

Plano de Pormenor do Rogel

(elaboração)



Termos de Referência

Silves, abril de 2025

versão 1

ÍNDICE

	Pág.
1. Contextualização	4
2. Enquadramento Territorial	6
3. Quadro Legal	13
4. O PPR nos Instrumentos de Gestão Territorial	14
5. Referencial Estratégico para o Desenvolvimento	25
6. Da Oportunidade de Elaborar o Plano	27
7. Da Opção por um Plano de Pormenor com Efeitos Registais	30
8. Objetivos e Base Programática	37
9. Conteúdo Material e Documental da Elaboração do Plano	40
10. Faseamento e Calendarização da Elaboração do Plano	43
11. Equipa Técnica	43
12. Fontes	44

ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
2.1. Área de intervenção do PPR	6
2.2 Evolução urbana do aglomerado de Alcantarilha	9
2.3 Estado de conservação dos imóveis	10
2.4 Grau de consolidação do perímetro urbano de Alcantarilha	13
4.1. Planta de Ordenamento – Regime de Uso	18
4.2. Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso	20
4.3. Planta de Condicionantes – Recursos Naturais	22
4.4. Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural	24
4.5. Planta de Condicionantes – Património e Infraestruturas	25
7.1. Procedimento da reclassificação de solo rústico	31

ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
2.1 Indicadores demográficos e económicos	8
2.2 Grau de consolidação do aglomerado de Alcantarilha	12
4.1. Regime de edificabilidade dos espaços habitacionais unifamiliares	18
4.2. Regime de edificabilidade no espaço agrícola	19

4.3. Faixa de Proteção (<i>non aedificandi</i>) da Rede Rodoviária Nacional	24
7.1. Verificação das condições para a “reclassificação” do solo	35
8.1. Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPR	39
9.1. Conteúdo material do PPR	41
9.2. Conteúdo documental do PPR	41
10.1. Calendário dos trabalhos	43
11.1. Composição da equipa técnica externa	44

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráficos	Pág.
4.1 Preço médio das transações de imobiliário destinadas a habitação (2024)	33

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

O ritmo da mudança a que se assiste atualmente, em resultado da evolução e adaptação tecnológica ou da intervenção dos diferentes atores geoestratégicos a par com a emergência de matérias como seja a habitação, a adaptação às alterações climáticas, o emprego ou a coesão social e territorial constitui um desafio para a definição das políticas públicas de desenvolvimento e ordenamento do território. Neste quadro impõe-se a necessidade de conjugar dinamismo económico, atratividade e competitividade territorial com a qualificação sustentável dos aglomerados, numa perspetiva multifuncional e de criação de economia de proximidade, de onde possa resultar um espaço urbano inclusivo, harmonioso, seguro saudável e convidativo onde apetece viver. Assim, mais do que segregar usos, importa criar espaços multifuncionais, sistémicos, integradores e aglutinadores 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 Urbanismo¹ - LBPPSOTU).

É neste quadro de competências que, face à iniciativa particular² de promover a ampliação do perímetro urbano de Alcantarilha com uma solução de nova malha urbana multifuncional, onde a habitação assume um papel relevante, complementada com dinâmicas de comércio e serviços, equipamentos, turismo e espaços verdes de apelo ao recreio e lazer, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves)³, o Município de Silves afirma a oportunidade de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais – o Plano de Pormenor do Rogel (PPR).

Com efeito, o aglomerado de Alcantarilha, muito em linha com a sua génese, evolução e morfologia, encontra-se, de momento, sem área disponível para crescer, sendo que a sua localização estratégica, ao nível das acessibilidades e pela proximidade ao litoral, constitui um atrativo muito significativo a valorizar e potenciar.

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

² Apresentada pela Sociedade Quintalgarve Living, Lda., correspondente ao MGD 12401, de 02 de abril de 2025.

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

Assim, a ampliação programada do perímetro urbano de Alcantarilha assume-se como a melhor solução, do ponto de vista do ordenamento e desenvolvimento, uma vez que, garantindo uma transição e articulação harmoniosa e funcional com o aglomerado existente, a ampliação do mesmo irá garantir a disponibilidade progressiva de solo urbano multifuncional, em linha com as especificidades territoriais, a identidade local e ainda os valores patrimoniais (naturais e culturais) em presença.

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)¹, 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 PPR, 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 PPR, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia².

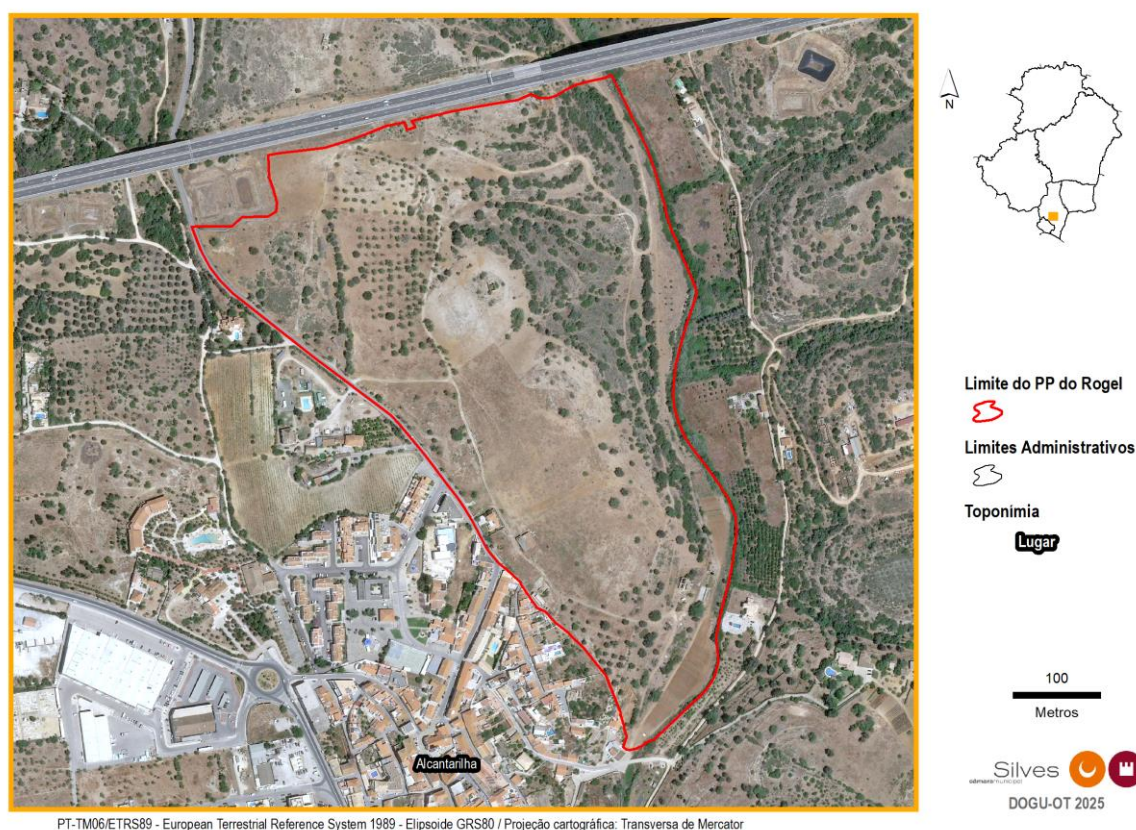
¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

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

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área sobre a qual recairá a elaboração do PPR¹ localiza-se a nascente do aglomerado de Alcantarilha, no lugar do Rogel, União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra, a nascente da EN 269-1, a sul da A22 e a poente da Ribeira de Alcantarilha (vd. fig. 2.1). Trata-se de um espaço com uma área de cerca de 23,8ha, de forma grosseiramente triangular, balizada pelos eixos formados pela rede viária (A22 a N e EN269-1 a W) e pela Ribeira de Alcantarilha a E.

Fig. 2.1
Área de Intervenção do PPR



¹ De referir que a delimitação aqui apresentada é descoincidente da 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. De igual forma faz-se notar que o limite aqui apresentado será objeto de uma delimitação mais rigorosa no âmbito do procedimento de elaboração do plano, uma vez que o limite utilizado corresponde ao Cadastro Predial da Propriedade Rústica da Direção Geral do Território, com as inerentes imprecisões geográficas (margens de erro).

Encontra-se globalmente sem ocupação, pontuado por algumas edificações dispersas, ancoradas na rede viária existente ou reflexo de um uso agrícola e pecuário ancestral, e com as quais, desde já se determina, o plano deverá assegurar a competente compatibilidade e integração.

As acessibilidades constituem um dos maiores desafios deste plano, numa dupla vertente: por um lado, a relevante centralidade de Alcantarilha, que decorre, concretamente, da acessibilidade que apresenta (A22 e a ER125), e que lhe confere uma atratividade e posicionamento relativo muito competitivo e por outro, os significativos constrangimentos de circulação no interior da malha, fruto da génese e evolução do aglomerado, que condicionam o acesso à área do plano. Assim, o plano constitui uma oportunidade para repensar esta questão e encontrar soluções integradas de mobilidade.

A área do plano integra também áreas de relevante interesse patrimonial, designadamente o leito e margens da Ribeira de Alcantarilha assim como elementos de património rural, cuja valorização constitui um eixo estratégico a prever no plano.

Do ponto de vista demográfico e socioeconómico, o aglomerado de Alcantarilha, à semelhança de toda a freguesia, tem conseguido atrair população (cfr. quadro 2.1) e mantido algum dinamismo, em resultado da sua proximidade ao litoral e ao 'relativo' dinamismo económico a que se tem assistido no algarve (e no país) neste território.

Com efeito, da leitura do quadro 2.1 é possível perceber que esta freguesia representa cerca de 13,2% da população residente no concelho, facto particularmente relevante se atender que esta corresponde a 6,8% da área daquele, de onde resulta uma densidade populacional de 108 habitantes/ha. O crescimento demográfico efetivo foi ligeiramente positivo no último período censitário, *i.e.*, de 0,46%, ficando abaixo da média concelhia.

O crescimento efetivo registado é reduzido, refletindo uma dinâmica demográfica de fixação de população pouco expressiva. Este valor sugere que o território não apresenta um crescimento significativo da sua população, estando ainda condicionado pela sua estrutura etária. O índice de envelhecimento, embora superior a 100, regista neste território valores inferiores aos do concelho, indicando uma população relativamente mais equilibrada em termos etários. No entanto, este fator não

implica necessariamente uma alteração substancial na qualificação do capital humano, mantendo-se uma tendência demográfica estável.

Quadro 2.1
Indicadores demográficos e económicos

Indicadores demográficos	Alcantarilha e Pêra	Concelho
População residente (2021)	4 995 (13,2%)	37.766
Densidade populacional (2021) (hab/ha)	108	55,53
Taxa de crescimento efetivo (2011/2021) (%)	0,46	1,71
Saldo migratório (2021) (%)	--- ¹	1,3
Índice de Envelhecimento (2021) (%)	176,5	184,8
Qualificação do capital humano ² (2021) (‰)	140,3	122,7
Taxa de variação da população ativa (2011/2021) (%)	-2,48	-1,56
Taxa de atividade	43,8	44,6
População empregue no setor III	32,07	31,14

Fonte: INE, 2021

O dinamismo demográfico deste território, em linha com o que ocorre na economia local regista uma taxa de variação da **população ativa mais significativa** do que a da média do concelho e uma taxa de atividade com valores idênticos aos do concelho. O **setor terciário é a sua principal fonte de riqueza**, apesar da expressão das atividades agrícola e industrial. Destacam-se, assim, as atividades de comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis motociclos e de bens de uso pessoal e doméstico bem como do alojamento e restauração (restaurantes e similares).

Resulta desta informação, articulada com fatores locativos, que o setor do **turismo** representa uma percentagem significativa do dinamismo económico da freguesia, como de resto em todo o litoral algarvio, particularmente no setor a sul da ER125. Aqui, as atividades de alojamento turístico, restauração e serviços complementares, designadamente de animação turística³, apresentam um forte dinamismo na base económica, não obstante a sazonalidade que, ainda, se vai fazendo notar.

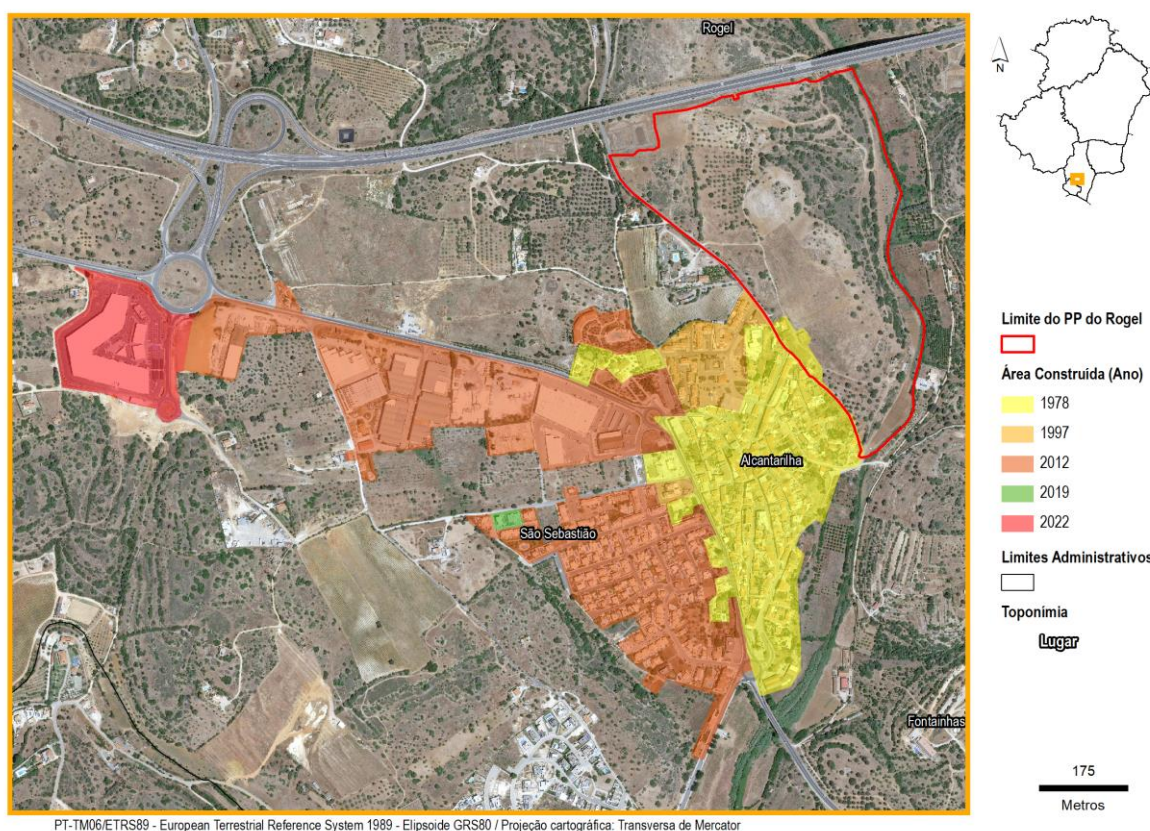
¹ Considerando não estarem disponíveis os valores referentes aos movimentos migratórios, não é possível, à data, apurar o saldo migratório ao nível da freguesia.

² Identifica o peso que a população com ensino superior tem no total da população, determinando o grau de qualificação/especialização existente.

³ De referir que esta freguesia integra 2 parques temáticos (Aqualand,e Zoomarine), um campo de golfe (Lameira) e a maioria dos empreendimentos turísticos existentes no concelho.

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

Figura 2.2
Evolução urbana do aglomerado de Alcantarilha

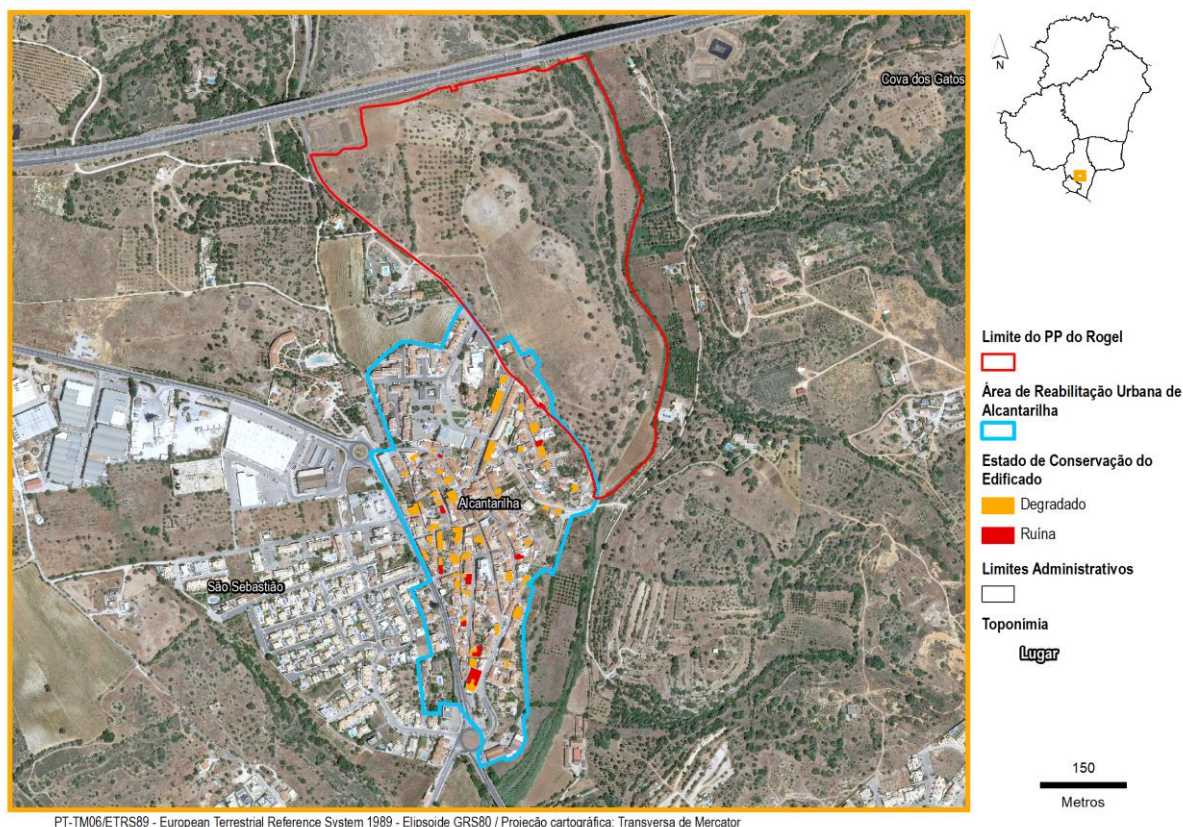


Fonte: Limites Administrativos (DGT, CAOP 2024); PDM de Silves (CMS, 2021) e Ortofotomapa (CMS/DGT, 2023).

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

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

Figura 2.3.
Estado de conservação dos imóveis



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

Para os edifícios a carecerem de reabilitação, tem-se a expectativa de que a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alcantarilha² (vd. figura 2.3) e a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Alcantarilha³ estimulem a sua reabilitação, tal como se tem vindo a registar⁴.

Do ponto de vista do património construído, o aglomerado de Alcantarilha possui um conjunto diversificado de imóveis classificados que demonstram a riqueza e potencial do mesmo, designadamente:

- a. Solar com Capela e Lagar de Azeite na Quinta da Cruz, classificado, pela Portaria n.º 621/2013, de 20 de setembro, como Monumento de Interesse Público, dispondo também de uma Zona Especial de Proteção
- b. Castelo de Alcantarilha, classificado, pelo Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro, com imóvel de interesse público;
- c. Igreja Paroquial de Alcantarilha, classificada, pelo Decreto n.º 251/70, de 3 de junho, como Imóvel de Interesse Público; e,
- d. Casa da Coroa de Alcantarilha, classificada, pelo Edital n.º 17/2003 de 26 de março, como Imóvel de Interesse Municipal.

Se se atender ao **grau de consolidação** do aglomerado de Alcantarilha (vd. quadro 2.2 e figura 2.4), constata-se, num primeiro momento, que a área livre é muito reduzida (9 %) e dispersa no aglomerado, pelo que são limitadas as opções de aproveitamento relacionadas com oportunidades de escala. Com efeito, constata-se que o aglomerado de Alcantarilha apresenta-se globalmente consolidado com exceção para pequenas áreas na categoria de espaço habitacional unifamiliar, na de espaços de atividade económica e na de espaço de uso especial, equipamentos e infraestruturas, em resultado, da publicação do PDM de Silves, que procedeu à redefinição do perímetro urbano deste aglomerado.

¹ Estes dados correspondem à informação disponibilizada pelo INE na Base Geográfica de Edifícios, atualizada em campo pelo Município de Silves a 12 de setembro de 2024.

² Publicada pelo Aviso n.º 10613/2020, de 16 de julho.

³ Publicada pelo Aviso n.º 5455/2021, de 24 de março

⁴ Veja-se a este respeito os relatórios de monitorização da ORU de Alcantarilha disponíveis no site institucional do Município de Silves.

Neste sentido, as áreas livres correspondem, no essencial, às áreas de acerto de malha e de remate que ainda não foram objeto de qualquer ocupação. Estão nesta situação as áreas livres a sul do espaço de atividades económicas e a oeste do espaço habitacional unifamiliar.

Quadro 2.2
Grau de consolidação do aglomerado de Alcantarilha

Qualificação do Solo Categoria /Subcategoria	Área Ocupada		Área Comprometida		Área Livre		TOTAL
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Espaço Central	53 173	100	-	-	-	-	53 173
Espaço de Atividades Económicas / ALEC	193 604	81	6 085	3	40 890	17	240 579
Espaço de Uso Especial / Equipamentos e Infraestruturas Estruturantes	27 044	84	85	0 ¹	5 258	16	32 387
Espaço de Uso Especial / Turismo	28 733	100	-	-	-	-	28 733
Espaço Habitacional / Unifamiliar	190 252	93	7 959	4	5 726	3	208 937
Espaço Habitacional / Plurifamiliar	28 291	100	-	-	-	-	28 291
TOTAL	526 098	89	14 130	2	51 874	9	592 101
Perímetro Urbano	592 101 m² (59,2 ha)						

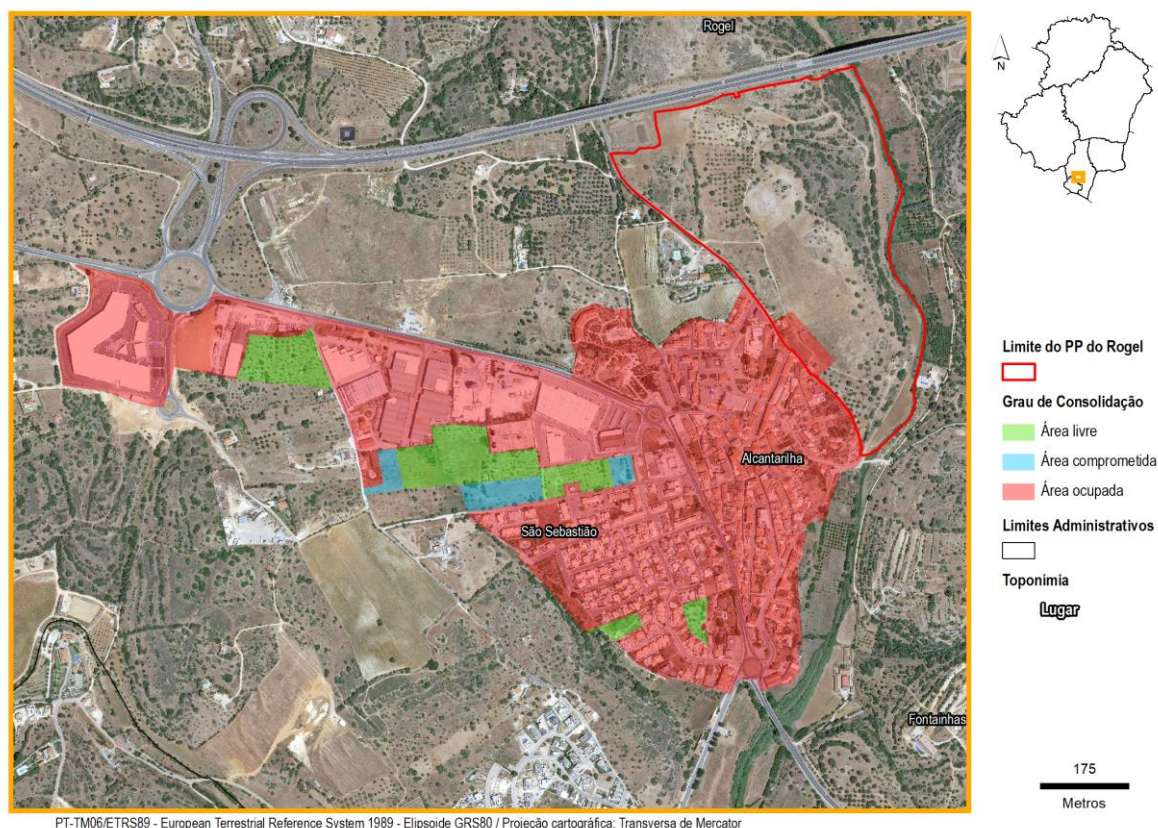
As áreas comprometidas neste aglomerado não têm uma expressão territorial significativa, salvo pequenas bolsas a sul do espaço de atividades económicas.

Assim, em síntese, o perímetro urbano de Alcantarilha apresenta um **grau de consolidação**, em resultado da percentagem de área ocupada e comprometida, de **91,2%**, o que demonstra claramente a indisponibilidade de área para a instalação das atividades que o PPR se propõe viabilizar.

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

¹ O valor da área comprometida Qualificação do solo Espaços de Uso Especial é de 0,3%, arredondado os valores às unidades a % é inferior a 1, logo é representada com 0.

Figura 2.4
Grau de consolidação do perímetro urbano de Alcantarilha



Neste contexto, é relevante a aposta em políticas de qualificação do território, suportadas na diferenciação territorial que decorre das especificidades identificadas, com enfoque na resolução das debilidades ou fragilidades territoriais, promotora da coesão e valorização territorial e do 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.
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 (RJNAN)**.
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 PPR, sem prejuízo de outros que paralelamente os complementam em matérias específicas.

4. O PPR NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPR, 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 PPR deve manter compatibilidade e conformidade, com outros IGT como

seja o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve¹ (PROT Algarve) ou o próprio PNPOT ou o PROF². Com efeito, de acordo com o RJGT, “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” (cfr. artigo 22.º, n.º 2 do RJGT).

Neste sentido, procede-se a uma análise sintética de cada um dos IGT identificados com incidência sobre a área do PPR, 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 esta área na unidade territorial do litoral barrocal, que concentra “a larga maioria da população, das actividades económicas e do alojamento de primeira residência, turístico e de segunda residência da região” (Ibidem, pp. 4957) e na subunidade territorial de Lagoa/Galé que integra, no interior “áreas naturais e de características muito diversas” e cuja ocupação “corresponde à exploração agrícola: policultura em propriedades de pequena dimensão, com edificação dispersa de baixa densidade” (Ibidem, 4958).

Deste quadro, resulta uma estratégia territorial assente em sete opções estratégicas³, das quais se destaca, para o caso concreto, a “estruturação urbana, através da qual se orienta o sistema urbano na

¹ 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.

² Respetivamente, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), publicado pela Lei n.º 99/2019, de 05 de setembro ou o Programa Regional de Ordenamento Florestal (PROF), publicado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro.

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

perspetiva de uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço da competitividade territorial e da projeção internacional da Região” (Ibidem, pp. 4944), cujas orientações estratégicas visam:

1. Incremento da escala do sistema urbano regional, através do fomento de economias de aglomeração e de uma organização mais policêntrica, assegurando um elevado nível de competitividade, fortes relações de complementaridade inter-urbana e uma boa inserção nas redes urbanas nacional, ibérica e europeia;
2. Contenção do preenchimento urbano da faixa costeira, assegurando espaços livres de ligação entre a costa, o barrocal e a serra, não apenas nas áreas que possuem zonas húmidas, rias ou áreas com estatuto de proteção, mas também em áreas que constituem as estruturas ecológicas urbanas;
3. Estabelecimento de relações frutuosas com os espaços rurais, removendo as pressões excessivas de construção residencial que conflituam com a atividade turística e com a qualidade urbanística e arquitetónica;
4. Definição de novos modelos de edificabilidade adequados aos territórios do interior, apoiados na estruturação e crescimento dos aglomerados urbanos existentes, incluindo os aglomerados, núcleos e montes rurais; e,
5. Estabelecimento de um regime de proibição para a edificação dispersa fora dos perímetros urbanos e para a edificação em zonas inundáveis ou sensíveis, recuperando e requalificando as áreas existentes de edificação dispersa; a edificação isolada em solo rural deverá cingir-se à reconstrução e recuperação do património edificado e às necessidades das atividades produtivas em meio rural (pp. 4948, do PROT Algarve).

Do ponto de vista do sistema urbano, assumido como um sistema estruturante, o PROT Algarve considera importante “apostar (...) num sistema em que as especializações funcionais de cada centro se traduzam em complementaridades na rede urbana regional, por sua vez integrada nas redes nacional, ibérica e europeia, e que o conjunto da «constelação» se comporte com harmonia e coerência” (Ibidem, pp. 4962). Neste contexto, a união de freguesias de Alcantarilha e Pêra, concretamente o aglomerado de Alcantarilha é assumido como um centro urbano integrado complementarmente nos Eixos Albufeira/Guia, “com um papel crescente na área central da Região (...) fazendo a articulação com as aglomerações de Faro-Loulé-Olhão e do Barlavento, e entre o Algarve e o resto do país” e Silves/Loulé/S. Brás de Alportel, “com um papel relevante na articulação dos espaços e centros do interior com os pólos urbanos do Litoral, em particular através da inserção nas duas principais aglomerações urbanas da Região” (Ibidem, pp. 4963).

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

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 do Rogel (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 SW, com aproximadamente 6.742,8m², 2,8% do total da sua área de intervenção;
2. solo urbano, na categoria de espaço central, no setor SW, com aproximadamente 991,4m², 0,4% do total da sua área de intervenção; e,
3. solo rústico, na categoria de “espaço agrícola”, na larga maioria da sua área de intervenção, correspondendo a 229.933,8m² (96,7%).

Nestes termos, o PDM de Silves determina para este território um uso essencialmente agrícola, atribuindo-lhe, contudo, um carácter de transição do solo urbano para os solos agrícolas, assumindo assim uma função de articulação com o fecho da malha urbana de Alcantarilha. Acresce ainda, do ponto de vista do planeamento territorial², a delimitação do Plano de Pormenor do Baleizão, a W de Alcantarilha, com vocação para atividades económicas, opção que vem reforçar e enquadrar a articulação do PPR, particularmente por via das acessibilidades à ER125.

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

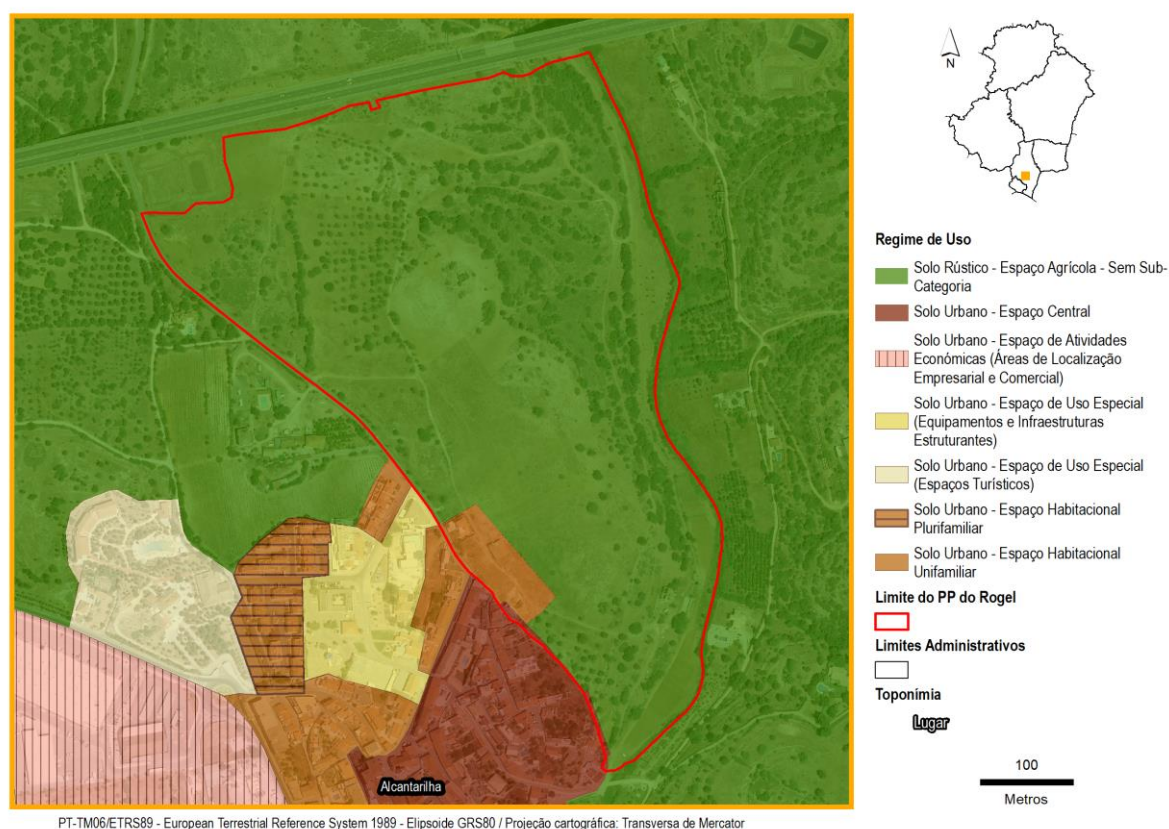
¹ Note-se que, para o aglomerado de Pêra, cuja dinâmica social e económica é em muito semelhante com o aglomerado de Alcantarilha, estabelecendo com este fortes sinergias e complementaridades, o PROT Algarve define, também, o turismo como uma função existente a manter / estimular.

² Note-se que a delimitação do PP do Baleizão foi integrada, por atualização, no PDM de Silves.

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 Unifamiliare

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 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 4.2).

Quadro 4.2
Regime de edificabilidade no espaço agrícola

Usos Admitidos (com edificabilidade definida)	Ampliações		Novas edificações	
	Ac (m²) ¹	Pisos ¹	Ac (m²) 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	

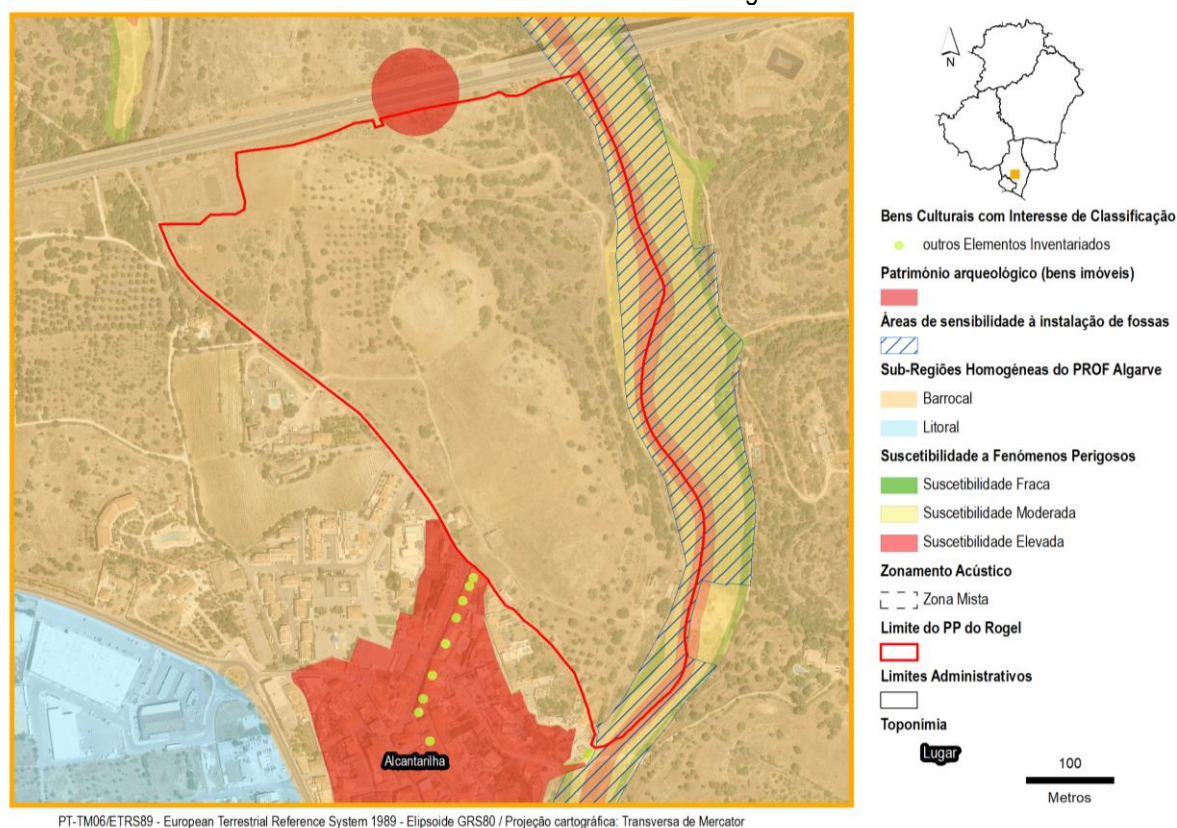
Ac – área de construção; Hf – Altura de fachada; TER – Turismo em Espaço Rural; TH – Turismo Habitação; PCC – Parques de Campismo e Caravanismo. **Notas:** 1. Número de pisos e área de construção acima da cota de soleira. 2. Estes parâmetros não se aplicam aos PCC. Essa tipologia rege-se pelo disposto 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*” (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 do Rogel, integra os limites ao regime de uso (vd. figura 4.2), que a seguir se sistematizam:

- Suscetibilidade e fenómenos perigosos / zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais;
- Proteção de Recursos Naturais \ Sub-regiões homogéneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
- Proteção de Bens Culturais \ Património arqueológico; e,
- 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” (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 E do plano, na contiguidade da Ribeira de Alcantarilha.

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 PPR 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 regulamento do PDM de Silves, as definidas no PROF Algarve.

Proteção de Bens Culturais \ Património arqueológico

Este limite refere-se a ocorrências arqueológicas identificadas pelo Código Nacional de Sítio e sua área de proteção, determinando (artigo 27.º, n.º 1 do regulamento do PDM de Silves) que todas as operações urbanísticas que impliquem intervenções no solo ou subsolo devem ser objeto de parecer prévio dos serviços municipais de arqueologia, sem prejuízo para a consulta da entidade de tutela.

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.

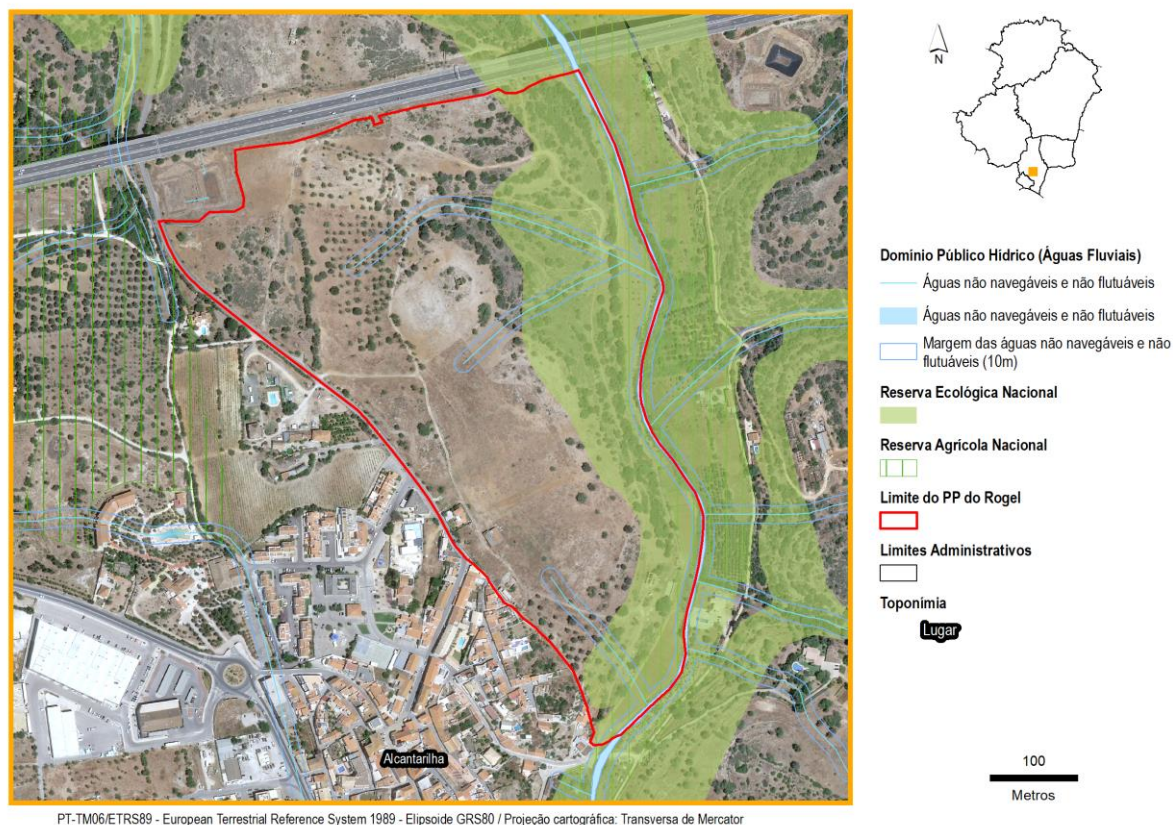
DAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

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

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

Figura 4.3
Planta de Condicionantes - 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 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 hídricos¹ e restante quadro legal complementar. No caso concreto, a área de intervenção do plano é atravessada, transversalmente, por três linhas de água e confina, a E, com outra linha de água (vd. fig. 4.3).

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 jurídico². Nestes termos, qualquer intervenção que venha a ocorrer nestes solos implica a prévia concertação com a entidade de tutela. No caso, o PP integra solos de RAN no seu setor E, em aproximadamente 8,6% da sua extensão. (vd. fig. 4.3).

Recursos Agrícolas e Florestais / Proteção ao risco de incêndio

Na área de intervenção do PPR, o PDM de Silves identifica os diferentes níveis de perigosidade de incêndio³, predominando as classes moderada, alta e muito baixa (vd. fig. 4.4), limitando o aproveitamento destes solos e sujeitando-o ao regime jurídico específico⁴.

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 “zonas ameaçadas pelas cheias”, concretamente no setor E do plano.

Infraestruturas / Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais

A Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais beneficia de faixas de proteção (vd. quadro 4.3), 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

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

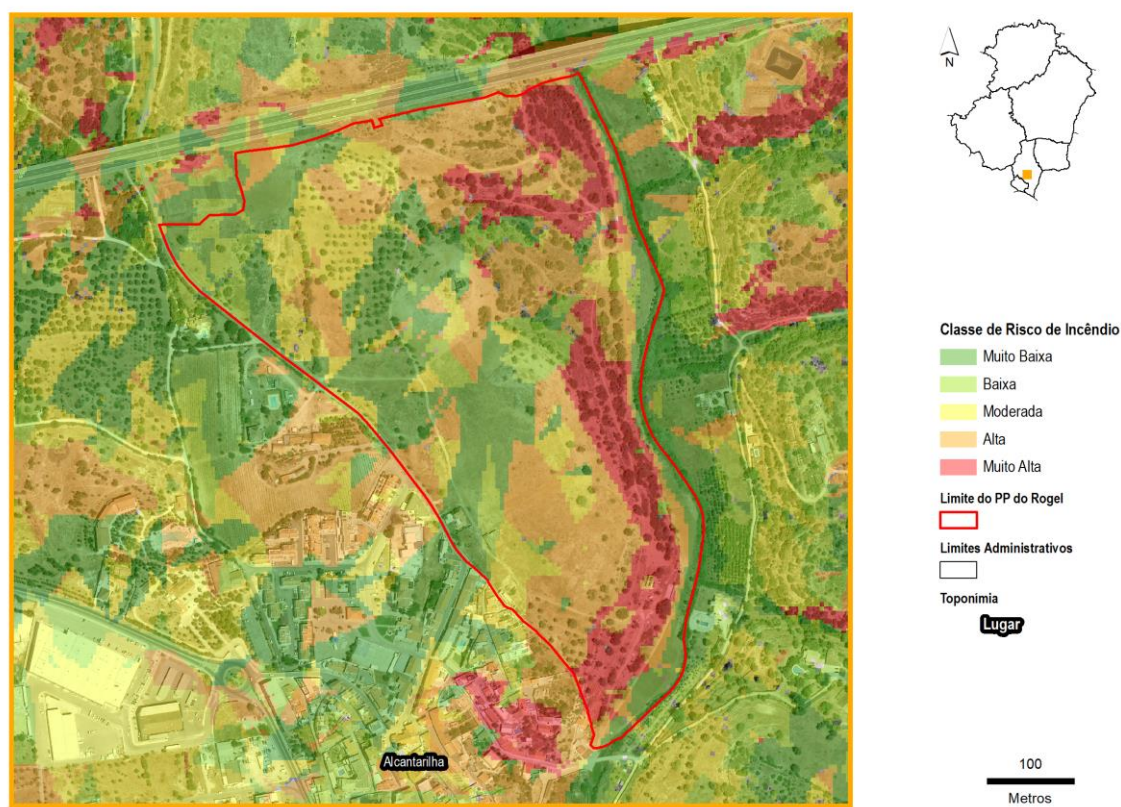
² Definido nos termos do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual.

³ 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.

⁴ Note-se que com a reclassificação do solo para urbano, esta condicionante deixará de se aplicar.

rede rodoviária nacional¹ e demais legislação conexa. No caso concreto, a área de intervenção do plano confina, a N, com a A22 e a W com a EM269-1 (vd. fig. 4.5).

Figura 4.4
Planta de Condicionante - Perigosidade de incêndio rural



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

Quadro 4.3
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.

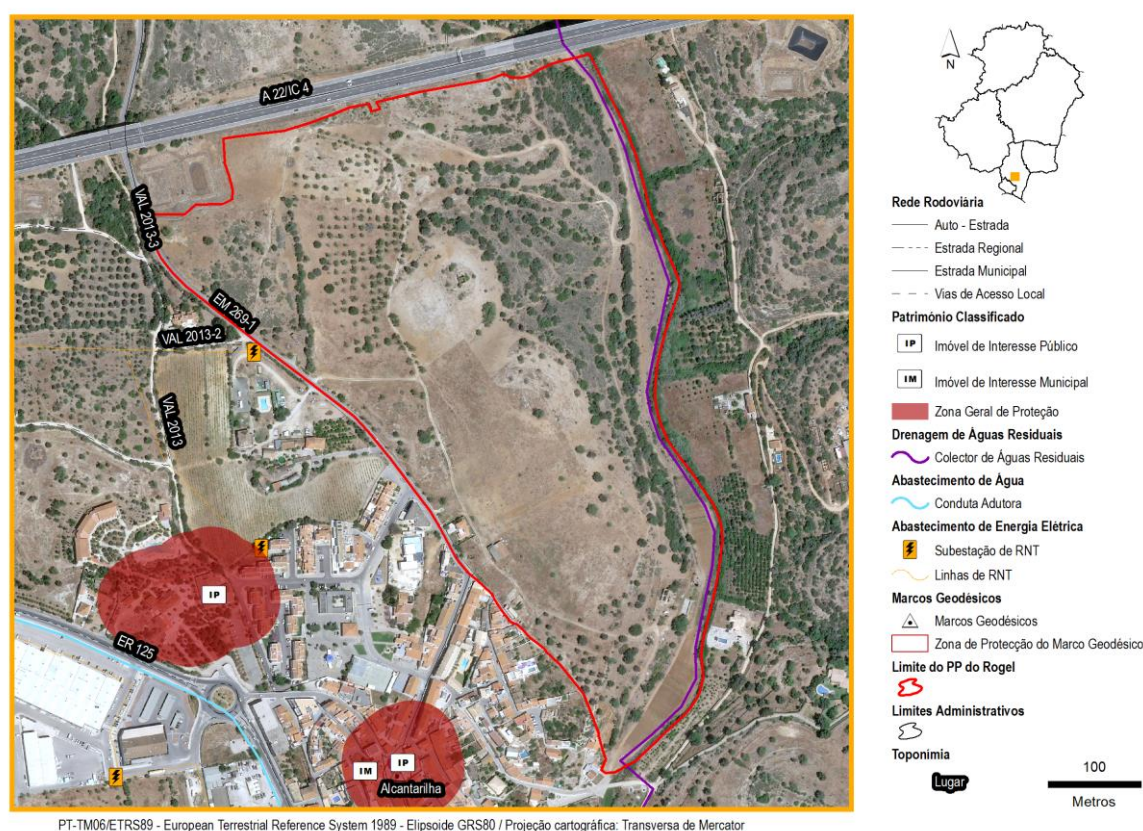
Fonte: Adaptado da Lei 34/2015, de 27 de abril

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

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 PPR confina a N com a VAL 2172 (vd. fig. 4.5).

Figura 4.5
Planta de Condicionantes - Património e Infraestruturas



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

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, constata-se o alinhamento pleno do PPR com os 4 os vetores de ação estratégica, como seja:

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

Este vetor, focado no dinamismo da base económica e na 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 em segmentos diversificados.

2. APROVEITAMENTO, VALORIZAÇÃO E SALVAGUARDA DOS RECURSOS E PATRIMÓNIO

Ciente da riqueza e diversidade dos recursos e património existente e simultaneamente da sua importância na salvaguarda da identidade e diversidade territorial, este vetor visa a garantir a salvaguarda e manutenção em estado favorável dos recursos naturais e patrimoniais, fomentar a sustentabilidade dos recursos e prevenir e monitorizar situações de ‘risco’ para pessoas e bens.

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

3. 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.

4. GOVERNANÇA, CIDADANIA E COESÃO SOCIAL

Este vetor tem por base o princípio da participação¹, entendido como um pilar para o exercício da cidadania e o aprofundamento da democracia participativa. Constitui uma condição para o desenvolvimento e coesão social do território. A ele está associada a informação e a simplificação do acesso à mesma, como condições para uma prática ativa de cidadania e um envolvimento e corresponsabilização dos atores nas opções tomadas, no caso concreto, no domínio do ordenamento do território.

A expressão espacial desta estratégia encontra-se representada no modelo de desenvolvimento territorial, destacando-se deste que a área a sujeitar a PP se integra na unidade territorial litoral barrocal, de acordo com o previsto no PROT Algarve e na subunidade territorial de desenvolvimento “turismo, habitação e comércio”, não obstante a necessária complementaridade de funções e a adequação das mesmas à especificidade territorial em causa. Esta área constitui um dos vértices dos eixos de dinâmica e centralidade territorial, em particular com a sede de concelho.

6. DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO

A competitividade e o desenvolvimento territorial são robustecidos com o sentido de oportunidade na seleção de iniciativas e projetos de investimento que, apostando na diversificação e qualificação da base económica, concretamente na sua maior resiliência em face das alterações a que se tem vindo a assistir, e na coesão social e territorial, permitam alavancar e suportar a implementação da estratégia de desenvolvimento definida.

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

Assim, o acolhimento de **investimento** em **novas áreas urbanas** sustentáveis, inclusivas e em harmonia com a envolvente, a par com a **instalação de atividades económicas** de suporte às necessidades da população e a dinamização da base económica traduzem-se na fixação de população, 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 com uma procura significativa, onde o investimento público (e privado) já alavanca a estruturação do território, como é o caso da União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra.

Com efeito, da análise das últimas décadas, conclui-se que a freguesia tem vindo a registar um aumento residual de população residente, em resultado (também) de alguma indisponibilidade de solos para habitação. Por isso, todas as iniciativas sustentáveis que possam inverter (ou reduzir) esta dinâmica são relevantes para o desenvolvimento do território. Paralelamente, e numa perspetiva multifuncional do espaço urbano, a qualificação ambiental, patrimonial e funcional do território vai ao encontro do reforço da atratividade do território e, nessa linha, da sua competitividade.

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

1. Prevê a ampliação estruturada do aglomerado de Alcantarilha com a criação de um espaço multifuncional, ancorado em equipamentos sociais, de saúde e de desporto, complementado por comércio, serviços, um estabelecimento hoteleiro e espaços habitacionais, incluindo habitação a custos acessíveis, alavancando a potenciação do dinamismo económico e social do aglomerado e do concelho, com a criação de empregos e consequente fixação de população;
2. Permite potenciar a atratividade e competitividade da vila de Alcantarilha, alargando a sua área de influência por força da oferta residencial (incluindo acessível) e de equipamentos sociais e de saúde e desporto que se pretendem implementar, complementados com espaços de comércio e serviços;
3. Contribui para a qualificação do ambiente urbano e das condições de circulação no interior da malha urbana do aglomerado de Alcantarilha ao enquadrar um novo acesso viário de ligação à ER125 e ao permitir, diversificando a base económica, a criação de condições para a fixação de atividades económicas de proximidade e assim reduzir as necessidades de deslocação;

4. Salvaguarda e valoriza os recursos naturais e patrimoniais existentes, no respeito pelas suas especificidades, incorporando-os na solução urbana a definir e assim propiciando a sua perpetuidade e integração da identidade local nas cidades de amanhã;
5. Vai ao encontro do interesse manifestado pelo promotor em promover a ampliação do aglomerado de Alcantarilha e reforçar o investimento neste território;
6. Permite valorizar o potencial locativo desta área, conferido pela proximidade ao nó da A22 e à ER125;
7. Reforça a oferta de equipamentos de saúde, de apoio social e de desporto, qualificando o território e melhorando a qualidade de vida da população;
8. Promove a qualificação territorial e ambiental de uma área estratégica, em abandono, desqualificada e sem qualquer aproveitamento;
9. Reforça a visão policêntrica da estrutura urbana regional, valorizando o aglomerado existente e reposicionando o mesmo na dinâmica económica e de fluxos, numa complementaridade funcional;
10. Optimiza o investimento público efetuado ao consolidar áreas adjacentes ao perímetro existente e reforçar infraestruturas urbanísticas, na perspetiva da sua sustentabilidade;
11. Converge e constitui um fator multiplicador da estratégia de desenvolvimento local definida no PEDS e amadurecida na revisão do PDM de Silves;
12. Concretiza alguns dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) das Nações Unidas, com destaque para o ODS11 “Cidades e comunidades sustentáveis”, ODS3, “Saúde de qualidade”, ODS15 “Proteger a vida terrestre”, ODS 6 “Água potável e saneamento” ou ODS 8 “Trabalho digno e crescimento económico”; e,

13. Converte com o próprio quadro legal vigente - RJIGT e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto -, ao integrar um conjunto de exigências na sustentabilidade económica financeira do investimento e na execução efetiva do mesmo, garantindo a exequibilidade e concretização da proposta, eliminando eventuais 'especulações imobiliárias' que decorriam dos espaços urbanizáveis, como áreas de expansão sem qualquer programação¹.

Neste contexto, considerando o quadro de oportunidades enunciado e as possibilidades conferidas pelo 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 (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 do Rogel com efeitos registais, por via da **contratualização**.

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

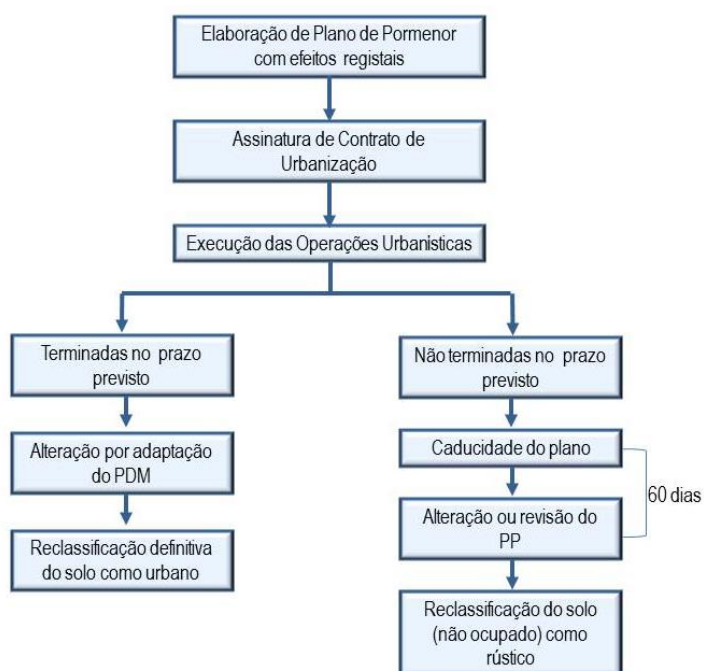
Uma das especificidades mais relevantes do novo quadro legal de ordenamento do território, que vai ao encontro da "sustentabilidade territorial" (preâmbulo do RJIGT), é a eliminação da categoria operativa de solo urbanizável, limitando a reclassificação do solo rústico para solo urbano ao fundamento nas necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais, assumindo um carácter excecional (*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 se processa, de entre outras soluções, por via da elaboração¹ de um **plano de pormenor (PP) com efeitos registais** (vd. figura 7.1), nos termos do artigo 108.º do RJIGT.

É precisamente esta disposição que determina a necessidade de se proceder, no caso do PPR, à **elaboração de um PP com efeitos registais**, na medida em que a ampliação do perímetro urbano de Alcantarilha incide, parcialmente, em solos classificados, no PDM de Silves, como solos rústicos, impondo-se, portanto, a sua reclassificação para solo urbano a fim de acolher e viabilizar a implementação da estratégia inerente ao PPR.

Figura 7.1
Procedimento da reclassificação de solo rústico



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

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 seguintes² (vd. quadro 7.1):

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

² Aferidas da articulação entre os artigos 72.º do RJIGT e 8.º e 9.º do DR15/2015, de 19 de agosto.

1. contribuir para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território, obrigando à **fixação** dos encargos das operações urbanísticas, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.

De entre os conteúdos (documentais e materiais) do PPR estará a programação (temporal e financeira) da execução do plano, cuja sustentabilidade (económica) é garantia de aprovação. De igual forma o plano irá também integrar e assumir o contrato de urbanização cujo alcance incorpora todos os encargos decorrentes da execução do plano, incluindo o reforço de infraestruturas ou equipamentos, caso se venha a concluir pela sua necessidade.

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 aglomerado de Alcantarilha é a sua localização estratégica, e, por outro lado, em face do grau de consolidação das áreas referidas (vd. capítulo 2), é de todo fundamental promover a contiguidade espacial das áreas existentes, ao invés de as dispersar pelo território. Neste contexto, avalia-se a dinâmica urbanística desta área com recurso a 4 indicadores:

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

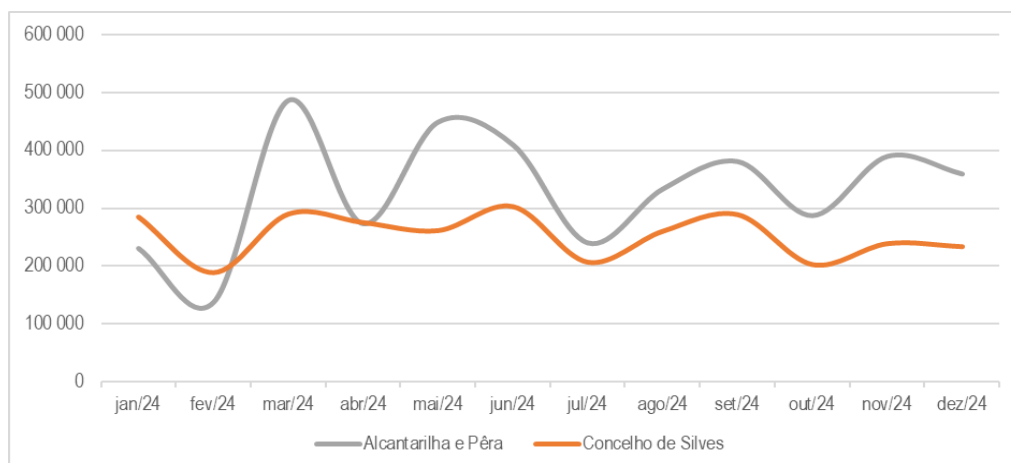
Retomando aqui algumas das conclusões do capítulo 2, considera-se que os indicadores de execução física demonstram a consolidação do aglomerado de Alcantarilha, uma vez que o mesmo apresenta um grau de consolidação de 91,2%, o que vem demonstrar a inexistência de áreas urbanas disponíveis para a instalação das atividades agora previstas,

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

O Município de Silves acompanha diariamente, por via da Casa Pronta, as transações imobiliárias, de uso habitacional, efetuadas no território municipal, com desagregação às freguesias/união de freguesias. De acordo com a referida informação e centrando a análise apenas no ano de 2024, a União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra registou um total de 108 transações, o que constitui cerca de 15% do total de transações ocorridas no território municipal.

Se a estes valores se associar a leitura do preço médio constata-se que a União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra constituiu, no período em análise, a área onde os preços praticados foram os mais elevados, atingindo uma média de 331.235€ por transação. Ora este indicador é reflexo de várias dinâmicas que se entrecruzam como seja, por exemplo, a tipologia da oferta de habitação e da procura, assim como a influência da dimensão litoral neste mercado. Por outro lado, também informa sobre a dificuldade acrescida de aceder a habitação, por parte de famílias da classe média ou da classe baixa, razão pela qual se preconiza no plano a oferta diferenciada de soluções habitacionais que vão desde a habitação a custos controlados, passando por habitação plurifamiliar até habitação unifamiliar em banda ou isolada.

Gráfico 4.1
Preço médio das transações de imobiliário destinado a habitação (2024)



Fonte: adaptado de Casa Pronta, 2024

2.3. da quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes.

Retomando a análise do capítulo 2, constata-se que os compromissos urbanísticos válidos e eficazes, assumem uma reduzida expressão urbanística concentrando-se, funcionalmente, no espaço de atividades económicas.

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

Com efeito, a vantagem locativa deste projeto constitui uma das bases da sua atratividade e, efetivamente, nesta área, o aproveitamento do solo urbano é significativo (91,2%). Além do mais, as

áreas urbanas degradadas¹ disponíveis não permitem enquadrar os usos e morfotipologia prevista uma vez que correspondem a áreas de reduzida dimensão distribuídas pontualmente pelo aglomerado e sem possibilidade de aproveitamento global. Assim, considera-se que, numa visão prospetiva do território, limitar o crescimento do aglomerado de Alcantarilha aos seus limites atuais, constituiria um estrangulamento e perda de atratividade e competitividade, o que se revela como uma opção de planeamento e desenvolvimento pouco racional.

Noutra perspetiva, e focando a análise no reforço de equipamentos e serviços de apoio à comunidade, que o plano pretende promover, impõe-se a perspetiva da qualificação territorial, do dinamismo económico e criação de emprego, a par com a promoção da qualidade de vida dos residentes.

Acresce que o próprio quadro legal estabelece mecanismos de intervenção pública diferenciados atendendo às especificidades do território. Assim, conjugando as políticas de reabilitação e as de consolidação e remate de malha, é possível ao Município de Silves desenvolver o seu poder autónomo de gestão do território, materializando a sua estratégia de desenvolvimento territorial.

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

No quadro da competitividade regional, atendendo à consolidação do aglomerado e à procura que o mesmo tem vindo a registar, assume-se como indispensável estruturar o aglomerado nesta área, desenvolvendo uma nova frente de remate do aglomerado, na sua relação com a EM269-1 e estabelecendo uma nova via de circulação que permita distribuir o tráfego sem sobrecarregar o aglomerado de génese de Alcantarilha.

Não obstante os estudos a desenvolver, prospetiva-se a criação de uma ligação da ER125, por via do Plano de Pormenor do Baleizão até à EM269-1 e daí à área de intervenção do plano. Consolida-se assim a estruturação do aglomerado, promovendo a melhoria das condições de acesso e circulação, assim como de segurança e fluidez.

A questão fundamental desta estruturação é assim a da competitividade, da qualificação e da atratividade e não especificamente a da afetação de solos à estrutura ecológica, não obstante a necessária² e determinante garantia de que esta área apresentará uma estrutura urbana

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

² Veja-se a este respeito as orientações no capítulo 8.

ambientalmente equilibrada, valorizadora dos recursos naturais endógenos e propiciadora de espaços de estada confortáveis, acessíveis e equilibrados.

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

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

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

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

CONDIÇÃO	VERIFICAÇÃO
1. contribuir para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável do território.	✓
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	✓
3. indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano	✓
4. necessidade de promover a compatibilização com os programas territoriais	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 RJIGT, um conjunto de **critérios preferenciais** a considerar na definição de novas áreas de solo urbano, designadamente:

- a. adequação, compatibilidade e conformidade com a estratégia e o modelo de desenvolvimento definidos;

- b. contiguidade espacial a solo urbano consolidado;
- c. otimização do investimento público em infraestruturas, fazendo coincidir o solo urbano (reclassificado) com uma área já infraestruturada (parcial ou totalmente);
- d. descoincidência com áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- e. descoincidência com limites ao regime de uso, de acordo com estabelecido no PDM;
- f. implementação de equipamentos e serviços de utilização coletiva que valorizem o território municipal, nomeadamente nos domínios da saúde, proteção social, desporto, cultura, lazer e recreio; e,
- g. promoção de sinergias com outros usos/atividades existentes (particularmente no domínio da atividade económica).

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

Por fim, centrando a atenção na execução material da ocupação a prever no PPR, 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 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.

¹ De acordo com o disposto no artigo 121.º do RJIGT.

De anotar, precisamente, que por solicitação do promotor se perspetiva um prazo de execução da ocupação urbana, a prever no plano, de 12 anos.

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

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 PPR, nomeadamente:

1. Promover a ampliação do aglomerado de Alcantarilha reforçando a sua atratividade e competitividade.

O incremento da disponibilidade de solo para habitação e usos complementares constitui um desígnio nacional, com reflexo local em todo o território municipal, mas com particular relevância no setor sul do concelho onde o dinamismo económico mais se faz sentir. Assim, em face da localização estratégica do aglomerado de Alcantarilha ao nível das acessibilidades, da localização geográfica e área de influência, reforçar a disponibilidade de habitação e outras atividades económicas de proximidade, constitui uma aposta no reforço da atratividade e competitividade territorial.

De igual forma, ao prever a instalação de atividades complementares de comércio e serviços, a par com uma larga oferta de equipamentos no domínio da saúde, apoio social e desporto, o PPR qualifica a oferta urbana, o que, para além de dinamizar a base económica, potencia ainda mais a atratividade deste território para a fixação de população e de atividades económicas.

Acresce ainda que, ao prever diferentes tipologias de habitação (desde habitação a custos controlados passando por habitação coletiva, unifamiliar, em banda ou isolada), o PPR apresenta-se como

inclusivo, acessível e integrador, ou seja, apresenta uma matriz de atratividade que promove a coesão social.

2. Qualificar o ambiente urbano do aglomerado de Alcantarilha, valorizando os recursos naturais e patrimoniais.

O desenvolvimento urbano das cidades e vilas é reflexo da sua história, recursos e identidade, pelo que, importa traduzir essa especificidade para a construção de uma nova área urbana, sob pena de perda de diversidade e de atratividade. Assim, assume-se como objetivo do plano o incorporar na solução urbana uma perspetiva de qualificação urbana a todos os níveis, seja ela da valorização patrimonial, da mobilidade e acessibilidade, da oferta de serviços e atividades complementares, da criação de espaços públicos de qualidade, acessíveis e inclusivos, do reforço dos espaços arborizados e equipados ou ainda da qualidade da construção em face dos desafios da eficiência energética, do ruído ou do conforto.

Destaca-se desta qualificação a criação de condições para o desenvolvimento de uma alternativa rodoviária de acesso ao interior do aglomerado de Alcantarilha, desviando o trânsito da ER125 pelo setor Norte do aglomerado. Assim, fazendo jus às exigências atuais de qualidade e segurança do ambiente urbano, a elaboração do plano permite reduzir constrangimentos ao nível da circulação rodoviária, ruído e poluição atmosférica e sonora, promovendo a fluidez e segurança na circulação, num território saudável, equilibrado, qualificado e atrativo.

Ainda a este respeito, atendendo à presença relevante de um troço da Ribeira de Alcantarilha e da ligação ao antigo lavadouro e outros espaços de matriz rural requalificados, pretende-se com este plano, dar continuidade ao percurso pedonal, em projeto, que, acompanhando as margens da Ribeira de Alcantarilha, estabelece a ligação pedonal e ciclável a Armação de Pêra, promovendo hábitos de circulação ativa e modos de vida saudável e constituindo, simultaneamente, um reforço das condições de mobilidade sustentável e de valorização dos recursos naturais e paisagísticas existentes.

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

A localização da vila de Alcantarilha constitui uma das suas principais linhas de força e um fator de atratividade. Em consequência, a elaboração de um plano que reforce esta condição do território, apresenta-se como uma decisão eficiente, racional e sustentável de ordenamento e desenvolvimento do território. Pretende-se, assim, com a elaboração do plano, aproveitar as vantagens locativas e de

dinâmica existentes, rentabilizando o investimento (público e privado) efetuado, designadamente nas infraestruturas rodoviárias e de abastecimento¹ e saneamento². Considera-se assim que a valorização dos recursos endógenos e das suas especificidades, constitui uma base diferenciadora e eficiente da política pública de ordenamento e desenvolvimento do território.

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

1. definir, como uso dominante, o uso de habitação, admitindo-se, complementarmente os usos de comércio, serviços, equipamentos e turismo, 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 PPR

Usos	Io	Iu	Pisos HF
Habitação Unifamiliar	0,25	0,5	2 -
Habitação Plurifamiliar	0,4	1,6	4 -
Comércio / Serviços	0,8		- 10
Equipamentos	0,4	1,2	3 -

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

¹ Nestes dois casos, particularmente em articulação com o PP do Baleizão.

² Com destaque para a ligação à rede de aproveitamento de águas residuais para rega, em desenvolvimento pela Águas do Algarve.

- 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. 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; e,
 12. 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;
 13. garantir a salvaguarda e valorização dos elementos de património, designadamente natural, rural e arqueológico, assumidos como especificidades territoriais de identidade e diferenciação.

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

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 9.1
Conteúdo material do PPR

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

Quadro 9.2
Conteúdo documental do PPR

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

10. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O procedimento de elaboração do PPR 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 **3 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.

Quadro 10.1
Calendário dos trabalhos

Descrição dos Trabalhos	2025			2026				2027				2028
	2.º T	3.º T	4.º T	1.º T	2.º T	3.º T	4.º T	1.º T	2.º T	3.º T	4.º T	1.º T
Deliberação de início ¹												
Consulta pública preventiva (15 dias)												
Elaboração da proposta de plano												
Concertação ² (5 + 15 dias)												
Consulta pública (20 dias)												
Elaboração da versão final												
Aprovação e publicação												

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPR, 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 PPR 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 República, nos termos da alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.

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

Quadro 11.1
Composição da equipa técnica externa

Especialidade	Identificação	Função
Geografia Física	Ricardo Tomé	Coordenador Técnico
Geografia	Ana Isabel Rodrigues	Gestora de Projeto e Subcoordenação Técnica
Geografia	Bogdan Jaranovic	Técnico (a)
Geografia	Fernando Cabrita	
Geografia	Gabriel Lisboa	
Arquitetura	José Soalheiro (opera-projects)	
Direito	Isabel Moraes Cardoso	
Geografia	João Marcelino	
Biologia	João Pinto	
Arquitetura Paisagística	João Rodrigues	
Geografia	João Rocha	
Engenharia Civil e Arquitetura	Paulo Terra	
Geografia	Sérgio Correia	
Engenharia Química	Sofia Delgado	

12. FONTES

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

Aviso n.º 33/2021, de 4 de janeiro – Revisão do Plano Diretor Municipal de Silves.

Aviso n.º 5455/2021, de 24 de março. Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Alcantarilha.

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”.

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

Câmara Municipal de Silves /DGT, (2023). Ortofotomapa, 1:10.000 (resolução 0,5m).

Câmara Municipal de Silves /DOGU/OT, (2024). Levantamento de campo de atualização do estado de conservação do edificado.

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

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

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

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

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

Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, alterada pelos Decretos-lei n.ºs 17/2009 de 14 de janeiro, 15/2009, de 14 de janeiro, 114/2011, de 30 de novembro, 83/2014, de 23 de maio, 10/2018, de 14 de fevereiro, 14/2019, de 21 de janeiro, 20/2020, de 01 de maio e 82/2021, de 13 de outubro; pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto e retificada pelas Declarações de Retificação n.ºs 20/2009, de 13 de março e 27/2017 de 02 de outubro. Determina as Medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.

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, 16/2024, de 19 de janeiro e 117/2024, de 30 de dezembro, alterado pela Lei n.º 53-A/2025, de 09 de abril. Estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

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.

DGT (2025). Limites Administrativos. Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP).

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

Instituto Nacional de Estatística (2021), Base de Georeferenciação de Edifícios (BGE).

Instituto Nacional de Estatística (2021), Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) dos Censos.

Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, retificada pela Declaração de Rectificação n.º 4/2006, de 16 de janeiro e alterada pelas Leis n.ºs 78/2013, de 21 de novembro, 34/2014, de 19 de junho e n.º 2/2023, de 18 de agosto. Estabelece a titularidade dos recursos hídricos.

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 3/2021, de 07 de janeiro, 52/2021, de 15 de junho e 10/2024 de 08 de janeiro. Estabelece a Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

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

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

Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril. Programa regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve).

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

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