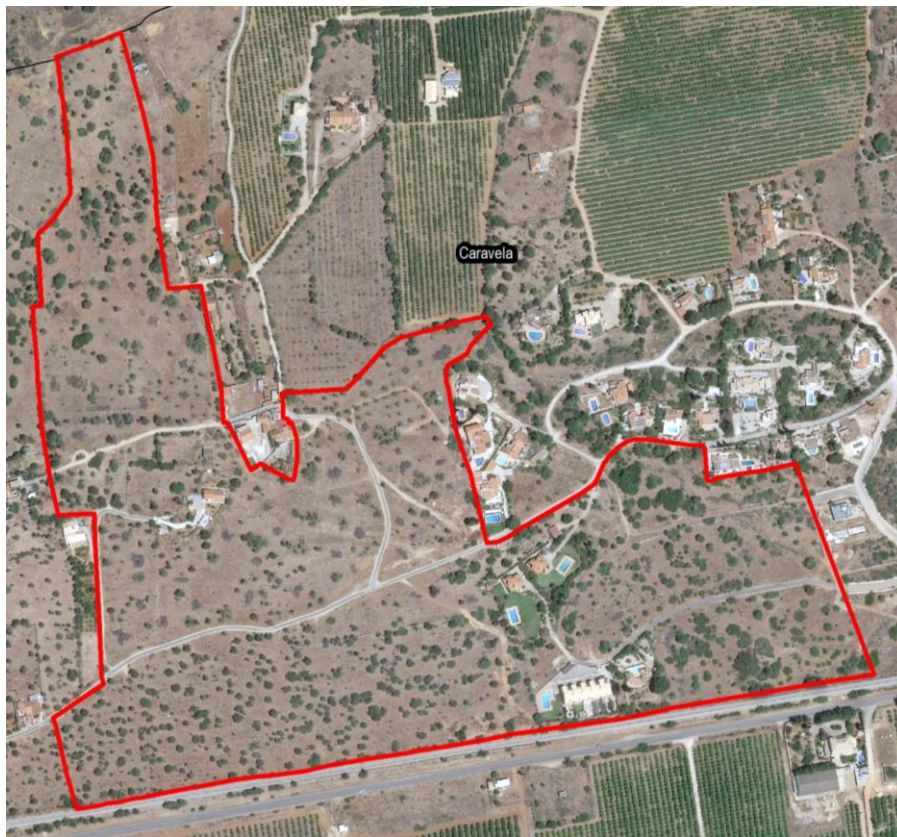


Plano de Pormenor da Caravela

(elaboração)



Termos de Referência

Silves, agosto de 2025

versão 1

ÍNDICE

	Pág.
1. Contextualização	4
2. Enquadramento Territorial	6
3. Quadro Legal	12
4. O PPC nos Instrumentos de Gestão Territorial	13
5. Referencial Estratégico para o Desenvolvimento	23
6. Da Oportunidade de Elaborar o Plano	25
7. Da Opção por um Plano de Pormenor com Efeitos Registais	28
8. Objetivos e Base Programática	35
9. Conteúdo Material e Documental da Elaboração do Plano	38
10. Faseamento e Calendarização da Elaboração do Plano	40
11. Equipa Técnica	41
12. Fontes	42

ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras	Pág.
2.1. Área de intervenção do PPC	7
2.2 Evolução urbana do aglomerado da Caravela	9
2.3 Grau de consolidação do perímetro urbano da Caravela	11
4.1. Planta de Ordenamento – Regime de Uso	16
4.2. Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso	19
4.3. Planta de Condicionantes – Recursos Naturais	21
4.4. Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural	22
4.5. Planta de Condicionantes – Património e Infraestruturas	23
7.1. Procedimento da reclassificação de solo rústico	29

ÍNDICE DE QUADROS

Quadros	Pág.
2.1 Indicadores demográficos e económicos	8
2.2 Grau de consolidação do aglomerado da Caravela	11
4.1. Regime de edificabilidade dos espaços urbanos de baixa densidade	17
4.2. Regime de edificabilidade no espaço agrícola	18
7.1. Verificação das condições para a “reclassificação” do solo	33

8.1. Valores de referência para os parâmetros urbanísticos a adotar no PPC	37
9.1. Conteúdo material do PPC	38
9.2. Conteúdo documental do PPC	39
10.1. Calendário dos trabalhos	40
11.1. Composição da equipa técnica externa	41

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráficos	Pág.
4.1 Preço médio das transações de imobiliário destinadas a habitação (julho de 2024 a julho de 2025)	31

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

O contexto atual, marcado pelas exigências da competitividade e qualificação territorial, em acelerado ritmo da mudança, por via da evolução e incorporação tecnológica nos vários setores da economia e sociedade, enfrenta um conjunto de desafios em matérias como seja a habitação, a adaptação às alterações climáticas, o emprego ou a integração e coesão social e territorial. Neste âmbito, e atendendo ao necessário e imperativo alinhamento das políticas públicas de desenvolvimento e ordenamento do território com a realidade atual e prospetiva, os desafios atuais constituem exigências para a administração na senda de encontrar soluções que conjuguem o reforço da 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, sustentável e convidativo onde apetece viver. Assim, mais do que segregar usos, importa reforçar o policentrismo por via da criação de 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 consolidação e ampliação do perímetro urbano da Caravela com uma solução de nova malha urbana multifuncional, onde a habitação assume um papel relevante, complementada com dinâmicas de comércio e serviços, equipamentos 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 da Caravela (PPC).

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

² Apresentada pela Sociedade Agrícola e Comercial Porto do Algoz, S.A. e Panorama Quinze, Lda., correspondente ao MGD 20730, de 09 de junho de 2025.

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

Com efeito, o aglomerado da Caravela, muito em linha com a sua génese, evolução e morfologia, encontra-se, de momento, em processo de consolidação, apresentando carências ao nível da sua infraestruturização, sendo que a sua localização estratégica, ao nível das acessibilidades e da bacia de visão que apresenta, constitui um atrativo muito significativo a valorizar e potenciar.

Assim, a ampliação programada do perímetro urbano da Caravela 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, integrando inclusive uma parte significativa deste, 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 PPC, focando a análise na fundamentação da opção de elaborar um plano de pormenor com efeitos registais, no contexto da excecionalidade 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.

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

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 PPC, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia¹.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área sobre a qual recairá a elaboração do PPC² integra parcialmente o aglomerado da Caravela, no lugar da Caravela, União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra, desenvolvendo-se no sentido poente do mesmo. Assim, confina a sul com a linha férrea (Linha do Algarve), a Oeste segue o limite da parcela cadastral, assim como a Norte, respeitando a matriz fundiária local. No setor nascente coincide com a área já infraestruturada, com a qual o PPC irá promover a competente articulação e integração (vd. fig. 2.1). Trata-se de um espaço com uma área de cerca de 21,77ha, com uma forma, grosseiramente, em 'L', que, promove o preenchimento da área livre atual do aglomerado e a sua ampliação para Oeste.

Esta área encontra-se globalmente sem ocupação, pontuado por algumas edificações, ancoradas na rede viária existente, por vezes informal, reflexo da dinâmica de consolidação e crescimento do aglomerado (pontual, desconexa e muito associada às características da estrutura fundiária e daí, à iniciativa dos particulares), que coexistem com elementos da paisagem de património rural, designadamente do pomar de sequeiro, recurso identitário, cuja valorização constitui um eixo estratégico a prever no plano.

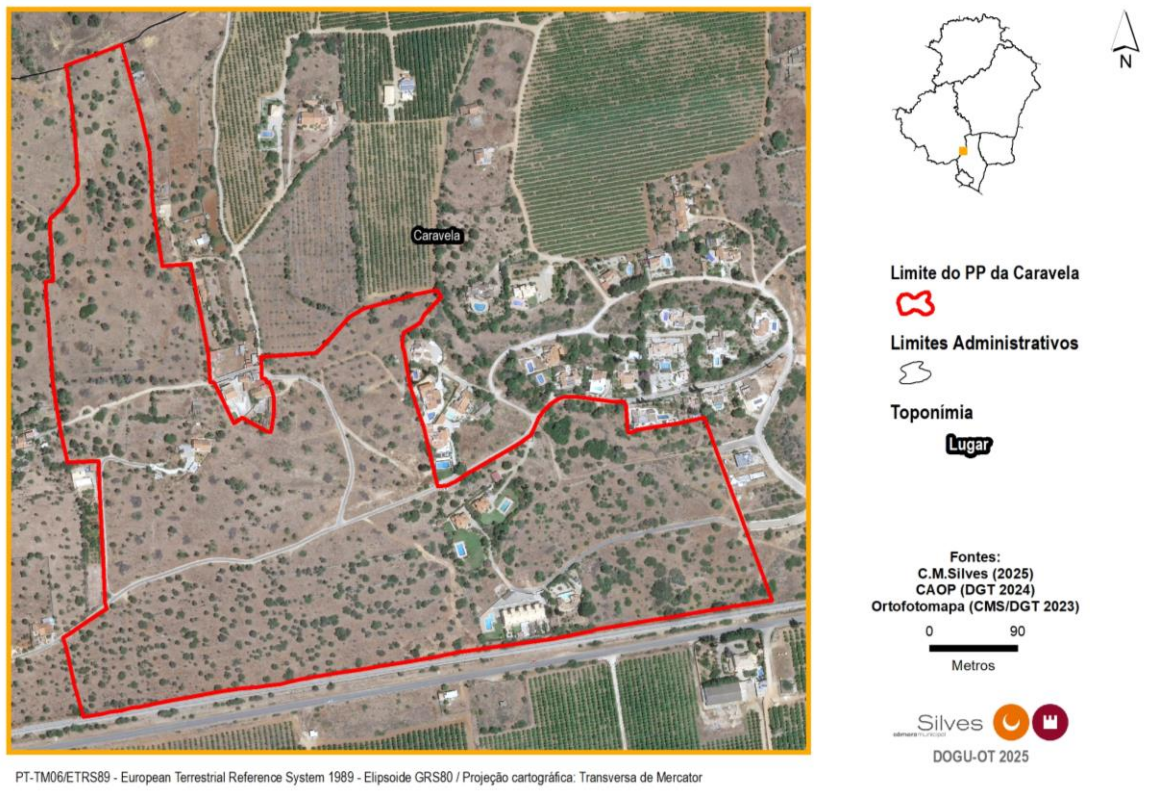
As acessibilidades a esta área constituem um dos maiores desafios deste plano, numa dupla vertente: por um lado, o posicionamento do aglomerado da Caravela na contiguidade à linha férrea e na proximidade de duas passagens de níveis, uma mais próxima e sem guarda a Oeste e, uma com barreira mais distante, a Este, de onde decorre a exigência de integrar no PPC a 'reconsideração' destes acessos, visando otimizar as condições de acessibilidade e reforçar significativamente os parâmetros de segurança para os residentes e utilizadores deste local. Por outro lado, constitui também

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

² De referir que a delimitação aqui apresentada é descoincidente da propriedade dos promotores, 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, também, ao Cadastro Predial da Propriedade Rústica da Direção Geral do Território, com as inerentes imprecisões geográficas (margens de erro).

um desafio para o PPC a necessidade de garantir o cerzir da malha urbana, em face da configuração e localização dos arruamentos e das edificações preexistentes, assegurando harmonia, integração e coesão no desenvolvimento urbano a propor.

Fig. 2.1
Área de Intervenção do PPC



Do ponto de vista demográfico e socioeconómico, o aglomerado da Caravela, à semelhança de toda a união de freguesias, tem conseguido atrair população (*cf.* 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 este território representa cerca de 13,2% da população residente no concelho, facto particularmente relevante se se atender a 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 e 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 motocicletas e de bens de uso pessoal e doméstico bem como do alojamento e restauração (restaurantes e similares).

Resulta desta informação, articulada com fatores locativos, que o setor do **turismo** representa uma percentagem significativa do dinamismo económico da freguesia, como de resto em todo o litoral algarvio, particularmente no setor a sul da ER125. Aqui, as atividades de alojamento turístico,

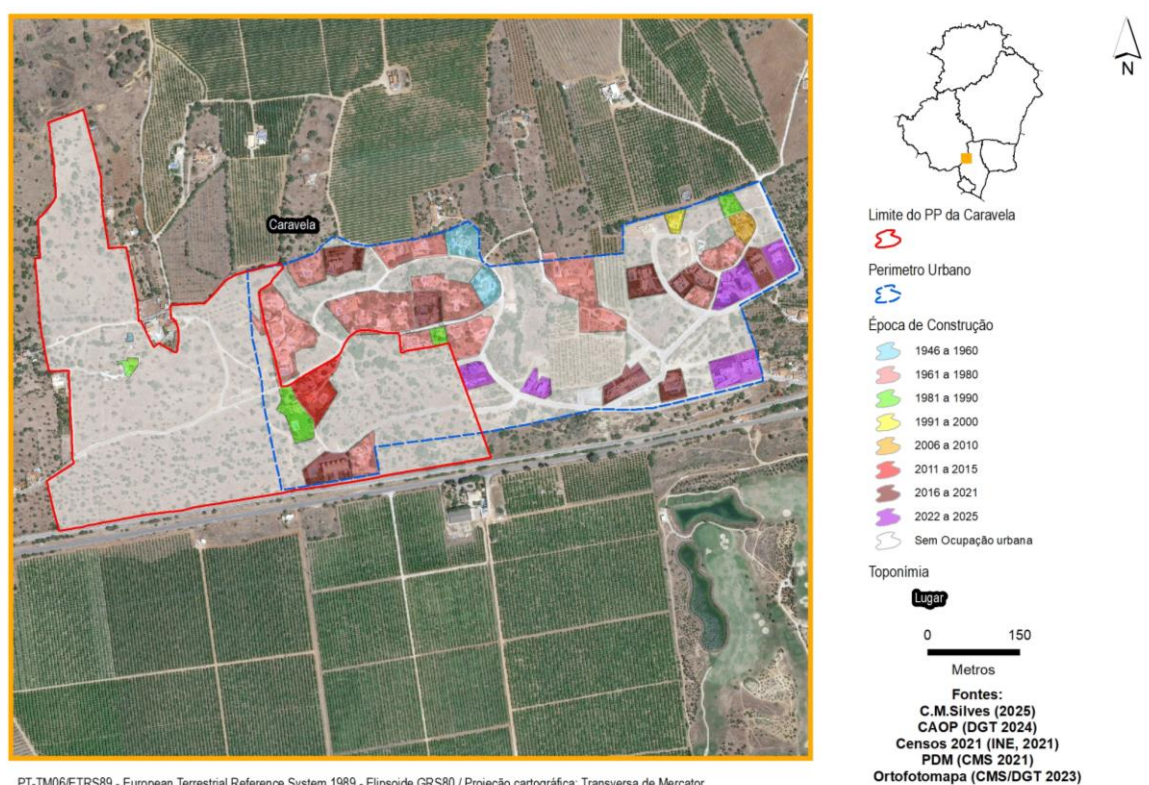
¹ Considerando não estarem disponíveis os valores referentes aos movimentos migratórios, não é possível, à data, apurar o saldo migratório ao nível da freguesia.

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

restauração e serviços complementares, designadamente de animação turística¹, apresentam um forte dinamismo na base económica, não obstante a sazonalidade que, ainda, se vai fazendo notar.

A evolução urbana do aglomerado da Caravela (vd. figura 2.2) traduz claramente a expressão territorial da sua dinâmica e atratividade ao longo dos anos. Assim, constata-se, desde logo, que a consolidação tem sido efetuada no sentido Este-Oeste, não obstante a sua descontinuidade espacial e caráter isolado e pontual. Daqui destaca-se a existência, de três imóveis anteriores a 1960 que constituem reflexo das antigas 'quintas' rurais e que permanecem, não obstante as adaptações a que foram sujeitas, nos dias de hoje.

Figura 2.2
Evolução urbana do aglomerado da Caravela



Contudo, os dois principais momentos de consolidação do aglomerado da Caravela estão, de forma evidente, marcados no território e correspondem, o primeiro, ao período de 60 a 80 quando a

¹ 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.

reestruturação fundiária¹, com a definição de 'lotes' foi definida e, parcialmente construída, integrando cerca de 42% dos edifícios existentes e, o segundo, mais recente, de 2016 até à atualidade, de consolidação do loteamento e que corresponde a 37,7% do edificado². Desta evolução resulta assim uma malha urbana descontínua, fragmentada e sem a correspondente fluidez e integridade da infraestruturação, capaz de garantir a atratividade merecida deste território.

Do ponto de vista funcional, esta malha apresenta-se exclusivamente habitacional, pontuada, no setor sul, com algumas atividades comerciais e um equipamento social, de onde resulta um caráter essencialmente de dormitório e uma relevante dependência de outros territórios para assegurar as necessidades funcionais da população residente. Nestes termos, o aglomerado da Caravela carece de uma diversidade funcional que lhe assegure uma economia de proximidade e qualificação urbanística, não obstante possua características de morfotipologia³ do edificado, de localização e de bacia de visão atrativas que propiciam uma oferta de qualidade, tranquilidade, em pleno barrocal algarvio, próximo do litoral, contudo resguardado das dinâmicas de massa aí, frequentemente, instaladas.

Se se atender ao **grau de consolidação** do aglomerado da Caravela (vd. quadro 2.2 e figura 2.3), constata-se, num primeiro momento, a relativa uniformidade entre as áreas livres, ocupadas e comprometidas, com uma ligeira prevalência das áreas livres. Contudo, atendendo a que o PPC integra, na sua área de intervenção, solo urbano, maioritariamente livre, a área efetivamente livre do aglomerado da Caravela corresponde a 47.574,06m², ou seja, a 18% do aglomerado.

Esta área livre, como se pode constar na figura 2.3, corresponde, na sua maioria, a uma área com plantação de regadio (pomares), pelo que não se perspetiva a sua disponibilização para fins de urbanização no curto/médio prazo, incluindo ainda pequenas áreas intersticiais com uma reduzida capacidade edificativa, em face da morfotipologia e regime de edificabilidade aplicável.

Assim, em síntese, pode-se afirmar que, no contexto da elaboração do PP da Caravela, o perímetro urbano da Caravela apresenta um **grau de consolidação**, em resultado da percentagem de área

¹ Só mais tarde, reflexo do quadro legal vigente, é que foi emitido o alvará 02/2009, enquadrando as ocupações que vieram a ser efetuadas.

² Nesta linha constata-se também que o edificado apresenta, na sua globalidade, um bom estado de conservação, não se registando, portanto, necessidades de reabilitação do mesmo.

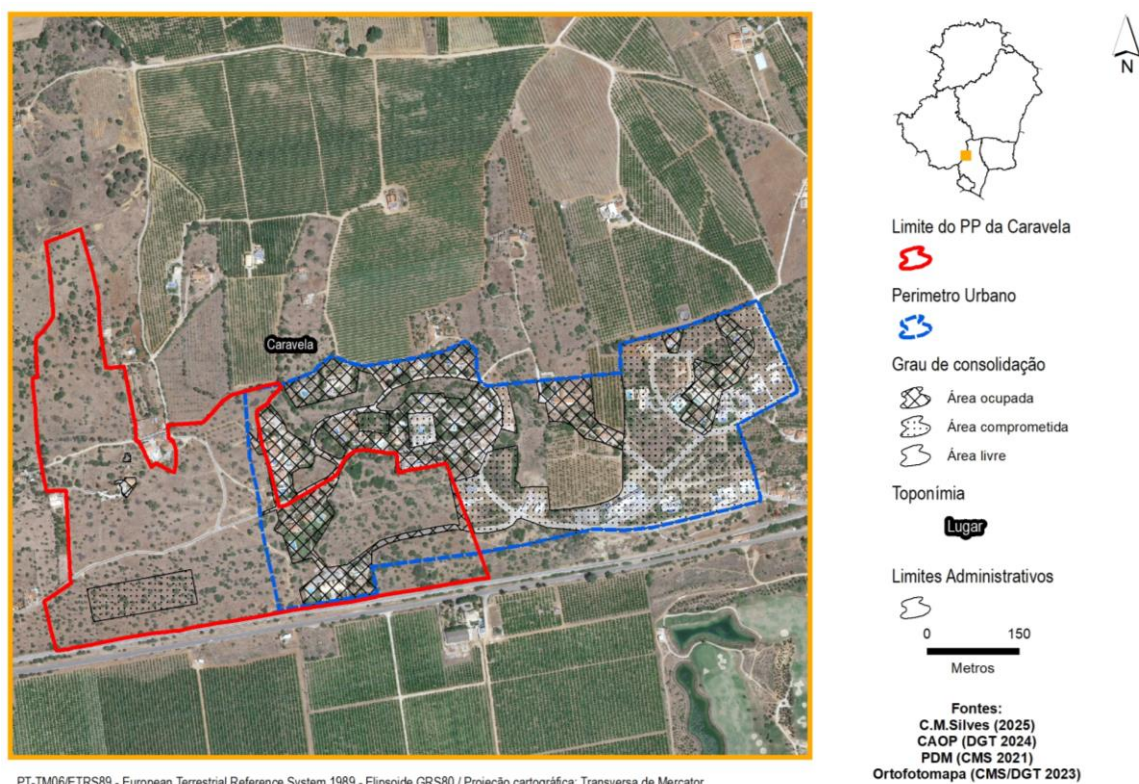
³ Correspondente, essencialmente, a moradias isoladas de 1 ou 2 pisos, com espaços exteriores generosos e equipados.

ocupada e comprometida, de **82%**, o que demonstra claramente a indisponibilidade de área para a instalação das atividades que o PPC se propõe viabilizar.

Quadro 2.2
Grau de consolidação do aglomerado da Caravela

Qualificação do Solo Categoria	Área Ocupada		Área Comprometida		Área Livre		TOTAL
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Espaço Urbano de Baixa Densidade	84.595,9	32,1	87.024,1	33,0	92.155,1	34,9	263.775,1

Figura 2.3
Grau de consolidação do perímetro urbano da Caravela



Deste grau de consolidação resulta ainda a constatação de que o crescimento do aglomerado tem sido acompanhado por alguma infraestruturização, pelo que a área do PPC 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 necessidade de reforço, para além da necessária infraestruturização da área do plano e sua articulação com a envolvente.

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 RJIGT. Acresce, contudo, a este quadro geral de ordenamento do território, um conjunto de outros diplomas de aplicação direta na elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, nomeadamente:

1. Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro. 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 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual. Estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.

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

4. O PPC NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Na área de intervenção do PPC, 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 PPC 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, ou ainda o Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRH)³. Com efeito, de acordo com o RJIGT, “a elaboração (...) dos planos territoriais obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, os programas e os projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações” (cfr. artigo 22.º, n.º 2 do RJIGT).

Neste sentido, procede-se a uma análise sintética dos principais⁴ IGT identificados com incidência sobre a área do PPC, 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” (RCM 102/2007, de 03 de agosto, pp. 4943).

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

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 Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 03 de abril de 2024.

⁴ Note-se que este alinhamento e coordenação será verificado em pormenor na Avaliação Ambiental Estratégica, por via da definição do Quadro de Referência Estratégica.

económicas e do alojamento de primeira residência, turístico e de segunda residência da região” (Ibidem, pp. 4957) e na subunidade territorial de Silves, que, distanciada da zona costeira, constitui-se como uma região agrícola uniforme e central, dedicada principalmente ao cultivo de hortícolas e pomares, sobretudo citrinos, apresentando notáveis índices de produção. No contexto da ocupação urbana, destaca-se o núcleo urbano bem estruturado da cidade de Silves, complementado por diversos aglomerados rurais de pequena dimensão. Observam-se igualmente algumas construções isoladas ligadas à prática da policultura, embora estas não representem uma componente dominante na paisagem.

Deste quadro, resulta uma estratégia territorial assente em sete opções estratégicas¹, das quais se destaca, para o caso concreto, a *“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”* (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).

¹ “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (pp. 4944 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 e, complementarmente, para os aglomerados que com esta estabelecem relação, como é o caso da Caravela, 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 da Caravela (vd. figura 4.1), está classificada e qualificada na planta de ordenamento, regime de uso, como:

1. solo urbano, na categoria de espaço urbano de baixa densidade, no setor E, com aproximadamente 63.034,2m², 28,9% do total da sua área de intervenção; e,
2. solo rústico, na categoria de “espaço agrícola”, no setor W, correspondendo a 154.634,8m² (71,0%).

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.

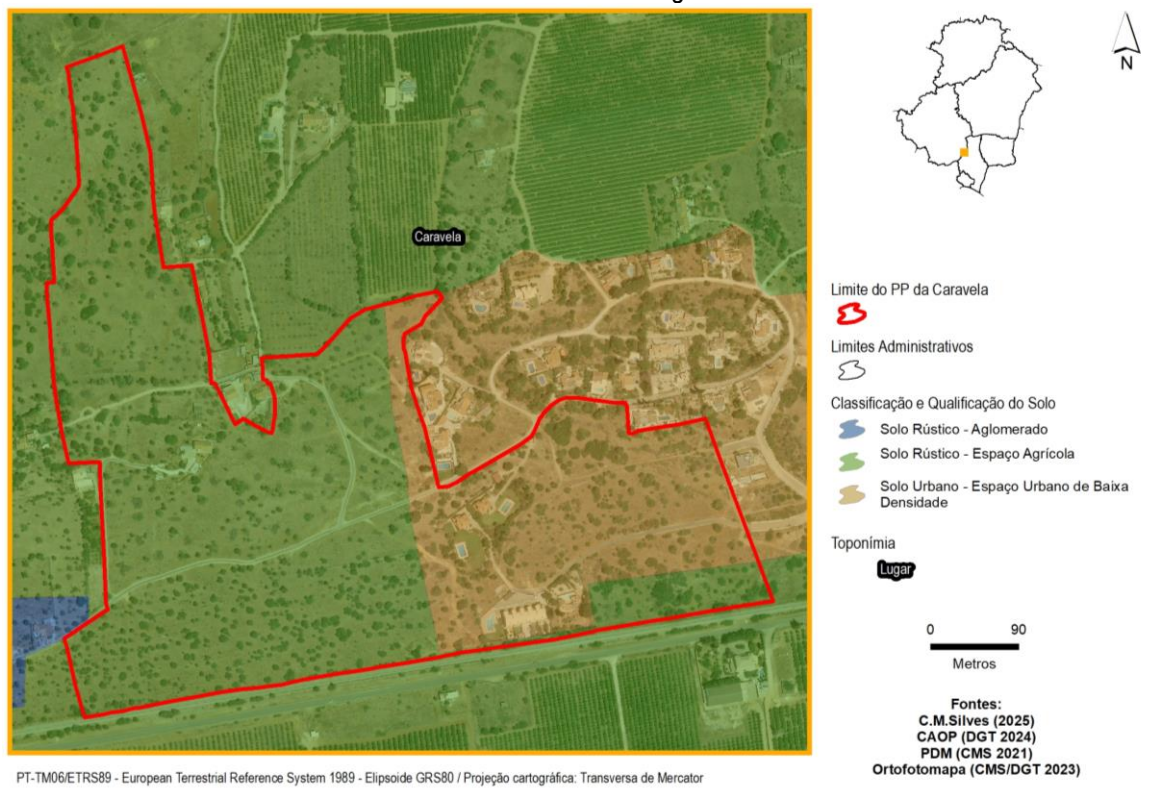
Nestes termos, o PDM de Silves determina para este território um uso essencialmente agrícola, atribuindo-lhe, contudo, um carácter de transição do solo urbano para os solos agrícolas, assumindo assim uma função de articulação com o fecho da malha urbana da Caravela.

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

Espaço Urbano de Baixa Densidade

Esta categoria de espaços, regulada pelos artigos 105.º a 106.º do regulamento do PDM de Silves, destina-se à instalação de um uso habitacional, como uso dominante, admitindo-se como compatíveis os usos destinados, designadamente a comércio, serviços, turismo, equipamentos, indústria e armazéns (cfr. artigo 105.º, n.º 1 do PDM de Silves).

Figura 4.1
Planta de Ordenamento – Regime de Uso



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, com o uso habitacional (vd. quadro 4.1).

Quadro 4.1
Regime de edificabilidade dos Espaços Urbanos de baixa Densidade

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

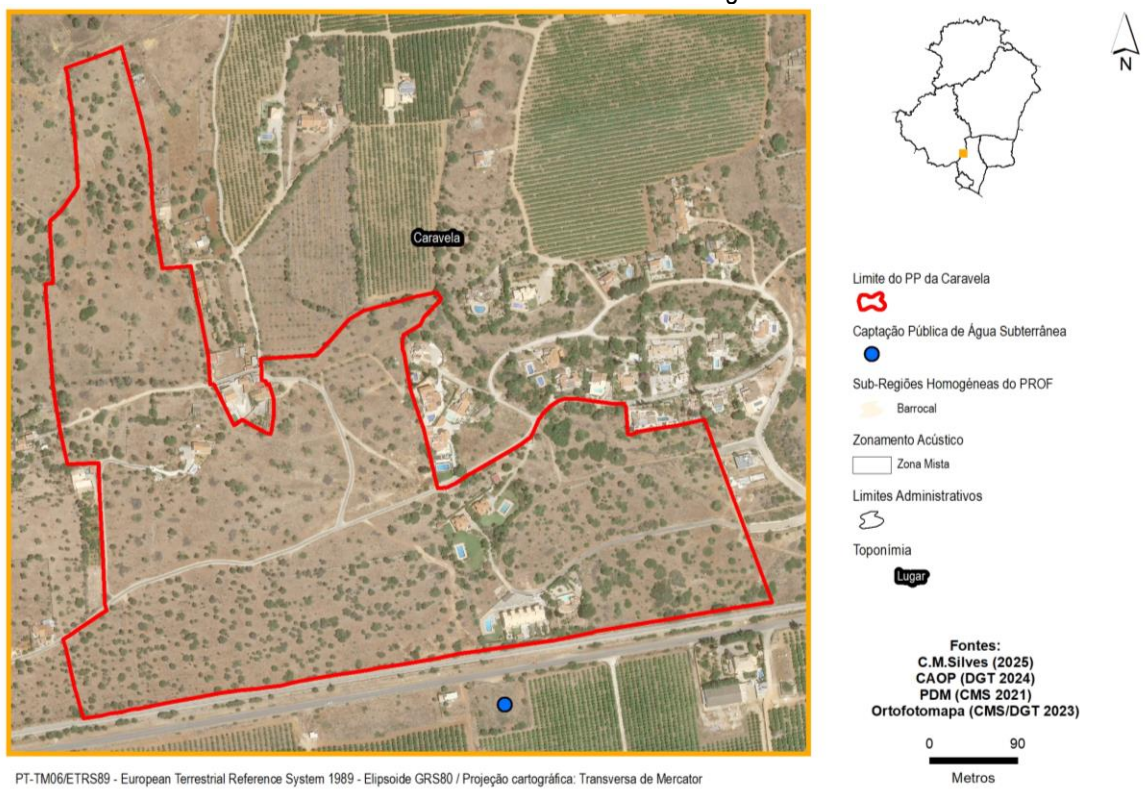
Ac – área de construção; Hf – Altura de fachada; TER – Turismo em Espaço Rural; TH – Turismo Habitação; PCC – Parques de Campismo e Caravanismo. **Notas:** 1. Número de pisos e área de construção acima da cota de soleira. 2. Estes parâmetros não se aplicam aos PCC. Essa tipologia rege-se pelo disposto nos Espaços de Ocupação Turística. 3. Constituem áreas de referência 4. Desde que associados aos produtos rurais.

DOS LIMITES AO REGIME DE USO

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

- a) Proteção de Recursos Naturais \ Sub-regiões homogéneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve; e,
- b) Saúde Pública \ Zonamento acústico.

Figura 4.2
Planta de Ordenamento – Limites ao Regime de Uso



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 PPC 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 (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.

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 (SARUP) com incidência no território municipal, encontra-se subdividida em três, por questões de facilidade de leitura e legibilidade gráfica da informação, concretamente:

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

Da sua aplicabilidade à área de intervenção do PPC identificam-se as seguintes SARUP, melhor analisadas de seguida:

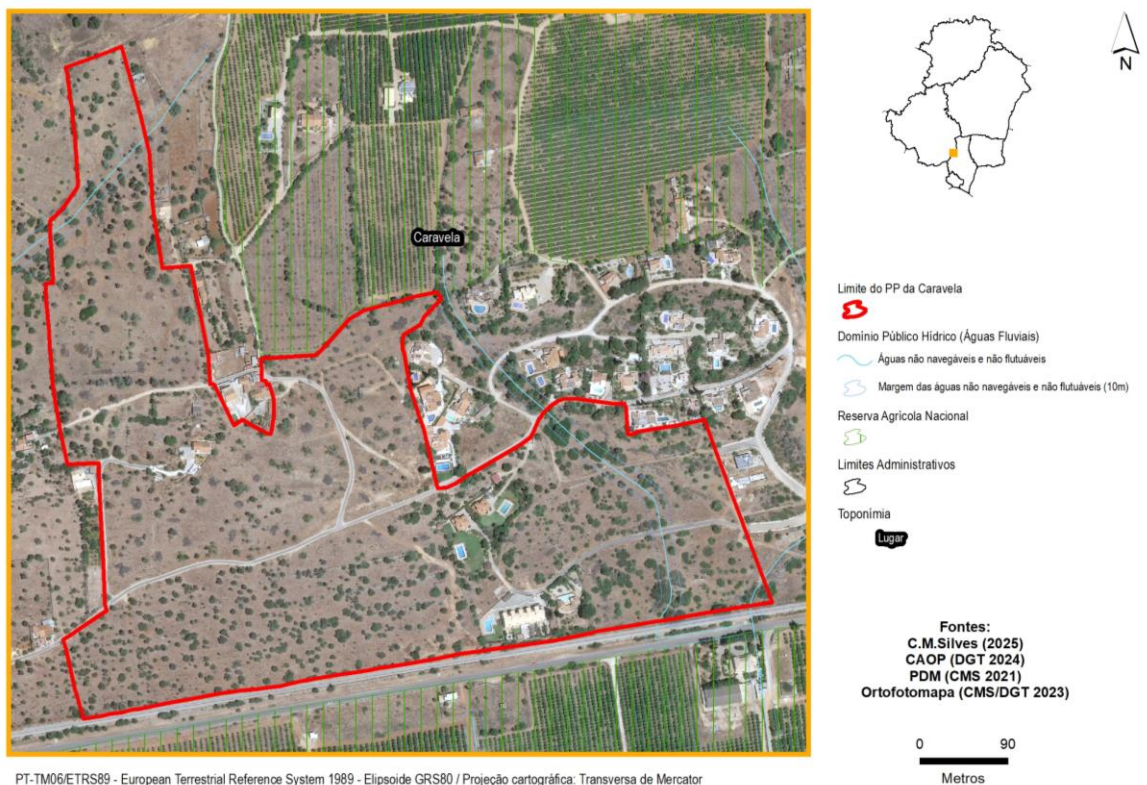
RECURSOS	SERVIDÃO ADMINISTRATIVA E RESTRIÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA
Recursos hídricos	Domínio hídrico
Recursos agrícolas e florestais	Proteção ao risco de incêndio
Infraestruturas	Rede ferroviária
	Rede elétrica
	Estradas e caminhos municipais

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, por duas linhas de água, uma no setor N e outra a E (vd. fig. 4.3).

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

Figura 4.3
Planta de Condicionantes - Recursos Naturais



Fonte: Adaptado de PDM de Silves.

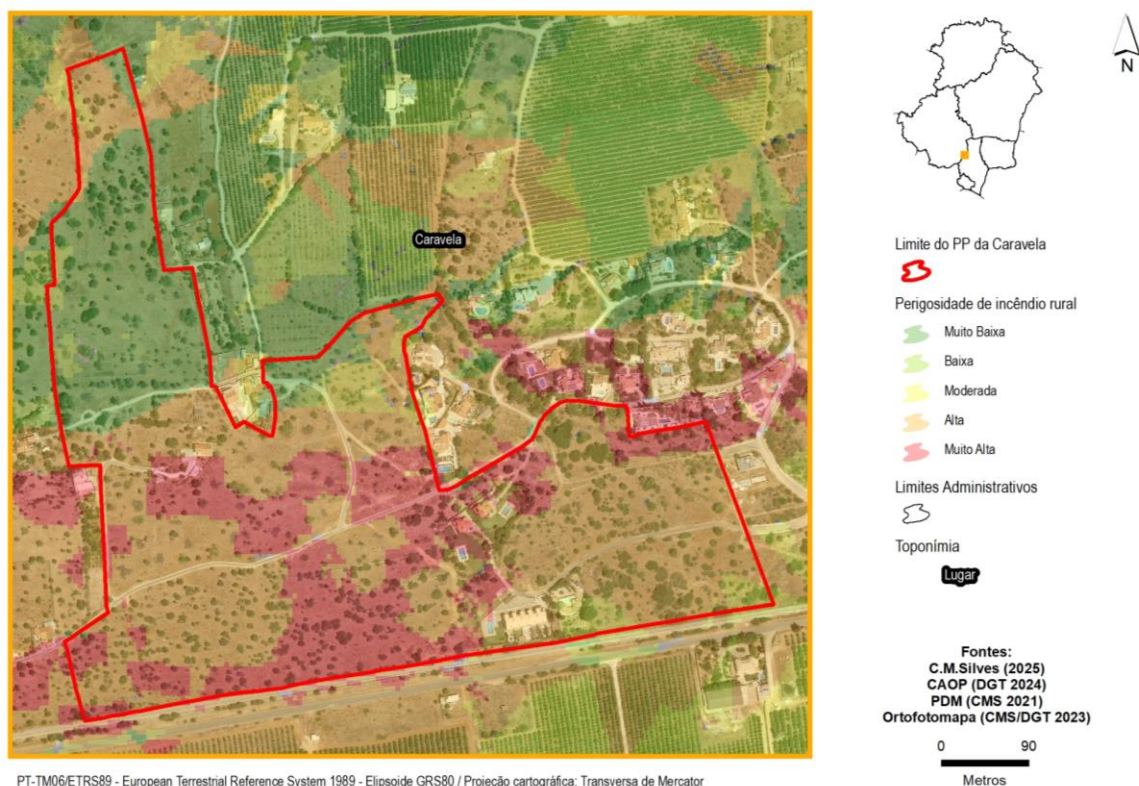
Recursos Agrícolas e Florestais / Proteção ao risco de incêndio

Na área de intervenção do PPC, o PDM de Silves identifica os diferentes níveis de perigosidade de incêndio¹, predominando as classes alta e muito alta (vd. fig. 4.4), limitando o aproveitamento destes solos e sujeitando-o ao regime jurídico específico².

¹ 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.

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

Figura 4.4
Planta de Condicionante - Perigosidade de incêndio rural



Infraestruturas / Rede Ferroviária

A Rede Ferroviária (vd. fig. 4.5) constitui um investimento público de relevante interesse público que importa proteger do ponto de vista do investimento e da segurança dos cidadãos. Nesse sentido foi definido o domínio público ferroviário que determina uma servidão sobre os prédios confinantes e de onde resulta, para o caso concreto, a interdição, numa faixa de 10m, de edificar, realizar aterros, depósitos de materiais ou plantação de árvores.

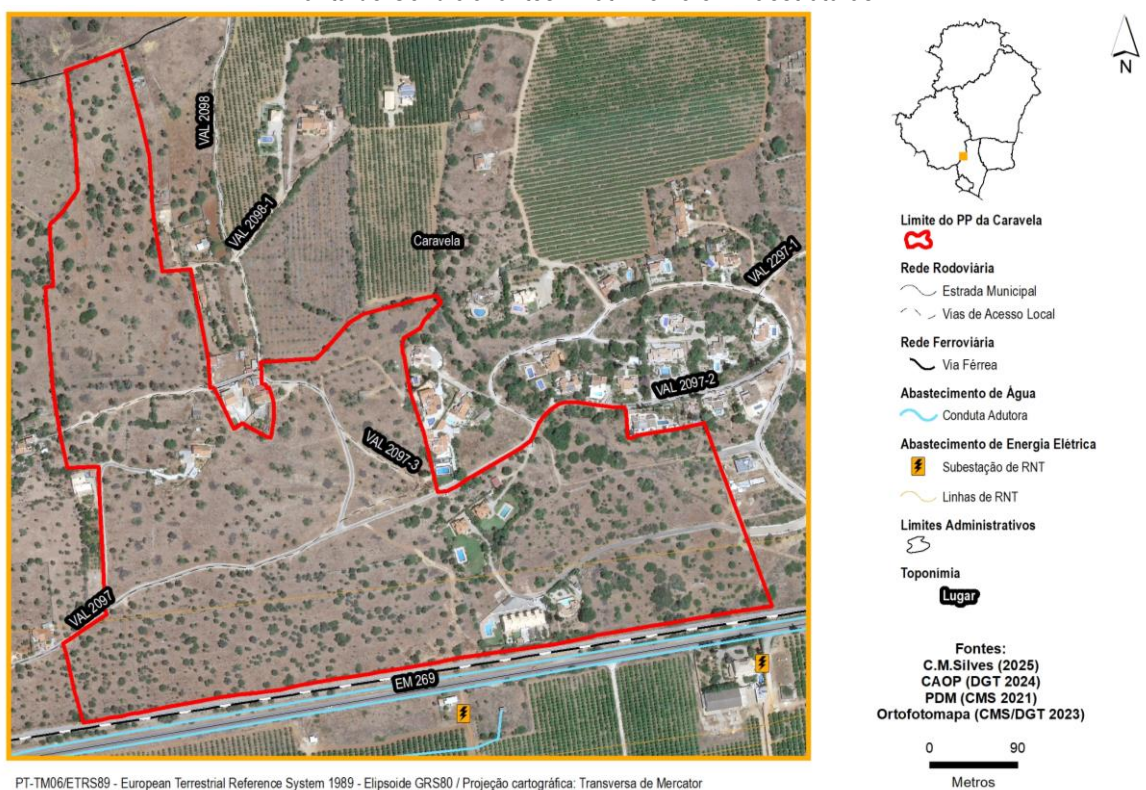
Infraestruturas / Rede Elétrica

Relativamente à rede elétrica devem ser garantidas distâncias mínimas entre as instalações elétricas da RNT e restantes equipamentos e instalações nas condições definidas nos respetivos regulamentos de segurança e demais legislação aplicável de modo a garantir a segurança de pessoas e bens e o bom funcionamento das infraestruturas. No caso concreto, a área de intervenção do PPC é atravessada, longitudinalmente, por uma rede elétrica de média tensão (vd. fig. 4.5).

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 PPC confina a N com a EM269 e integra as VAL 2097, 2097-3 (vd. fig. 4.5). Com a definição da nova rede viária do PPC, as VAL integrarão a rede rodoviária como arruamentos.

Figura 4.5
Planta de Condicionantes - Património e Infraestruturas



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

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 PPC com 3 dos 4 os vetores de ação estratégica, como seja:

1. APROVEITAMENTO, VALORIZAÇÃO E SALVAGURADA 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.

2. ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO

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

3. GOVERNANÇA, CIDADANIA E COESÃO SOCIAL

Este vetor tem por base o princípio da 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, coesão e desenvolvimento territorial, particularmente no contexto atual da dificuldade de acesso a habitação, por grande parte da população, são robustecidos com o sentido de oportunidade na seleção de iniciativas e projetos de investimento que, apostando na qualificação e sustentabilidade territorial, concretamente na sua maior resiliência em face das alterações económicas, sociais e ambientais a que se tem vindo a assistir, e na coesão social e territorial, permitam alavancar e suportar a implementação da estratégia de desenvolvimento definida pelo Município de Silves.

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 proximidade** e de suporte às necessidades da população 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.

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

Com efeito, da análise das últimas décadas, conclui-se que a união de freguesias 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 e funcional do território vai ao encontro do reforço da atratividade do território e, nessa linha, da sua competitividade.

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

1. Prevê a consolidação e ampliação estruturada do aglomerado da Caravela com a criação de um espaço essencialmente habitacional, incluindo habitação a custos acessíveis, complementado por comércio, serviços, espaços verdes e equipamentos, alavancando a potenciação do dinamismo do aglomerado e do concelho, com a criação de empregos e fixação de população;
2. Permite potenciar a atratividade e competitividade do aglomerado da Caravela, alargando a sua área de influência por força da oferta residencial (incluindo acessível) e de equipamentos de utilização coletiva que se pretendem implementar, complementados com espaços de comércio e serviços;
3. Contribui para a qualificação do ambiente urbano e das condições de infraestruturação e circulação no interior da malha urbana do aglomerado da Caravela ao (re)definir a estrutura viária interna assim como os principais acessos ao aglomerado por via das passagens de nível existentes 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 pelos promotores em promover a ampliação do aglomerado da Caravela e reforçar o investimento neste território;

6. Permite valorizar o potencial locativo e paisagístico desta área, conferido pela posição geográfica e bacia de visão da envolvente rural (pomares de laranja) e de campo de golfe;
7. Reforça a oferta de equipamentos de utilização coletiva, 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. Converte 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 - RJGT e o 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, eliminando eventuais ‘especulações imobiliárias’ que decorriam dos espaços urbanizáveis, como áreas de expansão sem qualquer programação¹.

¹ A este respeito, pode ler-se no preâmbulo do RJGT que “um modelo coerente de ordenamento do território deve assegurar a coesão territorial e a correta classificação do solo, invertendo-se a tendência, predominante nas últimas décadas, de transformação excessiva e arbitrária do solo rural em solo urbano. Com efeito, pretende-se contrariar a especulação urbanística, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário, designadamente através da alteração do estatuto jurídico do solo. Institui-se um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando-se a categoria operativa de solo urbanizável. Em nome do princípio da sustentabilidade territorial, a reclassificação do solo como urbano é limitada ao indispensável, sustentável dos

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

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

Uma das especificidades mais relevantes do quadro legal de ordenamento do território, que vai ao encontro da “sustentabilidade territorial” (preâmbulo do RJGT), 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 RJGT).

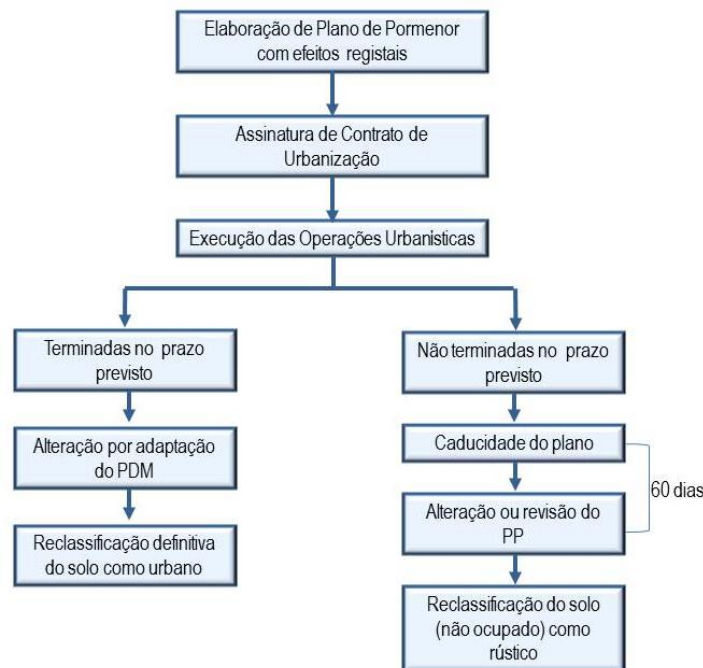
Neste domínio, determina ainda o RJGT que a reclassificação do solo se processa, de entre outras soluções, por via da elaboração¹ de um **plano de pormenor (PP) com efeitos registais** (*vd.* figura 7.1), nos termos do artigo 108.º do RJGT.

É precisamente esta disposição que determina a necessidade de se proceder, no caso do PPC, à **elaboração de um PP com efeitos registais**, na medida em que a ampliação do perímetro urbano da Caravela 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 PPC.

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”.

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

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 seguintes¹ (vd. quadro 7.1):

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 PPC 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 eventual reforço de infraestruturas ou equipamentos.

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

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

Atendendo a que uma das variáveis de referência para o sucesso, dinamismo e atratividade do aglomerado da Caravela 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.

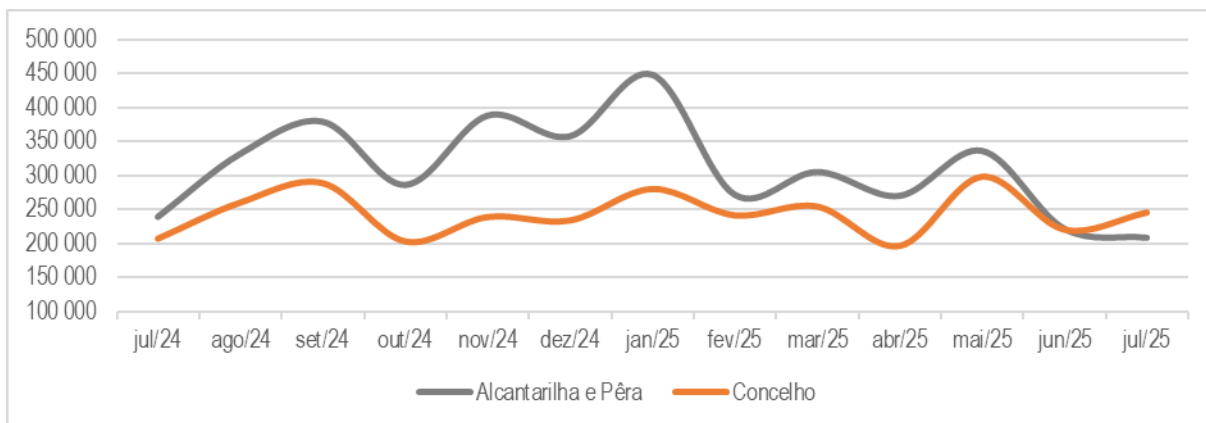
Retomando aqui algumas das conclusões do capítulo 2, considera-se que os indicadores de execução física demonstram a consolidação do aglomerado da Caravela, uma vez que o mesmo apresenta um grau de consolidação, em contexto da elaboração do plano, de 82%, o que vem demonstrar, globalmente, a inexistência 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 no período de julho de 2024 a julho de 2025, a União de Freguesias de Alcantarilha e Pêra registou um total de 134 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, uma das áreas onde os preços praticados foram os mais elevados, atingindo uma média de 312.269€ por transação (vd. gráfico 4.1). 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 até habitação unifamiliar em banda ou isolada.

Gráfico 4.1
Preço médio das transações de imobiliário destinado a habitação (julho de 2024 a julho de 2025)



Fonte: adaptado de Casa Pronta, 2024, 2025

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 correspondendo, essencialmente, à consolidação de um loteamento (alvará 2/2009), com uma taxa de execução¹ de 63%, ou seja, dos 46 lotes previstos, 19 já se encontram construídos, 6 já têm a sua ocupação aprovada e 4 estão em fase de licenciamento.

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, de onde resulta que, efetivamente, nesta área, o aproveitamento do solo urbano é significativo (82%). Além do mais, não se identificam áreas urbanas degradadas e as áreas suscetíveis de maior consolidação urbana foram integradas na área de intervenção do plano. Assim, considera-se que, numa visão prospetiva do território, limitar o crescimento do aglomerado da Caravela aos seus limites atuais, constituiria um estrangulamento e perda de atratividade e competitividade e de oportunidade em face do investimento privado previsto, o que se revela como uma opção de planeamento e desenvolvimento pouco racional.

¹ Assumindo para esta taxa a relação entre o total de lotes e os que estão construídos ou já aprovados.

Noutra perspetiva, e focando a análise na necessidade de infraestruturação e qualificação de que o aglomerado apresenta e que o plano irá promover, impõe-se a perspetiva da qualificação territorial, do dinamismo, 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 reclassificação do solo 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, promovendo a sua infraestruturação planeada que contemple, de entre outros aspetos a revisitação da solução de infraestrutura viária de acesso ao aglomerado por via das duas passagens de nível, cuja supressão se tem vindo a ponderar e concertar com a entidade de tutela. Impõe-se assim assegurar as melhores condições de segurança e de qualidade do ambiente urbano para os residentes e visitantes.

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 necessária¹ e determinante garantia de que esta área apresentará uma estrutura urbana ambientalmente equilibrada, valorizadora dos recursos naturais endógenos e propiciadora de espaços de estada confortáveis, acessíveis e equilibrados.

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

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

Perante o exposto, em síntese (vd. quadro 7.1), considera-se que o aproveitamento do solo urbano existente é evidente, reforçando, assim, a necessidade de se proceder à reclassificação de solo para consolidação e ampliação do aglomerado da Caravela.

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

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

CONDIÇÃO	VERIFICAÇÃO
1. 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 da Caravela 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 PPC, 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.

De anotar, precisamente, que por solicitação do promotor se perspetiva um prazo de execução da ocupação urbana, a prever no plano, **de 10 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).

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

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 PPC, nomeadamente:

1. Promover o aumento da oferta de habitação reforçando a atratividade e competitividade do aglomerado da Caravela.

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 da Caravela 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 oferta qualificada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, num território infraestruturado o PPC 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.

Acresce ainda que, ao prever diferentes tipologias de habitação (desde habitação a custos controlados passando por habitação unifamiliar, em banda ou isolada), o PPC 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 da Caravela, 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 circulação nas passagens de nível à linha ferroviária, localizadas na proximidade, a par com a garantia de fluidez e coerência na circulação no aglomerado, integrando as ocupações existentes e estabelecendo ligação com a envolvente, designadamente com a rede viária municipal. 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 de vestígios de uma atividade tradicional de sequeiro, elemento identitário do barrocal algarvio, pretende-se com este plano, garantir a notoriedade e memória desta atividade ancestral, reinterpretando o património e assegurando a sua representatividade na definição das características da nova malha urbana, do edificado e dos seus usos, visando assim a valorização dos recursos naturais, paisagísticos e identitários existentes.

3. Promover uma infraestruturização condicente com os valores da sustentabilidade e eficiência, rentabilizando e otimizando o investimento efetuado.

A génese e consolidação da Caravela conduziu a uma infraestruturização algo desarticulada e desconexa, que se apresenta descoincidente com uma boa prática de planeamento. Assim, o PP da Caravela, ao integrar na sua área de intervenção uma parte significativa do aglomerado e a sua ampliação, apresenta-se como o contexto mais adequado para a retificação dessas situações e a previsão de uma infraestruturização adequada, sustentável, integrada com a envolvente e dimensionada para o crescimento prospetivado.

Assim, o plano, a par com a redefinição da rede viária, procederá ao reforço das redes públicas de saneamento e abastecimento, prevendo a criação de uma rede de pluviais, à data, inexistente. 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.

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

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

Usos	Io	Iu	Pisos HF
Habitação Unifamiliar	0,25	0,5	2 -
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 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 e circulação no aglomerado;
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 impacte 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;
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 cultural, 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 PPC deverá ter como base os elementos constantes nos quadros 9.1 e 9.2, adaptados às especificidades territoriais em presença.

Quadro 9.1
Conteúdo material do PPC

CONTEÚDO MATERIAL DE PP	Aplicação ao PPC
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

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.

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 PPC

CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP	Aplicação ao PPC
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	Aplicável

dos edifícios, (...) e da utilização de edifícios.	
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 PPC segue os termos definidos no RJGT, 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 RJGT, 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	
	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	2.º T
Deliberação de início ¹												
Consulta pública preventiva (15 dias)												

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

Elaboração da proposta de plano												
Concertação ¹ (5 + 15 dias)												
Consulta pública (20 dias)												
Elaboração da versão final												
Aprovação e publicação												

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPC, 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 PPC é efetuado pela Divisão de Ordenamento e Gestão Urbanística, Ordenamento do Território (DOGU-OT) do Município de Silves.

Quadro 11.1
Composição da equipa técnica externa

Especialidade	Identificação
Coordenação e Urbanismo	João Belard Correia
Arquitetura	Luís Figueiredo
Geografia	Marta Valente
Engenharia Civil	Paulo Correia
Arquitetura Paisagista	Susana Morais
Direito	Rosália Russo
SIG	Beatriz Palacín

¹ Esta fase corresponde essencialmente à realização da conferência procedimental com as entidades representativas dos interesses a ponderar, de acordo com o definido no artigo 86.º do RJGT.

12. FONTES

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

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

Câmara Municipal de Silves (2021). “Plano Diretor Municipal de Silves”.

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

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 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 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).

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 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.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 03 de abril de 2024. Aprova o Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRH).