

Plano de Pormenor do Geraldo

(elaboração)



Termos de Referência

Silves, 23 de janeiro de 2024

versão 1

ÍNDICE

	Pág.
1. Contextualização	4
2. Enquadramento Territorial	6
3. Quadro Legal	10
4. O PPG nos Instrumentos de Gestão Territorial	11
4.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve	12
4.2. Plano Diretor Municipal de Silves	14
4.2.1. Sobre o Regime de Uso	15
4.2.2. Sobre os Limites ao Regime de Uso	17
4.2.3. Sobre as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	20
5. Referencial Estratégico para o Desenvolvimento	24
6. Da Oportunidade de Elaborar o Plano	25
7. O Projeto a Instalar	27
8. Objetivos e Base Programática	28
9. Conteúdo Material e Documental da Elaboração do Plano	31
10. Faseamento e Calendarização da Elaboração do Plano	33
11. Equipa Técnica	34
12. Notas Finais	35
13. Fontes	36

ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
1. Área de intervenção do PPG	7
2. Planta de Ordenamento – Regime de Uso	15
3. Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso	18
4. Planta de Condicionantes – Recursos Naturais	20
5. Fotos do terreno	21
6. Foto da zona da Charca / Lagoa	22
7. Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural	23

ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
1. Indicadores demográficos e económicos	8
2. Regime de edificabilidade no espaço agrícola	17
3. Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPG	30
4. Conteúdo material do PPG	31
5. Conteúdo documental do PPG	32
6. Faseamento dos trabalhos	33
7. Cronograma dos trabalhos	34
8. Composição da equipa técnica externa	34

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

O desenvolvimento territorial é um processo de transformação progressiva dos territórios onde vivem as sociedades humanas, que visa superar as problemáticas considerando as limitações e os recursos locais, num quadro de governança (Reis, 2021). Esse processo depende da coordenação de diferentes componentes, como a física, a estrutura do povoamento e o padrão de ocupação. O desenvolvimento deve ser orientado e estruturado tendo em atenção o dinamismo da atividade económica, que gera empregos, riqueza e sinergias, e que influencia a distribuição geográfica da população, das infraestruturas e equipamentos, envolvendo os atores e a comunidade local e tendo subjacente os princípios de sustentabilidade.

Embora a atividade económica seja um importante eixo de desenvolvimento de uma sociedade, com amplo reflexo territorial, também as preocupações com a solidariedade e segurança social, num contexto de envelhecimento estrutural da sociedade e de saúde dos idosos, são determinantes para a sustentabilidade do sistema social e do garante de qualidade de vida daqueles que outrora contribuíram economicamente de forma mais ativa. Acresce o facto de se considerar importante ampliar as respostas sociais de apoio aos cidadãos idosos, num quadro de aumento das doenças degenerativas, como, por exemplo, a doença mental - considerada prioridade face aos principais problemas de saúde identificados pelo Agrupamento de Centros de Saúde do Algarve II – Barlavento (ACeS Barlavento), no seu Plano Local de Saúde (ACeS Barlavento, 2017-2020).

Num contexto de crescimento sustentável dos setores económico, social, ambiental e cultural, conjugado com o aumento da competitividade territorial e da necessidade de aumentar as vantagens competitiva e estratégica, coloca-se um enorme desafio às autarquias locais na promoção do dinamismo (económico) do seu território, por via da fixação de atividades económicas, de população, da qualificação urbana e da salvaguarda dos recursos e especificidades locais. São estas entidades da administração local, dentro do quadro das suas competências, as que melhor se posicionam para cumprir com os interesses próprios das populações residentes, num enquadramento territorial transversalmente sustentável, competitivo e inclusivo, onde deverá prevalecer o ordenamento racional, proporcional e equilibrado de todos os seus recursos, sobretudo o uso do solo. Por isso, cabe às autarquias a promoção da “política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”, designadamente planejar, programar e promover a respetiva concretização do uso do solo (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).

Assim, perante o referido quadro de competências, o Município de Silves, face à iniciativa de particulares² de promover o desenvolvimento de um equipamento social para idosos, no lugar do Geraldo (Vales de Pêra), na União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra, com enorme relevância no que diz respeito ao aumento da rede de respostas sociais no Município e no Algarve, e em convergência com o Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves³), na sequência de uma ponderação interna, reconhece o potencial de oportunidade para a elaboração de um Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), mais concretamente o **Plano de Pormenor do Geraldo (PPG)**.

Esta pretensão surge no decurso da reformulação de um pedido de informação prévia, aprovado por deliberação camarária de 03/03/2021, para um investimento inicial relativo à construção de um estabelecimento hoteleiro isolado. Contudo, quando se perspetivou a alteração do uso turismo para o de equipamento de apoio à terceira idade, não foi possível enquadrar a referida alteração nos termos do previsto no Regulamento do PDM de Silves. Assim, perante a experiência dos promotores no desenvolvimento destes projetos e face às condicionantes impostas pelo PDM de Silves, o PIER desponha como o melhor instrumento para desenvolver e concretizar 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 Territorial⁴ - RJIGT).

Em virtude da tipologia do projeto e das condicionantes territoriais existentes, fez-se uma auscultação informal preliminar ao Núcleo de Respostas Sociais do Instituto de Segurança Social de Faro e à Agência Portuguesa do Ambiente / Administração da Região Hidrográfica do Algarve, ambas entidades

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

² Correspondente ao MGD 2343, de 22 de janeiro de 2024.

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

⁴ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

representativas dos interesses a ponderar, nos termos do artigo 86.º do RJIGT, por forma a detetar necessidades comuns e enquadramentos específicos que devem ser atendidos com o PPG.

Para o efeito, concretizam-se os respetivos Termos de Referência, como base programática da elaboração do Plano, integrando o enquadramento legal, processual e estratégico, concretizando e caracterizando a área de intervenção e ainda a sua compatibilidade e conformidade com os demais instrumentos de gestão territorial (IGT). Define-se, igualmente, nos Termos de Referência, a oportunidade, objetivos e programa base a concretizar com a elaboração do Plano, focando a análise na fundamentação da opção de elaborar um PIER. 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 RJIGT, os Termos de Referência deverão acompanhar e fundamentar a deliberação da Câmara Municipal de Silves que determina a elaboração do Plano de Pormenor, ficando disponíveis para consulta, durante o período de consulta pública prévia¹.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

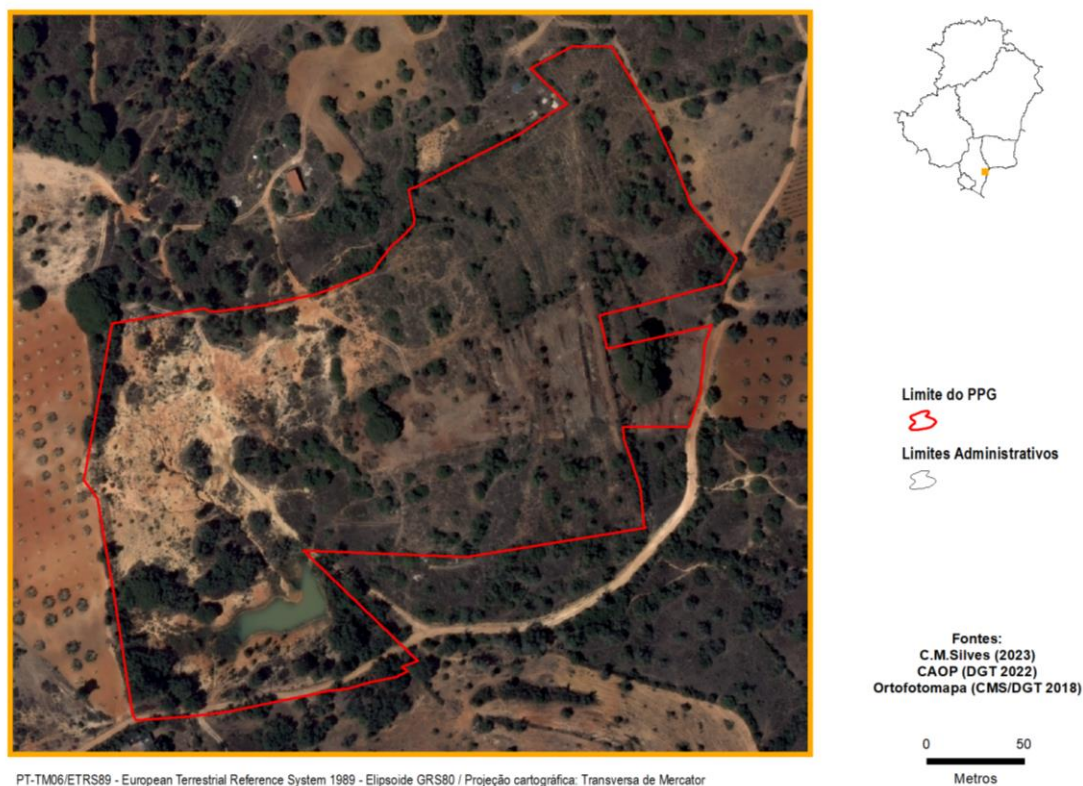
A área sobre a qual incide a elaboração do PPG localiza-se no lugar de Geraldo (Vales de Pêra), na União das Freguesias de Alcantarilha e Pêra, concelho de Silves, entre a A22 (a sul da Via do Infante) e a EN125 (a norte do troço que une a localidade de Guia a Alcantarilha e a Pêra) (vd. fig.1).

Corresponde a uma parcela com cerca de 60.040m², que integra os prédios rústicos n.ºs 61 e 118, da Secção 11. Este espaço desenvolve-se em solo rústico do barrocal algarvio, a NE das sedes de freguesia, que lhe distam cerca de 2,5/3,0km, e a NW do parque Zoomarine Algarve, a uma distância semelhante de 2,5km.

Trata-se de uma área privilegiada pela proximidade das infraestruturas viárias referidas e que, de certa forma, são importantes pilares do desenvolvimento deste projeto, conferindo-lhe um posicionamento estratégico em termos de acessibilidade e de ligação a outras infraestruturas complementares na envolvente.

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

Figura 1
Área de Intervenção do PPG



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

A área a sujeitar a Plano, apesar de enquadrada em espaço agrícola, de acordo com o PDM de Silves, apresenta-se sem utilização de relevância em curso, quer nas áreas de matos do barrocal, quer na parte agrícola de olival (ver capítulo 4.2.3), integrando em igual proporção solos calcários (Vc), no setor nascente do terreno e solos litólicos, não húmicos (Vt), no setor poente, conferindo-lhe capacidade de uso de classe C¹, ou seja, com limitações acentuadas.

Insere-se em solo rústico, qualificado como espaço agrícola, existindo uma sobreposição da parcela com a Reserva Agrícola Nacional (RAN) sujeita ao RJRAN. A parcela é atravessada por linhas de água e apresenta uma charca/lagoa, pelo que se deverá atender às disposições legais associadas ao domínio público hídrico.

¹ Corresponde aos solos com capacidade de uso moderada, limitações acentuadas, riscos de erosão elevados, suscetíveis de utilização agrícola pouco intensiva e de outras utilizações (cfr. artigo 7.º, n.º 2, alínea c) do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJRAN), aprovado pelo Decreto-lei n.º 73/2009, de 31 de março, na sua redação atual).

Do ponto de vista do enquadramento territorial, importa agora atender particularmente à dinâmica económica e demográfica desta área, focando particularmente a atenção na União das Freguesias de Alcantarilha e Pêra. O seu dinamismo socioeconómico é indissociável da localização geográfica, uma vez que, fruto da sua distância relativa aos grandes centros populacionais mais turísticos, não apresenta as pressões (particularmente em resultado do setor do turismo) existentes no litoral, o que lhe confere ótimas propriedades para o projeto que se pretende implantar.

Quadro 1
Indicadores demográficos e económicos

Indicadores	2011		2021	
	Alcantarilha e Pêra	Concelho	Alcantarilha e Pêra	Concelho
População residente (n.º)	4 972	37 126	4 995	37 766
Densidade populacional (hab./km²)	107,48	54,59	107,98	55,53
Índice de envelhecimento	139,24	162,66	176,49	184,77
Índice de dependência de idosos	31,8	35,3	37,21	40,63
Idade média da população residente	42,82	43,87	45,84	46,08
Proporção de residentes estrangeiros (%)	9,63	11,29	14,45	13,49
População ativa (n.º)	2 336	17 476	2 189	16 848
Taxa de atividade (%)	46,98	47,07	43,82	44,61
População empregue no setor III (%)	59,15	53,35	55,43	51,79
População com ensino superior completo (%)	7,60	7,48	13,35	11,47

Fonte: Instituto Nacional de Estatística (2011, 2021)

De acordo com o quadro 1, é possível perceber que a população residente na União de Freguesias não sofreu grande variação entre 2011 e 2021, representando, em ambos os anos, cerca de 13% da população concelhia. Contrariamente ao que ocorre noutros territórios nacionais, a União de Freguesias e o concelho aumentaram a sua população residente, ainda que a taxa de crescimento efetivo¹ de 0,5% e 1,7%, respetivamente, não tenha grande expressão.

De alguma forma, este crescimento efetivo está associado à presença da uma dinâmica económica regional, que contraria a tendência natural de perda demográfica, apresentando até alguma capacidade de atrair novos residentes, como, por exemplo, população estrangeira (o que se comprova pelo

¹ Variação populacional entre 2011 e 2021.

aumento da proporção entre cidadãos nacionais e estrangeiros). Ainda assim, a perda populacional será sempre uma preocupação, atendendo ao índice de envelhecimento que, não obstante o valor que apresenta (superior a 100), regista, para a União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra, valores menores do que os do concelho, reflexo de uma estrutura etária mais rejuvenescida. Verifica-se também que, em 2021, face ao concelho, esta União de Freguesias apresenta maior percentagem de população residente com ensino superior completo, o que revela uma qualificação do seu capital humano.

Com o aumento do número de residentes com mais de 65 anos, sobretudo na sua relação com outras classes etárias, como comprovado pelo aumento do índice de envelhecimento e o índice de dependência de idosos (vd. quadro 1), urge refletir sobre os serviços e cuidados que são prestados a pessoas idosas, quer no que diz respeito à garantia de condições de acolhimento residencial, quer à oferta de serviços de saúde dignos.

Com efeito, as respostas sociais destinadas ao apoio à população idosa (65 e mais anos) têm revelado um progresso considerável, tal como referido no diagnóstico realizado no âmbito do CRESC-Algarve2020 (CCDR Algarve, 2017), tendo-se aumentado, na última década, a capacidade de acolhimento das Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI) e Centros de Dia (CD), sendo que o maior crescimento corresponde ao Serviço de Apoio Domiciliário (SAD). De acordo com este estudo, já em 2018, o concelho de Silves apresentava uma reduzida taxa de cobertura de ERPI, CD e SAD, sendo, por isso, um território prioritário para o alargamento desta oferta.

De acordo com a informação da plataforma Carta Social¹, no distrito de Faro, contabilizavam-se 84 ERPI para uma capacidade de aproximadamente 3.820 utentes, em 2021, correspondendo a um aumento de 44,83% face a 2010. No concelho de Silves, identificam-se 6 ERPI, com capacidade para cerca de 260 utentes e com uma taxa de ocupação de 97%. Já na União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra, onde a população com mais de 65 anos (correspondente a 1.186 habitantes) representa 24% do total de população residente, registam-se apenas 2 ERPI, com capacidade para cerca de 75 utentes e com taxa de ocupação atual de 100%.

¹ <https://www.cartasocial.pt/>

Esta oferta, ainda que em crescimento, revela-se insuficiente para as necessidades identificadas nos territórios, sobretudo quando conjugadas com as carências de outras respostas adicionais, como a saúde mental da população idosa, ou pessoas em situação de risco de perda de independência ou de perda de autonomia, identificadas no estudo referido.

Esta realidade tende a intensificar-se perante o aumento da esperança média de vida que, depois de dois triénios a decrescer, em parte resultado da mortalidade causada pela pandemia de covid-19, voltou a subir em relação ao triénio 2020-2022, segundo dados do INE¹. Assim, a esperança média de vida aos 65 anos está agora estimada em 19,75 anos, o que significa que a perspetiva de vida desta população é de viver, em média, até aos 84,75 anos, reforçando a necessidade de reforço da oferta de estruturas de apoio a idosos.

No que diz respeito à economia local, nesta União de Freguesias, o setor terciário representa a sua principal fonte de riqueza (em maior proporção face ao concelho), embora as atividades agrícolas e industriais registem também alguma expressão. Da população empregue no terceiro setor, cerca de 30% corresponde a domínios de atividades sociais (educação, saúde e promoção social, domínios relacionados com o presente projeto). Destaca-se, igualmente, a atividade agrícola que aumentou a sua população empregada, assim como as atividades de comércio por grosso e a retalho, a reparação de veículos automóveis e motocicletas, bem como do alojamento e restauração (restaurantes e similares), segundo dados do INE².

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 Instituto Nacional de Estatística (2023) [Estimativa provisória da esperança de vida aos 65 anos para 2021-2023](#)

² INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021: População empregada por atividade económica (CAE Ver. 3).

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 (RJAN)**.
8. Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual. Estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.
9. Portaria n.º 67/2012 de 21 de março. Estabelece as condições de organização, funcionamento e instalação a que devem obedecer as **estruturas residenciais para pessoas idosas**.

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

4. O PPG NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPG, as operações de uso, ocupação e transformação do solo regem-se pelo estabelecido no regulamento do PDM de Silves. Contudo, no quadro do sistema de gestão territorial vigente, para além do PDM de Silves, o PPG deve manter compatibilidade e conformidade, de entre outros¹, com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve¹ (PROT Algarve). Com

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

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” (artigo 22.º n.º 2 do RJIGT).

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

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

O PROT Algarve determina como ambição para a “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” (PROT Algarve, pp. 4943).

Do ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, o PROT Algarve insere a área de intervenção do PPG na unidade territorial do litoral barrocal, que concentra “a larga maioria da população, das atividades económicas e do alojamento de primeira residência, turístico e de segunda residência da região” (PROT Algarve, pp. 4957), e na subunidade territorial de Guia/Tunes, que “constitui uma área central da Região, em termos de infraestruturas viárias de nível regional e nacional, articulando as ligações Nascente-Poente com as ligações Norte-Sul ao resto do País” (PROT Algarve, pp. 4958).

Aqui predominam as áreas de agricultura baseada na policultura: estufas/pomares/vinhas e hortofrutícolas, com edificação dispersa de baixa densidade, e as áreas de edificação dispersa de média e alta densidade, nas quais se incluem grandes áreas de indústria/comércio e serviços.

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.

Do ponto de vista dos recursos naturais, esta subunidade inclui uma extensa área com dominância da extração de inertes, sendo parcialmente abrangida pelo Sítio de Importância Comunitária (SIC) Barrocal e integrando o SIC Ribeira de Quarteira, da Rede Natura 2000 (PROT Algarve, pp. 4958).

Para este território, o PROT Algarve determina, como orientação e ação prioritária para esta subunidade territorial, “Estruturar e organizar o espaço, capacitando-o para assumir funções de centralidade económica ao nível logístico e de áreas empresariais, prevenindo ocorrências aleatórias comprometedoras da coerência global” (PROT Algarve, pp. 4997).

Deste quadro, resulta uma estratégia territorial assente em sete opções estratégicas¹, das quais se destacam, de forma adaptada, para o caso concreto:

- “Sustentabilidade Ambiental, que traduz preocupações de proteção e valorização de recursos naturais e da biodiversidade”;
- “Reequilíbrio Territorial, na qual se refletem objetivos de coesão territorial e de fomento do desenvolvimento das áreas mais desfavorecidas do interior da Região”;
- “Estruturação Urbana, através da qual se orienta o sistema urbano na perspetiva de uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço da competitividade territorial e da projeção internacional da Região”;
- “Estruturação das Redes de Equipamentos Coletivos, que constituem elementos estruturantes da reorganização territorial da Região” (PROT Algarve, pp. 4944).

De entre outras, destacamos as seguintes **orientações estratégicas**:

Sustentabilidade Ambiental - recursos hídricos
• Assegurar a conservação e, nos casos em que se justifique, a recuperação e valorização da rede hidrográfica, bem como os ecossistemas aquáticos e os ecossistemas terrestres e associados; (PROT Algarve, pp. 4946)
Reequilíbrio Territorial
• Promover a diversificação da estrutura produtiva do interior, quer através do incentivo ao desenvolvimento de novas atividades económicas baseadas no aproveitamento dos produtos locais, quer tirando partido das condições específicas para o sector das energias alternativas; (PROT Algarve, pp. 4947)

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

Estruturação Urbana
• Definir uma nova política de implementação e de localização de projetos estruturantes públicos ou privados, sem programação prévia no espaço e no tempo, estabelecendo por contrato, no caso de promoção de iniciativa privada, as condições da sua excecionalidade, a elaboração de instrumento de planeamento e o prazo de caducidade de direitos por incumprimento; (PROT Algarve, pp. 4949)
Estruturação das Redes de Equipamentos Coletivos
• Articular as políticas de localização e dotação dos diferentes tipos de equipamentos estruturantes regionais e o modelo de áreas urbanas polinucleadas e policêntricas, com vista à estabilização de áreas funcionais e à promoção da competitividade da Região; (PROT Algarve, pp. 4952)

Neste sentido, o PROT Algarve enquadra iniciativas que tendem a estruturar um sistema rural e urbano regional equilibrado e coeso, promovendo complementaridades e competitividades territoriais no quadro supra regional, com particular destaque para o reforço de projetos estruturantes de equipamentos que contribuam para suprir as necessidades económicas e sociais regionais.

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

A estratégia de desenvolvimento territorial definida no PDM de Silves é reflexo do **modelo de desenvolvimento territorial** definido para o Município de Silves, que determina um conjunto de objetivos estratégicos de entre os quais se destacam, para o caso concreto:

- a)** Dinamismo, inovação, qualificação e diversificação da base económica:
 - i) Promover a diversificação da base económica;
- b)** Ordenamento do território e qualificação do espaço:
 - i) Promover a qualificação do espaço.

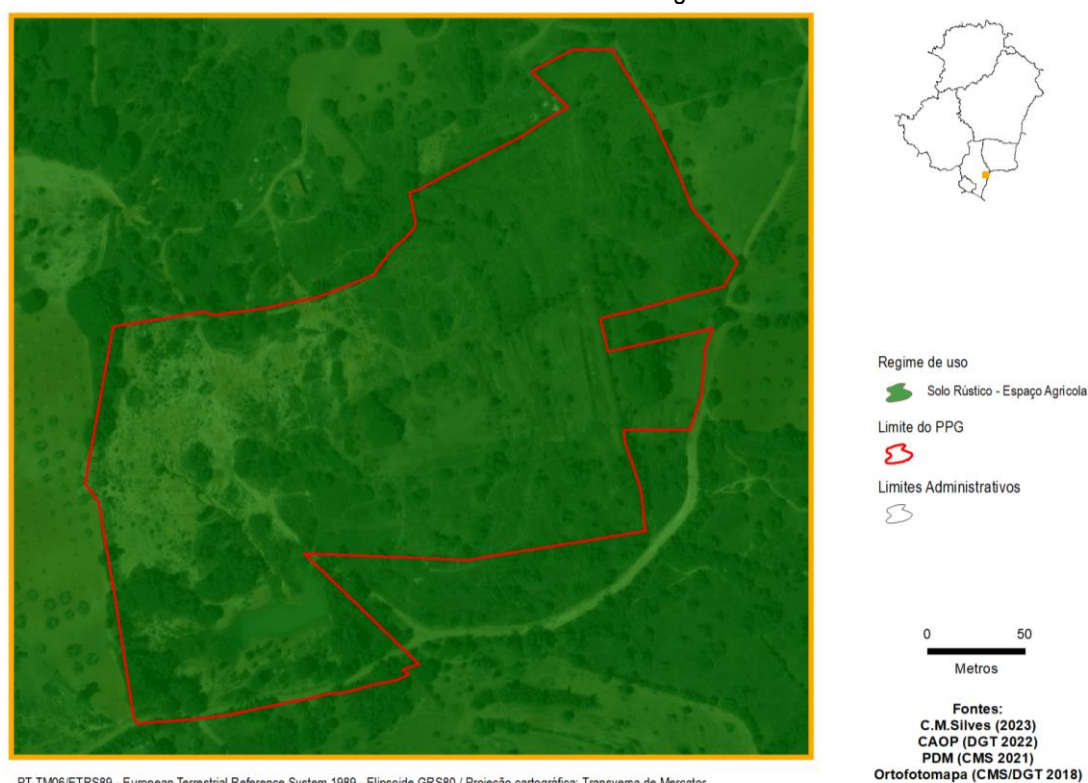
Tendo em conta a espacialidade da estrutura territorial relativa ao ordenamento e condicionantes municipais, os pontos seguintes aprofundam os aspetos mais relevantes com sobreposição com a área de intervenção do PPG.

4.2.1. SOBRE O REGIME DE USO

No PDM de Silves, a área sobre a qual incidirá o Plano de Pormenor do Geraldo está classificada e qualificada, na respetiva planta de ordenamento, regime de uso (vd. figura 2), como solo rústico, na categoria de espaço agrícola.

De acordo com o disposto no artigo 63.º do regulamento do PDM de Silves, em solo rústico são admitidas novas edificações isoladas nas categorias de espaço agrícola, destinadas a comércio e/ou serviços, nos termos do admitido no seu Anexo II, e desde que observadas, cumulativamente, algumas condições, nomeadamente a inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na unidade territorial do litoral sul e barrocal, aspeto que não se verifica no caso concreto, uma vez que a área de intervenção do Plano tem aproximadamente 51.000m².

Figura 2
Planta de Ordenamento – Regime de Uso



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

A categoria de **Espaço Agrícola**, 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), devendo-se garantir a manutenção do solo enquanto recurso.

Pela sua natureza, esta categoria integra também áreas afetadas à RAN, facto que se verifica na área do PPG, em cerca de 5.300m². Com efeito, para além do disposto no regime jurídico da RAN, admitem-se nos espaços agrícolas, nos termos do artigo 63.º do regulamento do PDM de Silves, os usos constantes no n.º 3 do artigo 64.º do referido regulamento, nomeadamente “Equipamentos e infraestruturas públicas diversas de interesse público”, cujo enquadramento não se subsume às pretensões base para a elaboração do PPG¹.

Entre outros aspetos, e observados os regimes de salvaguarda, preconiza-se para estas áreas, por princípio, a proibição, em geral, de qualquer intervenção pública ou privada que configure operações de loteamento, obras de urbanização, construções em geral, por forma a privilegiar um uso agrícola dominante 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. Por outro lado, permite-se o incremento das condições de valorização económica destes territórios, visando o reforço do seu dinamismo económico, o aproveitamento dos recursos existentes e a promoção da sua atratividade e competitividade, através da instalação de edificações que sirvam a população residente que se dedica às atividades agrícola, florestal, pecuária, silvo pastoril e outras subsidiárias, assim como a instalação de empreendimentos turísticos, nos termos do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET)², que atendam às valências destes espaços.

O regime de edificabilidade associado a esta categoria 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 2).

¹ Particularmente do que decorre do regime de edificabilidade e de gestão.

² Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual.

Quadro 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.

4.2.2. SOBRE OS LIMITES AO REGIME DE USO

Os limites ao regime de uso constituem “impedimentos ao aproveitamento, utilização, uso e transformação do solo” (cfr. 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 Geraldo, integra os limites ao regime de uso (vd. figura 3), que a seguir se sistematizam:

- a) Proteção de Bens Culturais \ Património Arqueológico;
- b) Proteção de Recursos Naturais \ Áreas de exploração potencial dos recursos geológicos;
- c) Proteção de Recursos Naturais \ Sub-regiões homogêneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve; e,
- d) Saúde Pública \ Zonamento acústico.

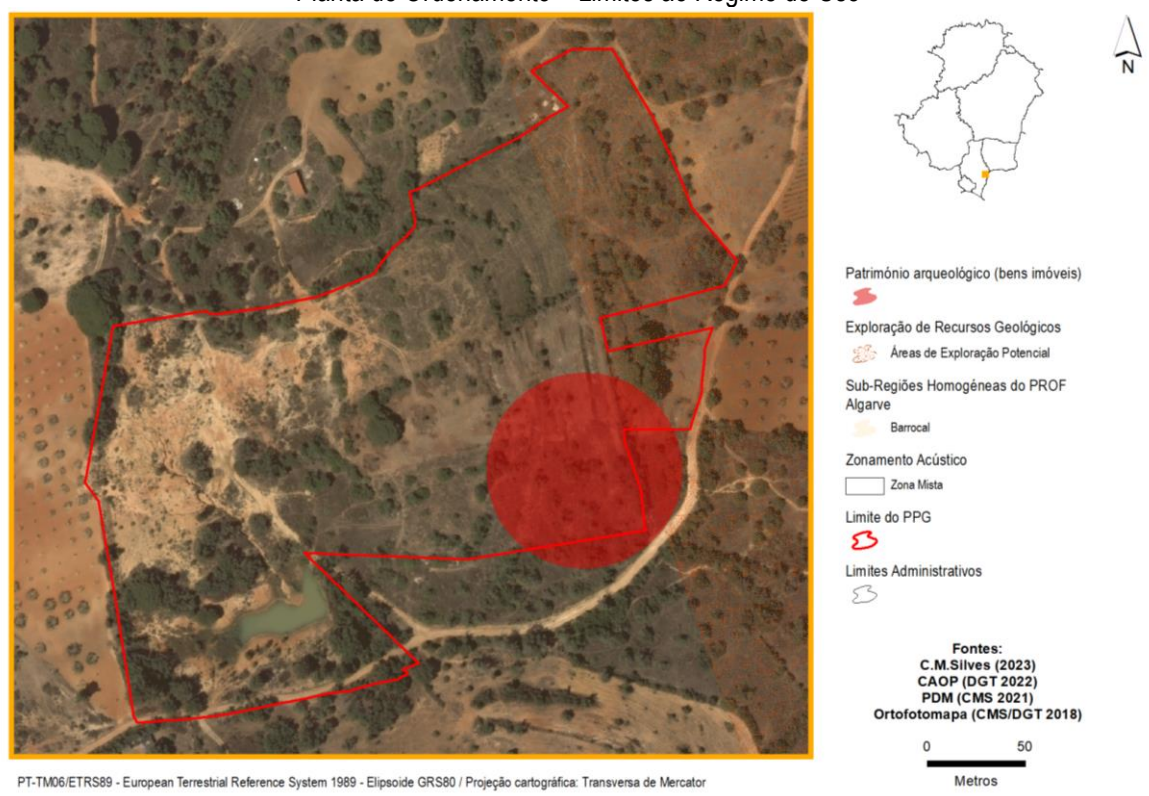
Proteção de Bens Culturais \ Património Arqueológico

Este limite refere-se aos “núcleos históricos dos aglomerados urbanos e as ocorrências arqueológicas identificadas pelo Código Nacional de Sítio e sua área de proteção” (cfr. artigo 27.º, n.º 1 do regulamento do PDM de Silves), devendo, em caso de realização de qualquer operação urbanística

que implique intervenções no solo e subsolo, ser obtido parecer prévio dos serviços municipais de arqueologia.

De acordo com a Lei de Bases do Património Cultural (LBPC)¹, “deverá ser tido em conta, na elaboração dos instrumentos de planeamento territorial, o salvamento da informação arqueológica contida no solo”, competindo aos serviços da administração do património cultural condicionar as intervenções, de modo a garantir a conservação de estruturas arqueológicas descobertas no decurso dos trabalhos de obra.

Figura 3
Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso



Nestas áreas, determina-se que sejam realizadas sondagens prévias à realização de intervenções que impliquem a remoção ou revolvimento de terras, a fim de detetar a existência de elementos patrimoniais arqueológicos a preservar. Após a conclusão das sondagens, deve ser entregue à entidade tutelar e aos serviços municipais de arqueologia, e na entidade da tutela materialmente competente, um relatório de avaliação de impacte arqueológico, no qual se estabelecem e

¹ Lei n.º 107/2001, de 08 de setembro, na sua redação atual.

fundamentam as medidas mitigadoras e integradoras a adotar para possibilitar a realização da operação urbanística, sem colocar em causa a proteção e preservação do património arqueológico cuja existência seja conhecida ou considerada provável.

No caso concreto, estamos perante a área de proteção do património arqueológico, referente ao sítio arqueológico (CNS 15625) – Areias da Boavista, uma estação de ar livre, do período do Neolítico e Calcolítico, cuja salvaguarda e valorização deve ser garantida pelo PPG.

Proteção de Recursos Naturais \ Áreas de exploração potencial dos recursos geológicos

“As áreas potenciais de exploração de recursos geológicos correspondem a espaços que reúnem características litológicas com potencial para a exploração de recursos minerais e onde é permitida a instalação de atividades associadas à prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais e águas de nascente” (cfr. artigo 30.º, n.º 1 do regulamento do PDM de Silves). Com efeito, para além das áreas de exploração de recursos geológicos consolidadas e complementares, existem ainda outras que reúnem características litológicas que apresentam potencial para a exploração de recursos minerais. Assim, na senda do desenvolvimento sustentável e na perspetiva da salvaguarda do recurso, aquando de processos de licenciamento de acordo com o regime previsto na respetiva categoria de uso, deverá ser consultada a entidade tutelar, isto é, a Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG).

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 PPG na sub-região homogénea do Barrocal, 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.

Saúde Pública \ Zonamento acústico

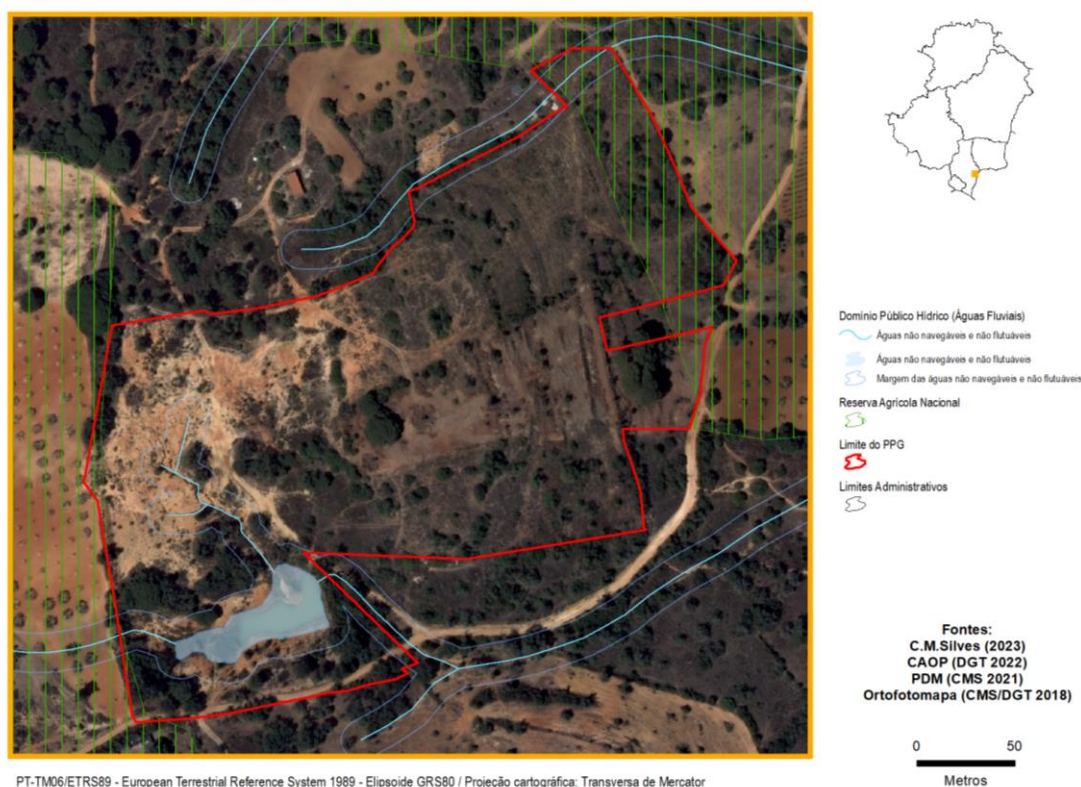
Este limite determina que todo o território municipal se encontra classificado, do ponto de vista do zonamento acústico, como zona mista (cfr. artigo 45.º, n.º 1 do regulamento do PDM de Silves), havendo lugar, em caso de conflito, à elaboração de um plano de redução do ruído.

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.

4.2.3. SOBRE AS 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 e 7), sendo de destacar, para o efeito, a presença de áreas sujeitas ao regime da Reserva Agrícola Nacional (RAN), no setor a nascente da área de intervenção do plano, e no domínio hídrico associado às linhas de água que bordejam a área do plano e as que se localizam no seu limite Sul. Identificam-se, assim, as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a seguir sistematizadas:

Figura 4
Planta de Condicionantes - Recursos Naturais



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

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

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 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, a sua sujeição ao respetivo regime jurídico¹. Nestes termos, qualquer intervenção que venha a ocorrer nestes solos, implica a prévia concertação com a entidade de tutela. No caso, o PPG integra solos de RAN no seu setor E, em aproximadamente 11,9% da sua extensão. (vd. fig. 4).

De acordo com a Carta de Ocupação do Solo de 2018 (DGT), na área do Plano predominam “6.1.1.1 Matos” (cerca de 2.9ha) e “2.2.3.1 Olivais” (cerca de 3ha), verificando-se como inexistente quer a presença de olival ativo, quer de outra prática agrícola regular.

Figura 5
Fotos do terreno



Com efeito, não obstante a sobreposição da área de intervenção do PPG com a RAN (em aproximadamente 6100m²), o Plano deverá proceder à redelimitação da mesma e excluir solos identificados como “matos” e como “olival”, mostrando-se pouco produtivos e com limitações acentuadas (cfr. cap. 2).

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

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 por uma linha de água com escoamento oeste-este, e onde existe também uma charca/lagoa e linhas de água de escorrência pouco profunda, fruto de antigas movimentações e extração de terras com alteração do modelado do terreno. Esta charca e linhas de água com escoamento norte-sul, ainda que não existissem na antiga versão da carta militar, estão assinaladas na versão recente e na respetiva cartografia dos recursos hídricos da planta de condicionantes do PDM de Silves. Isto significa que o PPG deverá ponderar a salvaguarda e gestão integrada dos recursos hídricos existentes, devendo relacioná-los com outros aspetos ligados à biodiversidade e integração paisagística (vd. figs. 4 e 6).

Figura 6
Foto da zona da charca/lagoa



Recursos Agrícolas e Florestais / Proteção ao risco de incêndio

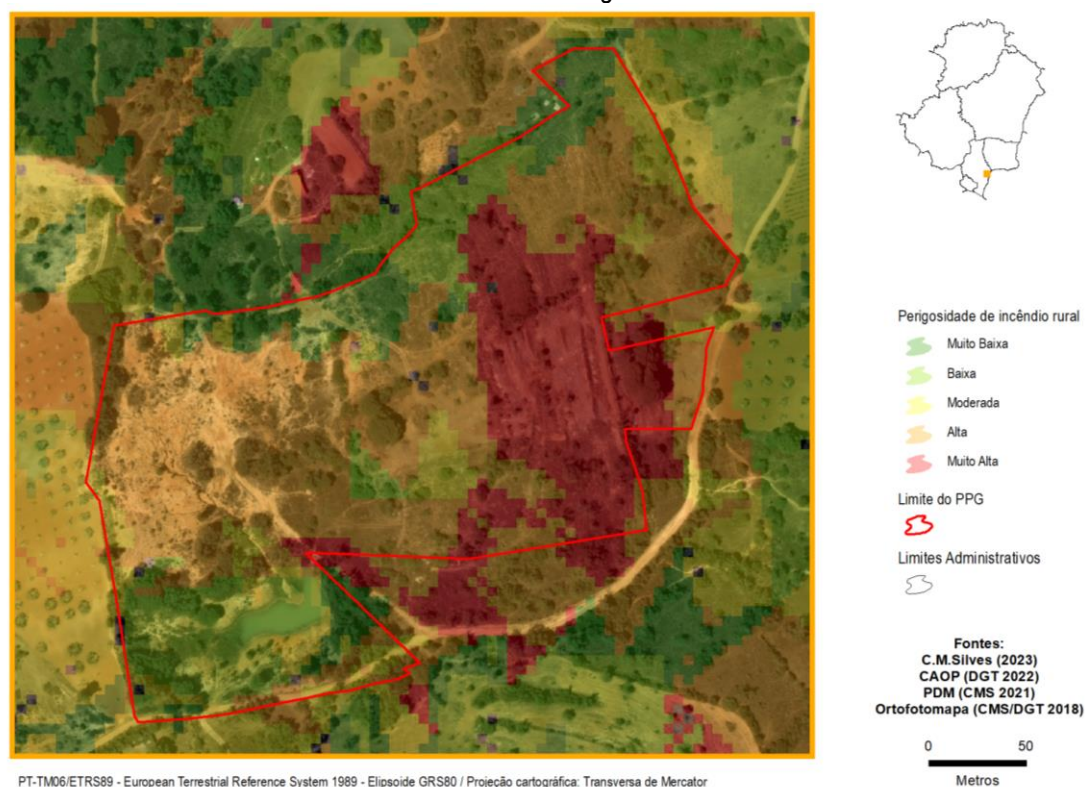
Na área de intervenção do PPG, o PDM de Silves identifica os diferentes níveis de perigosidade de incêndio², predominando as classes alta e muito alta (vd. fig. 7), limitando o aproveitamento destes solos e sujeitando-o ao regime jurídico específico.

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

² 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 rurais.

De acordo com o diploma que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR)¹, destaca-se que, nas áreas correspondentes às classes de perigosidade alta e muito alta, “são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação” (cfr. artigo 60.º do SGIFR), embora se permitam obras de conservação, de escassa relevância, de reconstrução entre outras, nos termos indicados no n.º 2 do citado artigo 60.º do SGIFR. Já nas restantes classes de perigosidade, são permitidas “obras de construção ou ampliação de edifícios em solo rústico fora de aglomerados rurais, quando se situem em território florestal ou a menos de 50 m de territórios florestais” (cfr. artigo 61.º do SGIFR).

Figura 7
Planta de Condicionante - Perigosidade de incêndio rural



¹ Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de outubro, na sua redação atual.

5. REFERENCIAL ESTRATÉGICO DO DESENVOLVIMENTO

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

“o concelho de Silves é um 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” (CMS, 2009).

Por isso, desenvolve uma estratégia assente em vários pilares de desenvolvimento materializados em objetivos estratégicos e operacionalizados em projetos de ação concretos. Destaca-se, no pilar do “comércio, restauração e serviços”, o objetivo de “apostar em serviços de apoio à terceira idade”, que está, por sua vez, alinhado com o diagnóstico territorial realizado e que identifica uma “tendência para o duplo envelhecimento” da população e, no que concerne aos serviços, equipamentos e infraestruturas concelhias, uma “reduzida taxa de cobertura dos equipamentos de apoio à 3ª idade”.

Também no pilar da “governância, ordenamento do território e sustentabilidade ambiental”, ressalta a importância de se “fortalecer a rede de equipamentos diferenciadores e competitivos regionalmente”, cujo objetivo verte no projeto de ação específico da “criação de lares/centros de dia” no concelho de Silves, por forma a dar resposta às necessidades concelhias e regionais. É um projeto que, em virtude da sua natureza social e também associada à saúde e bem-estar da população idosa, tem uma abrangência territorial bastante alargada, contribuindo para “fomentar sinergias inter-freguesias e inter-concelhias” também referida transversalmente na estratégia municipal.

A expressão espacial desta estratégia encontra-se representada no modelo de desenvolvimento territorial, sublinhando-se deste que a área a sujeitar a PP se integra na unidade territorial do 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. Com efeito, a estrutura residencial para idosos, enquanto equipamento social que se materializa em oferta de residência, enquadra-se neste

modelo de desenvolvimento, incluindo o eixo de intervenção interno Algoz/Tunes – Alcantarilha e Pêra e o importante eixo de mobilidade regional, A22, que atravessa transversalmente o concelho.

6. DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO

Apesar do atual quadro económico de recuperação da normalidade social pós-pandemia estar em andamento, ainda se verifica a necessidade de fortalecer a atividade económica para dar resposta às carências socioeconómicas das populações, sobretudo das que se encontram mais vulneráveis ou em desvantagem devido a distintos fatores, como as circunstâncias sociais, económicas ou mesmo geográficas. Por isso, continua-se a exigir que a administração e os investidores perpetuem iniciativas e mecanismos que apoiem as necessidades dos territórios e das suas populações, e que concretizem essa tendência de recuperação sempre enquadrados com a estratégia de desenvolvimento sustentável.

No atual contexto de conjugação da experiência dos promotores em gestão de ERPI e de um cenário de escassez deste tipo de oferta, associada ao aumento da procura por soluções de residência qualificada para idosos, a elaboração do PPG será determinante para o desenvolvimento de um projeto capaz de ampliar a resposta social no Município de Silves.

Neste sentido, a premissa em acolher intenções de investimento privado, consentâneas com a estratégia de desenvolvimento do Município, geradoras de dinamismo, qualificantes para o território, promotoras de atratividade, competitividade, desenvolvimento harmonioso e amplificadoras de uma oferta especializada, que complementa as necessidades de apoio e ação social do Município e região, apresenta-se como uma opção de política pública de ordenamento do território racional e eficiente.

Acresce que a discriminação positiva que este tipo de “equipamentos de apoio social, concretamente no domínio da terceira idade”, goza, com o objetivo de potenciar a sua implementação (cfr. artigo 59.º do regulamento do PDM de Silves), ainda que não seja aplicável¹ no presente contexto, reforça a fundamentação para a necessidade deste tipo de equipamentos no Município.

¹ Uma vez que esta só se aplica em contexto urbano, o que não é o caso.

Assim, com este quadro, a elaboração do PPG é oportuna porque:

1. Reforça a oferta de equipamentos de apoio à terceira idade no domínio da saúde e da proteção social, criando condições para uma melhor qualidade de vida da população;
2. Constitui uma alternativa de transformação do solo rústico, constituindo uma área de acolhimento de atividade económica de cariz social, que é uma alavanca para a potenciação do dinamismo económico e social do aglomerado e do concelho, por via da criação de empregos, do reforço da atratividade local e da fixação de população;
3. Permite aproveitar economias de oportunidade, ao responder a uma necessidade crescente, e que carece de se robustecer, para suportar momentos menos positivos na conjuntura demográfica atual, respondendo à solicitação existente;
4. Vai ao encontro do interesse manifestado pelo promotor com experiência na gestão de ERPI, reforçando o investimento em Alcantarilha e Pêra;
5. Potencia os recursos hídricos e naturais da área do Plano, na medida em que convergindo os interesses do projeto com a envolvente paisagística, reforça a sua sustentabilidade, nomeadamente através da beneficiação das linhas de água de escorrência e da charca/lagoa;
6. Potencia o potencial locativo desta área, conferido pela proximidade à A22 e à EN125;
7. Converge e constitui um fator multiplicador da estratégia de desenvolvimento local definida no PEDS e amadurecida na revisão do PDM de Silves; e,
8. Converge com o próprio quadro legal vigente - RJGT e Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto -, ao integrar um conjunto de exigências na sustentabilidade económico financeira do investimento e na execução efetiva do mesmo, garantindo a exequibilidade e concretização da proposta.

Tendo em consideração 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 (cfr. artigo 6.º, n.ºs 1 e 2 do RJIGT), e aos municípios a competência de definir a oportunidade de elaborar um plano territorial municipal, é desejo da Câmara Municipal de Silves promover a concretização do Plano de Pormenor do Geraldo, na figura de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, por via da **contratualização**.

7. O PROJETO A INSTALAR

Tendo em consideração as oportunidades mencionadas, prevê-se que o PPG venha a enquadrar a instalação de um núcleo de equipamentos sociais, na componente ERPI – Estrutura Residencial para Pessoas Idosas - e de serviços conexos, que poderá incluir:

- Residência(s) Sénior, edificada na tipologia de apartamento, com quartos individuais e quartos duplos, assim como a possibilidade de instalação de Alojamentos Independentes para utentes também mais independentes, com ou sem cônjuge;
- Serviços centrais de apoio social, enquanto infraestrutura que congrega diferentes serviços comuns a todo o projeto, permitindo aos utentes beneficiarem de todas as valências e funcionalidades ao nível dos cuidados de saúde, spa, alimentação, limpeza, alojamento e tratamento da roupa, entre outros;
- Unidade de Cuidados Continuados, que poderá contemplar unidades independentes. Este serviço promoverá a reabilitação, autonomia e melhoramento da funcionalidade dos utentes, no âmbito da situação de dependência em que se encontram, com vista à sua reintegração sociofamiliar;
- Clinica Geriátrica, onde se alia a competência e segurança de uma unidade hospitalar ao conforto de um ambiente residencial, colocando à disposição dos utentes uma equipa especializada no cuidado e acompanhamento de doentes idosos. Prevê-se que aqui os utentes possam ser apoiados por médicos, corpo de enfermagem permanente, psicólogo clínico, terapeuta da fala, terapeuta ocupacional, assistente social, fisioterapeutas, nutricionistas e auxiliares de ação médica.

A solução a integrar no PPG deverá ainda incluir uma envolvente paisagística adequada aos usos e funções existentes, adaptando todas as soluções aos cuidados e exigências próprias para utentes

idosos. Em harmonia com os recursos naturais, sobretudo os recursos hídricos, serão criados espaços de recreio e lazer apelativos à permanência ao ar livre, assim como a criação de percursos pedonais convidativos ao exercício físico exterior.

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 PPG, nomeadamente:

1. Reforçar a oferta de equipamentos, serviços e respostas sociais como um produto de atratividade e dinamismo.

Tendo em consideração o panorama demográfico atual, reconhece-se que uma das fragilidades da região, com implicações económicas, sociais, de aproveitamento de recursos, entre outras, são os fenómenos do envelhecimento populacional, do isolamento da população mais envelhecida, do aumento das doenças mentais, entre outras incapacidades, transtornos e doenças. Por isso, cientes das fragilidades que esta realidade impacta na base social e económica, importa criar condições e dar oportunidade a iniciativas que se traduzam em respostas eficazes e contínuas às necessidades sociais, assentes em produtos de qualidade e diferenciadores. Pretende-se, portanto, que o Plano preveja uma oferta qualificada e diversificada de espaços de acolhimento de pessoas idosas, com garantia de autonomia residencial a quem ainda detém condições para tal, com produtos adaptáveis a diferentes classes sociais, ao mesmo tempo que promove uma valorização dos recursos existentes no território, sejam humanos ou de índole ecológica. Produtos como espaços verdes, espaços desportivos e outros serviços complementares adaptados ao perfil de utentes e residentes deste projeto, podem ser adotados como soluções qualificadoras da oferta, qualificando o território e, por essa via, promovendo a sua atratividade e competitividade.

2. Promover uma inter-relação entre o dinamismo socioeconómico e a ampliação das respostas sociais, por via do reforço da oferta de ERPI.

A instalação, no concelho de Silves, de iniciativas conducentes à diversificação, implantação e fixação de atividades económicas, constitui um dos pilares de desenvolvimento, e, nesse sentido, uma aposta estratégica no dinamismo da base económica local, particularmente reforçado pelo facto de se tratar de

atividades económicas no domínio do apoio social e da saúde. Assim sendo, é objetivo da elaboração do PPG contribuir, de forma proativa, não só para o incremento do dinamismo económico do concelho, instalando atividades económicas (eventualmente atraindo outras atividades complementares na sua envolvente, enquanto externalidade positiva), mas também para o incentivo da fixação de iniciativas diversificadas e potenciadoras de criação de emprego, de riqueza, de fixação de população e de redução das assimetrias territoriais, bem como contribuir para ampliar as respostas sociais para uma faixa populacional vulnerável, garantindo uma desejada qualidade de vida. Pretende-se, deste modo, que a(s) ERPI e serviços conexos contribuam para fortalecer e diversificar a base económica local, assim como as respostas de ação social no concelho de Silves e Algarve, com reflexos na atratividade e competitividade municipal.

Ademais, de acordo com o anexo III do regulamento do PDM de Silves, os equipamentos que constituam uma resposta social com relevante interesse público são considerados projetos âncora, pelo que a elaboração de um plano territorial de âmbito municipal de escala superior está aqui completamente enquadrada.

3. Promover um aproveitamento do potencial locativo do território.

A localização estratégica de equipamento social 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 PPG, aproveitar as vantagens locativas associadas, neste caso, ao afastamento de áreas densamente povoadas mas mantendo a proximidade a importantes eixos de acessibilidade. Considera-se, como tal, 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.

Ainda que sirva como ponto de partida para o desenvolvimento do PPG, o seu programa base deverá ser balizado pelas seguintes **orientações** de qualificação urbanística, económica e social e ambiental:

1. Definir, como uso dominante, os usos de “Equipamentos de Proteção Social, Saúde e Educação”¹, podendo ser admitidos outros usos, como, por exemplo, o comércio e serviços, desde que complementares e compatíveis com os usos dominantes;
2. Salvar 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 impactos 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, bem como a localização do prédio que constitui a área de intervenção, assegurando sempre a qualidade formal e a integração da construção na envolvente; e,
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 3, sendo imperativo conciliar os mesmos com a envolvente, designadamente habitacional:

Quadro 3
Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPG

Usos Admitidos	Iu	Pisos
Equipamentos de utilização coletiva – educação, saúde e proteção social	0,6	2

Nota: Iu– Índice de Utilização

5. Adotar os parâmetros de dimensionamento das vias e dos estacionamento nos termos definidos no PDM de Silves, desenvolvendo soluções que garantam a coabitação pacífica entre peões e automóveis, assim como a definição de regras para a circulação, acesso e estacionamento de veículos pesados, para cargas e descargas (horários, pesos e locais específicos);
6. Salvar todas as condições que assegurem uma boa mobilidade e acessibilidade, incluindo, assim, pelo menos, a segurança, o conforto e a funcionalidade de peões e diferentes veículos, seguindo os princípios do *design for all*, particularmente na conceção do espaço público;
7. Integrar soluções, particularmente na conceção dos espaços públicos, que reflitam 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;

¹ A referência a este uso tem por base o previsto no PDM de Silves, com o uso admitido na categoria «Espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas e ocupações», estabelecendo, assim, paralelismo no que concerne ao regime de edificabilidade.

8. Privilegiar a construção de galerias técnicas para a instalação das infraestruturas, eliminando cabos de iluminação e de telecomunicações;
9. Ligar à rede municipal as infraestruturas a criar, procedendo à avaliação prévia do impacto das mesmas e à adoção das medidas necessárias para garantir a eficiência do sistema;
10. Adotar 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, no prazo de 5 anos, se procederá à caducidade, total ou parcial, do PPG, tal como decorre das reservas de solo para a execução das operações urbanísticas de planos territoriais; 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.

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 PPG deverá ter como base os elementos constantes nos quadros 4. e 5., adaptados às especificidades territoriais em presença.

Quadro 4
Conteúdo material do PPG

CONTEÚDO MATERIAL DE PP	Aplicação ao PPG
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.	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 5
Conteúdo documental do PPG

CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP	Aplicação ao PPG
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.	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	Aplicável

urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano.	
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 PPG 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 **dois (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 6 e 7.

Quadro 6
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

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

Quadro 7
Cronograma dos trabalhos

Descrição dos Trabalhos	1º ano												2º ano											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Deliberação de início ¹																								
Consulta pública preventiva (15 dias)																								
Elaboração da proposta de plano																								
Concertação ² (10 + 20 dias)																								
Consulta pública (40 dias)																								
Elaboração da versão final																								
Aprovação e publicação																								

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPG, constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, assume um carácter multidisciplinar e é coordenada por um dos seus membros. Da equipa fazem parte especialistas na área da geografia, arquitetura, urbanismo, paisagismo, engenharia civil 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 8.

Quadro 8
Composição da equipa técnica externa

Qualificação	Técnico	Função
Urbanismo	Paulo Reis	Coordenador Geral – Planeamento Urbano e Ordenamento
Arquitetura	Rui Pereira	Técnico – Arquitetura, Conceito e Desenho Urbano
Paisagista	Rita Fael Teles	Técnica – Paisagismo
Engª Civil	Jorge Batista	Técnico – Rede Viária e Infraestruturas Gerais
Direito	Ana Vigarinho	Técnica – Jurista
Geografia	Leandro Gabriel	Técnico – Planeamento e Ordenamento
	Valter Albino	Técnico – Recursos Hídricos

Nota: os técnicos identificados a cinza não possuem, à data, experiência profissional efetiva superior a 3 anos.

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 de reuniões com o Município, bem como da conferência procedimental com as entidades representativas dos interesses a ponderar, de acordo com o definido no artigo 86.º do RJIGT.

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

12. NOTAS FINAIS

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

Este plano encerra em si um conjunto de princípios e orientações de base que o Município privilegia e que vão ao encontro da estratégia definida. Questões como o dinamismo e diversificação económica, a qualificação territorial, a competitividade territorial por via da atração e fixação de população, a valorização dos recursos existentes, no caso, particularmente do investimento (público e privado) efetuado, e a dinâmica territorial, encontram eco na manifestação do particular de contratualizar a elaboração do plano e na estratégia de desenvolvimento municipal.

Com efeito, a instalação de atividades económicas e, sobretudo, de um equipamento de proteção social desta envergadura no concelho, constitui uma base de referência para o crescimento e desenvolvimento deste território, para a sua sustentabilidade e coesão, particularmente num quadro de significativo envelhecimento populacional e aumento dos quadros clínicos preocupantes associados à doença mental, por exemplo.

Por conseguinte, é oportuno, eficiente e programático, proceder à elaboração do Plano de Pormenor do Geraldo.

13. FONTES

Agrupamento de Centros de Saúde do Algarve II – Barlavento. (2018). *Plano Local de Saúde Barlavento - Algarve 2017-2020*. Disponível [online](#)

Aviso n.º 33/2021, de 04 de janeiro de 2021. Aprova o Plano Diretor Municipal de Silves. Disponível [online](#)

Aviso n.º 23344/2021, de 17 de dezembro. Aprova a delimitação da Reserva Ecológica Nacional do Município de Silves. Disponível [online](#)

Câmara Municipal de Silves (2009). Plano Estratégico de Desenvolvimento de Silves. Disponível [online](#).

CCDR Algarve (2017). Mapeamento dos investimentos em infraestruturas sociais e na rede nacional de cuidados continuados integrados. Eixo Prioritário 6 – Afirmar a coesão social e territorial do Programa Operacional Regional do Algarve 2014-2020. Disponível [online](#)

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, que procede à sua sétima alteração. Estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional. Disponível [online](#)

Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na redação dada pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho. 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. Disponível [online](#)

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. Disponível [online](#)

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. Disponível [online](#)

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). Disponível [online](#)

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

Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, alterado pelos Decretos-Lei n.º 115/2011, de 05 de dezembro e n.º 265/2012, de 28 de dezembro. Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda. Disponível [online](#)

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelos Decretos-Lei n.º 20/2020, de 01 de maio, 81/2020, de 02 de outubro, 25/2021, de 29 de março, 45/2022, de 08 de julho e 16/2024, de 19 de janeiro. Estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Disponível [online](#)

Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, retificado pela Declaração de retificação n.º 39-A/2021, de 10 de dezembro e alterado pelos Decretos-Lei n.º 119-A/2021, de 22 de dezembro, 49/2022, de 19 de julho e 56/2023, de 14 de julho. Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

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. Disponível [online](#)

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. Disponível [online](#)

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei 74/2017, de 16 de agosto e pelos Decretos-Lei 20/2020, de 01 de maio, 3/2021, de 07 de janeiro e 52/2021, de 15 de junho. Estabelece a Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo. Disponível [online](#)

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

Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro. Regulamento das normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais. Disponível [online](#)

Reis, P. (2021). Desenvolvimento rural e planeamento: o caso de Alter do Chão. Tese de doutoramento entregue para revisão, não publicada. IGOT/ Universidade de Lisboa.

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. Disponível [online](#)