carlos Barros	Caraterização e Programação
Jurista	Isabel Morais Cardoso	Jurista

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

12. FONTES

Aviso n.º 2625/2020, de 17 de fevereiro. Aprova a Carta Administrativa Oficial de Portugal, na sua versão de 2019.

Aviso n.º 10613/2020, de 16 de julho. Área de Reabilitação Urbana de Alcantarilha.

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".

Câmara Municipal de Silves (2021). "Plano Diretor Municipal de Silves".

Câmara Municipal de Silves /DGT, (2015). Ortofotomapa, 1:10.000 (resolução 0,5m).

Câmara Municipal de Silves /DOGU/OT, (2018). Levantamento de campo de atualização do estado de conservação do edificado.

Decreto n.º 251/70, de 3 de junho. Classifica a Igreja Paroquial de Alcantarilha como Imóvel de Interesse Público.

Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro. Classifica o Castelo de Alcantarilha como imóvel de interesse público.

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 pela Declaração de Retificação n.º 63-B/2008, de 21 de outubro, pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 02 de novembro, pelo Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

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

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

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.

Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro. Fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, designadamente os relativos aos indicadores e parâmetros, bem como os relativos à simbologia e à sistematização gráfica, a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

DGT (2019). Limites Administrativos. Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP).

Edital n.º 17/2003 de 26 de março. Classifica a Casa da Coroa de Alcantarilha como Imóvel de Interesse Municipal.

Instituto Nacional de Estatística (2011), Base de Georeferenciação de Edifícios (BGE).

Instituto Nacional de Estatística (2011), Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) dos Censos.

Lei n.º 107/2001, de 08 de setembro. Estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, retificada pela Declaração de Rectificação n.º 4/2006, de 16 de janeiro e alterada pelas Leis n.ºs 78/2013, de 21 de novembro, 34/2014, de 19 de junho e n.º 31/2016, de 23 de agosto. Estabelece a titularidade dos recursos hídricos.

Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterada pelos Decretos-lei n.ºs 17/2009 de 14 de janeiro, 15/2009, de 14 de janeiro, 114/2011, de 30 de novembro, 83/2014, de 23 de maio, 10/2018, de 14 de fevereiro, 14/2019, de 21 de janeiro e 20/2020, de 01 de maio; pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto e retificada pelas Declarações de Retificação n.ºs 20/2009, de 13 de março e 27/2017 de 02 de outubro. Determina as Medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 07 de janeiro. Estabelece a Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, alterada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro. Estabelece o estatuto das estradas da rede rodoviária nacional.

Portaria n.º 621/2013, de 20 de setembro. Classifica, como monumento de interesse público, o «Solar com Capela e Lagar de Azeite», na Quinta da Cruz, Alcantarilha, estabelecendo ainda a sua zona especial de proteção.

Portaria n.º 29/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril. Programa regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve).

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.

