

Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho

(elaboração - reabertura)



Termos de Referência

Silves, 16 de junho de 2021

versão 1

ÍNDICE

	Pág.
1. Contextualização	4
2. Enquadramento Territorial	5
3. Quadro Legal	7
4. O PPRM nos Instrumentos de Gestão Territorial	8
Do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve	8
Do plano Diretor Municipal de Silves	10
5. Referencial Estratégico para o Desenvolvimento	20
6. Da Oportunidade de Elaborar o Plano	22
7. Da Reclassificação do Solo	25
8. Objetivos e Base Programática	32
9. Conteúdo Material e Documental da elaboração do Plano	35
10. Faseamento e Calendarização da elaboração do Plano	37
11. Equipa Técnica	38
12. Fontes	39

ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
2.1. Área de intervenção do PPRM	6
4.1. Planta de Ordenamento – Regime de Uso	11
4.2. Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso	15
4.3. Planta de Condicionantes, Recursos Naturais	17
4.4. Planta de Condicionantes, Perigosidade e áreas percorridas por incêndios	18
4.5. Planta de Condicionantes, Património e Infraestruturas	19
6.1. Grau de consolidação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho	23
7.1. Faseamento da execução material	32

ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
4.1. Regime de Edificabilidade das Áreas de Localização Empresarial e Comercial	12
4.2. Edificabilidade no espaço florestal	13
4.3. Edificabilidade no espaço agrícola	14



4.4. Faixas de Proteção (<i>non aedificandi</i>) da Rede Rodoviária Nacional	19
6.1. Grau de consolidação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho	24
7.1. Verificação das condições para a “reclassificação” do solo	30
9.1. Conteúdo material do PPRM	35
9.2. Conteúdo documental do PPRM	36
10.1. Faseamento dos trabalhos	37
10.2. Calendário dos trabalhos	38
11.1. Composição da equipa técnica externa	38

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

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

Com esse sentido, as autarquias devem “promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”, designadamente “planejar e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização” (artigo 8.º, n.ºs 1 e 2, da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo¹ - LBPPSOTU).

É neste quadro de competências que o Município de Silves deliberou, a 02 de julho de 2018², proceder à elaboração do Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho (PPRM), na freguesia de São Bartolomeu de Messines, em face da manifestação de interesse do promotor e da convergência dessa proposta com a estratégia de desenvolvimento e com o Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves), à data, em revisão.

Contudo, terminado o prazo para a elaboração do PPRM, sem que o mesmo tenha sido concluído, o Município de Silves viu-se no constrangimento de declarar extinto o referido procedimento. Neste âmbito o promotor veio reiterar o interesse (vd. anexo 1) na elaboração do plano de pormenor, reforçando esta intenção com os trabalhos já desenvolvidos e com o enquadramento do mesmo no novo PDM de Silves³.

Para o efeito, concretizam-se os Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho, como base programática da elaboração, integrando o enquadramento legal, processual e estratégico, concretizando a área de intervenção e ainda a sua compatibilidade e conformidade com os demais instrumentos de gestão territorial (IGT). Define-se, igualmente, nos Termos de Referência, a oportunidade, objetivos e programa base a concretizar com a elaboração do PPRM, focando a análise na fundamentação da opção de elaborar um plano de pormenor com recurso

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

² Que veio a ser publicada pelo Aviso n.º 9392/2018, de 11 de julho e posteriormente prorrogada pelo Aviso n.º 17688/2019, de 07 de novembro.

³ Publicado pelo Aviso n.º 33/2021, de 04 de janeiro, II série, n.º1.

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

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

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

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

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

É para os setores central e norte onde se pretende expandir o “Algarpark”, um espaço funcionalmente articulado com o aglomerado de São Bartolomeu de Messines, embora com uma área média de

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

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

influência supralocal ou mesmo regional fruto do tipo de atividades aí instaladas, sobretudo de armazenagem e logística, além de comércio.

Figura 2.1
Área de Intervenção do PPRM



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

Do ponto de vista demográfico e socioeconómico, o aglomerado de São Bartolomeu de Messines, à semelhança de toda a freguesia, tem vindo a perder população¹ 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 consequente degradação.

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

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

3. QUADRO LEGAL

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

1. Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro. Concretiza a definição de **conceitos** na área do ordenamento do território e, sobretudo, do urbanismo.
2. Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto. Estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a **produção cartográfica** no território nacional.
3. Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro. Regula as normas e especificações técnicas da **cartografia** a observar na elaboração das plantas dos **planos territoriais**.
4. Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto. Estabelece os critérios de **classificação** e reclassificação do solo, bem como os **critérios de qualificação** e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.
5. Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio. Consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a **Avaliação Ambiental**.
6. Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto. Estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Ecológica Nacional** (RJREN).
7. Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro. Estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Agrícola Nacional** (RJREN).
8. Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Rectificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterada pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto. Estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.
9. Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro. Estabelece a obrigatoriedade de elaboração de **cartas de zonas inundáveis** nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias.

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

4. O PPRM NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPRM, as operações de uso, ocupação e transformação do solo regem-se pelo estabelecido no PDM de Silves. Contudo, no quadro do sistema de gestão territorial vigente, para além do PDM de Silves, o PPRM deve manter compatibilidade e conformidade, de entre outros¹, com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve² (PROT Algarve). Com efeito, de acordo com o RJIGT “a elaboração (...) dos planos territoriais obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, os programas e os projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações” (n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

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

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

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

Do ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, o PROT Algarve insere esta área na unidade territorial da Serra, “onde têm vindo a registar-se elevados índices de despovoamento. Nesta área predominam as atividades agrícolas, pecuárias e florestais e regista-se, em geral, um fraco dinamismo económico” (pp. 4962 do PROT Algarve). Deste quadro resulta uma estratégia territorial assente em sete opções estratégicas³, das quais se destaca, para o caso concreto, o “reequilíbrio

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

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

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

territorial, onde se refletem objectivos de coesão territorial e de fomento do desenvolvimento das áreas mais desfavorecidas do interior da Região” (Ibidem, pp. 4944). As orientações estratégicas de reequilíbrio territorial 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;
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)

DO REGIME DE USO

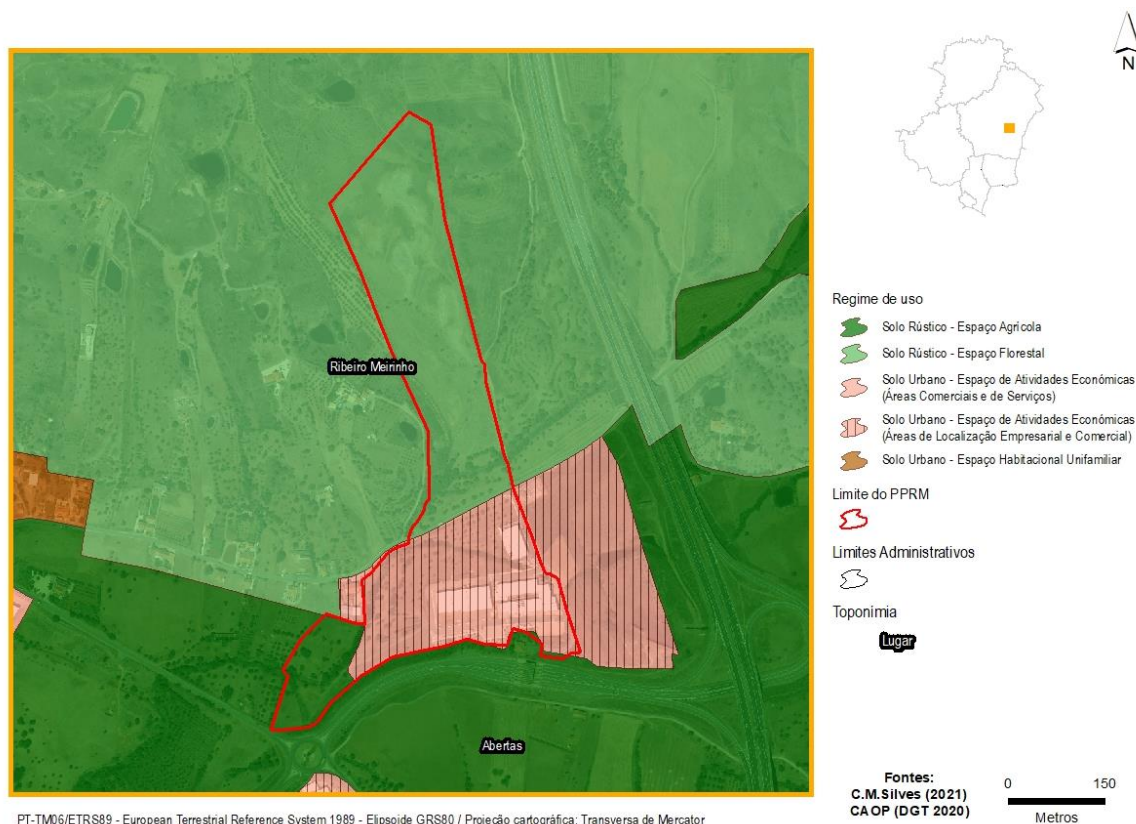
No PDM de Silves, a área sobre a qual incidirá o Plano de Pormenor do Ribeiro Meirinho (vd. figura 4.1), está classificada e qualificada na planta de ordenamento, regime de uso, como:

1. solo urbano, na categoria de espaço de atividade económica, subcategoria área de localização empresarial e comercial (ALEC), no setor sul, substantivamente ocupado do ponto de vista urbanístico com a instalação do “Algarpark”;
2. solo rústico, na categoria de “espaço agrícola”, no setor SW; e,
3. solo rústico, na categoria de “espaço florestal”, no setor norte.

Nestes termos o PDM de Silves determina para este território um uso misto, assumindo o espaço industrial existente (e comprometido) e a sua área envolvente com funções predominantemente florestais e, pontualmente, agrícolas. Este zonamento reflete a estratégia de desenvolvimento territorial definido para estes solos, concretamente na linha da promoção da atratividade e valorização destes solos, por via da ampliação do espaço industrial e da potenciação das 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.

Figura 4.1
Planta de Ordenamento – Regime de Uso



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

Espaço de Atividade Económica, Área de Localização Empresarial e Comercial

Esta subcategoria de espaços, regulada pelos artigos 100.º a 102.º do PDM de Silves, destina-se “à instalação de atividades económicas diversas, como o comércio, serviços, indústria e armazenagem” (cfr. artigo 100.º do PDM de Silves) e admite com uso dominante “o comércio, serviços, indústria, armazéns e logística, admitindo-se como compatíveis os usos destinados a equipamentos e demais instalações necessárias para o normal funcionamento das atividades económicas” (cfr. n.º 1 do artigo 102.º do 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 (vd. quadro 4.1).

Quadro 4.1
Regime de edificabilidade das Áreas de Localização Empresarial e Comercial

Parâmetros Urbanísticos	Área urbana consolidada	Nova malha urbana
Alinhamento	dominante	-
Volumetria	dominante	-
Índice de ocupação do solo	-	1
Altura da fachada	-	14 ¹
Afastamentos (anterior, lateral, posterior) ²	-	6, 6, 6

Notas:

1. Este valor constitui uma referência, podendo, por razões de natureza técnica devidamente fundamentadas, ir até aos 16,50 metros.
2. Estes valores são valores mínimos, enquanto todos os restantes são valores máximos.

Espaço Florestal

Esta categoria de espaços, regulada pelos artigos 66.º e 67.º 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. n.º 1 do artigo 66.º do PDM de Silves) e admite com 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. n.º 3 do artigo 66.º 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
Edificabilidade no espaço florestal

Usos Admitidos (com edificabilidade definida)	Ampliações		Novas edificações	
	Ac (m ²) ¹	Pisos ¹	Ac (m ²) ¹	Pisos ¹
Habitação	300	-	500	2
Empreendimentos Turísticos (TER, TH e PCC ²)	2 000	-	2 000	2
Produção, Transformação e Comercialização ⁴	500	Hf = 7m	2 000	Hf = 9m
Equipamentos de utilização coletiva	500	-	500	2
Edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal	30/umc ³	-	30/umc ³	-
	10/cn ³		10/cn ³	

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

Notas:

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

Espaço Agrícola

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

O regime de edificabilidade a ela associado está definido no anexo III do PDM de Silves e diferencia-se em função do uso a instalar e da tipologia de operação urbanística a desenvolver (vd. quadro 4.3).

Quadro 4.3
Edificabilidade no espaço agrícola

Usos Admitidos (com edificabilidade definida)	Ampliações		Novas edificações	
	Ac (m ²) ¹	Pisos ¹	Ac (m ²) ¹	Pisos ¹
Habitação	300	-	500	2
Empreendimentos Turísticos (TER, TH e PCC ²)	2 000	-	2 000	2
Produção, Transformação e Comercialização ⁴	500	Hf = 7m	2 000	Hf = 9m
Equipamentos de utilização coletiva	500	-	500	2
Edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal	30/umc ³	-	30/umc ³	-
	10/cn ³		10/cn ³	

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

Notas:

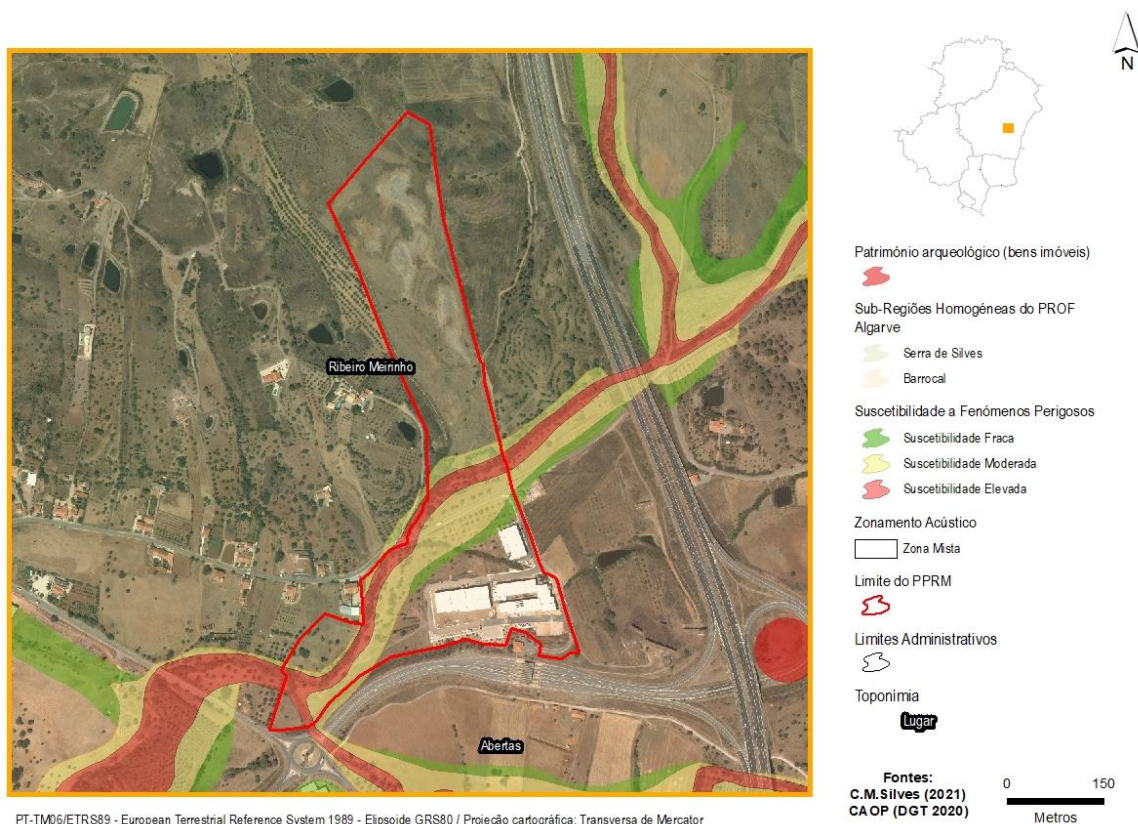
1. Número de pisos e área de construção acima da cota de soleira.
2. Estes parâmetros não se aplicam aos PCC. Essa tipologia rege-se pelo disposto nos Espaços de Ocupação Turística.
3. Constituem áreas de referência
4. Desde que associados aos produtos rurais.

DOS LIMITES AO REGIME DE USO

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

Figura 4.2
Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

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” (n.º 1 do artigo 24.º 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.

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 PPRM na sub-região homogénea da Serra de Silves, tal como definida no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)¹. Assim, as funções gerais dos espaços florestais são, por via do disposto no artigo 37.º do PDM de Silves, as definidas no PROF Algarve.

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

Saúde Pública \ Zonamento acústico

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

DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

a) Recursos hídricos, que integram:

i) Domínio hídrico;

b) Recursos agrícolas e florestais, que integram:

i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

ii) Proteção ao risco de incêndio;

c) Recursos ecológicos, que integram:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN);

d) Infraestruturas:

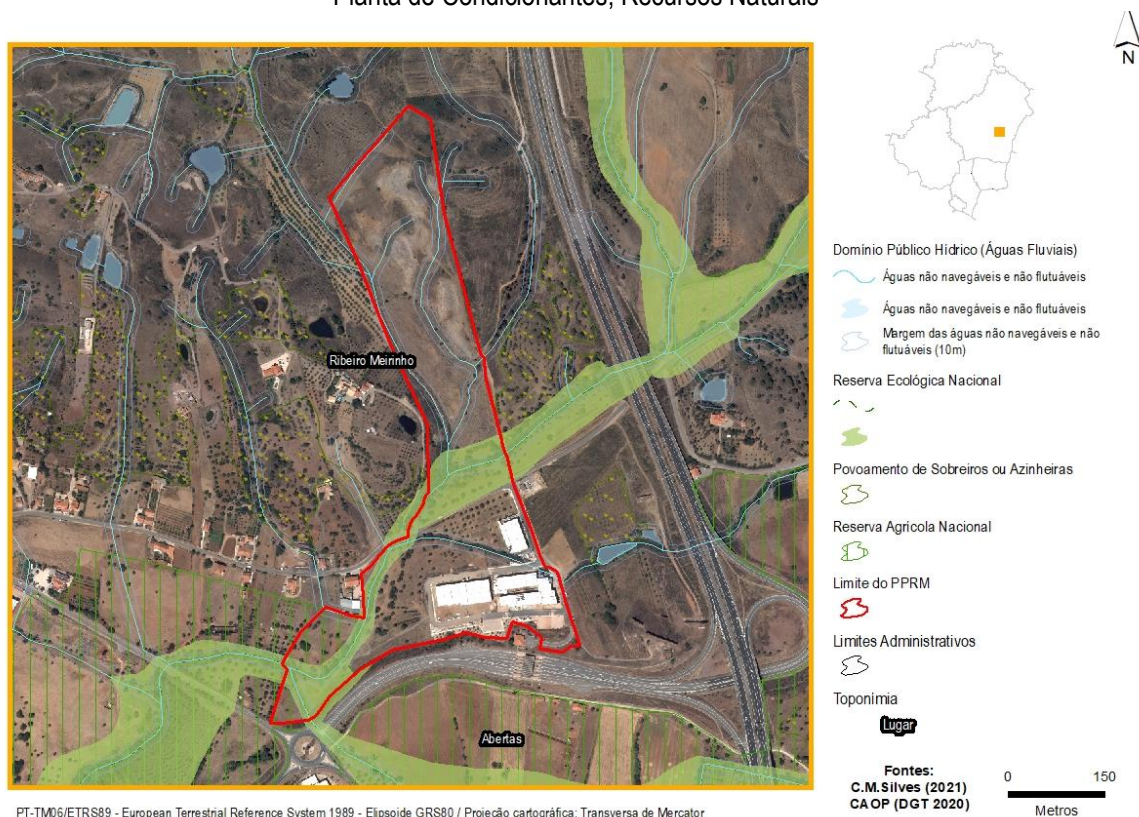
i) Rede elétrica;

ii) Rede rodoviária nacional e estradas regionais;

iii) Estradas e caminhos municipais.

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

Figura 4.3
Planta de Condicionantes, Recursos Naturais



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

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 hídricos¹ e restante quadro legal complementar.

Recursos Agrícolas e Florestais / Reserva Agrícola Nacional (RAN)

A vocação e aptidão agrícola dos solos determina a integração dos mesmos na Reserva Agrícola Nacional e, por essa via, da sua sujeição ao respetivo regime jurídico². Nestes termos qualquer intervenção que venha a ocorrer nestes solos implica a prévia concertação com a entidade de tutela.

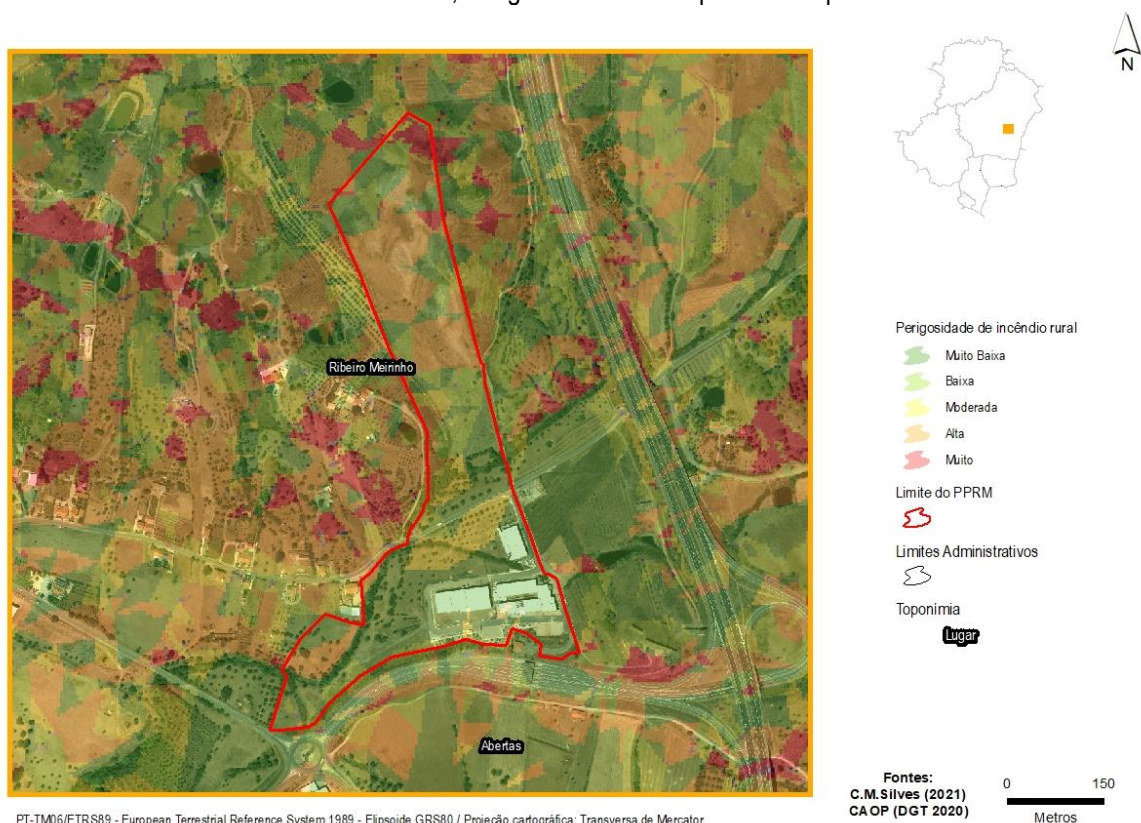
¹ Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro na sua redação atual.

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

Recursos Agrícolas e Florestais / Proteção ao risco de incêndio;

Na área de intervenção do PPRM o PDM de Silves identifica os diferentes níveis de perigosidade de incêndio¹, predominando as classes muito baixa e baixa no setor sul e alto no setor norte, limitando o aproveitamento destes solos e sujeitando-o ao regime jurídico específico.

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



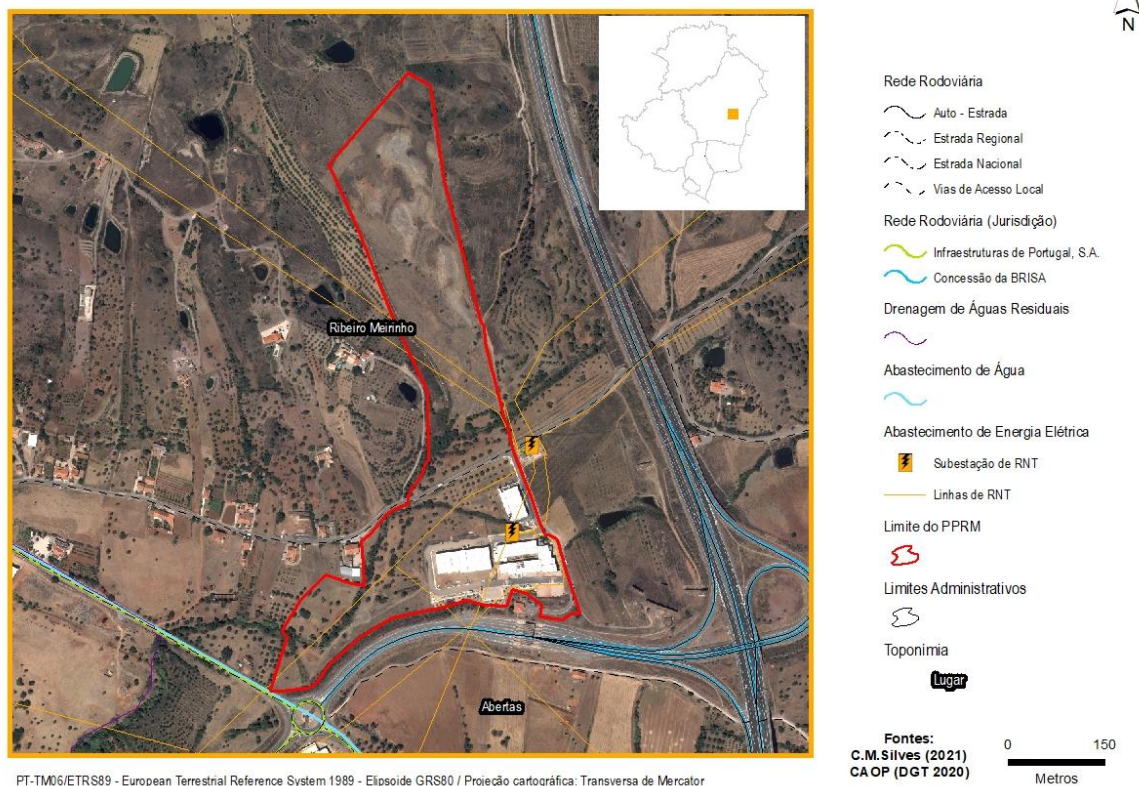
Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

Recursos Ecológicos / Reserva Ecológica Nacional (REN)

Da delimitação da REN resulta a afetação destes solos e consequentemente dos usos admitidos ao regime jurídico da REN, em concreto no que concerne às ocorrências de “leitos e margens dos cursos de água” e “zonas ameaçadas pelas cheias”.

¹ Definidas nos termos do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na sua redação atual, que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Figura 4.5
Planta de Condicionantes, Património e Infraestruturas



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

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 nacional¹ e demais legislação conexas.

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.

¹ Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, alterada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro.

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 PDM de Silves, as faixas de proteção, com zonas de servidão *non aedificandi* (a contar do eixo) e faixas de respeito (a contar a partir da plataforma da estrada) de 6m nas estradas municipais e de 4,5m nas restantes.

Infraestruturas / Rede Elétrica

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

5. REFERENCIAL ESTRATÉGICO PARA O 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 conexos¹, visa essencialmente promover a diversificação da base económica local, apostando em atividades económicas inovadoras e diferenciadoras, a sua qualificação por via de um mercado de emprego mais qualificado (na procura e na oferta) e o seu dinamismo através da aposta em mais atividades, preferencialmente inovadoras e criativas.

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 participação², entendido como um pilar para o exercício da cidadania e o aprofundamento da democracia participativa. Constitui uma condição para o desenvolvimento e coesão social do território. A ele está associada a informação e a simplificação do acesso à mesma, como condições para uma prática ativa de cidadania e um envolvimento e corresponsabilização dos atores nas opções tomadas, no caso concreto, no domínio do ordenamento do território.

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

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

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, em processo de retoma económica em face da situação pandémica a que o país esteve/está sujeito, exige, da administração e dos investidores, iniciativas e mecanismos que apoiem e que concretizem essa tendência. Assim, a potenciação de **investimento em atividades económicas** e a dinamização da base económica traduz-se no aumento da oferta de emprego, na criação de riqueza, no incremento da competitividade dos territórios e aposta no desenvolvimento económico e na coesão territorial. Estas matérias são particularmente sensíveis, sobretudo em territórios desfavorecidos e em perda de população e dinamismo, como é o caso da freguesia de São Bartolomeu de Messines.

Com efeito, da análise das últimas décadas, conclui-se que a freguesia tem vindo a perder população,¹ 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 no Algarpark traduz-se na fixação de 21 empresas² e na criação de aproximadamente 140 empregos³, de acordo com o promotor. Se focarmos esta análise na **consolidação urbana** do alvará que titula esta ocupação (alvará 01/2021), constata-se que 100% das frações estão construídas/ocupadas, atingindo, assim, o seu máximo de ocupação.

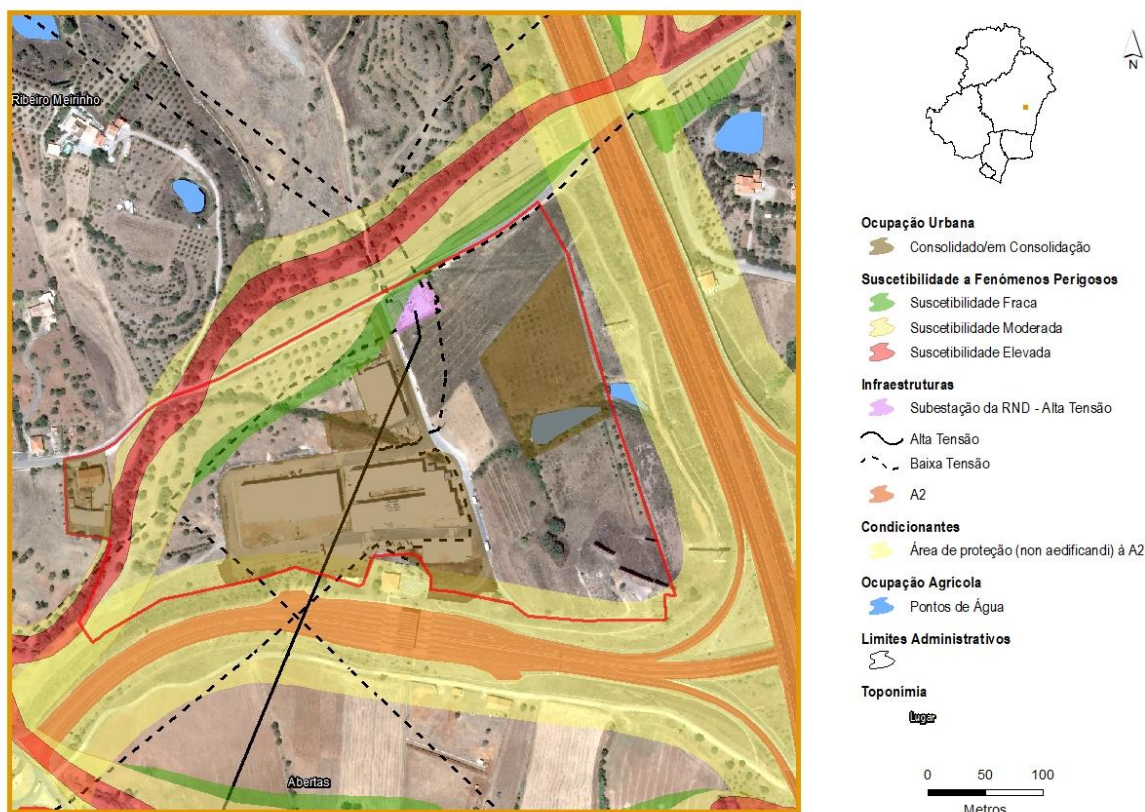
¹ Taxa de crescimento efetivo de -0,7% em 2011, de acordo com o INE, e uma taxa de variação de -4,7% de 2011 a 2017, relativamente ao número de eleitores.

² Note-se que à data de 2018 (início do anterior procedimento de elaboração do PPRM) eram 15 empresas, de onde resulta uma **taxa de variação**, em 3 anos, **de 40%**.

³ Note-se que à data de 2018 (início do anterior procedimento de elaboração do PPRM) eram 80 empresas, de onde resulta uma **taxa de variação**, em 3 anos, **de 75%**.

Acresce que se atendermos ao **grau de consolidação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho**, e não obstante a ampliação de que o mesmo foi objeto no contexto da revisão do PDM de Silves denota-se que o mesmo apresenta uma consolidação¹ de 38% (vd. fig 6.1).

Figura 6.1
Grau de consolidação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

No entanto este valor deve ser relativizado na medida em que, da aplicação concreta das servidões administrativas e restrições de utilidade pública definidas (e.g. faixa de proteção da rede rodoviária; do domínio hídrico das águas não navegáveis e não fluviáveis; reserva ecológica nacional ou rede elétrica) e dos limites ao regime de uso (e.g. suscetibilidades elevada e moderada a cheias e inundações naturais) a área efetivamente disponível para uma utilização urbana consentânea com o uso e morfotipologia da envolvente, é significativamente inferior (vd. quadro 6.1)

¹ Aqui assumida, nos termos definidos no PDM de Silves, isto é, como área efetivamente ocupada e área comprometida.

Quadro 6.1.
Grau de consolidação do espaço industrial do Ribeiro Meirinho

Ocupação/restrrição existente	Área (m2)	%
Ocupação urbana	43.235	38%
Área de susceptibilidade a cheias (alta e moderada)	18.091	16%
Área de proteção da rede viária	4.902	4%
TOTAL de área 'não disponível'	66.228	59%
Área Total do Espaço de Atividades Económicas	113.104	-

Assim, da área total do espaço de atividades económicas do Ribeiro Meirinho, perto de 60% não se encontra disponível para acolher novas edificações. A este fato importa ainda acrescentar que a área ainda livre se distribui de forma pouco atrativa para a instalação de atividades desta natureza, fruto do desenvolvimento urbano e da estrutura fundiária existente que se traduz, muitas vezes, em interstícios urbanos sem dimensão, configuração ou estrutura compatível com as exigências das atividades em causa.

Face ao exposto, a elaboração do PPRM é de todo oportuna, tão só porque:

1. prevê a ampliação de uma área de acolhimento de atividades económicas, praticamente 'esgotada', que é per se uma alavanca para a potenciação do dinamismo económico e social do aglomerado e do concelho, com a criação de empregos, com maior atratividade local e fixação de população;
2. permite viabilizar a continuidade de um projeto de sucesso, neste momento já estrangulado, e com vantagens competitivas ao ganhar escala;
3. permite aproveitar economias de oportunidade, ao responder a um mercado em crescendo e que carece de se robustecer para suportar momentos menos positivos na conjuntura;
4. vai ao encontro do interesse manifestado pelo promotor do Algarpark em promover o crescimento do espaço e reforçar o investimento em São Bartolomeu de Messines;
5. potencia o potencial locativo desta área, conferido pela proximidade ao nó de São Bartolomeu de Messines da A2 e do IC1.

6. converge e constitui um fator multiplicador da estratégia de desenvolvimento local definida no PEDS e amadurecida no PDM de Silves;
7. converge com o próprio quadro legal vigente - RJIGT e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto -, ao integrarem um conjunto de exigências na sustentabilidade económico financeira do investimento e na execução efetiva do mesmo, garantindo a exequibilidade e concretização da proposta, eliminando eventuais 'especulações imobiliárias' que decorriam dos espaços urbanizáveis, como áreas de expansão sem qualquer programação¹.

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

7. DA RECLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS

Uma das novidades mais relevantes do novo quadro legal de ordenamento do território, que vai ao encontro da "sustentabilidade territorial" (preâmbulo do RJIGT), é a eliminação da categoria operativa de solo urbanizável, limitando a reclassificação do solo rústico para solo urbano ao indispensável e sustentável, assumindo este um carácter excepcional (*cf.* n.º 1 do artigo 72.º do RJIGT).

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

Neste domínio, determina ainda o RJIGT que a reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano que se destine a atividades económicas¹ se pode processar por via da elaboração² (alteração ou revisão) de um **plano de pormenor**, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.ºs 1 a 3 do artigo 72.º (n.º 7 do artigo 72.º), sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais (n.º 8 do artigo 72.º).

É precisamente esta disposição que determina a necessidade de se proceder, no caso do PPRM, à **elaboração de um PP**, por via da delimitação de uma **unidade de execução**, na medida em que a ampliação do “Algarpark” incide, parcialmente, em solos classificados, no PDM de Silves, como solo rústico, impondo-se, portanto, a sua reclassificação.

Atendendo à excecionalidade da reclassificação do solo, o novo quadro legal determina um conjunto de condições prévias que fundamentem essa reclassificação, sendo de destacar, ao momento, a verificação das seguintes³ (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 PPRM com a mesma. Do mesmo modo, como se refere no capítulo 6, a elaboração do plano constitui, por si, uma oportunidade a aproveitar, visto estarem reunidos um conjunto de pressupostos que reforçam a relevância e importância da mesma na concretização da estratégia e do modelo de desenvolvimento territorial.

¹ Em concreto o RJIGT determina que são atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio.

² Previamente contratualizada, por via de um contrato para planeamento, nos termos dos artigos 79.º a 81.º do RJIGT.

³ Aferidas da articulação entre os artigos 72.º do RJIGT e 8.º e 9.º do DR15/2015, de 19 de agosto.

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

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

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

Retomando aqui algumas das conclusões do capítulo 6, considera-se que os indicadores de execução física demonstram a consolidação das áreas atualmente definidas como espaço de atividades económicas nesta localização. Temos assim uma taxa de execução da urbanização de 100% e da edificação de 38%, não obstante a área efetivamente livre ser significativamente menor.

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

O Município de Silves não possui estudos de pormenor referentes à dinâmica do mercado imobiliário. Contudo, atendendo à dinâmica que esta área tem vindo a registar, não apenas de execução material, mas de procura¹, e atendendo ainda à consolidação das áreas atualmente existentes, podemos afirmar que os níveis de procura e oferta de solo urbano nesta área justificam a expansão do espaço de atividades económicas do Ribeiro Meirinho.

2.3. da quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes.

Retomando a análise do capítulo 6, constata-se que os compromissos urbanísticos válidos e eficazes apresentam, no momento, graus de consolidação muito significativos, podendo, desde já assumir-se a sua consolidação.

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

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

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

Acresce referir que, por exemplo, no seio do aglomerado de São Bartolomeu Messines existe efetivamente alguma área susceptível de reabilitação e regeneração urbana¹, contudo, considera-se que integrar usos de atividade económica com estas características no interior de um aglomerado urbano, atendendo ao uso dominante existente (habitação), às características da rede viária (com estrangulamentos à circulação) e às exigências de circulação, constitui uma opção pouco racional e potencialmente geradora de conflitos.

2.5. da dinâmica e fluxos demográficos.

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

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

¹ De tal ordem que o Município de Silves delimitou uma Área de Reabilitação Urbana para o aglomerado (Aviso n.º 10614/2020, de 16 de julho).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota: na – não aplicável.

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

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

Ora, pelo exposto, facilmente se constata que a ampliação do espaço de atividade económica do Ribeiro Meirinho se enquadra, genericamente, nos critérios preferenciais definidos no PDM de Silves para a reclassificação do solo.

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

- a. se as operações urbanísticas previstas no plano estiverem executadas, o Município de Silves promove a alteração por adaptação do PDM de Silves¹, assumindo como **definitiva a reclassificação** do solo;
- b. se as operações urbanísticas previstas no plano não estiverem executadas, é determinada automaticamente a **caducidade** (total ou parcial) **da reclassificação do solo**, salvaguardando os direitos adquiridos.

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

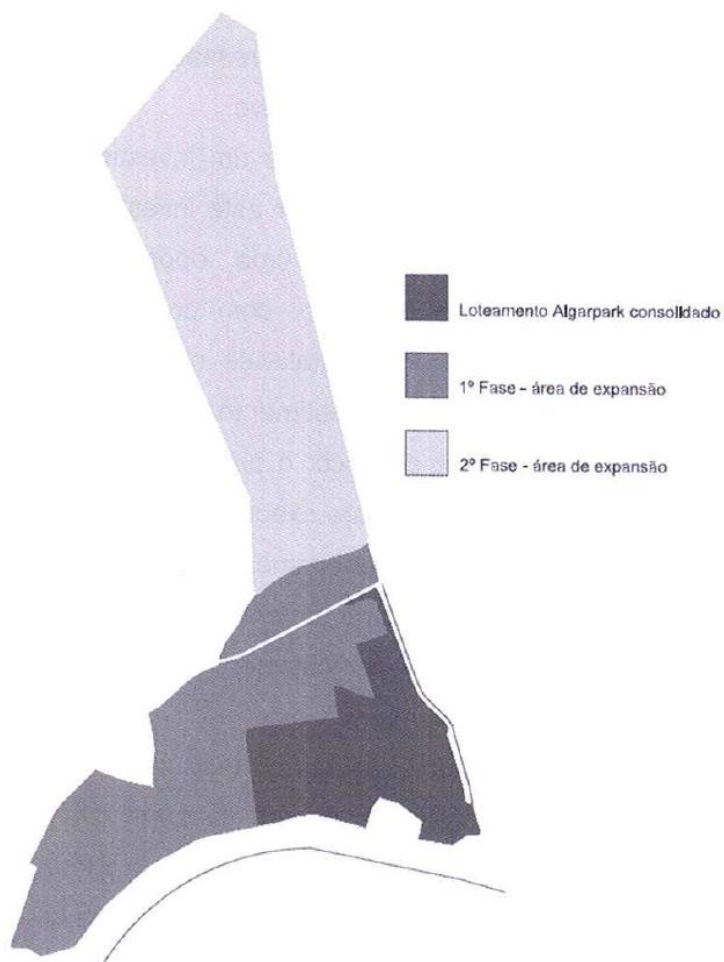
Acresce referir que, precisamente a pedido do promotor², se perspetiva um prazo de execução da ocupação urbana, a prever no plano, de 15 anos, a distribuir por 2 fases (*vd.* fig. 7.1). Como se percebe da figura, o objetivo do promotor é proceder à consolidação urbana de sul para norte, promovendo a otimização das infraestruturas, do solo e do investimento.

Em síntese, a **opção por reclassificar o solo por via da elaboração de um plano de pormenor associado à delimitação de uma unidade de execução** é a opção mais consentânea com o quadro legal vigente, com as características da proposta em análise e com a realidade territorial (estratégica, demográfica e socioeconómica).

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

² Manifestação de interesse com o registo n.º 14898, de 02-05-2018.

Figura 7.1
Faseamento da execução material



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

8. OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA

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

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

A instalação, no concelho de Silves, de iniciativas conducentes à implantação e fixação de atividades económicas, constitui um dos pilares de desenvolvimento e, nesse sentido, uma aposta estratégica na diversificação e dinamismo da base económica local. Assim sendo, é objetivo da elaboração do PPRM

contribuir, de forma proativa, para o incremento do dinamismo económico do concelho, atraindo atividades económicas e incentivando a fixação de iniciativas diversificadas e potenciadoras de criação de riqueza, de fixação de população e de redução das assimetrias territoriais. Pretende-se, assim, com a elaboração deste plano, reforçar a coesão territorial numa aposta positiva e diferenciada para os territórios em perda demográfica e de dinamismo.

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

A área de acolhimento empresarial “Algarpark” tem registado uma procura significativa¹, em resultado, de entre outros fatores, da retoma económica que se vem sentindo, da dinâmica empresarial do promotor e das características da área, com destaque para a sua localização. Considera-se, por isso, importante aproveitar as sinergias locais geradas, no sentido de potenciar a sua atratividade através de ganhos de escala e de oportunidade.

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

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

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

1. definir, como uso dominante, os usos de “indústria, comércio, serviços e armazéns”, podendo ser admitidos outros usos, desde que complementares e compatíveis com os usos dominantes;

¹ Tal como se deu conta no cap.6.

2. salvaguardar a compatibilidade e complementaridade entre os usos numa lógica de multifuncionalidade e de integração com a envolvente imediata, não admitindo usos incompatíveis com o uso dominante, suscetíveis de causar impactes negativos ou inconvenientes para o ambiente, a saúde pública ou a livre circulação de pessoas e bens;
3. concretizar uma solução urbana integradora na paisagem e morfologia e localização do prédio que constitui a área de intervenção, assegurando sempre a qualidade formal e a integração da construção na envolvente;
4. dispor de parâmetros urbanísticos que garantam uma ocupação urbana harmoniosa e funcional do espaço, apresentando-se como **referência** os valores que constam no quadro 4.1;
5. privilegiar as acessibilidades internas ao Algarpark, designadamente por via do(a):
 - a. ajuste dos parâmetros de dimensionamento das vias e dos estacionamento em relação às características da malha e aos usos a prever;
 - b. desenvolvimento de soluções que garantam a coabitação pacífica entre peões e automóveis;
 - c. definição de regras para a circulação, acesso e estacionamento de veículos pesados, para cargas e descargas (horários, pesos, locais específicos);
6. cobertura vegetal, composta por espécies edafoclimaticamente adaptadas e autóctones;
7. salvaguardar todas as condições que assegurem uma boa mobilidade e acessibilidade, incluindo assim, pelo menos, a segurança, o conforto e a funcionalidade – de peões, ciclistas e veículos automóveis -, das infraestruturas viárias que facilitarão o acesso ao Algarpark;
8. privilegiar a construção de galerias técnicas para a instalação das infraestruturas, eliminando cabos de iluminação e de telecomunicações;
9. ligar obrigatoriamente à rede municipal as infraestruturas a criar, procedendo à avaliação prévia do impacto sobre as mesmas e à adoção das medidas necessárias para garantir a eficiência do sistema;
10. prever a instalação de barreiras arbóreas de enquadramento à atividade económica e à circulação;
11. refletir soluções que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos, seguindo os princípios do *design for all*, particularmente na conceção do espaço público;
12. integrar soluções, particularmente na conceção dos espaços públicos de serviços e comércio, que reflectam preocupações com a promoção do “bem-estar” e com o apelo ao usufruto desses espaços, dignificando o espaço e potenciando o recreio ao ar livre;

13. integrar uma programação (temporal, espacial e financeira), rigorosa e exequível, da materialização da proposta, atendendo a que, designadamente, em caso de incumprimento, se procederá à caducidade, total ou parcial, da classificação do solo como solo urbano¹.

9. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT, respetivamente, pelo que a elaboração do PPRM deverá ser integrar os elementos constantes nos quadros 9.1 e 9.2, adaptados às especificidades territoriais em presença.

Quadro 9.1
Conteúdo material do PPRM

CONTEÚDO MATERIAL DE PP	Aplicação ao PPRM
a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento.	Aplicável
b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização.	Aplicável
c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica.	Aplicável
d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, (...), número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas.	Aplicável
e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes.	Não Aplicável
f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos.	Aplicável
g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas.	Aplicável
h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos.	Aplicável
i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados.	Aplicável
j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.	Não Aplicável
k) A prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal.	Aplicável
l) Disposições do PP incompatíveis com o PDM e que determinam a sua (do PDM) alteração.	Aplicável

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

Quadro 9.2
Conteúdo documental do PPRM

CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP	Aplicação ao PPRM
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:	Não Aplicável
f1) Planta cadastral ou ficha cadastral original.	Não Aplicável
f2) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações.	Não Aplicável
f3) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público.	Não 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.	Não Aplicável
f5) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal.	Não 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.	Não Aplicável
f7) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.	Não Aplicável
g) Programa de execução das ações previstas.	Aplicável
h) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos.	Não Aplicável
i) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.	Aplicável
j) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes.	Aplicável
k) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano.	Aplicável

l) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano.	Aplicável
m) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas.	Aplicável
n) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído (n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído).	Aplicável
o) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.	Aplicável
p) Ficha dos dados estatísticos (de acordo com modelo da Direção Geral do Território).	Aplicável
q) Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação.	Aplicável
r) Elementos necessários para a alteração do PDM.	Aplicável
s) Contrato de Urbanização	Aplicável

10. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O procedimento de elaboração do PPRM segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º e artigos conexos, estabelecendo-se um prazo de **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 ¹
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	1
2	Consulta pública preventiva (15 dias)	2
3	Elaboração da proposta de plano	8
4	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	6
5	Consulta pública (20 dias)	2
6	Elaboração da versão final	3
7	Aprovação e publicação	2
Total	-	24

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

Quadro 10.2
Calendário dos trabalhos

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

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPRM, constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo e direito. Neste contexto, e atendendo ao estabelecido no contrato para planeamento que acompanha este procedimento, a composição da equipa técnica é a que se identifica no quadro 11.1.

Quadro 11.1
Composição da equipa técnica externa

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

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

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

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

12. FONTES

Aviso n.º 10614/2020, de 16 de julho. Área de Reabilitação Urbana de São Bartolomeu de Messines.

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

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

Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto. Estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro. Estabelece os princípios relativos à definição das qualificações oficiais a exigir aos autores de planos de urbanização, de planos de pormenor e de projetos de operações de loteamento.

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

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

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

Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto. Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN).

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

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

Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro. Concretiza a definição de conceitos na área do ordenamento do território e, sobretudo, do urbanismo.

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

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e pelos Decretos-Lei n.º 20/2020, de 01 de maio e n.º 3/2021, de 07 de janeiro. Estabelece a Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

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

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