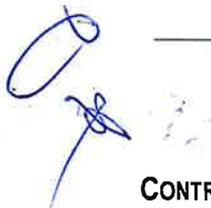


*[Handwritten signature]*



**CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO  
PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA RUIVA**

**MUNICÍPIO DE SILVES**  
**ESTABELECIMENTOS TEÓFILO FONTAINHAS NETO - COMÉRCIO E INDÚSTRIA, S.A.**



## CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ALDEIA RUIVA

Entre:

**Município de Silves**, como primeiro outorgante, com sede no Largo do Município, 8300-117, freguesia de Silves, concelho de Silves, com o número de identificação fiscal 506 818 837, na qualidade de entidade competente para a elaboração do Plano de Pormenor de Aldeia Ruiva, doravante PPAR, representado, para o efeito, pela Presidente da Câmara Municipal de Silves, Rosa Cristina Gonçalves da Palma.

**Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria, S.A.**, como segundo outorgante, pessoa coletiva com o número de identificação n.º 500099871, com sede em São Bartolomeu de Messines, freguesia de São Bartolomeu de Messines, concelho de Silves, representada para o efeito pelo Administrador Vítor José Cabrita Neto, titular do cartão de cidadão número 00174222-1-ZX1, válido até 03.08.2031, emitido pela República Portuguesa, número de identificação fiscal n.º 103464328, residente em Rua Aquiles Machado, n.º 20, 5.º Esq.º 1900-077 Lisboa, na qualidade de proprietário dos prédios rústicos com os artigos matriciais n.ºs 24 e 25, da secção HL, freguesia de São Bartolomeu de Messines, concelho de Silves, descritos na Conservatória do Registo Predial de Silves sob os artigos n.ºs 5915/19950103 e 1430/19870507, respetivamente.

Considerando que:

1. A Câmara Municipal de Silves, no exercício dos seus legítimos poderes no âmbito do ordenamento do território e urbanismo, deliberou, em reunião ordinária pública realizada em 29 de janeiro de 2024, retificada por deliberação de 19 de fevereiro de 2024, recorrer à contratação prevista no artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), aprovada pela 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.ºs 20/2020, de 01 de maio, 3/2021, de 07 de janeiro, 52/2021, de 15 de junho e 10/2024, de 08 de janeiro, e nos artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 20/2020, de 01 de maio, 81/2020, de 02 de outubro,



25/2021, de 29 de março, 45/2022, de 8 de julho, 10/2024, de 08 de janeiro e 16/2024, de 19 de janeiro;

2. Deliberou também, na mesma reunião, aprovar os **Termos de Referência** (TR) para a elaboração do PPAR, nos termos do artigo 76.º do RJIGT, que integram o presente contrato (**Anexo I**);

3. O segundo outorgante é proprietário dos prédios rústicos com os artigos matriciais n.ºs 24 e 25 (da secção HL), da freguesia de São Bartolomeu de Messines, com a área total de 27 620 m<sup>2</sup>, localizados em Aldeia Ruiva, freguesia de São Bartolomeu de Messines, concelho de Silves, conforme os documentos que se juntam nos **Anexo II e Anexo III**;

4. No atual contexto económico, a aposta em iniciativas de natureza económica, geradoras de riqueza e potenciadoras do crescimento e desenvolvimento do território, encontram eco na estratégia municipal de desenvolvimento territorial, na medida em que promovem a competitividade e atratividade do território municipal;

5. A competitividade entre territórios, constitui um desafio que se coloca às autarquias locais na promoção do dinamismo do seu território, por via da fixação de população, da qualificação urbana e da salvaguarda dos recursos e especificidades locais;

6. O segundo outorgante pretende desenvolver, nos prédios de que é proprietário, uma área de atividades económicas com funções de comércio, serviços e indústria, com o objetivo de realocar para os mesmos as instalações da empresa localizadas na Rua João de Deus, n.º 59, em São Bartolomeu de Messines, que atualmente não deixa margem para o seu crescimento e para a necessária adaptação às mudanças que os tempos impõem e onde atualmente está a gerar fortes estrangulamentos em termos de mobilidade, poluição sonora, vibrações e ruído;

7. A nova localização permitirá introduzir mudanças adaptativas na empresa e conferir-lhe condições funcionais ajustadas à realidade que hoje encerra, diversificando a sua oferta e qualificando os serviços e instalações, numa ótica de incremento da respetiva escala, competitividade e sustentabilidade;



8. Entende a Câmara Municipal de Silves que o interesse público impõe que as operações urbanísticas a realizar devem ser precedidas da elaboração e aprovação de instrumento de gestão territorial que promova a boa integração com a envolvente do ponto de vista funcional, urbanístico, ambiental e paisagístico;

9. O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito implica, assim, a elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, em concreto, e para o caso, um **Plano de Pormenor com efeitos registais** na Aldeia Ruiva (PPAR), nos prédios de que é proprietária e nos restantes adjacentes a poente até ao cruzamento entre a ER 124 e a VAL 2172 de forma a manter a “contiguidade espacial com o solo urbano consolidado” (*cf.* artigo 130.º, alínea b) do regulamento do PDM de Silves, que concretize a estratégia de desenvolvimento territorial e materialize a política de ordenamento do território e urbanismo, de acordo com o quadro de referência definido (*vd.* **Anexo I**), estabelecendo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território;

10. Atendendo à necessidade de se proceder à reclassificação do solo (de rústico para urbano) para viabilizar o projeto proposto ao Município de Silves pela sociedade **Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria S.A.**, em feição com a estratégia de desenvolvimento do território municipal definida em sede do PDM de Silves, tal como se fundamenta nos termos de referência, importa referir que a mesma se encontra condicionada ao cumprimento de todos os critérios constantes do quadro legal vigente, com destaque para programação, designadamente a garantia de uma execução material da ocupação prevista no prazo sete anos após a aprovação do PPAR, sob pena da caducidade da classificação do solo como urbano;

11. A Câmara Municipal de Silves pretende, assim, elaborar o Plano de Pormenor da Aldeia Ruiva, que desenvolva e concretize as orientações estratégicas, tal como definido nos Termos de Referência (*vd.* **Anexo I**).

12. O investimento na ocupação urbana dos prédios identificados, de que o segundo outorgante é proprietário, deverá amadurecer e concretizar as opções e orientações estratégicas mencionadas no ponto anterior.

**Reconhecendo o interesse e as vantagens mútuas na contratualização, de modo a permitir a concretização dos desideratos definidos nos Termos de Referência, as partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente contrato para planeamento.**

### **Cláusula Primeira**

#### **(Objeto)**

1. O presente Contrato tem por objeto regular as relações entre as partes outorgantes, visando a elaboração do Plano de Pormenor da Aldeia Ruiva (PPAR), de acordo com o definido nos Termos de Referência, anexos ao presente contrato (**Anexo I**).
2. O conteúdo e os procedimentos de elaboração do PPAR regem-se pelo disposto no RJIGT e demais legislação complementar.

### **Cláusula Segunda**

#### **(Obrigações do Primeiro Outorgante)**

1. O primeiro outorgante compromete-se a desenvolver todos os trâmites procedimentais da sua responsabilidade, a fim de possibilitar a elaboração do PPAR, de forma célere e nos prazos legalmente previstos.
2. O primeiro outorgante compromete-se a envidar todos os esforços necessários para que o PPAR contemple o acordado entre as partes, de forma a garantir a instalação de um espaço de atividades económicas, com as funções de comércio, serviços e indústria, podendo ser admitidos outros usos desde que complementares e compatíveis com o uso dominante e com a envolvente habitacional, podendo inclusive ser ponderado o uso habitacional, através de uma solução urbanística integrada do ponto de vista urbanístico, ambiental e paisagístico (*cf.* Termos de Referência anexos ao presente contrato pra planeamento (**Anexo I**)).
3. O primeiro outorgante compromete-se ainda a submeter a proposta de PPAR e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal de Silves e garantir a sua publicação.



4. O primeiro outorgante não assume qualquer obrigação de reembolsar o segundo outorgante pelos encargos por ele assumidos para a elaboração do PPAR, salvo o disposto na cláusula décima primeira.

### **Cláusula Terceira**

#### **(Obrigações do Segundo Outorgantes)**

1. O segundo outorgante compromete-se a elaborar os projetos/estudos necessários que concretizem a elaboração do PPAR e a discuti-los com o primeiro outorgante.
2. O segundo outorgante compromete-se a contratar e custear os encargos com a elaboração do plano, designadamente os que decorrem da aquisição de cartografia e da contratação da equipa técnica que procederá à elaboração do PPAR e que não pertence ao quadro de pessoal do Município de Silves.

### **Cláusula Quarta**

#### **(Prazo)**

O PPAR será elaborado no prazo de 24 meses, prorrogável, por igual período, nos termos do RJIGT.

### **Cláusula Quinta**

#### **(Coordenação, Equipa Técnica e Acompanhamento Interno)**

1. A elaboração do PPAR será efetuada, sob coordenação do Município de Silves, por uma equipa técnica multidisciplinar, que integrará técnicos com competências nas diversas áreas de especialidade, nomeadamente arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo, geografia, biologia, direito e engenharia química, devendo qualquer um deles ter uma experiência profissional efetiva de, pelo menos, 3 anos, conforme previsto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.
2. A composição da equipa técnica para a elaboração do PPAR consta do **Anexo IV** que é parte integrante do presente contrato.
3. A equipa técnica para a elaboração do PPAR será acompanhada internamente pela Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística, Ordenamento do Território (DOGU-OT), da Câmara Municipal

de Silves, a quem compete estabelecer a ligação entre a mesma e o executivo municipal, o qual designará um técnico como interlocutor com a equipa técnica externa responsável pela elaboração do PPAR e com o segundo outorgante.

4. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico acima designado.

#### **Cláusula Sexta**

##### **(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)**

1. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Município de Silves, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas do segundo outorgante.

2. O primeiro outorgante reserva a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.

3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

#### **Cláusula Sétima**

##### **(Condição)**

O PPAR apenas adquire eficácia nos termos do n.º 1 do artigo 191.º do RJIGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Silves, sob proposta da Câmara Municipal de Silves, e respetiva publicação em Diário da República.

#### **Cláusula Oitava**

##### **(Vigência do Contrato)**

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPAR no *Diário da República*, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.

**Cláusula Nona**

**(Boa-fé)**

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

**Cláusula Décima**

**(Resolução Unilateral do Contrato)**

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo primeiro outorgante com base na violação das obrigações assumidas pelo segundo outorgante, no âmbito do presente contrato, bem como por razões de interesse público subjacente ao objeto deste contrato, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

**Cláusula Décima Primeira**

**(Incumprimento do Objeto do Contrato)**

Em caso de incumprimento do contrato pelo primeiro outorgante, por razões de fundado interesse público, haverá lugar a um direito de indemnização na medida proporcional aos encargos suportados pelo segundo outorgante com a elaboração do plano.

**Cláusula Décima Segunda**

**(Resolução de Conflitos)**

1. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 dias contado da data em que qualquer uma das Contratantes envie à outra uma notificação para esse efeito.

2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, na sua redação atual.

3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 3 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designados por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo árbitro, serão esses dois nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo Sul.

4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.

5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.

### **Cláusula Décima Terceira**

#### **(Contagem de prazos)**

1. Todos os prazos mencionados no Contrato são contados em dias de calendário, incluindo Sábados, Domingos e feriados nacionais, salvo se expressamente referido o contrário.
2. Todos os prazos mencionados no contrato terminarão às 16 (dezasseis) horas do dia respetivo.

### **Cláusula Décima Quarta**

#### **(Comunicações)**

1. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada entre as Partes nos termos deste Contrato, deverá ser feita por carta registada (ou por mail seguido de carta registada) enviada para os seguintes endereços:

a) Para o Município de Silves:

Largo do Município 8300-117 Silves.

[gabinete.presidente@cm-silves.pt](mailto:gabinete.presidente@cm-silves.pt)

b) Para o segundo outorgante:

Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria, S.A

Rua João de Deus n.º 59

8375-110 São Bartolomeu de Messines



[augusto.ramos@teofilo.pt](mailto:augusto.ramos@teofilo.pt)

2. Os endereços atrás referidos manter-se-ão em vigor até um novo endereço ser comunicado à outra Parte. Qualquer modificação aos endereços indicados no presente Contrato deverá ser imediatamente comunicada à outra Parte pela forma prescrita no número anterior.
3. Qualquer notificação ou comunicação a ser efetuada nos termos do presente Contrato será considerada recebida 3 (três) dias após o envio.

#### **Cláusula Décima Quinta**

##### **(Anexos)**

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do Contrato os seguintes Anexos:

Anexo I: Termos de Referência;

Anexo II: Descrição predial e matricial dos prédios e documentos de legitimidade /titularidade dos prédios;

Anexo III: Enquadramento geográfico;

Anexo IV: Composição da equipa técnica.

#### **Cláusula Décima Sexta**

##### **(Propriedade dos Elementos)**

1. O segundo outorgante reconhece, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o PPAR ou elaborados no seu âmbito, são pertença do Município de Silves, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.
2. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pela Município de Silves no âmbito da elaboração do PPAR deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.

#### **Cláusula Décima Sétima**

##### **(Disposições Finais)**

1. As relações entre as Partes são regidas pelo presente Contrato, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.

2. Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.

3. Qualquer aditamento ou alteração a este Contrato só será válido/a e eficaz se constar de documento escrito assinado por ambas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

Este Contrato vai ser feito em dois exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das Partes.

Silves, 06 de maio de 2024

Pelo **MUNICÍPIO DE SILVES**

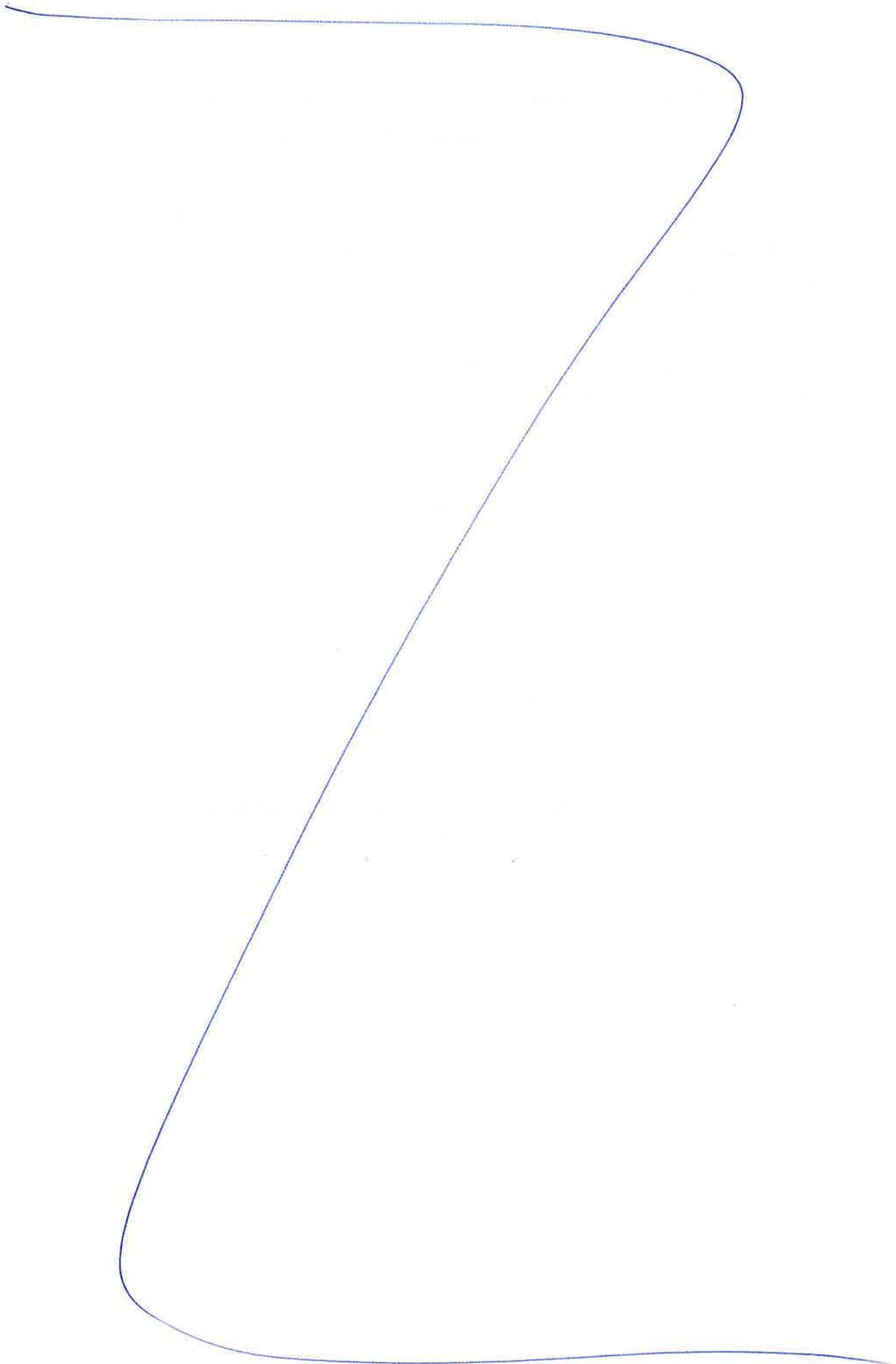


Rosa Cristina Gonçalves da Palma

Pela Sociedade **Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria, S.A.**,



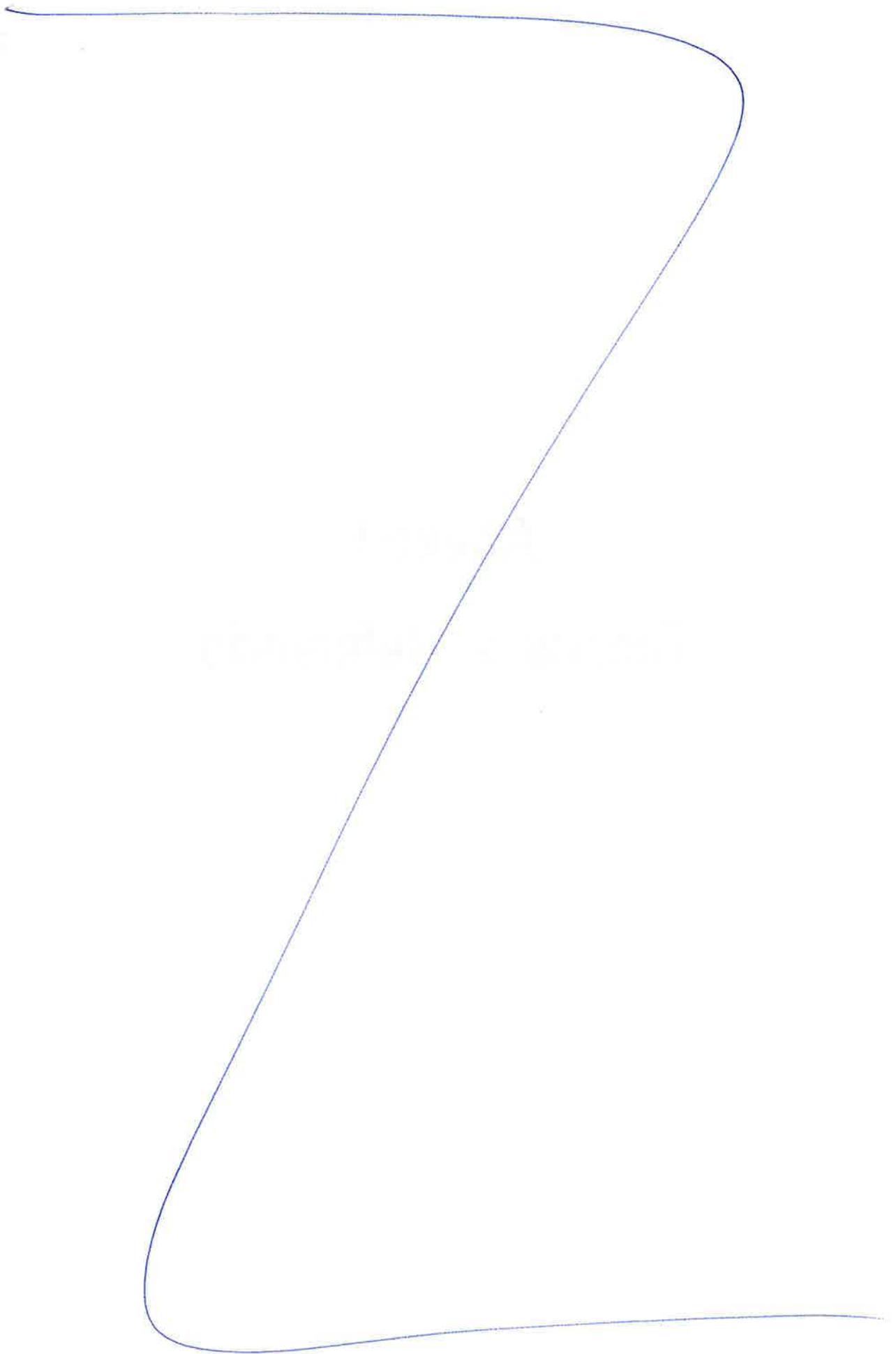
Vítor José Cabrita Neto

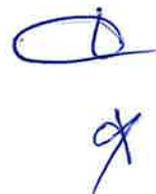




# **Anexo I**

## **Termos de Referência**





# Plano de Pormenor da Aldeia Ruiva

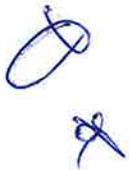
(elaboração)



## Termos de Referência

Silves, 23 de janeiro de 2024

versão 1



## ÍNDICE

	Pág.
1. Contextualização	4
2. Enquadramento Territorial	6
3. Quadro Legal	7
4. O PPAR nos Instrumentos de Gestão Territorial	8
5. Referencial Estratégico para o Desenvolvimento	21
6. Da Oportunidade de Elaborar o Plano	22
7. Da Opção por um Plano de Pormenor com Efeitos Registais	24
8. Objetivos e Base Programática	33
9. Conteúdo Material e Documental da Elaboração do Plano	37
10. Faseamento e Calendarização da Elaboração do Plano	39
11. Equipa Técnica	40
12. Fontes	41

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
2.1. Área de intervenção do PPAR	6
4.1. Planta de Ordenamento – Regime de Uso	12
4.2. Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso	16
4.3. Planta de Condicionantes – Recursos Naturais	17
4.4. Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural	18
4.5. Planta de Condicionantes – Património e Infraestruturas	19
7.1. Procedimento da reclassificação de solo rústico	25
7.2. Grau de consolidação dos espaços de atividade económica da Aldeia Ruiva, Cordeiros e Ribeiro Meirinho	27
7.3. Grau de consolidação dos espaços de atividade económica do Monte de São José	28

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
4.1. Regime de edificabilidade dos espaços habitacionais unifamiliares	12
4.2. Regime de edificabilidade dos espaços florestais	13
4.3. Regime de edificabilidade dos espaços agrícolas	14
4.4. Faixa de Proteção ( <i>non aedificandi</i> ) da Rede Rodoviária Nacional	20



7.1. Verificação do grau de consolidação dos espaços de atividade económica em São Bartolomeu de Messines	27
7.2. Verificação das condições para a "reclassificação" do solo	31
8.1. Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPAR	36
9.1. Conteúdo material do PPAR	37
9.2. Conteúdo documental do PPAR	38
10.1. Faseamento dos trabalhos	39
10.2. Calendário dos trabalhos	40
11.1. Composição da equipa técnica externa	40



## 1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Um dos desafios que se coloca ao desenvolvimento e ordenamento do território reside na necessidade de conjugar dinamismo económico, atratividade e competitividade territorial com a qualificação dos aglomerados e a garantia de compatibilidade de usos, resultando num espaço urbano inclusivo, harmonioso, seguro e convidativo onde apetece viver. Neste sentido, mais do que segregar usos, importa criar uma 'cidade' multifuncional, sistémica, integradora e aglutinadora das diferentes dinâmicas e respetivas exigências, garantindo a sua interligação, fluidez e eficiência, num cenário de território qualificado, sustentável e em respeito pela salvaguarda dos recursos e identidades 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 promover a respetiva concretização” (artigo 8.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo<sup>1</sup> - LBPPSOTU).

É neste quadro de competências que, face à iniciativa particular<sup>2</sup> de promover a realocização de uma atividade económica de relevo económico e identitário, instalada no aglomerado urbano da freguesia de São Bartolomeu de Messines, para a Aldeia Ruiva, uma área satélite da sede de freguesia, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves)<sup>3</sup>, o Município de Silves afirma a oportunidade de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais – o Plano de Pormenor da Aldeia Ruiva (PPAR).

Com efeito, a atividade que agora se pretende realocar, pelas características funcionais inerentes e pela localização (histórica) no aglomerado de São Bartolomeu de Messines, apresenta-se estrangulada do ponto de vista do seu crescimento e desenvolvimento, e, simultaneamente, constitui um problema de circulação / congestionamento de tráfego no interior da malha urbana, seja pelas características e volume dos veículos, seja pelo perfil e funcionalidade da rede viária existente. Assim, a realocização assume-se como a melhor solução, do ponto de vista do ordenamento e desenvolvimento, uma vez que permite manter as relações sociais e económicas que a caracterizam, designadamente o número de

<sup>1</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.

<sup>2</sup> Apresentada pela Sociedade Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria, S.A., correspondente ao MGD 482, de 08 de janeiro de 2024.

<sup>3</sup> Publicado pelo Aviso n.º 33/2021, de 04 de janeiro.

postos de trabalho de residentes na localidade, e, ao mesmo tempo, criar condições para o desenvolvimento da empresa, reforçando o seu papel económico e social no aglomerado e no concelho.

É deste modo que se afirma, tal como se desenvolve ao longo deste documento, que a opção pela elaboração de um 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” (cfr. artigo 101.º, n.º 1, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT)<sup>1</sup>, se apresenta como a melhor opção de uma política de ordenamento e desenvolvimento territorial sustentável.

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

Nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, os Termos de Referência deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do PPAR, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

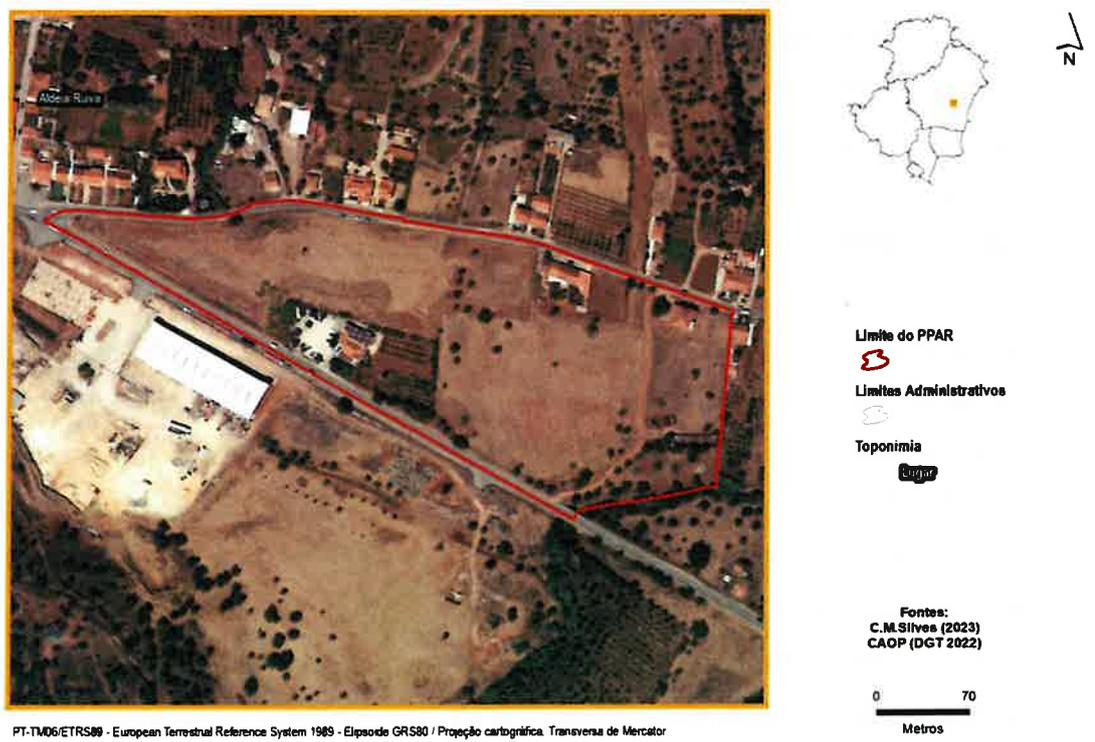
<sup>2</sup> De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.



## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área sobre a qual recairá a elaboração do PPAR<sup>1</sup> localiza-se no lugar de Aldeia Ruiva, freguesia de São Bartolomeu de Messines, na contiguidade nascente do aglomerado de Aldeia Ruiva, junto à EN124, em direção ao nó de acesso da A2, integrando a área urbana em consolidação, parcialmente infraestruturada (vd. fig. 2.1).

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



Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2022), Ortofotomapa (CMS/DGT, 2018).

Trata-se de um espaço com uma área de cerca de 5,3ha, de forma grosseiramente triangular, balizada por dois arruamentos: a Norte, a VAL 2172 (Rua Fonte João Luís), e a Sul, a EN124. Encontra-se globalmente sem ocupação, pontuado por algumas edificações dispersas (de uso habitacional e comercial), ancoradas na rede viária existente e com as quais, desde já se determina, o plano deverá assegurar a competente compatibilidade e integração.

<sup>1</sup> De referir que a delimitação aqui apresentada é descoincidente à propriedade do promotor, em resultado da integração, por vontade do Município de Silves, das áreas necessárias para garantir coerência, com as metodologias definidas no PDM de Silves, para a classificação do solo urbano, designadamente a contiguidade espacial.



A área do plano estabelece ainda a ligação, cerzindo a malha urbana a NW, com vocação residencial, e a ocupação a SW, com um uso comercial e de logística, de onde lhe advém (também) o desafio de “construir” um espaço de transição, multifuncional e harmonioso.

A forte centralidade desta área, que decorre, concretamente, da acessibilidade que apresenta (a 500m da A2 e a 1,2km do IC1, no principal corredor de entrada do algarve), confere-lhe uma atratividade e posicionamento relativo muito competitivo.

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

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

### 3. QUADRO LEGAL

Os planos territoriais de âmbito municipal decorrem do sistema de gestão territorial, nos termos do definido na LBPPSOTU, concretizado e desenvolvido no RJGT. 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. Procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados 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.

<sup>1</sup> De acordo com os dados oficiais do INE, para o período de 2021-2021, a freguesia perdeu 273 habitantes (vd. cap. 6).



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 sua redação atual. Estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Ecológica Nacional (RJREN)**.
7. Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual. Estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Agrícola Nacional (RJRN)**.
8. Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual. Estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.
9. Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro. Estabelece a obrigatoriedade de elaboração de **cartas de zonas inundáveis** nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias.

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

#### 4. O PPAR NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPAR, 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 vigente, para além do PDM de Silves, o PPAR deve manter compatibilidade e conformidade, de entre outros<sup>1</sup>, com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve<sup>2</sup> (PROT Algarve). Com efeito, de acordo com o RJIGT, “a elaboração (...) dos planos territoriais obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, os programas e os projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se

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

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



encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações” (cfr. artigo 22.º, n.º 2 do RJIGT).

Neste sentido, procede-se a uma análise sintética de cada um dos IGT identificados com incidência sobre a área do PPAR, nas matérias tidas como relevantes para o efeito.

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

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

Do ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, o PROT Algarve insere a área de intervenção do PPAR na unidade territorial da Serra, “onde têm vindo a registar-se elevados índices de despovoamento. Nesta área predominam as atividades agrícolas, pecuárias e florestais e regista-se, em geral, um fraco dinamismo económico” (pp. 4962 do PROT Algarve). Deste quadro, resulta uma estratégia territorial assente em sete opções estratégicas<sup>1</sup>, das quais se destaca, para o caso concreto, o “reequilíbrio territorial, onde se refletem objectivos de coesão territorial e de fomento do desenvolvimento das áreas mais desfavorecidas do interior da Região” (Ibidem, pp. 4944), cujas orientações estratégicas visam:

1. controlo das pressões de urbanização sobre o litoral e promoção do potencial de desenvolvimento do interior da Região, reorientando a oferta turística e criando condições de desenvolvimento das atividades económicas associadas aos espaços rurais;
2. combate à desertificação e ao abandono das áreas rurais, promovendo a fixação da população ativa, através quer do aumento das oportunidades de emprego locais, quer da melhoria das acessibilidades às áreas de maior concentração económica da Região, quer ainda de usos e práticas agrícolas e florestais que combatam os processos que conduzem à desertificação;

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



3. promoção de melhorias significativas na qualidade de vida da população residente nos territórios do interior da Região, nomeadamente no que respeita às condições de habitação, à cobertura das infraestruturas e equipamentos coletivos e ao desenvolvimento das atividades comerciais e culturais;
4. criação de medidas de discriminação positiva dos territórios do interior no âmbito dos instrumentos de gestão territorial;
5. valorização do património natural, paisagístico e cultural específico das áreas do interior, dinamizando atividades económicas associadas devidamente integradas nos circuitos comerciais e turísticos da Região;
6. consolidação do sistema urbano do interior, explorando sinergias e funções de articulação entre diversos espaços (pp. 4947, do PROT Algarve).

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

Do ponto de vista do sistema urbano, assumido como um sistema estruturante, o PROT Algarve considera importante “apostar (...) num sistema em que as especializações funcionais de cada centro se traduzam em complementaridades na rede urbana regional, por sua vez integrada nas redes nacional, ibérica e europeia, e que o conjunto da «constelação» se comporte com harmonia e coerência” (Ibidem, pp. 4962).

Neste contexto, a freguesia de São Bartolomeu de Messines é assumida como um centro urbano integrado no Eixo Transversal Serrano, que consiste numa “rede urbana secundária assente na promoção e valorização dos centros tradicionais do interior (sedes (...) de freguesia), localizados em cadeia ao longo de um eixo que percorre transversalmente o território da Serra” (Ibidem, pp. 4962), sendo “indispensável dotar estes centros de um conjunto adequado de equipamentos e serviços à população e de suporte ao aparecimento de novas dinâmicas sócio-económicas ou ao incremento das existentes” (Ibidem, pp. 4962).

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



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

### DO REGIME DE USO

No PDM de Silves, a área sobre a qual incidirá o Plano de Pormenor da Aldeia Ruiva (vd. figura 4.1), está classificada e qualificada na planta de ordenamento, regime de uso, como:

1. solo urbano, na categoria de espaço habitacional, no setor W, com aproximadamente 6427,63m<sup>2</sup>, 9,83% do total da sua área de intervenção;
2. solo rústico, na categoria de "espaço agrícola", na larga maioria da sua área de intervenção, correspondendo a 48543,49m<sup>2</sup> (74,26%); e,
3. solo rústico, na categoria de "espaço florestal", no setor N, numa extensão de 10397,45m<sup>2</sup>, 15,91% do total da sua área de intervenção.

Nestes termos, o PDM de Silves determina para este território um uso misto, atribuindo-lhe um carácter de transição dos solos agrícolas (predominantes a Sul) para solos florestais (predominantes a Norte), em articulação com o fecho da malha urbana de Aldeia Ruiva. Acresce ainda, do ponto de vista do planeamento territorial, a delimitação do Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho, a E do PPAR, com vocação equivalente à que aqui se preconiza, opção que vem reforçar a sua adequação à instalação de atividade económica nestes solos, particularmente por via das acessibilidades existentes.

Este zonamento reflete, assim, a estratégia de desenvolvimento territorial definida para estes solos, concretamente na linha da promoção da atratividade e valorização dos mesmos, por via da criação de condições para a realocação de uma atividade económica, potenciando as infraestruturas existentes e sua localização.

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

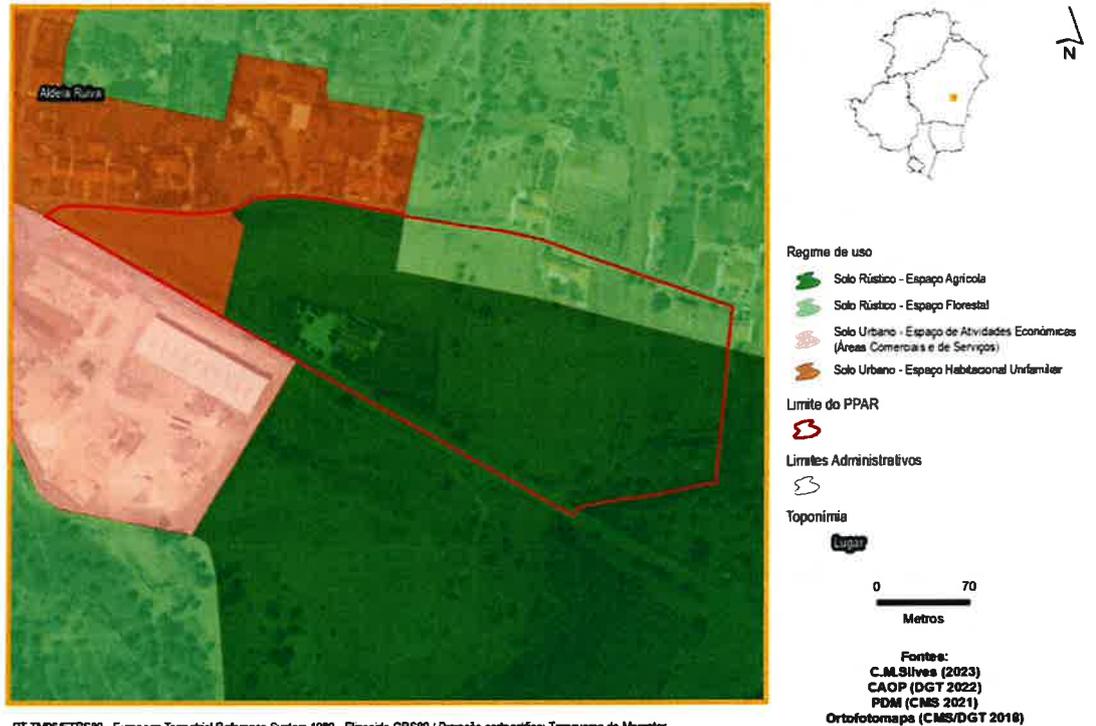
#### **Espaço Habitacional Unifamiliar**

Esta subcategoria de espaços, regulada pelos artigos 91.º a 92.º do regulamento do PDM de Silves, destina-se à instalação de um uso habitacional, essencialmente unifamiliar como uso dominante,



admitindo-se como compatíveis os usos destinados a “comércio, serviços, turismo, equipamentos, indústria e armazéns” (cfr. artigo 92.º, n.º 1 do PDM de Silves).

**Figura 4.1**  
Planta de Ordenamento – Regime de Uso



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

O regime de edificabilidade a ela associado está definido no anexo IV do PDM de Silves e diferencia-se em função das características de consolidação do espaço em causa, contudo, para o caso em apreço, identifica-se apenas o regime de edificabilidade para nova malha urbana (vd. quadro 4.1).

**Quadro 4.1**  
Regime de edificabilidade dos Espaços Habitacionais Unifamiliares

Parâmetros Urbanísticos	Nova malha urbana
Índice de ocupação do solo	0,25
Índice de utilização do solo	0,5
Pisos (acima da cota de soleira)	2



### Espaço Florestal

Esta categoria de espaços, regulada pelos artigos 66.º e 67.º do regulamento do PDM de Silves, destina-se a "uma utilização dominante de floresta e atividades subsidiárias, podendo desenvolver-se outros usos e atividades compatíveis com a utilização dominante, desde que assegurem a manutenção do potencial de fertilidade do solo, enquanto recurso e elemento necessário para a preservação da disponibilidade hídrica e no atenuar da erosão e do risco de incêndio" (cfr. artigo 66.º, n.º 1 do regulamento do PDM de Silves); admite como uso dominante "a atividade florestal de produção e o uso múltiplo florestal, onde coexistem atividades silvícolas, de pastorícia, de apicultura, de aproveitamento de recursos cinegéticos e atividades de recreio e lazer" (cfr. artigo 66.º, n.º 3 do regulamento do PDM de Silves), e como usos compatíveis as atividades agrícola e agropecuária; habitação própria e permanente do agricultor ou silvicultor; instalações de produção, transformação e comercialização dos produtos ligados à atividade florestal, agroflorestal, agrícola, pecuária ou ao meio rural; instalação de empreendimentos turísticos, nas tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, 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 4.2).

**Quadro 4.2**  
Regime de edificabilidade no espaço florestal

Usos Admitidos (com edificabilidade definida)	Ampliações		Novas edificações	
	Ac (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Pisos <sup>1</sup>	Ac (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Pisos <sup>1</sup>
Habitação	300	-	500	2
Empreendimentos Turísticos (TER, TH e PCC <sup>2</sup> )	2 000	-	2 000	2
Produção, Transformação e Comercialização <sup>4</sup>	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 <sup>3</sup>	-	30/umc <sup>3</sup>	-
	10/cn <sup>3</sup>		10/cn <sup>3</sup>	

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 Agrícola

Esta categoria de espaços, regulada pelos artigos 64.º e 65.º do regulamento 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. artigo 64.º, n.º 1 do regulamento 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. artigo 64.º, n.º 3, alínea a), do regulamento 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 4.3).

**Quadro 4.3**  
Regime de edificabilidade no espaço agrícola

Usos Admitidos (com edificabilidade definida)	Ampliações		Novas edificações	
	Ac (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Pisos <sup>1</sup>	Ac (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	Pisos <sup>1</sup>
Habitação	300	-	500	2
Empreendimentos Turísticos (TER, TH e PCC <sup>2</sup> )	2 000	-	2 000	2
Produção, Transformação e Comercialização <sup>4</sup>	500	Hf = 7m	2 000	Hf = 9m
Equipamentos de utilização coletiva	500	-	500	2
Edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e	30/umc <sup>3</sup>	-	30/umc <sup>3</sup>	-



florestal	10/cn <sup>3</sup>		10/cn <sup>3</sup>	
-----------	--------------------	--	--------------------	--

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.

## DOS LIMITES AO REGIME DE USO

Os limites ao regime de uso constituem “impedimentos ao aproveitamento, utilização, uso e transformação do solo” (artigo 21.º, n.º 1 do regulamento 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 da Aldeia Ruiva, integra os limites ao regime de uso (vd. figura 4.2), que a seguir se sistematizam:

- a) Suscetibilidade e fenómenos perigosos / zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais;
- b) Proteção de Recursos Naturais \ Sub-regiões homogéneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
- c) Saúde Pública \ Zonamento acústico.

### **Suscetibilidade e fenómenos perigosos / zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais**

Este limite traduz as “áreas atingidas pela maior cheia provável de um curso de água” (artigo 24.º, n.º 1 do regulamento do PDM de Silves), devendo, em caso de realização de qualquer operação urbanística, ser demonstrada a sua compatibilidade com as cheias, sendo exigível a adoção das medidas de proteção que se mostrem necessárias e adequadas. No caso concreto, a área afeta a cheias e inundações naturais encontra-se no setor SE do plano, na contiguidade do Ribeiro Meirinho.

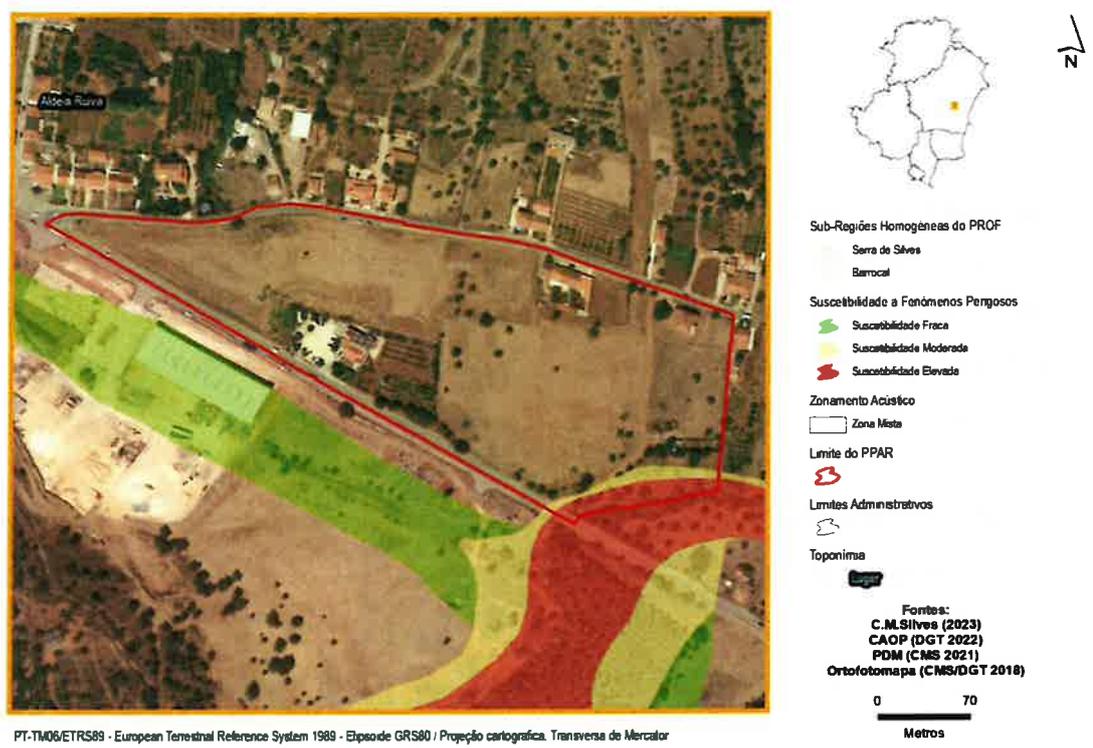
### **Proteção de Recursos Naturais \ Sub-regiões homogéneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve**

Decorre deste limite ao regime de uso a integração da área do PPAR na sub-região homogénea da Serra de Silves, tal como definida no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF



Algarve)<sup>1</sup>. Assim, as funções gerais dos espaços florestais são, por via do disposto no artigo 37.º do regulamento do PDM de Silves, as definidas no PROF Algarve.

**Figura 4.2**  
Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso



PT-TM06/ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989 - Elipsóide GRS80 / Projeção cartográfica, Transversa de Mercator

Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

### 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 (artigo 45.º, n.º 1 do regulamento do PDM de Silves), havendo lugar, em caso de conflito, à elaboração de um plano de redução do ruído.

## 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'<sup>2</sup> do regime de uso admitido (vd. figs. 4.3 a 4.5), sendo

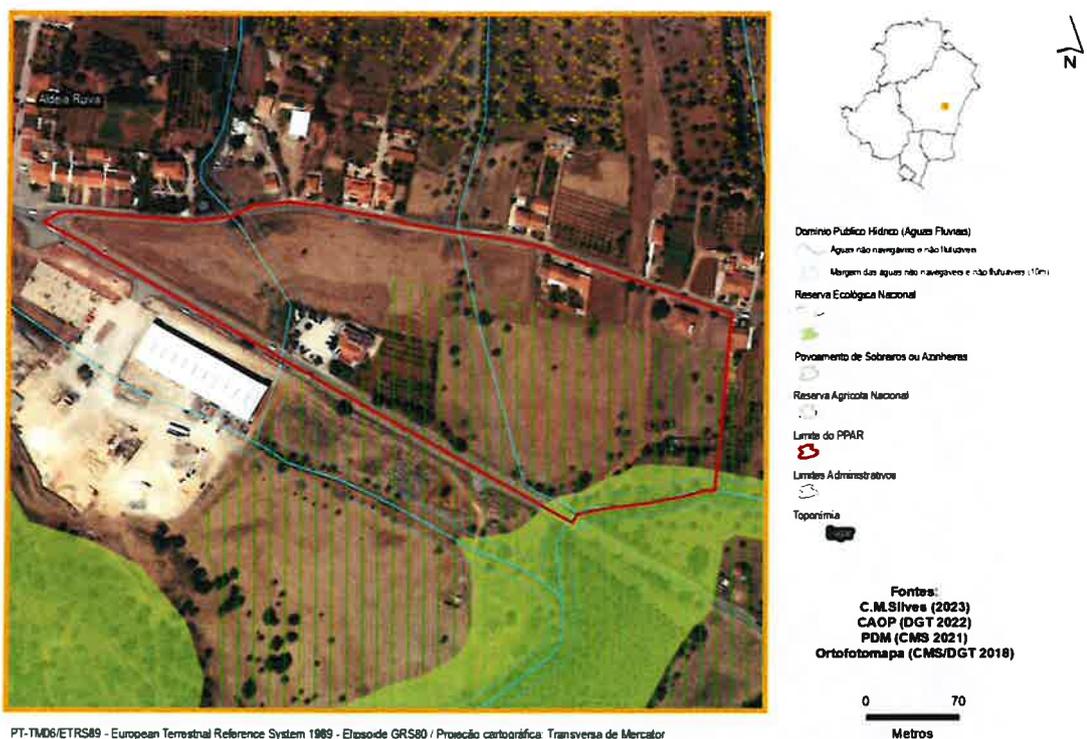
<sup>1</sup> Publicado pela Portaria n.º 29/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril.

<sup>2</sup> Note-se que, por via do disposto no n.º 3 do artigo 8.º do regulamento 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".

D  
B

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, da Reserva Agrícola Nacional (RAN), no setor a nascente da área de intervenção do plano, e do domínio hídrico associado às linhas de água que atravessam (N/S) a área do plano. Identificam-se, assim, as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a seguir sistematizadas:

**Figura 4.3**  
Planta de Condicionantes - Recursos Naturais



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

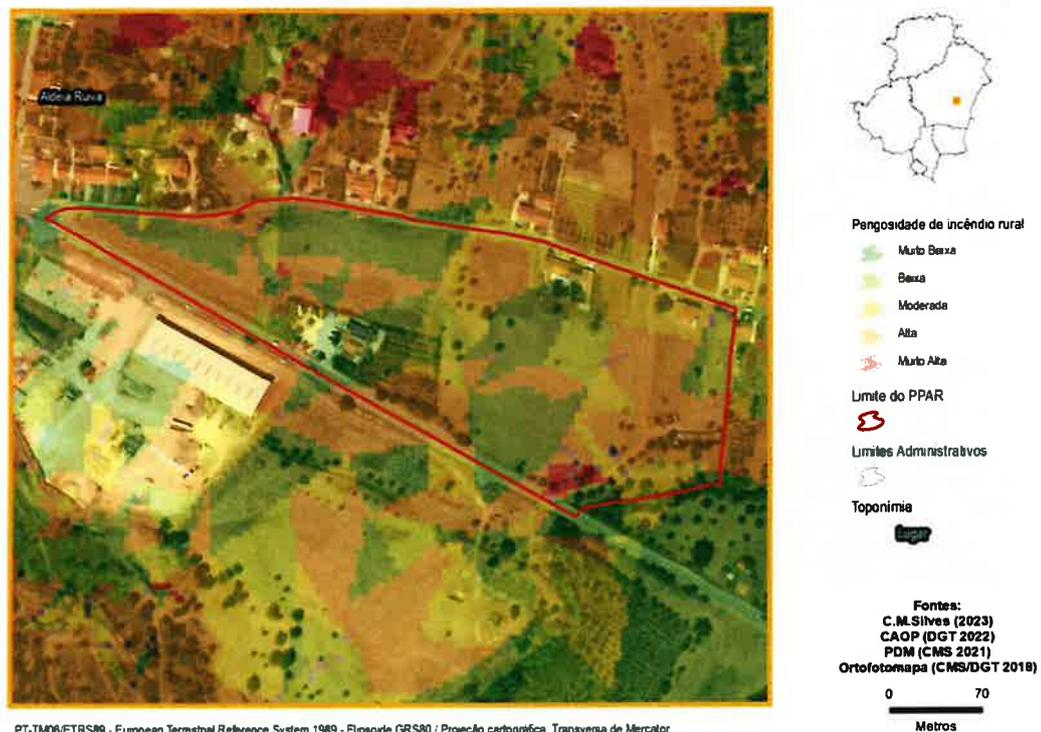
RECURSOS	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA E RESTRIÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA
Recursos hídricos	Domínio hídrico
Recursos agrícolas e florestais	Reserva Agrícola Nacional (RAN)
	Proteção ao risco de incêndio
Recursos ecológicos	Reserva Ecológica Nacional (REN)
Infraestruturas	Rede elétrica
	Rede rodoviária nacional e estradas regionais
	Estradas e caminhos municipais



### Recursos Hídricos / Domínio Hídrico

O domínio hídrico resulta da identificação 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 hídricos<sup>1</sup> e restante quadro legal complementar. No caso concreto, a área de intervenção do plano é atravessada, transversalmente, por duas linhas de água e confina, a SE, com outra linha de água (vd. fig. 4.3).

**Figura 4.4**  
Planta de Condicionante - Perigosidade de incêndio rural



### Recursos Agrícolas e Florestais / Reserva Agrícola Nacional (RAN)

A vocação e aptidão agrícola dos solos determinam a integração dos mesmos na Reserva Agrícola Nacional, e, por essa via, da sua sujeição ao respetivo regime jurídico<sup>2</sup>. Nestes termos, qualquer intervenção que venha a ocorrer nestes solos implica a prévia concertação com a entidade de tutela.

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

<sup>2</sup> Definido nos termos do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual.

*(Handwritten mark)*

No caso, o PP integra solos de RAN no seu setor E, em aproximadamente 52,20% da sua extensão. (vd. fig. 4.3).

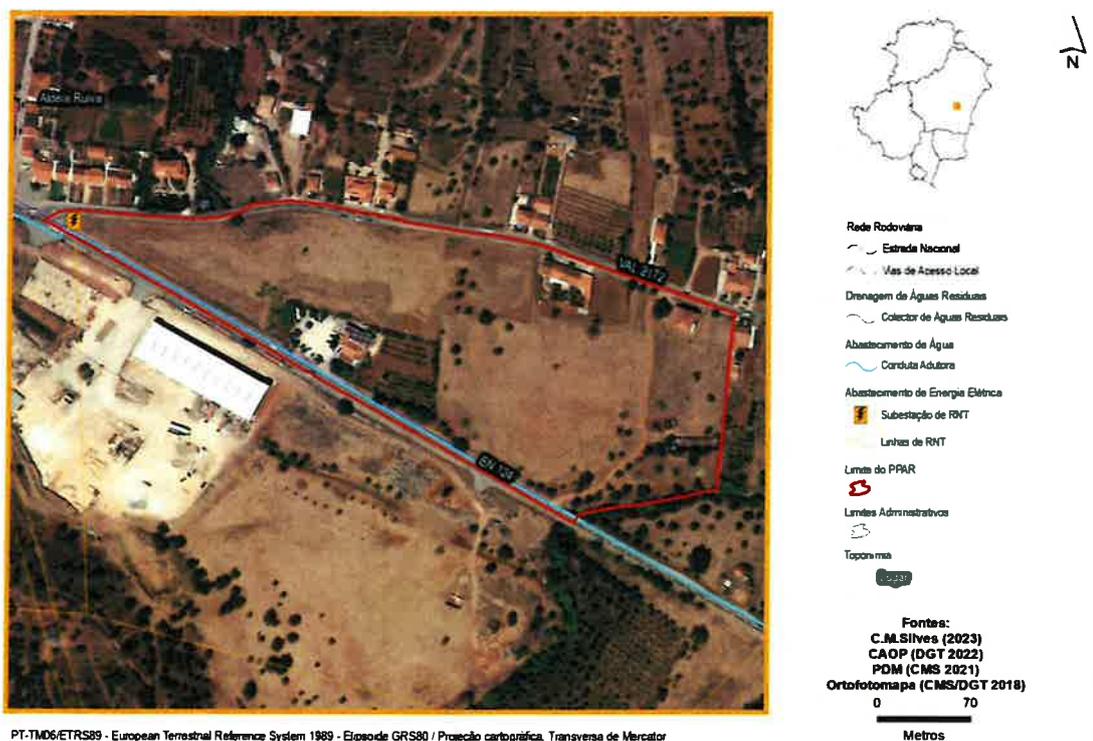
### Recursos Agrícolas e Florestais / Proteção ao risco de incêndio

Na área de intervenção do PPAR, o PDM de Silves identifica os diferentes níveis de perigosidade de incêndio<sup>1</sup>, predominando as classes muito baixa e alta (vd. fig. 4.3), limitando o aproveitamento destes solos e sujeitando-o ao regime jurídico específico<sup>2</sup>.

### Recursos Ecológicos / Reserva Ecológica Nacional (REN)

Da delimitação da REN, resulta a afetação destes solos e, conseqüentemente, dos usos admitidos ao regime jurídico da REN, em concreto no que concerne às ocorrências de "zonas ameaçadas pelas cheias", concretamente no setor SE do plano.

**Figura 4.5**  
Planta de Condicionantes - Património e Infraestruturas



<sup>1</sup> Definidas nos termos do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de fogos florestais no território continental e define as suas regras de funcionamento.

<sup>2</sup> Note-se que com a reclassificação do solo para urbano, esta condicionante deixará de se aplicar.



### 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. No caso concreto, encontra-se, no interior da área de intervenção do plano, um posto de transformação da rede de média tensão (vd. fig. 4.4).

### Infraestruturas / Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais

A Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais beneficia de faixas de proteção (vd. quadro 4.4), de onde 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 nacional<sup>1</sup> e demais legislação conexa. No caso concreto, a área de intervenção do plano confina, a Sul, com a EN124 (vd. fig. 4.5).

#### Quadro 4.4

Faixas de proteção (*non aedificandi*) da Rede Rodoviária Nacional

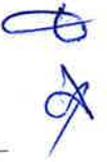
Categoria	Faixa de proteção
Auto-Estrada	50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada
Estrada Nacional	20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada.
Nó de ligação	Um círculo de 150 m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

Fonte: Adaptado da Lei 34/2015, de 27 de abril

### Infraestruturas / Estradas e Caminhos Municipais

Às Estradas e Caminhos Municipais aplica-se, nos termos do artigo 20.º do regulamento 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. O PPAR confina a N com a VAL 2172 (vd. fig. 4.5).

<sup>1</sup> Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, na sua redação atual.



## 5. REFERENCIAL ESTRATÉGICO DO DESENVOLVIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

Este vetor, atendendo ao reduzido dinamismo da base económica e à sua monodependência do setor do turismo e setores conexos<sup>1</sup>, visa, essencialmente, promover a diversificação da base económica local, apostando em atividades económicas inovadoras e diferenciadoras, a sua qualificação por via de um mercado de emprego mais qualificado (na procura e na oferta) e o seu dinamismo através da aposta em mais atividades, preferencialmente inovadoras e criativas.

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



## 2. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO

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

## 3. GOVERNANÇA, CIDADANIA E COESÃO SOCIAL

Este vetor tem por base o princípio da participação<sup>1</sup>, entendido como um pilar para o exercício da cidadania e o aprofundamento da democracia participativa. Constitui uma condição para o desenvolvimento e coesão social do território. A ele está associada a informação e a simplificação do acesso à mesma, como condições para uma prática ativa de cidadania e um envolvimento e corresponsabilização dos atores nas opções tomadas, no caso concreto, no domínio do ordenamento do território.

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

## 6. DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO

O quadro económico atual exige, da parte da administração e dos investidores, iniciativas e mecanismos que visem o reforço e estabilidade da base económica, robustecendo o tecido empresarial e garantindo maior resiliência em face das alterações a que se tem vindo a assistir. Assim, a potenciação de **investimento em atividades económicas** e a dinamização da base económica traduzem-se no aumento da oferta de emprego, na criação de riqueza, no incremento da competitividade dos territórios e aposta no desenvolvimento económico e na coesão territorial. Estas

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



matérias são particularmente sensíveis, sobretudo em territórios desfavorecidos e em perda de população e dinamismo, como é o caso da freguesia de São Bartolomeu de Messines.

Com efeito, da análise das últimas décadas, conclui-se que a freguesia tem vindo a perder população<sup>1</sup>, em resultado de um duplo envelhecimento demográfico e de reduzidas dinâmicas de atratividade para fixar novos residentes. Por isso, todas as iniciativas sustentáveis que possam inverter (ou reduzir) esta dinâmica são relevantes para o desenvolvimento do território. Certo é que o investimento efetuado até ao momento pelo promotor do plano resultou na contratação de 85 trabalhadores, o que demonstra, por si só, a importância desta atividade económica no contexto de São Bartolomeu de Messines, fazendo da mesma o principal empregador local.

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

1. Prevê a realocação de uma atividade económica estruturante do aglomerado para um novo espaço de atividades económicas, alavancando a potenciação do dinamismo económico e social da empresa, do aglomerado e do concelho, com a manutenção e criação de empregos e consequente fixação de população;
2. Permite viabilizar a continuidade de um projeto de sucesso, neste momento já estrangulado, e com vantagens competitivas ao ganhar escala;
3. Permite aproveitar economias de oportunidade, ao responder a um mercado em crescendo e que carece de se robustecer para suportar momentos menos positivos na conjuntura e apresentar-se como mais competitivo;
4. Contribui para a qualificação do ambiente urbano e das condições de circulação no interior da malha urbana do aglomerado de São Bartolomeu de Messines;
5. Vai ao encontro do interesse manifestado pelo promotor em promover o crescimento da empresa e reforçar o investimento em São Bartolomeu de Messines;

---

<sup>1</sup> A freguesia de São Bartolomeu de Messines tinha 8.430 indivíduos em 2011 e 8.157 em 2021, o que significa uma perda de -3,3% na última década.



6. Potencia o potencial locativo desta área, conferido pela proximidade ao nó de São Bartolomeu de Messines da A2 e do IC1;
7. Converte e constitui um fator multiplicador da estratégia de desenvolvimento local definida no PEDS e amadurecida na revisão do PDM de Silves; e,
8. Converte 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 programação<sup>1</sup>.

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

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

Um dos paradigmas mais relevantes do atual quadro legal de ordenamento do território, e que vai ao encontro da "sustentabilidade territorial" (preâmbulo do RJGT), é a eliminação da categoria operativa

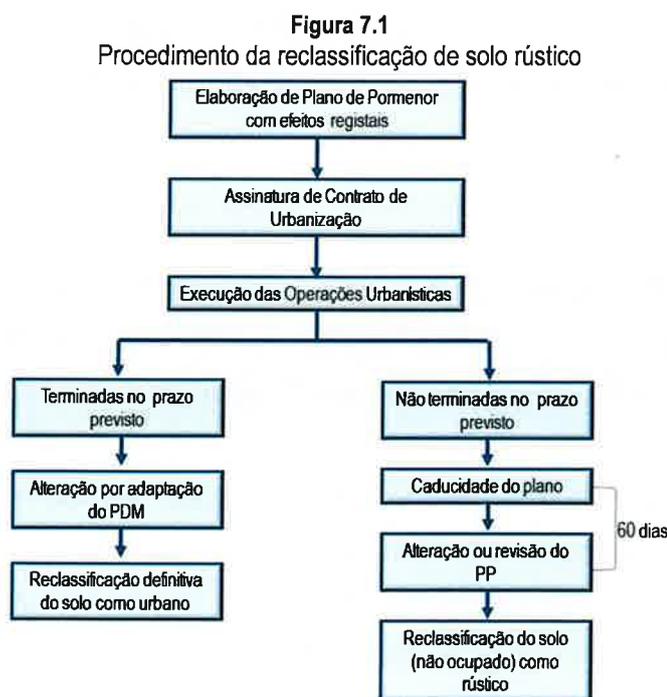
---

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



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

Neste domínio, determina ainda o RJIGT que a reclassificação do solo se processa por via da elaboração<sup>1</sup> (alteração ou revisão) de um **plano de pormenor (PP) com efeitos registais** (vd. fig. 7.1), nos termos do artigo 108.º do RJIGT. A exceção a esta determinação aplica-se ao procedimento de reclassificação do solo rústico para fins de equipamentos, infraestruturas e para a instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, que pode ser realizado por via de elaboração, revisão ou de alteração de planos territoriais (cfr. artigo 72.º do RJIGT).



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

Não obstante a possibilidade conferida pelo RJIGT, considera-se mais exequível e adequada a elaboração de um PP com efeitos registais, em detrimento da alteração do PDM de Silves, para enquadrar a relocalização da empresa Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria S.A, para solos atualmente classificados, no PDM de Silves, como rústicos, impondo-se, portanto, a sua reclassificação.

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

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

**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 PPAR 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 do Município de Silves.

**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.**

A dinâmica urbanística deste território, atendendo a que uma das variáveis de referência para a realocação é a localização estratégica agora apontada, isto é, a proximidade às vias de comunicação e ao aglomerado de São Bartolomeu de Messines, foi equacionada nos diferentes espaços de atividade económica na envolvente do aglomerado.

Identificaram-se, assim, quatro espaços de atividade económica (vd. figs. 7.2 e 7.3), cujo regime de uso se mostra compatível com a instalação desta atividade, a saber: Aldeia Ruiva, Cordeiros, Ribeiro Meirinho e Monte de São José. Da análise do seu grau de consolidação<sup>2</sup> (vd. quadro 7.1) e dinâmica urbanística, é possível concluir que em cerca de 66% da área das mesmas se encontra consolidada ou condicionada a sua edificabilidade, pelo que apenas 34% se apresenta como livre para a instalação de

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

<sup>2</sup> Incorporando aqui as áreas ocupadas (urbanizadas e edificadas) e as comprometidas.



novas atividades económicas. Acresce referir que esta área livre, como se percebe na figura 7.2, apresenta-se dispersa, sem dimensão, escala ou potencial para enquadrar a atividade aqui em apreço.

**Figura 7.2**

Grau de consolidação dos espaços de atividade económica – Aldeia Ruiva, Cordeiros e Ribeiro Meirinho



**Quadro 7.1**

Verificação do grau de consolidação dos Espaços de Atividade Económica em São Bartolomeu de Messines

<b>Espaço de Atividades Económicas</b>	<b>Livre</b> (m <sup>2</sup>   %)	<b>Ocupada e Condicionada</b> (m <sup>2</sup>   %)	<b>Comprometida</b> (m <sup>2</sup>   %)	<b>Total</b> (m <sup>2</sup> )
Aldeia Ruiva	12.048   17,8%	55.796   82,2%	0	67.914
Cordeiros	7.871   18,4%	34.266   80,1%	548   1,3%	42.785
Monte de São José	50.604   44,6%	62.516   55,2%	0	113.205
Ribeiro Meirinho	20.768   47,1%	23.335   52,8%	0	44.193
<b>TOTAL</b>	<b>91.290   34,1%</b>	<b>175.913   65,6%</b>	<b>548   0,2%</b>	<b>268.097</b>

Efetivamente, as necessidades de área para a realocação das instalações da sociedade não se reduzem à área atualmente ocupada, mas, numa visão prospetiva, devem acautelar o desenvolvimento e crescimento da empresa, num horizonte temporal mais alargado.

**Figura 7.3**  
Grau de consolidação do espaço de atividades económicas do Monte de São José



Em face desta análise, procede-se agora à sistematização das variáveis da dinâmica urbanística, procurando demonstrar a inexistência de áreas urbanas disponíveis, por via da análise de 5 indicadores:

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

Retomando aqui as conclusões da análise anterior, faz-se notar que os indicadores de execução física demonstram claramente a consolidação das áreas atualmente qualificadas como «espaços de atividades económicas», e, assim, vocacionadas para acolher atividades desta natureza, nesta



localização. Temos, deste modo, uma taxa de execução da urbanização de 100% e da edificação de 66%.

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

A informação de que o Município de Silves possui não permite suportar estudos de pormenor referentes à dinâmica do mercado imobiliário para atividade económica. Contudo, atendendo à dinâmica urbanística que esta área tem vindo a registar, não apenas de execução material, mas de procura<sup>1</sup>, e atendendo ainda à consolidação das áreas atualmente existentes, podemos afirmar que os níveis de procura e oferta de solo urbano nesta área justificam a reclassificação destes solos.

Porém, a variável mais importante, no caso em apreço, é a da necessidade concreta de uma realocação - logo de uma ocupação imediata - e não a sua sujeição às regras / dinâmicas do mercado imobiliário.

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

Retomando a análise anterior, constata-se que os compromissos urbanísticos válidos e eficazes são praticamente inexistentes, tendo sido identificada apenas uma área, nos Cordeiros, ainda sem ocupação e referente a cedências ao domínio público.

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

Tal como referido, uma das razões fundamentais para a realocação desta atividade do interior do aglomerado de São Bartolomeu de Messines radica, precisamente, no estrangulamento funcional da atividade e nos constrangimentos que a mesma enfrenta em face da descoincidência entre as características logísticas da atividade e a rede viária do aglomerado. Assim, não obstante se identifique, particularmente no aglomerado de São Bartolomeu de Messines, a existência de áreas suscetíveis de

<sup>1</sup> Informação esta suportada por pedidos de investidores que procuram áreas para instalar as suas atividades.



nova utilização por via da reabilitação e regeneração urbana<sup>1</sup>, estas não se afiguram como solução adequada ou necessária para a instalação e desenvolvimento desta atividade.

A este respeito, importa ainda atender à elaboração, em curso, do Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho (PPRM)<sup>2</sup>, relativamente próximo da área aqui em apreço e para o qual também foi definido um uso de atividades económicas. Estas realidades afiguram-se, à luz da estratégia municipal, como complementares e não concorrenciais, na medida em que o PPAR se destina a acolher uma atividade específica a realocar, com exigências próprias que se manifestaram incompatíveis com o desenvolvimento da proposta do PPRM.

### 2.5. da dinâmica e fluxos demográficos.

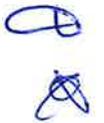
Os dados oficiais do INE demonstram que, no último período censitário, esta freguesia registou perdas demográficas, traduzidas num duplo envelhecimento da estrutura da população, a par com uma saída de residentes. Esta realidade resulta, em parte, do reduzido dinamismo do mercado de emprego local, que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

Por conseguinte, a necessidade de reclassificação do solo não se coloca no sentido da dinâmica e fluxos que a desencadeiem, uma vez que antes se perspetiva o inverso, ou seja, que a reclassificação do solo venha reforçar e potenciar as dinâmicas e fluxos demográficos neste território de interior, promovendo, assim, a coesão territorial e a redução das assimetrias territoriais, reposicionando o território em causa na rota do desenvolvimento socio económico.

**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.

<sup>1</sup> O que de alguma forma fundamentou a opção municipal pela delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana no aglomerado de São Bartolomeu de Messines (cfr. Aviso n.º 10614/2020, de 16 de julho).

<sup>2</sup> Cujo início foi publicado pelo Aviso n.º 12778/2021, de 08 de julho.



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

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

A compatibilização com os programas 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, não obstante se perspetivar uma intervenção na rede rodoviária contígua à área de intervenção do plano.

Perante o exposto, em síntese (vd. quadro 7.2), considera-se que o aproveitamento do solo urbano existente (na localização pretendida e apto para acolher os usos previstos) é total, reforçando, desta forma, a necessidade de se proceder à reclassificação de solo para instalação da atividade desenvolvida pela Sociedade Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria S.A..

**Quadro 7.2**  
Verificação das condições para a "reclassificação" do solo

CONDIÇÃO	VERIFICAÇÃO
1. efetiva articulação e compatibilidade com a estratégia de desenvolvimento territorial e com a oportunidade.	✓
2. a inexistência de áreas urbanas disponíveis	✓
2.1. monitorização da execução física da urbanização e da edificação	✓
2.2. dinâmica do mercado imobiliário	✓

2.3. quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes	✓
2.4. grau de aproveitamento do solo urbano	✓
2.5. dinâmica e fluxos demográficos	✓
3. indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano	na
4. necessidade de promover a compatibilização com os programas territoriais	na
5. necessidade de área para a execução de infraestruturas e de equipamentos	na

Nota: na – não aplicável.

Para além dos critérios definidos no quadro legal em vigor e analisados anteriormente, o Município de Silves define, nos artigos 129.º e 130.º do regulamento do PDM de Silves, no quadro do modelo de desenvolvimento territorial e da estratégia de desenvolvimento definidos, e atendendo ao disposto no n.º 2 do artigo 95.º, conjugado com a alínea e) do n.º 1 do artigo 96.º, ambos do RJGT, 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 **serviços** administrativas e **restrições** de utilidade pública; e,
- e. **promoção de sinergias com outros usos/atividades existentes** (particularmente no domínio da atividade económica).

Ora, pelo exposto, facilmente se constata que a criação do espaço de atividades económicas da Aldeia Ruiva se enquadra nos critérios preferenciais definidos no regulamento do PDM de Silves para a reclassificação do solo rústico.

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



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

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

Acresce referir que a elaboração deste plano surge, precisamente, pela urgência do promotor em promover a realocização da atividade económica, pelo que a execução da ocupação prevista pelo plano será imediata à sua aprovação.

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

## 8. OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA

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

1. **Promover o dinamismo económico da base económica local, por via da melhoria das condições de funcionalidade e desenvolvimento das atividades económicas existentes.**

<sup>1</sup> De acordo com o disposto no artigo 121.º do RJIGT.



A melhoria das condições de funcionalidade e de crescimento de atividades económicas existentes, com contributo importante, e reconhecido, na economia local e com forte ligação identitária ao território municipal, constitui um dos pilares de desenvolvimento do território, e, nesse sentido, uma aposta estratégica no dinamismo da base económica local. Assim sendo, é objetivo da elaboração do PPAR contribuir, de forma proativa, para o desenvolvimento e expansão da atividade desenvolvida pela Sociedade Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria S.A., robustecendo o seu contributo para o incremento do dinamismo económico do concelho, particularmente num território onde, não obstante as acessibilidades e investimento público efetuado, se continua a registar uma perda demográfica.

Preconiza-se, assim, com esta iniciativa, dinamizar a base económica local e promover, também, a atratividade deste território para outras atividades económicas complementares, e para a fixação de população<sup>1</sup>, em resultado da criação de mais postos de trabalho, incrementando a coesão territorial.

## **2. Qualificar o ambiente urbano do aglomerado de São Bartolomeu de Messines.**

O desenvolvimento urbano das cidades e vilas é reflexo da sua história e identidade, pelo que, tendo a Sociedade Estabelecimentos Teófilo Fontainhas Neto – Comércio e Indústria S.A. sido instalada em São Bartolomeu de Messines desde 1940, facilmente se percebe que a mesma se localize numa zona (agora) central do aglomerado, com todas as implicações associadas. Portanto, volvidos mais de 80 anos de laboração, atendendo à estrutura e crescimento da atividade, a par com o caráter estático e rígido da malha urbana e ainda às exigências atuais de qualidade e segurança do ambiente urbano, surge como imperativa a realocação da atividade, retirando-a do centro da vila, eliminando constrangimentos ao nível, designadamente, da circulação rodoviária, ruído e poluição atmosférica e sonora.

Com efeito, é um desígnio do desenvolvimento sustentável e da criação de territórios saudáveis, equilibrados, qualificados e atrativos, a eliminação de situações de conflito ou incompatibilidade de uso, que, de alguma forma, possam colocar em causa o habitat, o conforto ou a inclusão dos seus territórios. Assim, pretende-se, com esta iniciativa, realocar a atividade para fora do aglomerado, para uma localização próxima o suficiente que permita / reforce a relação da empresa com a vila de São

---

<sup>1</sup> Admitindo-se, pontualmente, um uso habitacional.



Bartolomeu de Messines, designadamente no que concerne à mão-de-obra e que, assim, qualificando do ponto de vista do ambiente urbano o aglomerado, permita o desenvolvimento de outros projetos ao nível da reabilitação urbana ou da mobilidade sustentável, promovendo a melhoria de um ambiente urbano que se quer dignificado, confortável e saudável.

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

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

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

1. definir, como uso dominante, os usos de “indústria, comércio e serviços”, podendo ser admitidos outros usos, desde que complementares e compatíveis com os usos dominantes, designadamente com a envolvente habitacional;
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, atendendo à localização do prédio que constitui a área de intervenção e assegurando sempre a qualidade formal e a integração da construção na envolvente, particularmente da envolvente habitacional;



4. dispor de parâmetros urbanísticos que garantam uma ocupação urbana harmoniosa e funcional do espaço, apresentando-se como referência os valores que constam no quadro 8.1., sendo imperativo conciliar os mesmos com a envolvente, designadamente habitacional:

**Quadro 8.1.**

Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPAR

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

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

5. adotar os parâmetros de dimensionamento das vias e dos estacionamento nos termos definidos no PDM de Silves, desenvolvendo soluções que garantam a coabitação pacífica entre peões e automóveis, assim como a definição de regras para a circulação, acesso e estacionamento de veículos pesados, para cargas e descargas (horários, pesos e locais específicos);
6. salvaguardar todas as condições que assegurem uma boa mobilidade e acessibilidade, incluindo, pelo menos, a segurança, o conforto e a funcionalidade – de peões, ciclistas e veículos automóveis – das infraestruturas viárias, que facilitarão o acesso ao espaço de atividades económicas;
7. refletir soluções que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos, seguindo os princípios do *design for all*, particularmente na conceção do espaço público;
8. privilegiar a construção de galerias técnicas para a instalação das infraestruturas, eliminando cabos de iluminação e de telecomunicações;
9. ligar obrigatoriamente à rede municipal as infraestruturas a criar, procedendo à avaliação prévia do impacto sobre as mesmas e à adoção das medidas necessárias para garantir a eficiência do sistema;
10. integrar uma cobertura vegetal, composta por espécies edafoclimaticamente adaptadas e autóctones;
11. prever a instalação de barreiras arbóreas de enquadramento à atividade económica e à circulação, particularmente com as edificações contíguas de uso habitacional;
12. integrar uma programação (temporal, espacial e financeira), rigorosa e exequível, da materialização da proposta, atendendo a que, designadamente, em caso de incumprimento, se procederá à caducidade, total ou parcial, da classificação do solo como solo urbano<sup>1</sup>; e,

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



13. incorporar, na solução urbana a adotar, preocupações ambientais de sustentabilidade e de eficiência e transição energética, por forma a contribuir para a mitigação dos efeitos das alterações climáticas e a reforçar o posicionamento territorial na economia circular.

## 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 PPAR deverá ter como base os elementos constantes nos quadros 9.1 e 9.2, adaptados às especificidades territoriais em presença.

**Quadro 9.1**  
Conteúdo material do PPAR

CONTEÚDO MATERIAL DE PP	Aplicação ao PPAR
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

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



**Quadro 9.2**  
Conteúdo documental do PPAR

<b>CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP</b>	<b>Aplicação ao PPAR</b>
a) Regulamento.	Aplicável
b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, (...), a área de construção e respetivos usos, (...) e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva.	Aplicável
c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.	Aplicável
d) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução.	Aplicável
e) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.	Aplicável
f) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial:	Aplicável
f1) Planta cadastral ou ficha cadastral original.	Aplicável
f2) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações.	Aplicável
f3) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público.	Aplicável
f4) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, (...) e da utilização de edifícios.	Aplicável
f5) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal.	Aplicável
f6) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva.	Aplicável
f7) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.	Aplicável
g) Programa de execução das ações previstas.	Aplicável
h) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos.	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	Aplicável



elaboração do plano.	
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 PPAR 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 nos quadros 10.1 e 10.2.

**Quadro 10.1**  
Faseamento dos trabalhos

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo <sup>1</sup>
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	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
<b>Total</b>	-	<b>24</b>

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



**Quadro 10.2**  
Calendário dos trabalhos

Descrição dos Trabalhos	2024				2025			
	1.º T	2.º T	3.º T	4.º T	1.º T	2.º T	3.º T	4.º T
Deliberação de início <sup>1</sup>	■							
Consulta pública preventiva (15 dias)	■							
Elaboração da proposta de plano		■	■	■				
Concertação <sup>2</sup> (10 + 20 dias)				■	■			
Consulta pública (20 dias)						■		
Elaboração da versão final						■	■	
Aprovação e publicação								■

## 11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPAR, 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, geografia, engenharia química, biologia 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.

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

**Quadro 11.1**  
Composição da equipa técnica externa

Especialidade	Identificação	Função
Geografia Física	Ricardo Tomé	Coordenador Técnico
Geografia	Ana Isabel Rodrigues	Gestora de Projeto e Subcoordenação Técnica
Geografia	Bogdan Jaranovic	Técnico (a)
Arquitetura	Gustavo Barros	

<sup>1</sup> 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.

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



Direito	Isabel Moraes Cardoso	
Biologia	João Pinto	
Arquitetura Paisagística	João Rodrigues	
Engenharia Civil	João Ribau	
Geografia	Mónica Sagreiro	
Engenharia Química	Sofia Delgado	

## 12. FONTES

Aviso n.º 10614/2020, de 16 de julho. Aprova a Área de Reabilitação Urbana.

Aviso n.º 23344/2021, de 17 de dezembro. Aprova a delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município 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, retificado pela Declaração de retificação n.º 63-B/2008, de 21 de outubro e alterado pelos Decretos-Lei n.º 239/2012, de 02 de novembro, 96/2013, de 19 de julho, 80/2015, de 14 de maio, 124/2019, de 28 de agosto e 11/2023, de 10 de fevereiro. Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelos Decretos-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro, 11/2023, de 10 de fevereiro e 36/2023, de 26 de maio. 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, 81/2020, de 02 de outubro, 25/2021, de 29 de março, 45/2022, de 08 de julho e 16/2024, de 19 de janeiro. Estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de fogos florestais no território continental e define as suas regras de funcionamento.

Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro. Procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

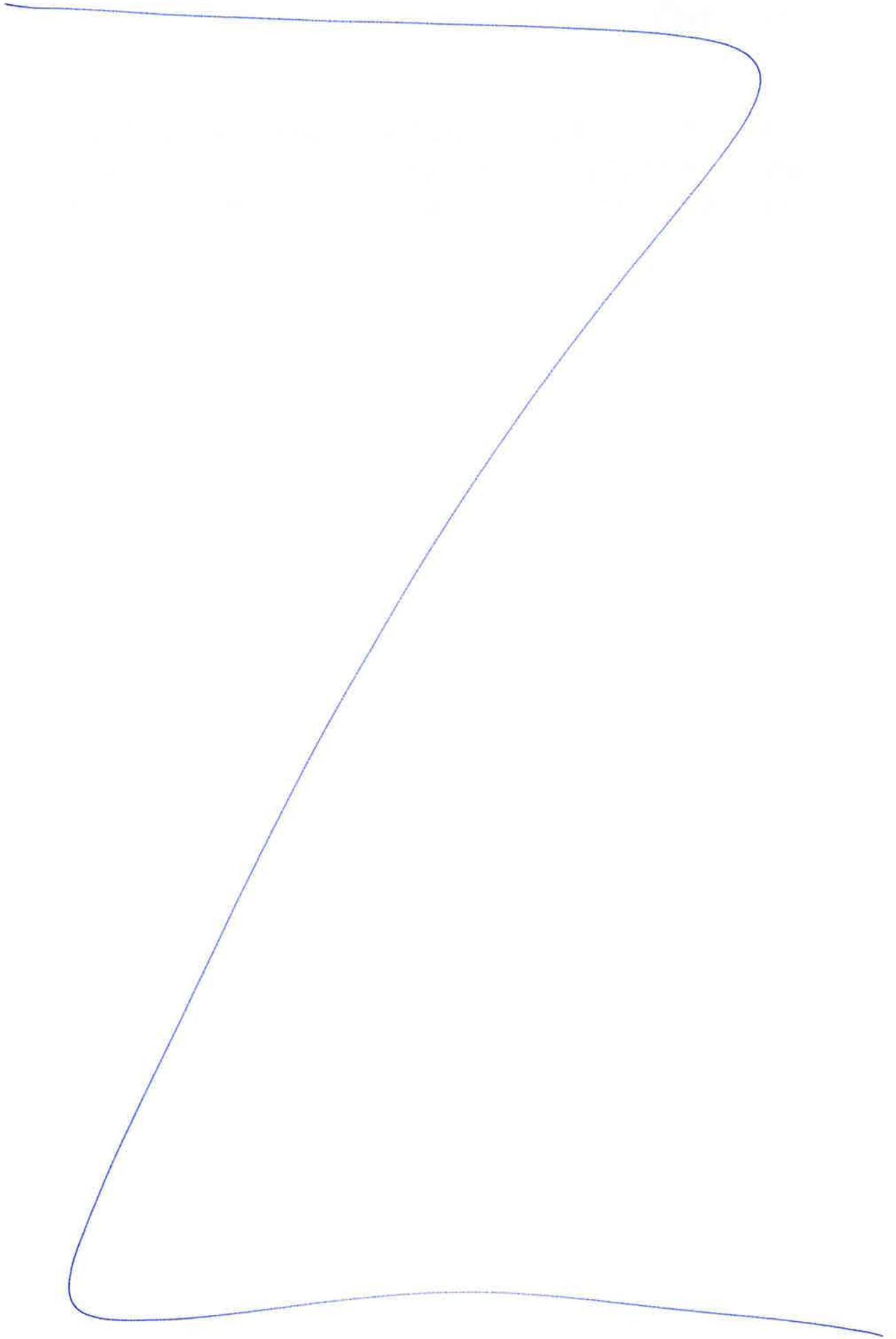
Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

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, 03/2021, 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.

*(Handwritten signature)*

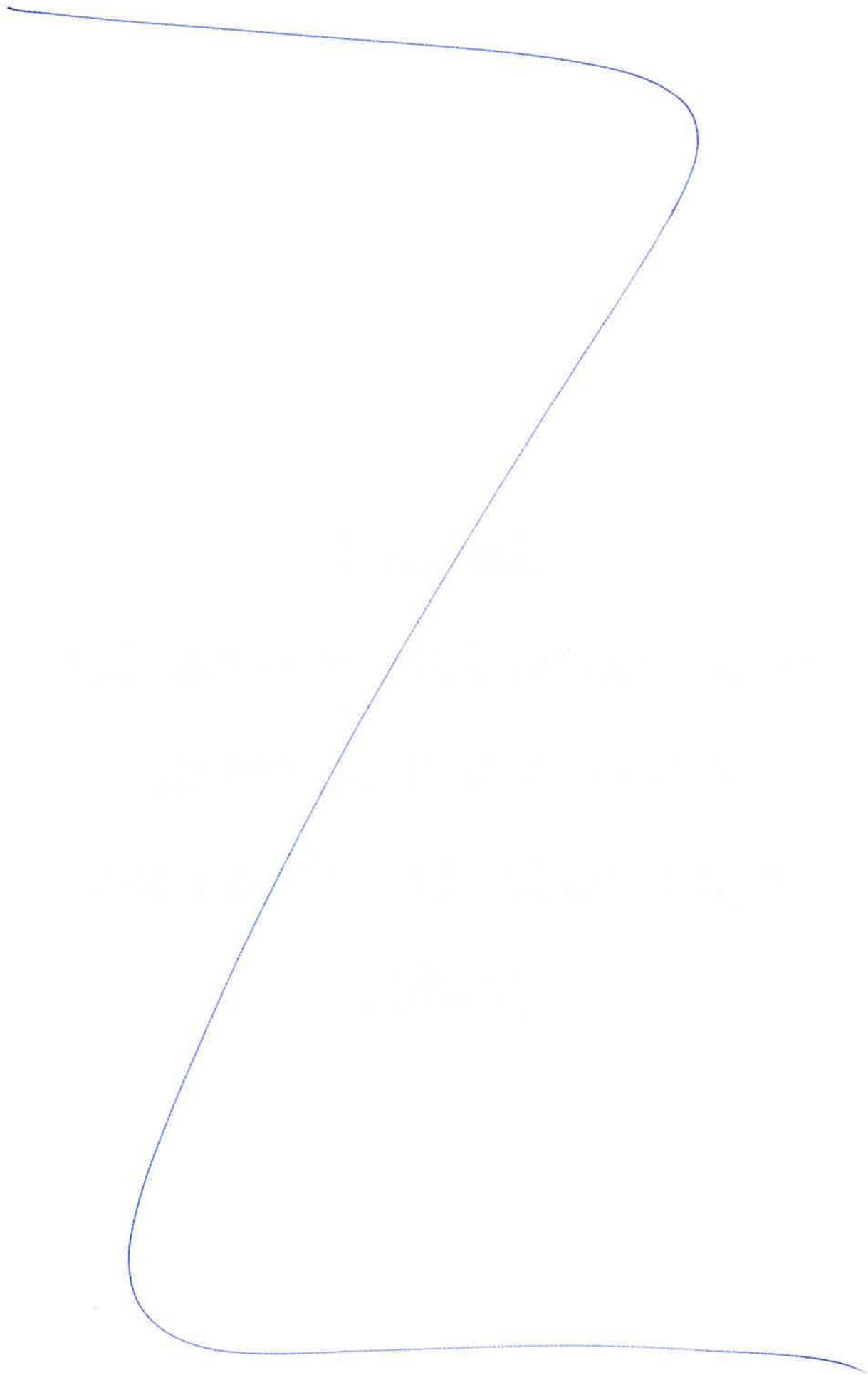
Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro. Aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve.





## **Anexo II**

**Descrição predial e matricial dos  
prédios e documentos de  
legitimidade / titularidade dos  
prédios**



registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2922-66979-081305-000025

**DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

RÚSTICO

SITUADO EM: Ribeiro Meirinho ou Ribeira do Meirinho

ÁREA TOTAL: 17020 M2

Usada a faculdade de atualização de área prevista no n.º 1, do artigo 28.º-B, do Código do Registo Predial

MATRIZ n.º: 25 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: HL

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Alfarrobeiras, cultura arvense, leitões de curso de água, oliveiras, nora e tanque (construções rurais) - norte: caminho; sul: Ribeiro; nascente: herdeiros de António Coelho; ponte: Miguel G.Varela e outro. Foi desanexado o n.º 08287/000128 com a área de 450m2. Foi desanexado o n.º 08646/000911 com a área de 450m2. Foi desanexado o n.º 08621/000822 .

ATUALIZADA

Reprodução por extractação da descrição

O(A) Conservador(a)

Arlete da Encarnação Marques Farto

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova

AP. 3860 de 2023/07/20 15:04:35 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2023/07/20 15:04:35 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* ESTABELECIMENTOS TEÓFILO FONTAINHAS NETO-COMÉRCIO E INDÚSTRIA, S.A.

NIPC 500099871

Sede: Rua João de Deus, n.ºs. 57/67, r/c.

Localidade: São Bartolomeu de Messines, Silves

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* EUGÉNIO MANUEL CABRITA VIEIRA

NIF 102191441

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição

Carla Sofia Galante Simões

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 26-04-2024 e válida até 26-10-2024



⓪  
✱

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 13 - SILVES **FREGUESIA:** 05 - S. BARTOLOMEU DE MESSINES

**SECÇÃO:** HL **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 25 **ARV:**

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

RIBEIRA DO MEIRINHO

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1988 **Valor Patrimonial Inicial:** €1.050,31

**Valor Patrimonial Actual:** €1.050,31 **Determinado no ano:** 1989

**Área Total (ha):** 1,702000

**PARCELAS**

**Parcela:** 1 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 1ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 1

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €4,77

**Parcela:** 1 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 2ª **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 1,600000 ha **Rendimento Parcial:** €45,00

**Parcela:** 1 **Q.C.:** CRRL - CONSTRUÇÃO RURAL **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,060000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

**Parcela:** 1 **Q.C.:** LCA - LEITOS DE CURSO DE AGUA **Classe:** N/Def **Percentagem:** 0,00%

**Área:** 0,042000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

**Parcela:** 1 **Q.C.:** OLS - OLIVEIRAS **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 2

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,04

**Parcela:** 1 **Q.C.:** OLS - OLIVEIRAS **Classe:** 4ª **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 2

**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,67

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 500099871 **Nome:** ESTABELECIMENTOS TEOFILU FONTAINHAS NETO COMERCIO E INDUSTRIA S A

**Morada:** R JOÃO DE DEUS 57 / 67 R/C, SÃO BARTOLOMEU MESSINES, 8375-127 S BARTOLOMEU DE MESSINES

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 121505065

*Handwritten mark*

**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**CADERNETA PREDIAL RÚSTICA**

**Modelo B**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1120 - SILVES

Emitido via internet em 2023-12-28

O Chefe de Finanças

(José Manuel de Paiva Rodrigues)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 500099871

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

DGMNMRRIOTZ



Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o n.º de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2922-66960-081305-000024

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 1631, Livro N.º: 5

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Ribeiro Meirinho

ÁREA TOTAL: 10600 M2

MATRIZ n.º: 24 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: HL

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense e oliveiras. Norte, José Cabrita da Cunha; Sul, Estrada Nacional e Elisa Vaz Mascarenhas; Nascente, Eugénio Vieira; Poente, Manuel Ramos e outro.  
Reprodução da descrição (ficha).

O(A) Ajudante, por delegação

Nelson José Costa Berjano

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Fundão

AP. 2685 de 2023/08/16 14:13:15 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2023/08/16 14:13:15 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* ESTABELECIMENTOS TEÓFILO FONTAINHAS NETO-COMÉRCIO E INDÚSTRIA, S.A.

NIPC 500099871

Sede: Rua João de Deus, n.ºs. 57/67, r/c, São Bartolomeu de Messines, Silves

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* MARIA JOSÉ CORREIA VARELA

NIF 174820216

\*\* SANDRA PAULA PEREIRA VARELA

NIF 191545660

O Sujeito Passivo, Sandra Paula Pereira Varela é a única herdeira habilitada por óbito do titular inscrito, Manuel Feliciano Varela.

O(A) Oficial de Registos por Delegação

Maria Manuela Canheto Rico Gonçalves

REGISTOS PENDENTES

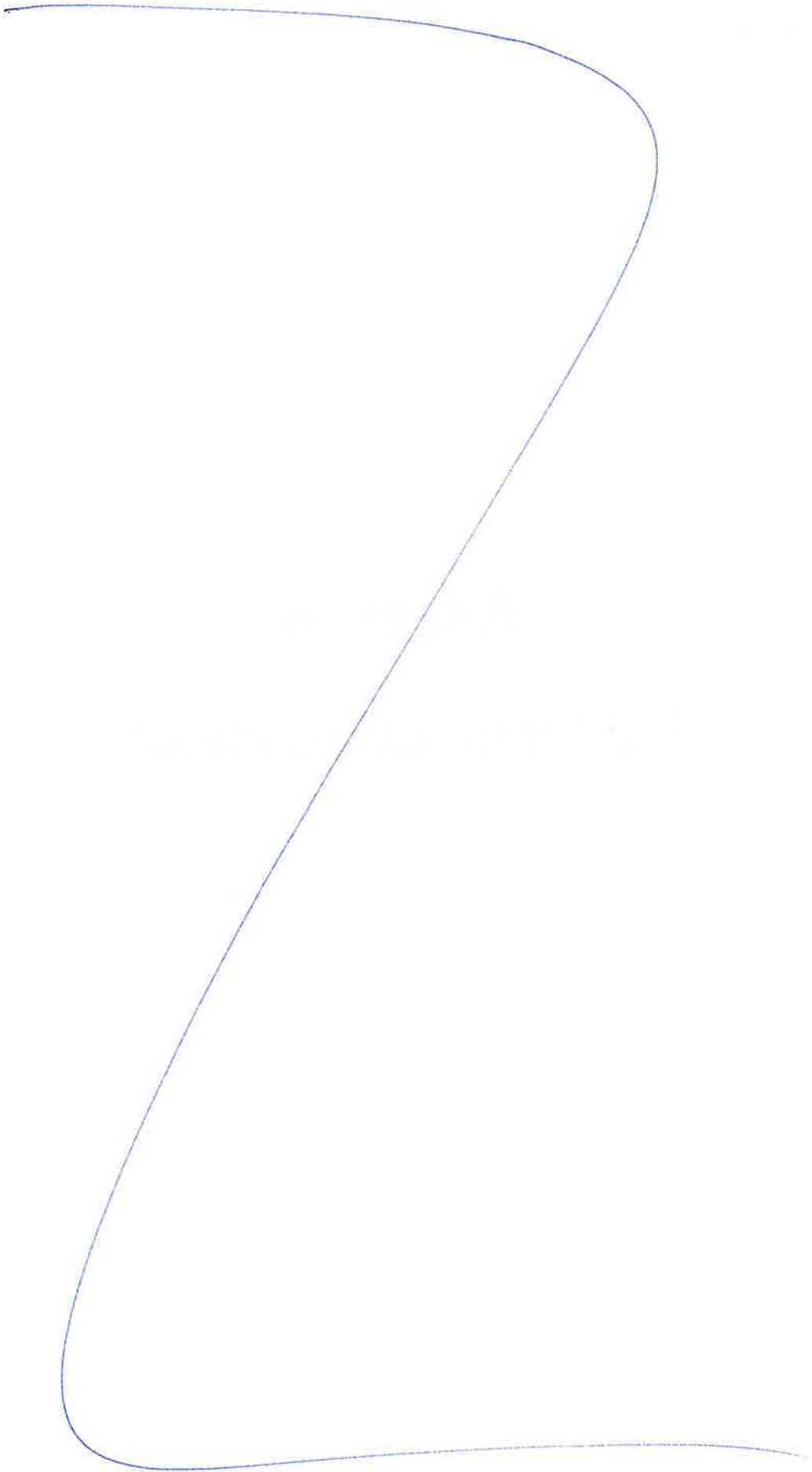
Não existem registos pendentes.

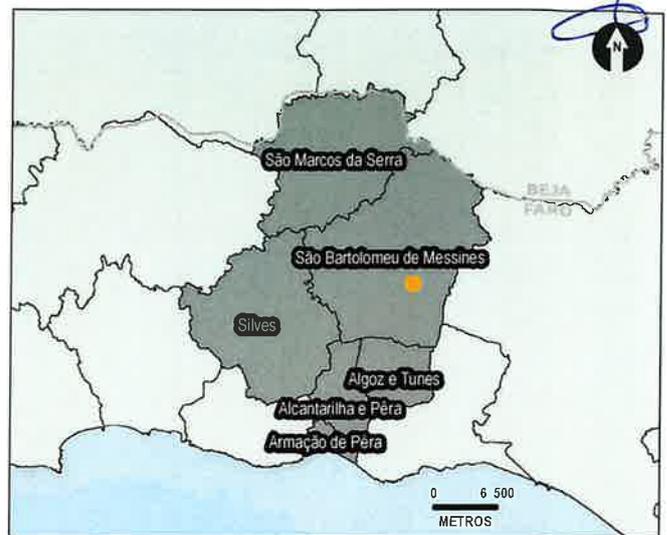
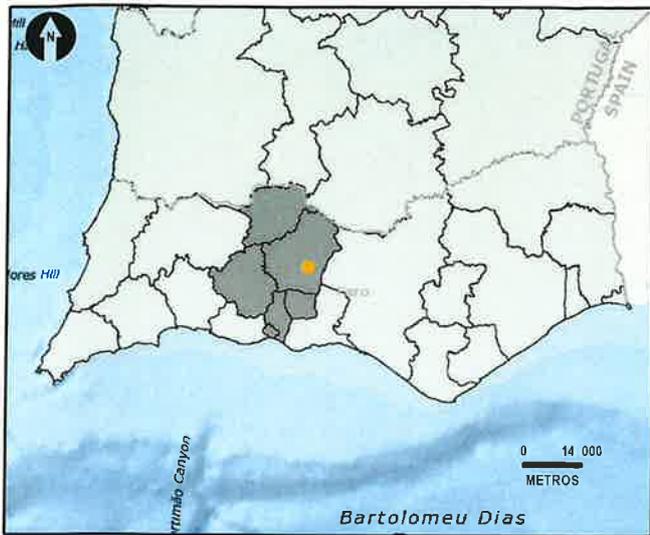
-----  
Certidão permanente disponibilizada em 26-04-2024 e válida até 26-10-2024



# **Anexo III**

## **Planta de Localização**





 Prédios da Sociedade  
 Limite do PP da Aldeia Ruiva

 Limite de Freguesia  
 Limite de Concelho

0 30  
METROS

Projeção Transversa de Mercator;  
Elipsóide GRS 80; PT-TM06 / ETRS89

Fontes:  
 CMSilves (2023)  
 Cadastro (DGT, 2024)  
 Limites Administrativos (DGT, 2022)  
 Criololomapa (DGT, 2018)

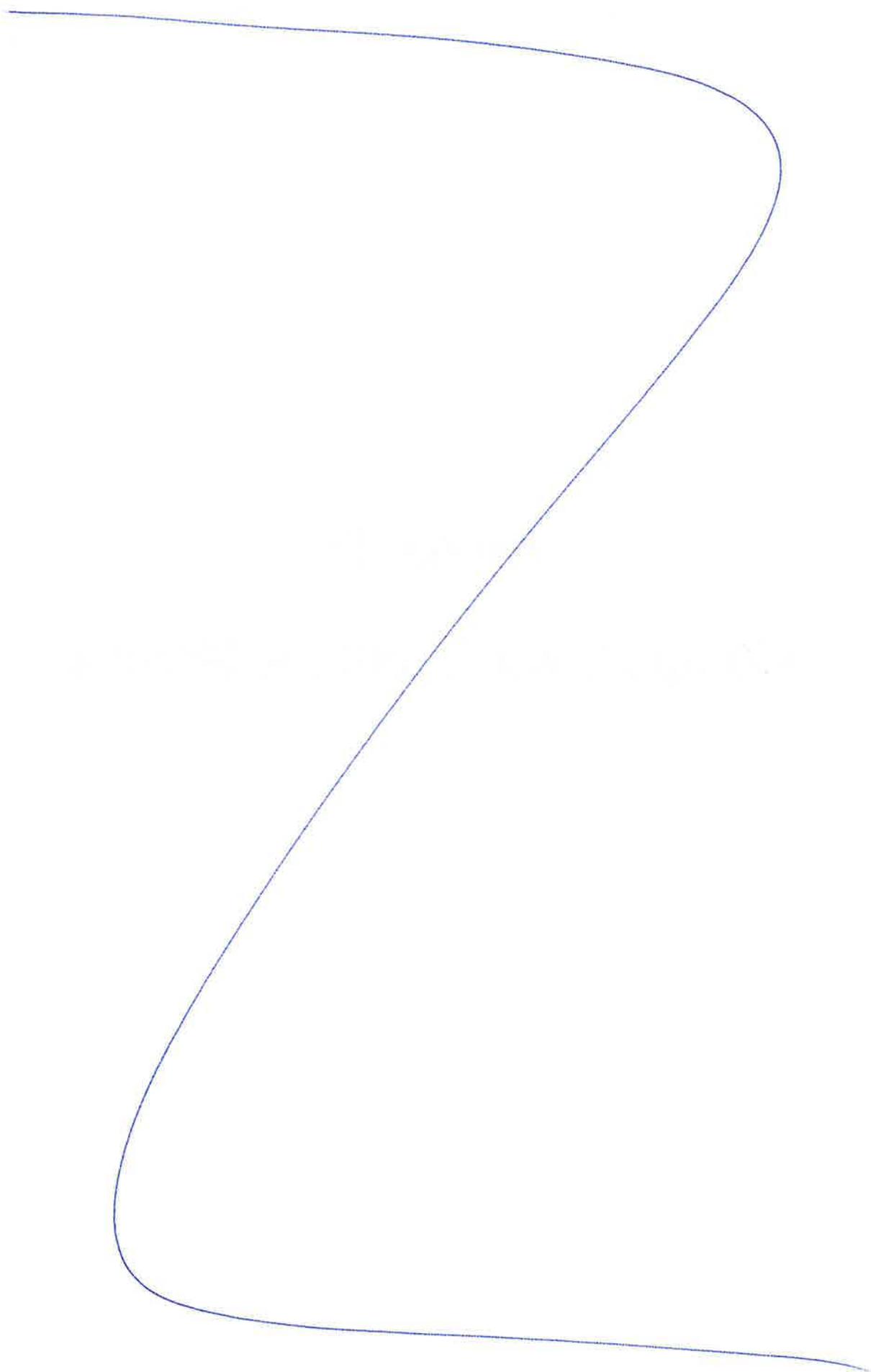
Silves    
 0809-07 2024





## **Anexo IV**

# Composição da equipa técnica





A equipa técnica responsável pela elaboração do PPAR, 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, geografia, engenharia química, biologia e direito. Neste contexto, a composição da equipa técnica é a seguinte:

Composição da equipa técnica externa

Especialidade	Identificação	Função
Geografia Física	Ricardo Tomé	Coordenador Técnico
Geografia	Ana Isabel Rodrigues	Gestora de Projeto e Subcoordenação Técnica
Geografia	Bogdan Jaranovic	Técnico (a)
Arquitetura	Gustavo Barros	
Direito	Isabel Moraes Cardoso	
Biologia	João Pinto	
Arquitetura Paisagística	João Rodrigues	
Engenharia Civil	João Ribau	
Geografia	Mónica Sagreiro	
Engenharia Química	Sofia Delgado	

De acordo com informação constante na Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística, Ordenamento do Território (DOGU-OT), os membros da equipa externa possuem experiência profissional efetiva superior a 3 anos, tal como decorre do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

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

