



MUNICÍPIO DE SILVES

Aviso n.º 33/2021

Sumário: Revisão do plano diretor municipal de Silves.

Plano Diretor Municipal de Silves

Maxime Sousa Bispo, Vereador Permanente da Câmara Municipal de Silves, torna público e para os efeitos do disposto na alínea f), do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal de Silves na sua sessão de 11 de dezembro de 2020, sob proposta da Câmara Municipal de Silves, de 4 de dezembro de 2020, foi aprovada a revisão do Plano Diretor Municipal de Silves que agora se publica. Assim, para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes e respetivo regulamento.

14 de dezembro de 2020. — O Vereador Permanente da Câmara Municipal de Silves, *Maxime Sousa Bispo*.

Deliberação

Vitor Sequeira Rodrigues, Presidente da Assembleia Municipal de Silves, certifica que da ata da sessão extraordinária deste órgão, realizada a 11 de dezembro de 2020, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor:

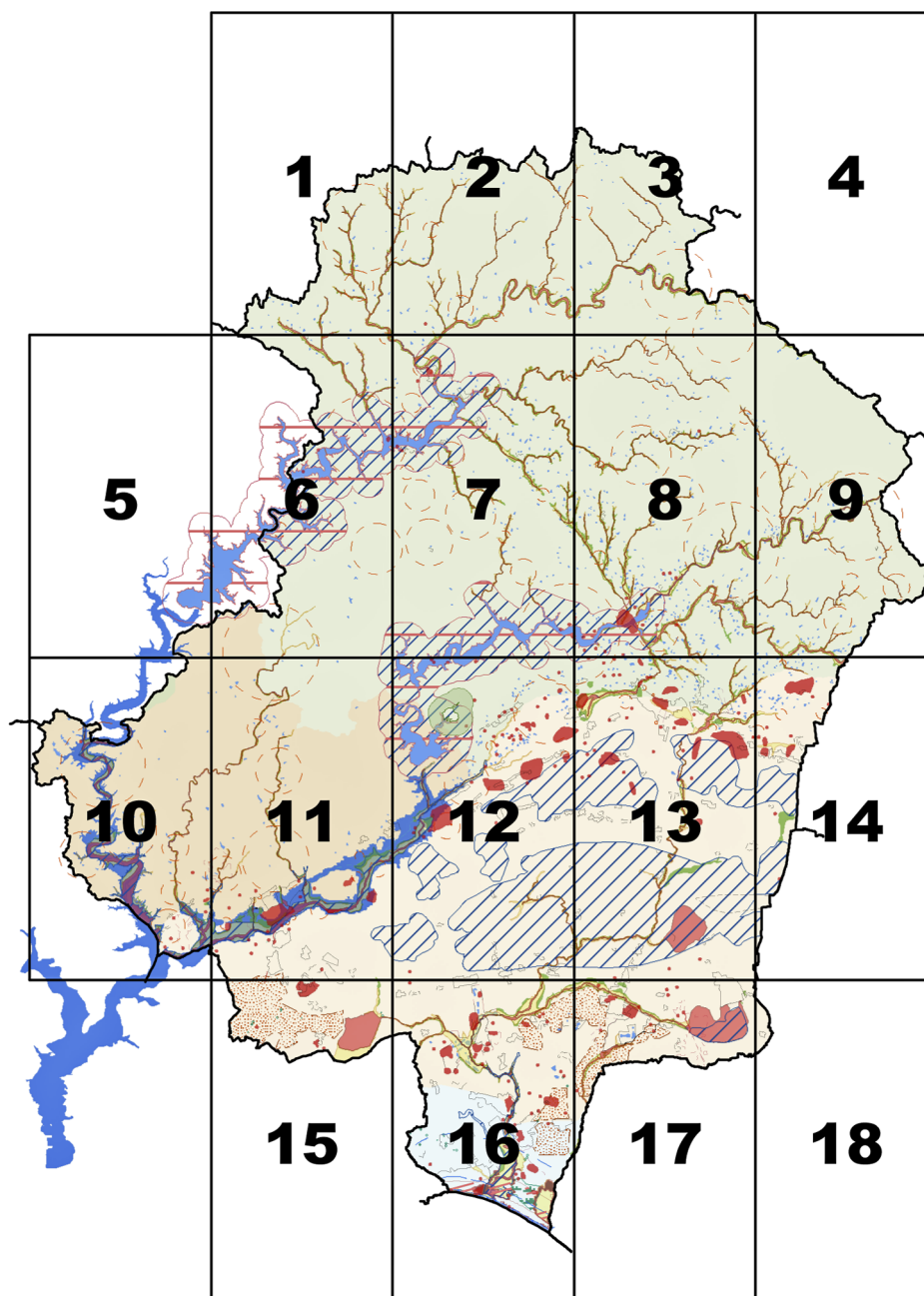
«Deliberado aprovar por maioria (24 votos a favor: 13 da CDU, 6 do PSD, 4 do PS e 1 do BE e 1 abstenção do PS) a revisão do Plano Diretor Municipal de Silves».

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão.

14 de dezembro de 2020. — O Presidente da Assembleia Municipal de Silves, *Vitor Sequeira Rodrigues*.

Planta de ordenamento

Limites ao regime de uso



56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_01.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_02.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_03.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_04.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_05.jpg

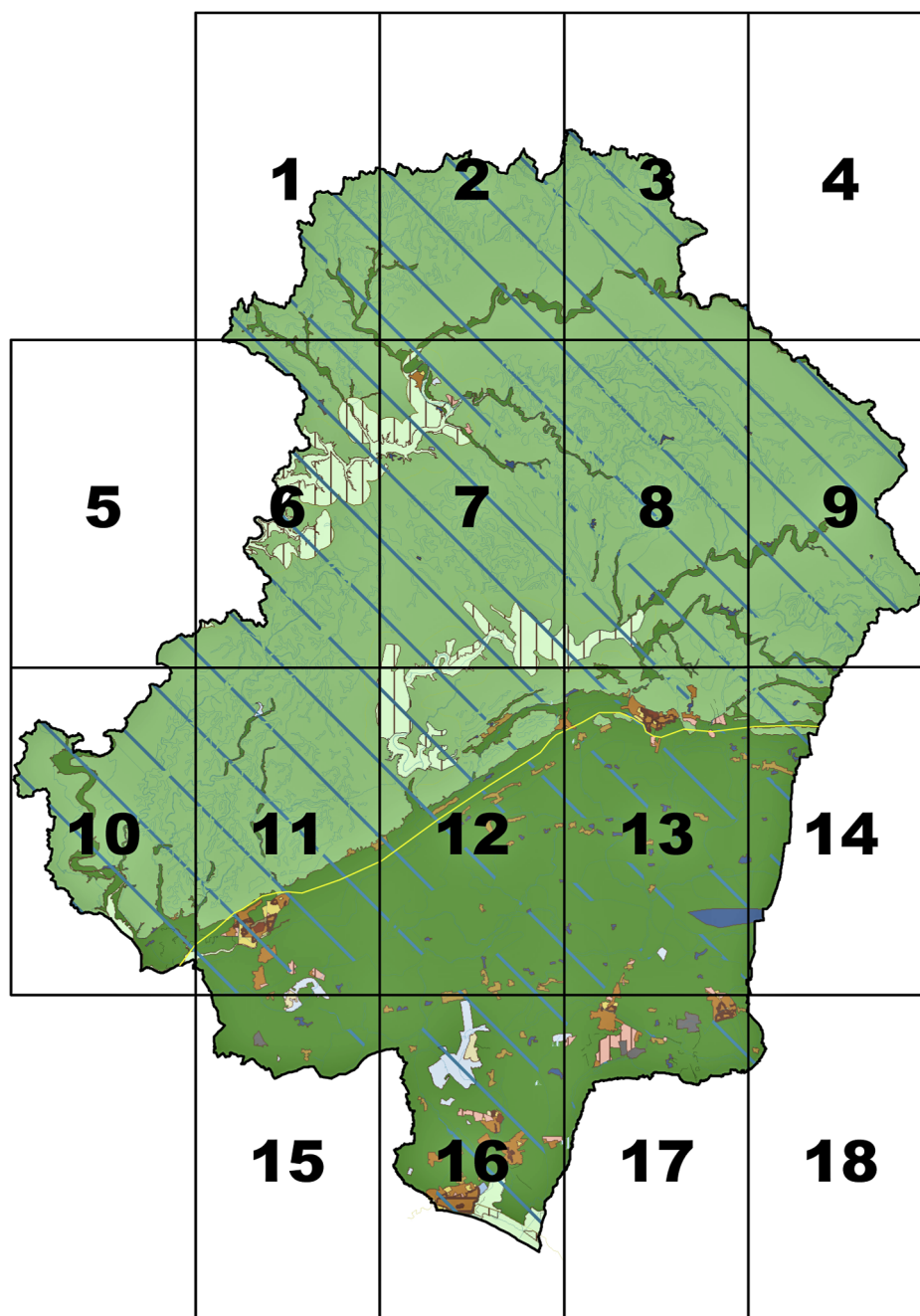
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_06.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_07.jpg



56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_08.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_09.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_10.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_11.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_12.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_13.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_14.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_15.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_16.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_17.jpg
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_LRU_18.jpg

Regime de Uso



56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_01.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_02.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_03.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_04.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_05.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_06.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_07.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_08.jpg



56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_09.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_10.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_11.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_12.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_13.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_14.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_15.jpg

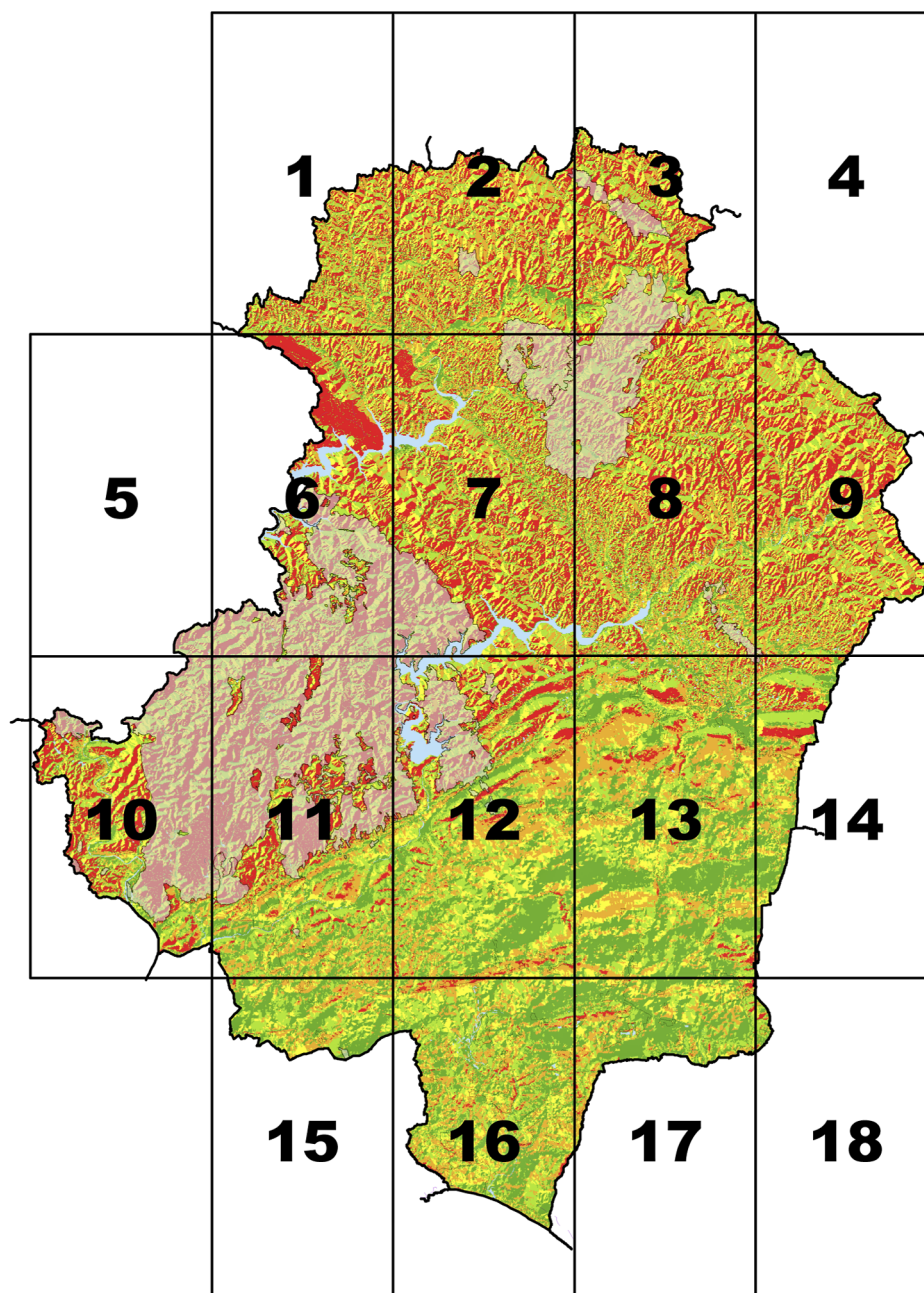
56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_16.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_17.jpg

56801 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_56801_0813_PO_RU_18.jpg

Planta de condicionantes

Perigosidade e Áreas Percorridas por Incêndios Rurais



56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_01.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_02.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_03.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_04.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_05.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_06.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_07.jpg



56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_08.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_09.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_10.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_11.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_12.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_13.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_14.jpg

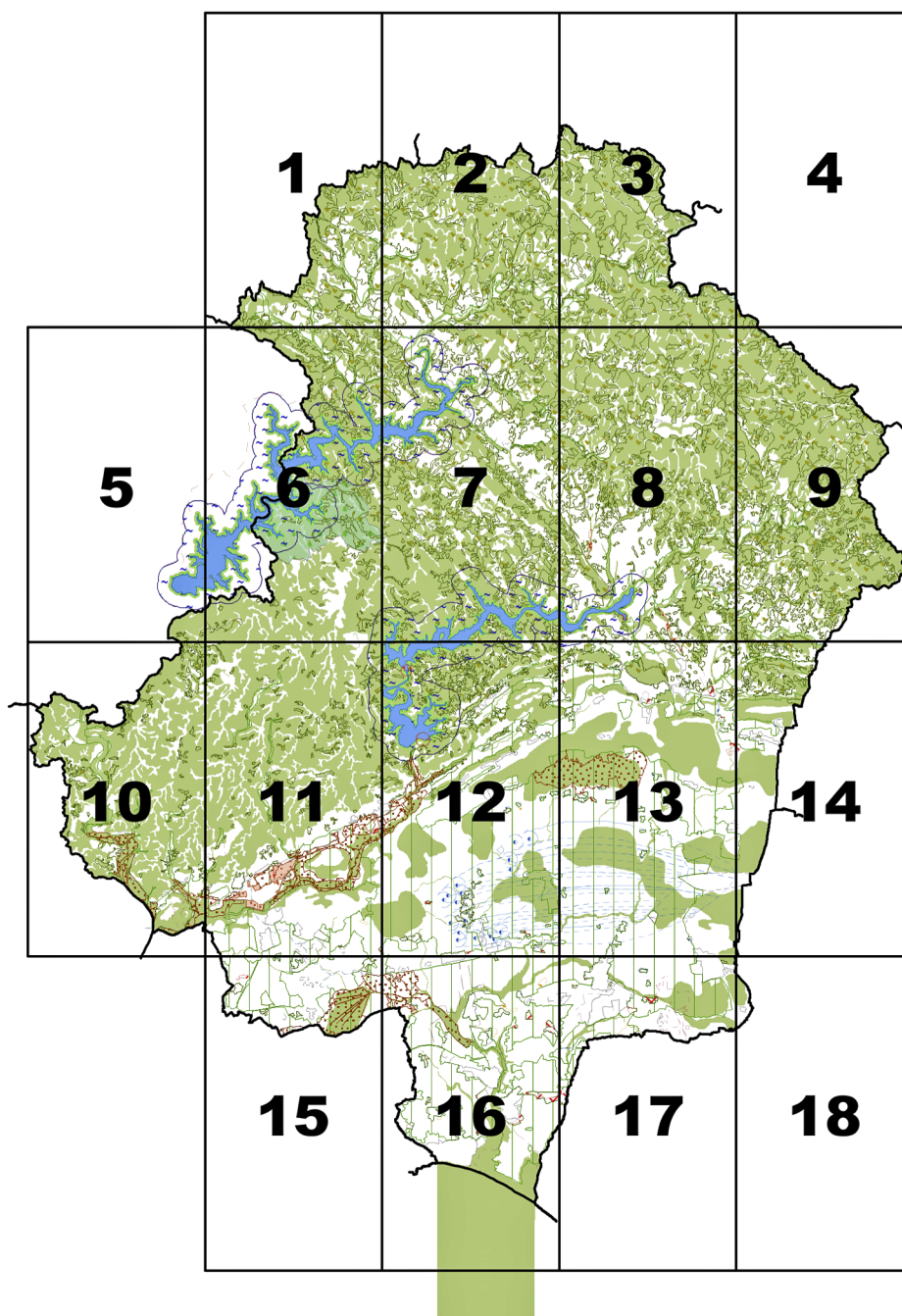
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_15.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_16.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_17.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_PI_18.jpg

Recursos Naturais



56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_01.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_02.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_03.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_04.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_05.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_06.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_07.jpg

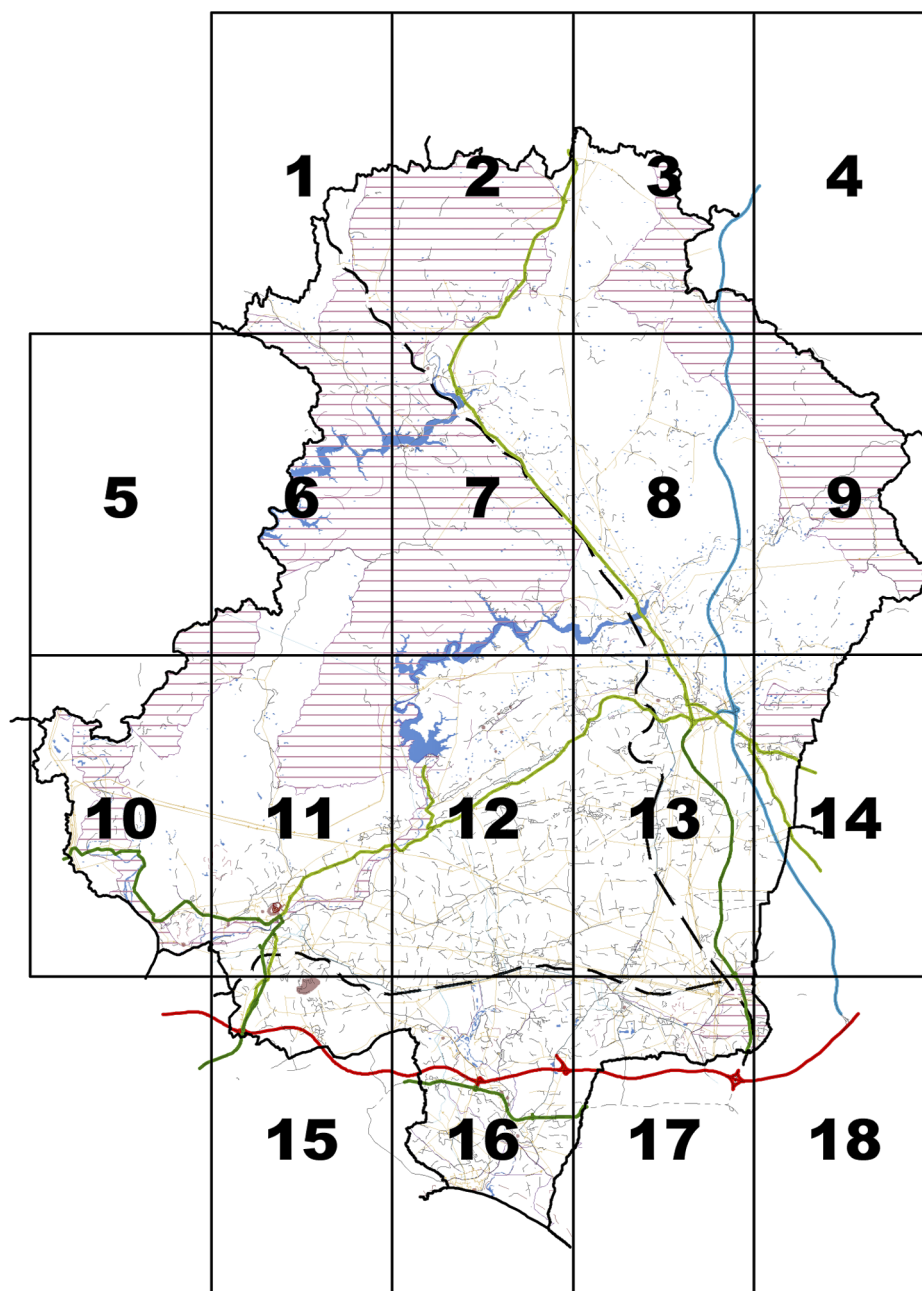
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_08.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_09.jpg



56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_10.jpg
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_11.jpg
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_12.jpg
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_13.jpg
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_14.jpg
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_15.jpg
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_16.jpg
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_17.jpg
56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RN_18.jpg

Património e Infraestruturas



56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_01.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_02.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_03.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_04.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_05.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_06.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_07.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_08.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_09.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_10.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_11.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_12.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_13.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_14.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_15.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_16.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_17.jpg

56802 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56802_0813_PC_RO_18.jpg

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Silves

Preâmbulo

Ao longo de mais de vinte anos de vigência, o Plano Diretor Municipal de Silves (PDM95), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/95, de 4 de dezembro, sofreu diversas alterações com base na avaliação que foi sendo feita da sua execução e da necessidade da sua adequação às mudanças históricas das conceções e da realidade urbanística e normativa, nomeadamente para ultrapassar incongruências técnicas que acarretavam dificuldades na gestão urbanística ou para adaptá-lo ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve) ou a regimes legais supervenientes.

Não obstante estas alterações, a ininterrupta mutabilidade da sociedade e do território encarregou de converter o PDM95 num plano desajustado da realidade para a qual fora idealizado, despontando, por isso, a necessidade de o acomodar, não apenas às mais variadas alterações de ordem estratégica e legal que foram surgindo ao longo do tempo, mas também à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a sua elaboração e, neste contexto, atualizar e redefinir as principais opções estratégicas para a ocupação do território municipal, de acordo com um específico modelo de ordenamento e desenvolvimento territorial.

Foi com o propósito de assegurar a atualização do PDM95, com a reponderação das suas opções estratégicas e estrutura normativa, que a Câmara Municipal de Silves deliberou dar início à sua revisão formal em 31 de agosto de 2005, com a aprovação dos respetivos fundamentos, conforme publicitado através do Edital n.º 214/2006 (publicado no *Diário da República*, Apêndice n.º 40, 2.ª série, n.º 82, de 27 de abril de 2006), e consequente abertura do período de inquérito público prévio, que decorreu de 27 de abril a 28 de julho de 2006.

Contudo, a partir daí, o processo evoluiu lentamente, atendendo a que a Comissão de Acompanhamento da revisão do PDM95 apenas foi constituída em 23 de outubro de 2009, conforme divulgado através do Aviso n.º 22031/2009, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 237, de 9 de dezembro de 2009, e que uma primeira proposta de plano revisto somente foi aprovada em 28 de junho de 2013, em sede da 3.ª reunião plenária da Comissão de Acompanhamento.

Entretanto, a tomada de posse de um novo executivo municipal, na sequência das eleições autárquicas ocorridas em setembro de 2013, e as profundas alterações legais no domínio do ordenamento do território e urbanismo, sobretudo no que toca ao regime de classificação e qualificação dos solos e de execução dos planos territoriais de âmbito municipal, por imposição da nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto), e da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), vieram incutir um novo rumo nos trabalhos de revisão do PDM95.

Daí adveio a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas que suportam o modelo de desenvolvimento territorial do concelho de Silves, em consonância com a introdução no novo PDM das linhas orientadoras das mais recentes reformas e exigências legais no domínio do ordenamento do território e urbanismo, o que culminou, nomeadamente, em acertos na redelimitação de perímetros urbanos, na apresentação de novas propostas de delimitação da Reserva Ecológica e da Reserva Agrícola no concelho de Silves, mais consentâneas com as exigências de desenvolvimento socioeconómico reclamadas pelo território municipal, na integração das políticas municipais de reabilitação urbana e de obras públicas, na adequação do programa de execução e do plano de financiamento da proposta de revisão do plano ao novo quadro de apoios comunitários, na inserção das normas dos planos especiais de ordenamento do território relativas aos regimes de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares e na consagração de mecanismos de programação e de execução de faculdades urbanísticas, bem como de um regime económico-financeiro do plano.

Por outro lado, a elaboração de uma nova cartografia de base atual, em concordância com as mais recentes exigências legais e normas técnicas de produção de cartografia e devidamente homologada pela Direção-Geral do Território, assim como a inclusão de um mapa de ruído atualizador da classificação acústica no concelho de Silves, permitiram aperfeiçoar o conteúdo técnico-científico do novo PDM, contribuindo, assim, para um maior rigor cartográfico e exatidão da informação geográfica disponibilizada e, por essa via, mais clareza, objetividade e assertividade para assegurar um correto planeamento, gestão e desenvolvimento do território municipal.

Todo este labor técnico mereceu o acompanhamento da Comissão Consultiva, cuja constituição foi promovida em 8 de novembro de 2016, ao abrigo do n.º 1 do artigo 5.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, e publicitada através do aviso n.º 15128/2016, na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 231, de 2 de dezembro de 2016.

Tanto assim foi que a proposta preliminar do PDM de Silves foi submetida, em 2 de outubro de 2018, à primeira reunião plenária da Comissão Consultiva, após a qual se procedeu à apreciação dos contributos das entidades representativas dos interesses a ponderar que integram aquela comissão, se promoveu a necessária concertação setorial e a consequente introdução das alterações daí resultantes; porém, a delonga deste processo de concertação, a par com as alterações legislativas entretanto ocorridas (v.g. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve e Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional), contribuiu para que a conclusão dos trabalhos de revisão do PDM de Silves fosse protelada para além do prazo inicialmente previsto, conforme Aviso n.º 17538, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 211, de 4 de novembro de 2019.

Cumpridas que foram todas as formalidades, trâmites e formalismos aplicáveis ao procedimento, a versão final da proposta de PDM foi submetida à segunda reunião plenária da Comissão Consultiva, no âmbito da qual obteve aprovação em 16 de janeiro de 2020, e, posteriormente, a discussão pública, que decorreu entre 19 de agosto e 30 de setembro de 2020.

Nesta senda, e aprovado que foi por deliberações da Câmara Municipal de Silves de 4 de dezembro de 2020 e da Assembleia Municipal de Silves de 11 de dezembro de 2020, o novo PDM de Silves, de “2.ª Geração”, emerge enquanto instrumento estratégico, estruturante e integrador para encaminhar o concelho de Silves e as suas populações nos trilhos do desenvolvimento sustentável e do bem-estar coletivo, mas também enquanto documento tecnicamente robusto e equilibrado no seu conteúdo, de modo a garantir uma maior adequação do plano à realidade territorial sobre a qual incide, e que se afigura acessível no seu manuseamento e prospetivamente empenhado graças aos mecanismos flexíveis que integra e que permitem o constante “reajustar” do plano em função das novas perspetivas de desenvolvimento que forem surgindo com impacto no território municipal.

A ponderação da caracterização, do diagnóstico e do quadro de referência do concelho de Silves, aliada ao estabelecimento de vetores de ação relacionados entre si, e que acoplam vários objetivos estratégicos, permite-nos afiançar que as opções de planeamento do novo PDM de Silves, fundadas na prossecução de diversos interesses públicos, permitem sustentar um modelo de desenvolvimento territorial estruturante e especificamente delineado para o concelho de Silves, a fim de poder dar resposta aos desafios que se colocam no presente e no futuro.

Em síntese, através deste novo plano, que materializa no território municipal uma política pública de ordenamento e desenvolvimento conforme com as mais recentes disposições legais

e regulamentos aplicáveis neste domínio, promove-se a atratividade, competitividade, sustentabilidade e coesão, focada na promoção e salvaguarda dos recursos e especificidades locais, na dinamização e diversificação da base económica, no reforço da transparência, participação e corresponsabilização da população, na qualificação territorial e na promoção de uma efetiva coesão social e territorial, da Serra ao Mar.

Assim sendo, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e pelos artigos 25.º, n.º 1, alínea g), e 33.º, n.º 1, alínea k), ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, foi elaborado, com fundamento e nos termos do disposto nos artigos 75.º e seguintes, 95.º, n.ºs 1 e 4, e 97.º, n.º 1, alíneas a), b) e c), todos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o presente Regulamento do PDM de Silves de “2.ª Geração”.

TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito territorial

1 — O Plano Diretor Municipal de Silves (PDM de Silves) disciplina, através do presente regulamento, anexos e restantes elementos que dele são parte integrante, o uso, ocupação e a transformação do solo no concelho de Silves.

2 — O presente regulamento deve ser obrigatoriamente interpretado e aplicado em conjugação com os demais elementos que compõem o PDM de Silves e que estão identificados no artigo 6.º deste regulamento.

Artigo 2.º

Estratégia e objetivos

1 — O PDM de Silves estabelece a estratégia de ordenamento e desenvolvimento territorial do Município de Silves e define as orientações e as políticas para o território municipal, assim como a programação da respetiva execução e as regras para a contratualização com os vários atores que intervêm no território.

2 — A estratégia municipal de ordenamento e desenvolvimento do território assenta em quatro vetores fundamentais de ação estratégica relacionados entre si e que integram os seguintes objetivos estratégicos:

a) Dinamismo, inovação, qualificação e diversificação da base económica:

i) Promover a diversificação da base económica;

ii) Incentivar a qualificação e inovação da base económica.

b) Aproveitamento, valorização e salvaguarda dos recursos naturais e patrimoniais:

i) Salvaguardar e manter em estado favorável os recursos naturais e patrimoniais;

ii) Fomentar a sustentabilidade dos recursos;

iii) Prevenir e monitorizar situações de risco.

c) Ordenamento do território e qualificação do espaço:

i) Promover a qualificação do espaço;

ii) Promover um desenvolvimento urbano policêntrico.

d) Governança, cidadania e coesão social:

- i) Apostar na qualidade e eficiência do planeamento e da gestão territorial;
- ii) Reforçar os mecanismos de cidadania e de boa governança;
- iii) Promover a coesão social.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos da aplicação do presente regulamento, são considerados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território, do urbanismo e das florestas constantes da legislação e regulamentação aplicável, designadamente os estabelecidos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Silves e no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, bem como os que constam do Anexo I.

Artigo 4.º

Natureza e vinculação jurídica

O PDM de Silves tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições têm carácter imperativo, vinculando todas entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 5.º

Instrumentos de gestão territorial

1 — O PDM de Silves integra e articula as orientações estabelecidas pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território;
- b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
- c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
- d) Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau/Vilamoura;
- e) Plano de Ordenamento das Albufeiras do Funcho e do Arade;
- f) Plano de Ordenamento da Albufeira de Odelouca;
- g) Plano de Gestão de Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve.

2 — Enquanto não forem alterados, revistos, suspensos ou revogados, mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do PDM de Silves, os seguintes planos territoriais de âmbito municipal:

- a) Plano de Urbanização da Atalaia;
- b) Plano de Urbanização da Quinta do Paço;
- c) Plano de Urbanização do Morgado da Lameira;
- d) Plano de Pormenor da Praia Grande;
- e) Plano de Pormenor da Quinta do Pateiro.

Artigo 6.º

Conteúdo do plano

1 — O PDM de Silves tem a seguinte estrutura:

- a) Caracterização e Diagnóstico:
 - i) Âmbito do Plano Diretor Municipal;
 - ii) História e geografia;

- iii) Biofísica;
- iv) Demografia e situação económica e social;
- v) Uso do solo e linhas estruturantes do espaço;
- vi) Património.

b) Planeamento e Ordenamento:

- i) Estado do Ordenamento do Território;
- ii) Estratégia;
- iii) Propostas de Ordenamento;
- iv) Condicionantes;
- v) Conformidades;
- vi) Gestão e Operacionalização.

- c) Regulamento;
- d) Avaliação Ambiental Estratégica;
- e) Cartografia de Gestão;
- f) Anexos.

2 — O PDM de Silves é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

a) Regulamento e os seguintes Anexos, que dele são parte integrante:

- i) Anexo I: Conceitos;
- ii) Anexo II: Síntese do Regime de Uso do Solo;
- iii) Anexo III: Regime de Edificabilidade em Solo Rústico;
- iv) Anexo IV: Regime de Edificabilidade em Solo Urbano;
- v) Anexo V: Orientações para a Implementação dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico, Núcleos de Desenvolvimento Económico, Estabelecimentos Hoteleiros Isolados e Campos de Golfe;
- vi) Anexo VI: Património Classificado e Em Vias de Classificação;
- vii) Anexo VII: Objetivos Gerais e Conteúdos Programáticos para as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
- viii) Anexo VIII: Projetos Âncora;

b) Planta de Ordenamento, elaborada à escala 1:10.000 e dividida em:

- i) Ordenamento — Regime de uso;
- ii) Ordenamento — Limites ao regime de uso.

c) Planta de Condicionantes, elaborada à escala 1:10.000 e dividida em:

- i) Condicionantes — Recursos naturais;
- ii) Condicionantes — Património e infraestruturas;
- iii) Condicionantes — Perigosidade e áreas percorridas por incêndios rurais.

3 — O PDM de Silves é acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Estudos de caracterização do território municipal;
- b) Relatório que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais, para a sua execução;
- c) Relatório ambiental, incluindo definição de âmbito e resumo não técnico;
- d) Programa de execução e plano de financiamento;
- e) Planta de enquadramento regional;
- f) Planta da situação existente, com a ocupação do solo;
- g) Relatório, plantas e fichas dos compromissos urbanísticos;

- h) Carta da estrutura ecológica municipal;
- i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- j) Carta de perigosidade aos incêndios;
- k) Mapas de ruído;
- l) Zonas ameaçadas pelas cheias e zonas inundáveis.

Artigo 7.º

Cartografia do plano

O PDM de Silves foi elaborado com base na cartografia topográfica homologada em 2018, produzida na sequência do voo do ano de 2015 (DGT/IFAP), e georreferenciada no sistema de referência PT-TM06/ETRS89, à escala 1:10.000.

Artigo 8.º

Regime aplicável

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente de estas estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes, os respetivos regimes jurídicos aplicam-se conjuntamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo PDM de Silves, embora sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se prioritariamente, pela ordem que são enumerados, os seguintes regimes jurídicos:

- a) O regime jurídico das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública em vigor;
- b) As disposições específicas dos limites ao regime de uso do solo;
- c) O regime de uso do solo.

3 — 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 no presente plano, designadamente quando sejam materialmente mais restritivas, mais exigentes ou mais condicionadoras, imperando também integralmente as referidas disposições tanto no que respeita à tramitação procedimental nelas consagradas, como quanto às consequências do seu não acatamento.

TÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 9.º

Identificação

No território municipal abrangido pelo PDM de Silves, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, representadas, na sua generalidade, na planta de condicionantes, que incidem sobre a ocupação, uso e transformação do solo, são as seguintes:

- a) Recursos hídricos, que integram:
 - i) Domínio hídrico;
 - ii) Captações de águas subterrâneas para abastecimento público;
 - iii) Captação de água superficial para abastecimento público;
 - iv) Albufeiras de águas públicas.

b) Recursos geológicos, que integram:

i) Pedreiras.

c) Recursos agrícolas e florestais, que integram:

i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);

ii) Obras de aproveitamento hidroagrícola;

iii) Oliveiras;

iv) Sobreiros e azinheiras;

v) Regime florestal;

vi) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;

vii) Proteção ao risco de incêndio;

viii) Árvores de interesse público.

d) Recursos ecológicos, que integram:

i) Reserva Ecológica Nacional (REN);

ii) Rede Natura 2000.

e) Património edificado, que integra:

i) Imóveis classificados;

ii) Imóveis em vias de classificação.

f) Edifícios de interesse público;

g) Estabelecimento prisional e tutelar de menores;

h) Infraestruturas:

i) Rede de abastecimento de água;

ii) Rede de saneamento de águas residuais;

iii) Rede elétrica;

iv) Rede ferroviária;

v) Rede rodoviária nacional e estradas regionais;

vi) Estradas nacionais desclassificadas;

vii) Estradas e caminhos municipais;

viii) Faróis e outros sinais marítimos;

ix) Marcos geodésicos.

Artigo 10.º

Domínio hídrico

1 — Nos leitos dos cursos de água que integram o domínio hídrico, para além das disposições legais aplicáveis, devem ainda observar-se as seguintes regras:

a) Não é permitida a sua canalização nem regularização, salvo entendimento contrário por parte da entidade da tutela materialmente competente;

b) Deve promover-se a reabilitação e garantir a permeabilidade das linhas de drenagem natural que influenciam diretamente a zona inundável.

2 — Na margem de 50 metros do domínio hídrico, abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira — Burgau/Vilamoura, são interditas as seguintes ações:

a) Instalação de estações de tratamento de águas residuais;

b) Instalação de campos de golfe e áreas sujeitas a regas intensivas;

c) Realização de novas operações urbanísticas, com exceção de:

- i) Edifícios associados a apoios de praia e equipamentos, nos termos em que se encontra previsto no plano especial;
- ii) Edifícios integrados em espaços urbanos ou turísticos, abrangidos por planos territoriais de âmbito municipal de escala superior;
- iii) Estabelecimentos de restauração e de bebidas integrados em perímetro urbano, nos termos do estabelecido no plano especial;
- iv) Equipamentos recreativos e desportivos de ar livre, nos termos em que se encontra previsto no plano especial;
- v) Apoios recreativos nos termos e nas condições do plano especial;
- vi) Instalação de meios de captação de águas ou de rejeição de efluentes para estabelecimentos de aquicultura e conexos;
- vii) Intervenções de remodelação, conservação ou de reconstrução de edifícios legalmente existentes desde que não envolvam a ampliação dos mesmos;
- viii) Intervenções de reparação ou beneficiação de acessos existentes a edifícios legalmente existentes ou a prédios particulares.

3 — No caso de solos urbanos localizados fora da área de intervenção de planos territoriais de âmbito municipal de escala superior, mas incluídos em áreas do domínio público marítimo abrangidas pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira — Burgau/Vilamoura, só é permitida a realização das seguintes obras, desde que se encontre assegurada a estabilidade e preservação dos sistemas costeiros:

- a) Obras de reconstrução, remodelação ou de conservação;
- b) Obras de ampliação em espaço urbano ou turístico consolidado, desde que a altura máxima da fachada e a altura total do edifício não ultrapassem as respetivas alturas dominantes no conjunto edificado em que se integra — moda das alturas;
- c) Obras de ampliação em edifícios localizados fora dos espaços urbanos ou turísticos consolidados, desde que a altura máxima da fachada não ultrapasse os 6,50 metros e a superfície de pavimento não ultrapasse 10 % da superfície de pavimento existente;
- d) Obras de construção integradas em conjuntos de edificações existentes e desde que a altura total do edifício não ultrapasse a altura dominante do conjunto e não tenha uma extensão superior a 20 metros;
- e) Arranjos de espaços públicos, desde que decorrentes de projetos aprovados pela entidade com jurisdição no domínio público marítimo.

4 — A delimitação do domínio hídrico na “planta de condicionantes — recursos naturais” não prejudica eventuais reconhecimentos de direitos adquiridos por particulares sobre parcelas de leitos das águas do mar e demais águas sujeitas à influência das marés e respetivas margens, bem como das áreas contíguas à margem em contexto de recuo das águas, nos termos dos procedimentos e normas previstas na lei que estabelece a titularidade dos recursos hídricos.

5 — A delimitação do domínio hídrico na “planta de condicionantes — recursos naturais”, por motivos de escala e da informação disponível, não é vinculativa quanto à representação gráfica de todas as suas componentes ou à adequação dos percursos das linhas de água efetivamente existentes, pelo que, na instrução dos pedidos de informação prévia, de licenciamento e das comunicações prévias, deve ser avaliada a área de intervenção da operação urbanística em função da informação disponível, designadamente a constante da carta militar, de fotografia aérea e/ou levantamento topográfico; sendo que, caso subsistam dúvidas, cabe à entidade com jurisdição em matéria do domínio hídrico definir a área sujeita a servidão administrativa.

Artigo 11.º

Albufeiras de águas públicas

1 — As albufeiras de águas públicas do Funcho e do Arade integram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

a) Zona de proteção das barragens e dos órgãos de segurança e utilização das albufeiras, que corresponde, no plano de água, à área da albufeira, que compreende uma faixa de 200 metros de raio, para a barragem do Funcho (em betão), e de 250 metros, para a barragem do Arade (de aterro), com as restrições devidamente definidas no plano especial;

b) Zona de respeito das barragens e dos órgãos de segurança e utilização das albufeiras, que corresponde, na zona de proteção da albufeira, à área terrestre adjacente à barragem e aos órgãos de segurança, integrando uma zona de respeito com uma faixa de 200 metros de raio, para a barragem do Funcho, e de 250 metros para a barragem do Arade, sendo interditas quaisquer obras de construção com caráter permanente, salvo as que decorram do funcionamento do empreendimento hidráulico;

c) Zona reservada da albufeira, que corresponde à faixa marginal à albufeira, com uma largura máxima de 50 metros, medida na horizontal, a partir do nível de pleno armazenamento, sendo interdita a realização de novas construções e vedações que possam impedir o livre acesso à margem, com exceção para:

i) Equipamentos e infraestruturas de apoio às atividades secundárias, previstas no plano especial;

ii) Obras de alteração ou de conservação de construções existentes;

iii) Obras de alteração ou de conservação de construções existentes, isoladas ou em núcleo, que possam vir a ser destinadas a turismo no espaço rural ou a turismo de habitação;

iv) Obras de ampliação de edificações existentes não expropriadas, desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

1) A edificação existente se encontre localizada acima do nível de máxima cheia (NMC);

2) A operação urbanística seja efetuada para garantir as condições mínimas de habitabilidade;

3) A área máxima de construção não exceda os 100 m²;

4) A ampliação não exceda 50 % da área construída e não ocupe, em relação à albufeira, terrenos mais avançados do que a edificação existente.

2 — As construções permitidas na zona reservada das albufeiras de águas públicas do Funcho e do Arade devem observar cumulativamente as seguintes condições:

a) Garantir um correto enquadramento paisagístico;

b) Não contribuir para o aumento da suscetibilidade à erosão;

c) Dignificar as características arquitetónicas e construtivas existentes;

d) Não ultrapassar a altura máxima de um piso;

e) Obter autorização ou parecer favorável da entidade da tutela materialmente competente.

3 — Na zona reservada das albufeiras do Funcho e do Arade é ainda interdita a abertura de novos acessos viários, a construção de parques de estacionamento ou a alteração dos existentes, com exceção para a construção de caminhos de peões destinados ao apoio às atividades náuticas e ao recreio balnear, desde que sejam construídos com pavimentos permeáveis.

4 — A albufeira de águas públicas de Odelouca integra as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

a) Zona de proteção da barragem e dos órgãos de segurança e de utilização da albufeira, com uma faixa de 150 metros, medidos a partir do nível de pleno armazenamento da albufeira, delimitada a montante da barragem, no plano de água;

b) Zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e de utilização da albufeira, delimitada a jusante da barragem, na zona terrestre de proteção;

c) Zona reservada da albufeira, correspondente à faixa, medida na horizontal, com a largura de 50 metros contados do nível de pleno armazenamento, onde as restrições com incidência urbanística correspondem à interdição das seguintes iniciativas:

i) Realização de obras de edificação, incluindo quaisquer obras de construção ou de ampliação, exceto as destinadas a infraestruturas de apoio à utilização da albufeira;

ii) Rejeição de efluentes de qualquer natureza no solo, mesmo tratados;

iii) Realização de operações de loteamento e obras de urbanização;

iv) Instalação ou ampliação de estabelecimentos de aquicultura;

v) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantir o acesso à albufeira e circulação em torno da mesma;

vi) Atividades de prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;

vii) Abertura de novas vias de acesso e o assentamento de condutas destinadas a conduzir os efluentes para a albufeira, com exceção para a construção de caminhos de peões destinados a servir as zonas de apoio ao plano de água desde que observem as seguintes especificações:

1) Não constituam obstáculo à drenagem e infiltração das águas;

2) Sejam construídos com pavimentos permeáveis;

3) Não impliquem movimentos de terra significativos;

4) Não contrariem o disposto nos regimes jurídicos da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional.

viii) Instalação ou ampliação de campos de golfe;

ix) Construção de parques de estacionamento ou a alteração dos existentes.

Artigo 12.º

Obras de aproveitamento hidroagrícola

1 — Nas áreas beneficiadas pelos aproveitamentos hidroagrícolas, são proibidas todas e quaisquer construções, atividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios, exceto as que forem admitidas como complementares da atividade agrícola, após parecer da entidade com competência em matéria de regadio.

2 — É interdita a edificação, a abertura de vias de comunicação, a instalação de estacionamento ou a plantação de arvoredo, numa faixa de proteção de 5,00 metros para cada lado dos limites exteriores dos canais de rega ou do eixo das condutas de transporte de água, com exceção para:

a) As áreas edificadas dentro do perímetro urbano de Silves, onde o limite é de 3,00 metros para cada lado do canal de rega ou do eixo das condutas;

b) As áreas regadas a título precário, onde o limite é de 3,00 metros para cada lado do canal de rega ou do eixo das condutas.

3 — As dimensões das faixas de proteção definidas no número anterior são mínimas, podendo a Câmara Municipal de Silves, em casos devidamente fundamentados, e depois de consultada a entidade da tutela materialmente competente, fixar dimensões superiores.

4 — Nas áreas beneficiadas pelos aproveitamentos hidroagrícolas, objeto de reclassificação como solo urbano ou de requalificação como espaço destinado a equipamento, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações, em solo rústico, os prédios ou parcelas de prédios que os integram devem ser objeto de exclusão da área beneficiada, nos termos do respetivo regime jurídico, por meio de aprovação da exclusão pelo membro do Governo competente, do pagamento do devido montante compensatório e da garantia do não comprometimento das infraestruturas de rega instaladas e respetivas faixas de proteção.

5 — Nas áreas referidas no número anterior, não são admissíveis quaisquer operações urbanísticas sem prévia exclusão do prédio da área beneficiada.

6 — Nas situações de exclusão de áreas em que haja conflito com infraestruturas do aproveitamento hidroagrícola, estas devem ser objeto de proteção adicional ou substituição, de acordo com projeto a submeter à aprovação da entidade da tutela materialmente competente.

7 — Nas áreas beneficiadas pelos aproveitamentos hidroagrícolas, a instalação de explorações pecuárias em regime intensivo, assim como a instalação de quaisquer edificações, carecem de parecer favorável da entidade da tutela materialmente competente.

Artigo 13.º

Sobreiros e azinheiras

Os povoamentos de sobreiros e azinheiras são representados por aproximação, devendo os limites concretos ser aferidos e validados caso a caso, em sede de procedimento de controlo prévio urbanístico.

Artigo 14.º

Povoamentos florestais percorridos por incêndios e áreas com perigosidade de incêndio

1 — A edificabilidade nas áreas florestais percorridas por incêndios, bem como nas áreas com perigosidade de incêndio, encontra-se condicionada e sujeita às restrições previstas na lei.

2 — Nos terrenos envolventes aos aglomerados populacionais e noutras situações que possam justificar-se para garantir a proteção de edificações e outros fins de interesse público, devem ser asseguradas faixas de gestão de combustível, de acordo com o estabelecido no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios.

3 — A delimitação no PDM de Silves dos povoamentos florestais percorridos por incêndios e das áreas com perigosidade de incêndio deve ser objeto de atualização, através da republicação da planta de condicionantes, de acordo com a informação oficial disponibilizada pela entidade da tutela materialmente competente, ficando as novas áreas identificadas sujeitas às condicionantes e restrições resultantes dos regimes jurídicos aplicáveis.

Artigo 15.º

Rede Natura 2000

Nas áreas integradas na Rede Natura 2000 aplicam-se as orientações de gestão previstas no Plano Setorial da Rede Natura 2000, concretamente as definidas para os sítios Arade/Odelouca, Barrocal, Caldeirão e Monchique e para as Zonas de Proteção Especial do Caldeirão e de Monchique.

Artigo 16.º

Património edificado

1 — O património edificado inclui edifícios com valor histórico, arquitetónico ou cultural, e deve ser objeto de obras de conservação e reabilitação que promovam a sua utilização e fruição em termos compatíveis com as suas características físicas e de acordo com o previsto na lei.

2 — A informação respeitante ao património edificado deve ser objeto de atualização pelo Município de Silves, sempre que ocorra a classificação de bens culturais ou, eventualmente, a sua desclassificação.

Artigo 17.º

Rede Ferroviária

1 — A rede ferroviária com incidência no território municipal integra a Linha do Algarve e a Linha do Sul.

2 — É constituída, nos termos do respetivo regime jurídico, uma zona de servidão em benefício das infraestruturas ferroviárias, onde é interdito:

a) Realizar edificações, aterros, depósitos de materiais ou plantação de árvores, a distância inferior a 10 metros na linha do Algarve e a 25 metros na linha do Sul;

b) Fazer escavações, qualquer que seja a profundidade, a menos de 5 metros da linha férrea na linha do Algarve e a menos de 25 metros da linha férrea na linha do Sul.

3 — A aferição rigorosa destas zonas de servidão deve ser efetuada mediante consulta à entidade de tutela materialmente competente.

Artigo 18.º

Rede Rodoviária Nacional

1 — A rede rodoviária nacional no concelho de Silves é constituída por:

a) Rede Nacional Fundamental:

i) IP1/A2, sob jurisdição da Concessão da Brisa (entre o limite do concelho de Almodôvar/Silves e o limite do concelho de Silves/Albufeira).

b) Rede Nacional Complementar:

i) IC4/A22, sob a jurisdição da Concessão Algarve (entre o limite do concelho de Lagoa/Silves e o limite do concelho de Silves/Lagoa e entre o limite do concelho de Lagoa/Silves e o limite do concelho de Silves/Albufeira);

ii) IC1, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A. (entre o limite norte do concelho de Silves e São Bartolomeu de Messines X ER124);

iii) IC1, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A., e subconcessão Algarve Litoral (entre São Bartolomeu de Messines e o limite do concelho de Silves/Albufeira);

iv) EN124-1, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A., e subconcessão Algarve Litoral (entre Silves e o limite do concelho de Silves/Lagoa).

c) Estradas Regionais:

i) ER 124, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A. (entre o X com a EN124-1 [Ponte sobre o Rio Arade em Silves]) e o limite nascente do concelho de Silves/Loulé;

ii) ER 124, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A., e subconcessão Algarve Litoral (entre o limite poente do concelho de Silves/Portimão e o X com a EN124-1 [Ponte sobre o Rio Arade em Silves]);

iii) ER 125, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A., e subconcessão Algarve Litoral (entre o limite poente do concelho de Silves/Lagoa e o limite nascente do concelho de Silves/Albufeira).

d) Estradas desclassificadas:

i) EN 124-3, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A (acesso à Barragem do Arade);

ii) EN 270, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A (X com a ER124 e o limite do concelho de Silves/Albufeira);

iii) EN124-1, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A (antiga EN124-1 entre a ligação à Estação de Silves e o limite do concelho de Silves/Lagoa);

iv) EN124, sob a jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A (entre a saída nascente de São Bartolomeu de Messines e a rotunda do nó da A2).

2 — As infraestruturas rodoviárias beneficiam, nos termos do respetivo regime jurídico, de uma área de proteção, *non aedificandi*, com o seguinte dimensionamento:

- a) Autoestrada: 50 metros para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 metros da zona da estrada;
- b) Itinerário Principal: 50 metros para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 20 metros da zona da estrada;
- c) Itinerário Complementar: 35 metros para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 15 metros da zona da estrada;
- d) Estradas Nacionais e restantes vias: 20 metros para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 metros da zona da estrada;
- e) Nó de ligação: um círculo de 150 metros de raio centrado na interseção dos eixos das vias, qualquer que seja a classificação destas.

3 — As operações urbanísticas que incidem na área de proteção à rede rodoviária nacional ficam sujeitas a autorização das entidades materialmente competentes.

Artigo 19.º

Rede de saneamento

1 — As infraestruturas integradas no sistema de interceção e tratamento de águas residuais de Albufeira, Lagoa e Silves, beneficiam de uma servidão administrativa de aqueduto público subterrâneo de 3,00 metros, com uma faixa de 1,50 metros para cada lado do eixo da conduta, de acordo com o determinado no Despacho n.º 6782/2011, de 2 de maio.

2 — As infraestruturas do sistema de águas residuais de Albufeira, Lagoa e Silves, beneficiam de uma servidão administrativa de aqueduto público, com uma faixa de 3,00 metros de largura, nos termos do Despacho n.º 15244/2014, de 16 de dezembro.

Artigo 20.º

Estradas e caminhos municipais

1 — À rede rodoviária municipal aplicam-se as seguintes faixas de proteção:

a) Zonas de servidão *non aedificandi*, contadas a partir do eixo:

- i) 6,00 metros, nas estradas municipais;
- ii) 4,50 metros, nos caminhos municipais;
- iii) 4,50 metros, nas vias de acesso local.

b) Faixas de respeito, contadas a partir da plataforma da estrada:

- i) 6,00 metros, nas estradas municipais;
- ii) 4,50 metros, nos caminhos municipais;
- iii) 4,50 metros, nas vias de acesso local.

2 — Excetuam-se do disposto no número anterior, as seguintes operações urbanísticas:

a) Construções a efetuar dentro dos aglomerados, quando para os mesmos existam planos de urbanização ou planos de pormenor que prevejam essas construções;

b) Construção de vedações consideradas obras de escassa relevância urbanística, nos termos do regulamento municipal de urbanização e edificação do Município de Silves, quando localizadas a 5,00 metros ou 4,00 metros do eixo da via, consoante se trate de estradas municipais ou caminhos municipais e vias de acesso local;

c) Operações urbanísticas de colmatação da malha urbana localizadas dentro de perímetros urbanos ou de aglomerados rurais e com um alinhamento perfeitamente definido, devidamente atestado pelos serviços municipais competentes.

TÍTULO III

Limites ao Regime de Uso do Solo

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 21.º

Definição e identificação

1 — Os limites ao regime de uso do solo configuram impedimentos ao aproveitamento, utilização, uso e transformação do solo e que são aplicáveis sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública.

2 — No concelho de Silves, os limites ao regime de uso do solo, representados na planta de ordenamento, são os seguintes:

a) Suscetibilidade a Fenómenos Perigosos:

- i) Zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais;
- ii) Inundações por cheias técnicas;
- iii) Áreas críticas de instabilidade de vertentes.

b) Proteção de Bens Culturais:

- i) Património arqueológico;
- ii) Bens culturais de interesse.

c) Proteção de Recursos Naturais:

- i) Centro Nacional de Reprodução do Lince Ibérico;
- ii) Áreas potenciais de exploração de recursos geológicos;
- iii) Perímetro de proteção das captações de água;
- iv) Área crítica à extração de águas subterrâneas;
- v) Faixa costeira do litoral sul;
- vi) Zona terrestre de proteção das albufeiras;
- vii) Faixas de proteção do litoral;
- viii) Áreas de sensibilidade à instalação de fossas;
- ix) Sub-regiões homogêneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
- x) Linária Algarviana.

d) Execução de infraestruturas:

- i) Espaço canal;
- ii) Rede de abastecimento;
- iii) Rede de saneamento;
- iv) Rede elétrica;
- v) Canal de rega subterrâneo;
- vi) Marcas de nivelamento da Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão.

e) Saúde Pública:

i) Zonamento acústico;

ii) Rede de telecomunicações;

iii) Instalação de atividades pecuárias.

Artigo 22.º

Atualização

No âmbito da monitorização do PDM de Silves, e quando justificável, a delimitação dos limites ao regime de uso do solo pode ser objeto de atualização, nos termos definidos no artigo 139.º do presente regulamento.

CAPÍTULO II

Suscetibilidade a Fenómenos Perigosos

Artigo 23.º

Regras comuns

1 — Quando os prédios objeto de licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização de operações urbanísticas se insiram, total ou parcialmente, em áreas de suscetibilidade a fenómenos perigosos, a respetiva descrição predial e os alvarás ou certidões que titulem as mesmas operações, devem conter, obrigatoriamente, a menção desse facto, do fenómeno a que estão sujeitas e das medidas de proteção adotadas.

2 — Nas áreas de suscetibilidade a fenómenos perigosos, todas as operações urbanísticas devem ser precedidas de parecer dos serviços municipais competentes, tendo em vista apoiar ou delimitar a melhor solução urbanística possível, para minimizar a vulnerabilidade territorial e o risco associado.

3 — A população integrada em áreas sujeitas a fenómenos perigosos deve ser informada através de campanhas de sensibilização, prevenção e informação sobre os fenómenos perigosos potenciais e medidas de autoproteção e/ou salvamento.

Artigo 24.º

Zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais

1 — As zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais correspondem às áreas atingidas pela maior cheia provável de um curso de água.

2 — Nas zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais de suscetibilidade elevada e moderada, situadas fora de perímetro urbano, aplica-se o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

3 — Nas zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais, o requerente deve demonstrar a compatibilidade da operação urbanística com as cheias, sendo exigível a adoção das medidas de proteção que se mostrem necessárias e adequadas, nomeadamente:

a) A criação de bacias de retenção ou de amortecimento de cheias nos cursos de água mais problemáticos;

b) A constituição de canais de escoamento preferenciais;

c) A utilização de comportas de proteção para portas e janelas;

d) A interdição da construção de muros contínuos e compactos, transversais aos cursos de água;

e) A salvaguarda, quando possível, de um piso superior para utilização preferencial durante o período húmido;

f) A garantia de um bom escoamento superficial, de modo a garantir o regular escoamento das águas;

g) A utilização de pisos permeáveis em pavimentos de espaços verdes, áreas públicas de equipamentos ou espaços de recreio e lazer.

4 — Nas operações urbanísticas que suscitem dúvidas na análise da proteção à perigosidade de cheias, pode o Município de Silves solicitar parecer à entidade administrativa materialmente competente, nos termos do regime jurídico que estabelece a gestão dos recursos hídricos.

5 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, nas zonas ameaçadas por cheias e inundações naturais é ainda interdito:

- a) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- b) Realizar construções ou executar obras suscetíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- c) Proceder ao armazenamento ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas.

Artigo 25.º

Zonas ameaçadas por cheias técnicas

1 — As zonas ameaçadas por cheias técnicas correspondem às áreas máximas atingidas em caso de rutura das barragens.

2 — As zonas ameaçadas por cheias técnicas estão sujeitas às seguintes medidas preventivas:

- a) A elaboração de um plano municipal preventivo para o risco de rutura das barragens do Funcho e do Arade;
- b) A implementação de um sistema de alerta ao longo de toda a área ameaçada.

Artigo 26.º

Áreas críticas de instabilidade de vertentes

1 — As áreas críticas de instabilidade de vertentes integram espaços sujeitos à ocorrência de deslizamentos, desabamentos, reptação, sapamentos e subsidências junto a áreas de maior vulnerabilidade, sendo a respetiva representação meramente indicativa e devendo qualquer ação ser avaliada caso a caso, à escala adequada.

2 — As áreas críticas de instabilidade de vertentes apresentam suscetibilidade elevada e de risco potencial para a segurança de pessoas e bens, sendo áreas *non aedificandi*.

CAPÍTULO III

Proteção a Bens Culturais

Artigo 27.º

Património arqueológico

1 — São consideradas áreas de património arqueológico os núcleos históricos dos aglomerados urbanos e as ocorrências arqueológicas identificadas pelo Código Nacional de Sítio e sua área de proteção, e estão as mesmas sujeitas às disposições legais e regulamentares especificamente aplicáveis em matéria de proteção e salvaguarda do património arqueológico.

2 — As operações urbanísticas que impliquem intervenções no solo e subsolo nas áreas de património arqueológico, bem como as operações urbanísticas que incidam em áreas superiores a 0,5 hectares na restante área do concelho de Silves, carecem de parecer prévio dos serviços municipais de arqueologia, sem prejuízo do disposto nos artigos 118.º a 120.º do presente regulamento.

3 — Nas áreas de património arqueológico deve ser privilegiada a proteção, conservação e a valorização do património e vestígios arqueológicos existentes, pelo que qualquer atividade de

edificação ou intervenção que implique a remoção, revolvimento ou remodelação de solos deve ficar sujeita à realização prévia de sondagens arqueológicas de diagnóstico ou outras medidas preventivas tidas por convenientes para detetar a existência de elementos patrimoniais arqueológicos a preservar.

4 — Quando haja lugar à realização das ações preventivas previstas no número anterior, o promotor urbanístico deve, após a sua conclusão, entregar nos serviços municipais de arqueologia e na entidade da tutela materialmente competente um relatório de avaliação de impacte arqueológico, no qual se estabelecem e 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.

5 — O aparecimento de vestígios arqueológicos no decorrer de uma obra deve dar lugar à imediata suspensão da respetiva frente de obra e sua comunicação à competente entidade de tutela do património arqueológico para aplicação de medidas cautelares, devendo ser adotados os procedimentos previstos na legislação aplicável.

6 — O levantamento da suspensão dos trabalhos e a retoma dos mesmos depende da emissão de parecer prévio por parte da entidade de tutela do património arqueológico, no prazo de 30 dias úteis, findos os quais, a omissão de pronúncia equivale a parecer favorável.

Artigo 28.º

Bens culturais de interesse

1 — Os bens culturais de interesse correspondem a elementos patrimoniais de reconhecido valor histórico, arquitetónico, urbanístico, artístico e identitário, para os quais o Município de Silves define regras visando a sua proteção, salvaguarda e preservação.

2 — As intervenções urbanísticas no edificado identificado como bem cultural de interesse devem manter, preservar e/ou valorizar os elementos patrimoniais que reforcem a identidade do mesmo e do local, nomeadamente através dos elementos arquitetónicos, materiais e cores.

3 — Os bens culturais de interesse devem ser sujeitos a trabalhos de conservação e manutenção com a regularidade necessária para garantir a sua proteção e preservação, sendo apenas admitida a sua demolição e reconstrução quando se encontrem em avançado estado de degradação, mediante o cumprimento dos seguintes pressupostos:

a) A obtenção de parecer favorável da comissão municipal de vistorias, que enquadre a intervenção a realizar;

b) A inventariação, designadamente desenhada e fotográfica, dos elementos patrimoniais que definem o edifício e justificam o seu valor ou interesse histórico, arquitetónico, artístico, urbanístico ou identitário;

c) A preservação dos elementos patrimoniais de interesse, designadamente arquitetónicos, urbanísticos, artísticos ou decorativos, de acordo com o parecer técnico dos serviços municipais competentes.

4 — Admitem-se intervenções de alteração, ampliação e reabilitação em edifícios identificados como bens culturais de interesse quando se verifique qualquer uma das seguintes condições:

a) A intervenção urbanística seja indispensável para:

- i) Dotar o edifício de condições mínimas de habitabilidade ou outros usos admissíveis;
- ii) Permitir a redução ou eliminação de barreiras arquitetónicas, adaptando o edifício a pessoas com mobilidade condicionada; ou,
- iii) Garantir a sustentabilidade ambiental do edifício.

b) A solução urbanística projetada se mostre conforme com a proteção e salvaguarda dos elementos patrimoniais que conferem interesse histórico, arquitetónico, urbanístico, artístico ou identitário, ao edifício;

c) Caso se identifiquem novos elementos patrimoniais, de interesse histórico, arquitetónico, urbanístico e/ou artístico, que valorizem o edifício;

d) Se pretenda, em estabelecimentos comerciais, prolongar vãos existentes até à cota do espaço público, desde que o Município Silves entenda que a solução projetada mostra-se conforme com os objetivos gerais de defesa do património, não sendo contraditória com as razões que determinaram a sua identificação como bem cultural de interesse.

5 — Os elementos patrimoniais de reconhecido valor histórico, arquitetónico, urbanístico, artístico e identitário, que assumem a qualidade de bem cultural de interesse, e que devem ser objeto de proteção, salvaguarda e preservação, são os que estão identificados como tal na planta de ordenamento do PDM de Silves, bem como os que oportunamente adquirirem essa classificação por deliberação da Câmara Municipal de Silves.

CAPÍTULO IV

Proteção a Recursos Naturais

Artigo 29.º

Centro Nacional de Reprodução do Lince Ibérico

O Centro Nacional de Reprodução do Lince Ibérico beneficia de uma faixa de proteção em seu redor, contada a partir do seu limite, de 500 metros de área *non aedificandi*.

Artigo 30.º

Áreas potenciais de exploração de recursos geológicos

1 — 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, de acordo com o regime jurídico de revelação e aproveitamento dos recursos geológicos.

2 — Qualquer intervenção urbanística que ocorra nas áreas potenciais de exploração de recursos geológicos está sujeita às regras aplicáveis à respetiva categoria de uso e depende de parecer prévio da entidade da tutela materialmente competente.

3 — As unidades de exploração ou extração de recursos geológicos que venham a instalar-se nas áreas potenciais de exploração de recursos geológicos devem respeitar os requisitos cumulativos previstos no n.º 2 do artigo 74.º do presente regulamento.

4 — Sem prejuízo de outras medidas de salvaguarda ambiental e de recuperação paisagística a assumir em sede de plano de exploração, as unidades de exploração ou extração de recursos geológicos devem garantir a criação de cortinas arbóreas compactas, de modo a minimizar os impactos visuais e paisagísticos inerentes à exploração de recursos geológicos.

5 — A instalação de unidades de exploração ou extração de massas e depósitos minerais só é autorizada quando respeite as zonas de defesa definidas no anexo ao regime jurídico da pesquisa e exploração de massas minerais (pedreiras).

Artigo 31.º

Perímetro de proteção das captações de água

1 — As captações públicas de água subterrânea destinadas ao abastecimento público que ainda não beneficiem de perímetro de proteção legalmente estabelecido, e até à definição do mesmo, ficam sujeitas a perímetros de proteção medidos a partir dos limites exteriores das captações.

2 — Os perímetros de proteção cujo objetivo é proteger a qualidade da água subterrânea incluem as seguintes restrições:

a) No raio dos 0 aos 50 metros é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação, devendo o

terreno nesta zona ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação;

b) No raio dos 0 aos 300 metros, na ausência de rede pública de águas residuais, não são admitidas descargas no solo, sendo obrigatória a adoção de um sistema estanque com esvaziamento regular dos efluentes armazenados e condução a sistema municipal dotado de ETAR;

c) No raio dos 300 aos 1.000 metros, na ausência de rede pública de águas residuais, é obrigatório que a descarga de águas residuais provenientes de sistemas autónomos domésticos seja objeto de tratamento complementar prévio à rejeição no meio recetor; excetuam-se as infraestruturas já existentes que mantêm-se permitidas, desde que não se verifique alteração na qualidade dos recursos hídricos, com origem comprovada naquelas fontes de poluição.

3 — Os perímetros de proteção cujo objetivo é proteger a quantidade da água subterrânea incluem as seguintes restrições:

a) No raio dos 0 aos 300 metros, não são autorizadas novas captações particulares, excetuando-se as que se destinam a substituir captações já existentes ou que sirvam exclusivamente para consumo humano, sob parecer da Câmara Municipal de Silves;

b) No raio dos 300 aos 500 metros, apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem os 1.000 m³ por mês;

c) No raio dos 500 aos 1.000 metros, apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem os 10.000 m³ por mês.

4 — A extração de volumes superiores aos definidos nas alíneas b) e c) do número anterior deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade competente para o licenciamento em razão da matéria.

Artigo 32.º

Área crítica à extração de águas subterrâneas

A área crítica à extração de águas subterrâneas visa prevenir o fenómeno da intrusão salina, não sendo permitidas, nestes solos:

a) A execução de novos furos de pesquisa de água subterrânea a entidades particulares e públicas, excetuando-se aqueles que visem garantir água para consumo humano, quando seja demonstrada a impossibilidade técnica e económica de ligação à rede de abastecimento público, ou que pretendem substituir utilizações efetivas de água subterrânea, o que deve ser avaliado, caso a caso, pela entidade materialmente competente para o seu licenciamento;

b) A reativação de captações de água subterrânea que estiverem abandonadas durante anos, salvo avaliação favorável, caso a caso, pela entidade materialmente competente para o seu licenciamento.

Artigo 33.º

Faixa costeira do litoral sul

1 — A faixa costeira do litoral sul do concelho de Silves, com uma largura de 2000 metros medidos na perpendicular à linha de costa a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, integra a “margem”, a “zona terrestre de proteção” e a “retaguarda da zona terrestre de proteção”.

2 — Na “margem”, que corresponde à faixa do território com a largura de 50 metros, contados a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais de génese não turística, com exceção de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos, em conformidade com o estabelecido no Plano de Ordenamento da Orla Costeira — Burgau/Vilamoura.

3 — Na “zona terrestre de proteção”, coincidente com a faixa do território entre o limite da “margem” e os 500 metros, medidos na perpendicular à linha de costa, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais de génese não turística, com exceção de

infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos e de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público.

4 — Na “retaguarda da zona terrestre de proteção”, correspondente à faixa de território entre o limite da “zona terrestre de proteção” e os 2000 metros, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais de génese não turística, com exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público e de iniciativas enquadradas nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico.

Artigo 34.º

Zona terrestre de proteção das albufeiras

1 — Nas áreas abrangidas pelos Planos de Ordenamento de Albufeiras de Águas Públicas aplicam-se as seguintes restrições:

a) A obrigatoriedade de consulta prévia à entidade da tutela materialmente competente, relativamente a todas as intervenções com incidência urbanística, de acordo com o previsto no artigo 20.º, n.ºs 1, alíneas a) a g), 2 e 3, do Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio, na sua redação atual;

b) A interdição de estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto e da instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas, de acordo com o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 20.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual;

c) A abertura de novos acessos viários e a construção de parques de estacionamento ou a alteração dos existentes devem observar as seguintes condições:

i) Devem ser pavimentados com materiais permeáveis, sendo a sua drenagem efetuada de modo a garantir que a qualidade da água da albufeira não é afetada;

ii) Os caminhos devem possuir uma largura transversal máxima de 6,50 metros, incluindo bermas, com aquedutos simples ou pontões onde for necessário, com um traçado em que as curvas tenham um raio e inclinações adequados, de modo a permitir a circulação de veículos de combate a incêndios, veículos de vigilância e ainda máquinas agrícolas, em segurança;

iii) Os aterros e escavações são reduzidos ao mínimo, evitando-se o abate de árvores.

2 — Na zona terrestre de proteção das Albufeiras do Funcho e do Arade, e para além da zona reservada, a ampliação de construções existentes não deve ultrapassar os 150 m² de área total de implantação existente.

Artigo 35.º

Faixa de proteção do litoral

1 — Estabelecem-se duas faixas de proteção ao litoral:

a) Faixa de proteção às arribas;

b) Faixa de proteção ao litoral arenoso.

2 — A ocupação da faixa de proteção às arribas fica obrigatoriamente sujeita à apresentação pelos interessados, caso a caso, de elementos comprovativos das condições de segurança exigíveis ou à realização de ações de consolidação, definidas através de estudos específicos e projetos aprovados com vista a garantir as condições de segurança exigíveis.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a ocupação nesta faixa deve ainda obedecer às seguintes condições:

a) Regularização da drenagem pluvial, por forma a minimizar os efeitos de erosão sobre as arribas;

b) Interdição da rega intensiva e da infiltração de águas residuais.

4 — Os condicionamentos previstos nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo não são aplicáveis quando:

- a) Tenham sido executadas ações de consolidação das praias ou arribas;
- b) A altura das arribas não ultrapassar 4,00 metros;
- c) Estudos específicos garantam encontrar-se asseguradas as condições de segurança exigidas pelos usos e ocupações pretendidos ou sejam executadas ações por eles definidas, com vista a garantir essas condições, nomeadamente nas áreas de instabilidade associadas à exumação do endocarso.

5 — A ocupação da faixa de proteção ao litoral arenoso está sujeita à aplicação do regime estabelecido para as zonas ameaçadas pelas cheias e inundações naturais, nos termos do artigo 24.º do presente regulamento.

Artigo 36.º

Áreas de sensibilidade à instalação de fossas

1 — As áreas de sensibilidade à instalação de fossas correspondem aos perímetros de proteção às captações públicas publicados no *Diário da República*, às áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, com exceção das cabeceiras de linhas de água, e à zona terrestre de proteção das albufeiras de águas públicas.

2 — Nas áreas de sensibilidade à instalação de fossas, na ausência de rede de saneamento pública, pode ser adotada uma solução individual através da implementação de sistema estanque ou de tratamento de águas residuais, embora sem prejuízo da sua instalação depender de prévia autorização municipal, bem como da obtenção de título da entidade administrativa legalmente competente, quando houver descarga no solo ou na água.

Artigo 37.º

Sub-regiões homogéneas do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve

Nas sub-regiões homogéneas aplicam-se as funções gerais dos espaços florestais estabelecidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve.

Artigo 38.º

Linária Algarviana

Nas áreas ocupadas pela Linária Algarviana condicionam-se todas as ações a um estudo prévio de reconhecimento, distribuição e caracterização da espécie, em colaboração com a entidade de tutela materialmente competente.

CAPÍTULO V

Execução de infraestruturas

Artigo 39.º

Espaço canal

1 — Os espaços canais constituem áreas de reserva de solo, com largura máxima definida, destinadas à construção de infraestruturas rodoviárias e onde apenas são admitidas operações urbanísticas de conservação e manutenção do edificado.

2 — Estabelece-se o prazo de 8 anos, contado da data da entrada em vigor do PDM de Silves, para o Município de Silves garantir a aquisição de prédios integrados em espaços canais, sob pena

de ocorrer a caducidade dessas áreas de reserva de solo, aplicando-se supletivamente o regime de uso do solo das categorias e subcategorias de espaços que lhes estão subjacentes.

Artigo 40.º

Rede de abastecimento

Em relação à rede de abastecimento, determinam-se os seguintes limites ao regime de uso:

- a) Sobre a estação elevatória de água ou reservatório, uma faixa de 15 metros *non aedificandi*, medidos a partir do respetivo limite;
- b) Sobre a conduta adutora, uma faixa de 2,50 metros *non aedificandi*, medidos a partir do eixo;
- c) Sobre a rede de distribuição de água, uma faixa de 1,00 metro *non aedificandi*, medido a partir do eixo;
- d) Para a estação de tratamento de águas, uma faixa de 100 metros de zona de respeito, medidos a partir do limite da estação; e,
- e) A proibição de plantar árvores numa faixa de 1,50 metros das condutas adutoras e distribuidoras de água, medidos a partir do eixo.

Artigo 41.º

Rede de saneamento

Em relação à rede de saneamento, determinam-se os seguintes limites ao regime de uso:

- a) Sobre o emissário de águas residuais, beneficia de uma área de 2,50 metros *non aedificandi*, medidos a partir do eixo;
- b) Sobre a estação de bombagem de águas residuais, beneficia de uma área de 15 metros *non aedificandi*, medidos a partir do limite da estação;
- c) Sobre a estação de tratamento de águas residuais, beneficia de uma área de 100 metros de zona de respeito, medidos a partir do limite da estação;
- d) Sobre o coletor da rede de drenagem de esgotos, beneficia de uma área de 1,00 metro *non aedificandi*, medido a partir do eixo.

Artigo 42.º

Rede elétrica

Em relação à rede elétrica, determinam-se os seguintes limites ao regime de uso:

- a) Rede de produção (atualmente referente ao parque eólico de Pico Alto), com uma faixa de 15 metros de zona de respeito, contada a partir da torre de implantação;
- b) Rede de transporte (da Rede Nacional de Transporte) de muito alta tensão, com uma zona de proteção de 22,50 metros, contada a partir do eixo;
- c) Rede de transporte (da Rede Nacional de Distribuição) de alta tensão, com uma zona de respeito de 15 metros, a partir do eixo, e de média tensão, com uma zona de respeito de 10 metros, a partir do eixo.

Artigo 43.º

Canal de rega subterrâneo

As novas infraestruturas de expansão da obra de aproveitamento hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão, constituem um limite ao regime de uso, visando a sua preservação e a garantia de acesso para a realização dos trabalhos de manutenção da mesma, estabelecendo-se uma área de proteção de 3,00 metros a contar do eixo da conduta, onde não são permitidas quaisquer construções, vias de comunicação ou estacionamento, nem a plantação de arvoredo.

Artigo 44.º

Marcas de nivelamento da Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão

A integridade física das marcas de nivelamento da Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão deve ser preservada, e, em caso de necessidade de remoção ou realocação das mesmas, deve ser consultada a entidade de tutela materialmente competente.

CAPÍTULO VI

Saúde pública

Artigo 45.º

Zonamento acústico

1 — Sem prejuízo do regime estatuído noutros planos territoriais de âmbito municipal eficazes, para efeitos de zonamento acústico, considera-se toda a área do concelho de Silves como zona mista.

2 — Relativamente às áreas de conflito, deve ser elaborado um plano municipal de redução de ruído que vise a implementação de medidas que promovam a redução dos níveis de ruído.

3 — No âmbito dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas, devem os serviços municipais competentes mencionar nas suas informações técnicas os níveis de ruído existentes e os admitidos, sendo da responsabilidade do promotor urbanístico a realização das respetivas medições e a adoção de medidas de redução do ruído.

4 — Qualquer intervenção de redução de ruído, com incidência na área de jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S. A., deve ser objeto de estudo e ser submetida a parecer prévio dessa entidade.

5 — O mapa de ruído deve ser objeto de atualização em função da concretização dos espaços canais.

Artigo 46.º

Rede de telecomunicações

1 — Estabelece-se um perímetro de 100 metros como zona de respeito relativamente aos centros radioelétricos, dentro do qual é desaconselhada a ocupação humana, de forma a proteger a população das radiações e dos seus efeitos.

2 — Quando os prédios objeto de licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização de operações urbanísticas, se insiram, total ou parcialmente, na zona de respeito relativamente aos centros radioelétricos, os alvarás ou certidões que as titulem devem conter, obrigatoriamente, a menção a esse facto.

Artigo 47.º

Instalação de atividades pecuárias

1 — Estabelece-se um perímetro de 300 metros, em redor das edificações existentes e dos aglomerados rurais, espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações e espaços de ocupação turística, como zona *non aedificandi* para a instalação de atividades pecuárias, exceto quando essa operação integrar um projeto turístico de agroturismo.

2 — Estabelece-se ainda um perímetro de 300 metros como zona de respeito relativamente às atividades pecuárias preexistentes, dentro do qual é desaconselhada a ocupação humana, de forma a salvaguardar a qualidade do meio ambiente e a efetiva compatibilidade de usos.

3 — Quando os prédios objeto de licenciamento, comunicação prévia ou autorização de utilização de operações urbanísticas, se insiram, total ou parcialmente, na zona de respeito relativamente às atividades pecuárias preexistentes, os alvarás ou certidões que as titulem devem conter, obrigatoriamente, a menção a esse facto.

TÍTULO IV

Regime de Uso do Solo

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 48.º

Classificação do solo

O território do concelho de Silves divide-se, de acordo com a planta de ordenamento, nas classes de solo rústico e de solo urbano.

Artigo 49.º

Qualificação do solo

Integram as classes de solo rústico e urbano, os espaços abrangidos pelas seguintes categorias e subcategorias de uso do solo, representadas na planta de ordenamento:

a) Solo Rústico:

a) a. Espaço Agrícola;

a) b. Espaço Florestal;

a) c. Espaço Natural e Paisagístico:

i) Espaços Naturais de Proteção;

ii) Espaços de Valor Ecológico.

a) d. Espaço de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;

a) e. Espaço de Ocupação Turística;

a) f. Espaço de Equipamentos, Infraestruturas e Outras Estruturas ou Ocupações;

a) g. Aglomerados Rurais.

b) Solo Urbano:

b) a. Espaço Central;

b) b. Espaço Habitacional:

i) Unifamiliar;

ii) Plurifamiliar.

b) c. Espaço Verde;

b) d. Espaço de Uso Especial:

i) Equipamentos e infraestruturas;

ii) Turismo.

b) e. Espaço de Atividade Económica:

i) Área de Localização Empresarial e Comercial;

ii) Área de Comércio e Serviços.

b) f. Espaço Urbano de Baixa Densidade.

CAPÍTULO II

Disposições Comuns ao Solo Rústico e ao Solo Urbano

Artigo 50.º

Tipologias de uso do solo

A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares ou compatíveis com estes, de acordo com a síntese prevista no Anexo II do presente regulamento.

Artigo 51.º

Critérios gerais de viabilização dos usos do solo

1 — Sem prejuízo do cumprimento de todas as exigências legais e regulamentares aplicáveis, a viabilização de qualquer utilização, ocupação e/ou atividade só pode ocorrer quando for considerado que a mesma não provoca prejuízos ou incompatibilidades de ordem funcional, ambiental ou paisagística e cultural.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se, nomeadamente, como incompatíveis as utilizações, ocupações ou atividades que, de uma forma significativa:

- a) Provoquem ruídos, fumos, cheiros, poeiras ou resíduos que afetem as condições de salubridade existentes ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem as normais condições de mobilidade, acessibilidade e de estacionamento ou provoquem operações de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública, sem que estejam estudadas e previstas as medidas corretivas necessárias;
- c) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou toxicidade;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção ou de reconhecido valor cultural, estético, arquitetónico, arqueológico, paleontológico, paisagístico ou ambiental.

3 — Sem prejuízo do disposto no regulamento municipal de urbanização e edificação do Município de Silves, a Câmara Municipal de Silves pode, sempre que se justifique:

- a) Impedir a demolição total ou parcial de qualquer edificação, com fundamento em razões de interesse histórico, arquitetónico, urbanístico, cultural ou ambiental;
- b) Impedir o arranque de espécies arbóreas ou arbustivas, com fundamento no seu inegável valor paisagístico;
- c) Impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria, aspeto exterior e à percentagem de impermeabilização do solo, de modo a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais da área em causa;
- d) Impor condicionamentos à alteração do coberto vegetal, de modo a garantir uma correta integração da operação urbanística na envolvente e paisagem.

4 — Em todas as tipologias de empreendimentos turísticos, a implementar em solo rústico ou solo urbano, é exigível a demonstração do cumprimento dos seguintes critérios de sustentabilidade ambiental:

- a) Concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
- b) Minimização das áreas impermeabilizadas, recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, incluindo zonas viárias e pedonais;

c) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na morfologia do terreno;

d) Adoção de soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;

e) Promoção da eficiência hídrica, através do tratamento e reutilização de águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos;

f) Promoção da eficiência energética, através da adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos espaços exteriores e nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e a utilização de fontes de energia renovável; e,

g) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos, de preferência com recurso a soluções regionais.

5 — É permitida a instalação de novos parques de campismo e de caravanismo e de áreas de serviço de autocaravanas:

a) Em solo rústico, exceto no espaço natural e paisagístico, no espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações, e no espaço de exploração de recursos energéticos e geológicos, e desde que seja demonstrado o cumprimento das disposições aplicáveis dos artigos 63.º e 76.º do presente regulamento; e,

b) Em solo urbano, exceto nas categorias de espaço verde, espaço de atividades económicas e espaço de uso especial de equipamentos e infraestruturas, e desde que seja demonstrado o cumprimento das disposições do presente regulamento que se mostrem aplicáveis à concreta pretensão urbanística e da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro.

6 — A prospeção e exploração de recursos geológicos do domínio público, bem como dos recursos geológicos do domínio privado — massas minerais, é permitida em todas as classes de solo quando seja declarada de interesse público municipal.

7 — A exploração de água está sujeita ao cumprimento das servidões administrativas aplicáveis, bem como aos limites ao regime de uso do solo previstos para as áreas de proteção às captações de água e para a área crítica à extração de águas subterrâneas.

8 — Para efeitos da aplicação do presente regulamento, independentemente da operação urbanística incidir sobre solo rústico ou urbano:

a) As condições de edificabilidade definidas em cada uma das categorias e subcategorias de espaço são de aplicação direta, independentemente da tipologia, amovibilidade, elementos de suporte e materiais a utilizar na intervenção urbanística;

b) Os índices e parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento aplicam-se exclusivamente à área da parcela predial integrada na categoria ou subcategoria de solo urbano ou rústico, e não à totalidade da área do prédio, exceto no que concerne aos estabelecimentos hoteleiros isolados;

c) Não constitui impedimento da viabilização de operação urbanística a sua incidência em diferentes classes e categorias de espaços, desde que a mesma se mostre compatível com o regime de uso do solo aplicável em função da sua localização;

d) Quando sobre uma parcela de terreno haja lugar a cedências para o domínio municipal, os índices e parâmetros urbanísticos devem abranger também as áreas a ceder; e,

e) O número de pisos e áreas de construção admitidas pelo presente regulamento correspondem, exclusivamente, a valores acima da cota de soleira.

9 — O aproveitamento urbanístico dos prédios localizados em solo urbano e nas categorias de aglomerado rural e de espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupa-

ções, pressupõe o cumprimento do regime de edificabilidade aplicável, bem como das seguintes condições:

a) Aplicam-se os índices de construção (índice de ocupação e índice de utilização) à operação urbanística quando a área territorial em causa careça de obras de urbanização e dê origem à criação de lotes urbanos, aqui designada, para o efeito, como “nova malha urbana”;

b) Aplicam-se a volumetria e alinhamento dominante à operação urbanística quando a área territorial onde a mesma incide esteja edificada ou constitua um interstício urbano e se encontre infraestruturada, independentemente da sua dimensão, aqui designada, para o efeito, como “área urbana consolidada”; e

c) As áreas de construção definidas podem ser majoradas até 20 % quando afetadas a espaços exteriores cobertos como alpendres, telheiros, varandas ou terraços cobertos.

Artigo 52.º

Preexistências

1 — Consideram-se preexistências, com prevalência sobre as normas do PDM de Silves, as atividades, explorações, instalações, edificações ou quaisquer operações urbanísticas que, à data da entrada em vigor do plano, cumpram uma das seguintes condições:

a) Não careçam, nos termos da lei, de licença, autorização, aprovação ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte das entidades administrativas competentes;

b) Estarem licenciadas, autorizadas, admitidas, aprovadas ou viabilizadas por entidade administrativa competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, autorizações, comunicações prévias, aprovações ou viabilizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se, como tal, para efeitos do presente regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de aprovações de projetos de arquitetura e de informações prévias favoráveis que se mantenham válidas e de comunicações prévias não rejeitadas.

2 — Consideram-se ainda preexistências aquelas que sejam reconhecidas como tal por lei ou regulamento, bem como todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do PDM de Silves.

3 — As preexistências, tal como definidas nos números anteriores, são constitutivas de direitos adquiridos, não sendo postas em causa, tal como existem, pela entrada em vigor do PDM de Silves, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

4 — O disposto no presente artigo não prejudica:

a) A alteração nos termos da lei das condições de licença, comunicação prévia ou autorização de utilização, designadamente com fundamento em modificação das circunstâncias de facto e/ou de direito subjacentes à prática do respetivo ato constitutivo de direitos ou em razões de interesse público supervenientes à data da entrada em vigor do PDM de Silves;

b) A aplicação do regime legal de extinção de direitos, designadamente por revogação, caducidade, anulação ou declaração de nulidade de ato constitutivo de direitos.

5 — São admissíveis alterações às preexistências que não se conformem com a disciplina normativa instituída pelo PDM de Silves, desde que tais alterações reduzam, atenuem ou minimizem a desconformidade com as normas em vigor, nomeadamente nas seguintes situações:

a) Quando introduzido qualquer novo uso, este seja conforme com as disposições do plano;

b) Quando as mesmas contribuam para melhorar as condições de segurança e de salubridade da edificação ou delas resultem melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica da edificação;

c) Quando promovam a reabilitação, regeneração ou requalificação de edifícios inacabados, devolutos ou abandonados.

6 — As intervenções admitidas nos termos do número anterior não podem implicar sobrecarga sobre as infraestruturas públicas preexistentes, que possa afetar ou prejudicar o seu bom funcionamento.

7 — As preexistências, tal como definidas na alínea b) do n.º 1 do presente artigo, devem estar materialmente concluídas no prazo de 8 anos a contar da entrada em vigor do PDM de Silves, sob pena de ser declarada a sua caducidade, não obstante o previsto no n.º 4 do presente artigo.

Artigo 53.º

Abertura de taludes para a implantação de edifícios

As operações materiais de urbanização e de edificação em vertente, em caso de necessidade de abertura de taludes, não podem dar azo a que a altura destes seja superior a 50 % da altura da fachada do edifício a implantar, e este deverá respeitar um afastamento do talude correspondente a uma vez e meia a sua (talude) altura.

Artigo 54.º

Caves

1 — As caves das edificações são admitidas em todas as categorias de espaços, quando tecnicamente possíveis, desde que salvaguardadas as servidões administrativas, restrições de utilidade pública e os limites ao regime de uso do solo, devendo destinar-se exclusivamente a estacionamento automóvel e áreas técnicas, com exceção das caves de empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e de bebidas, que podem ter outros usos.

2 — Aquando da realização de obras de ampliação de preexistência, que impliquem a criação de cave, deve a mesma incidir apenas sob a área objeto de ampliação.

Artigo 55.º

Alinhamentos e realocização das edificações

1 — Nas áreas edificadas, estruturadas pela rede viária, devem, por princípio, prevalecer os alinhamentos dominantes, aplicando-se as regras estabelecidas no regulamento municipal de urbanização e edificação do Município de Silves.

2 — Aquando de intervenção urbanística em edificação preexistente, admite-se, excecionalmente, a realocização da mesma, no seu todo, dentro dos limites do prédio, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos cumulativos:

a) Sejam respeitadas as servidões administrativas, as restrições de utilidade pública e os limites ao regime de uso do solo;

b) A realocização seja enquadrada nas regras de edificabilidade definidas para a respetiva categoria e subcategoria de espaço;

c) A realocização resulte necessária mediante confirmação em parecer técnico dos serviços municipais competentes, para minimizar a exposição aos riscos e garantir a segurança e saúde pública.

3 — Quando o proprietário pretenda realocar a edificação para afastá-la da via pública por razões de acessibilidade, circulação e/ou segurança rodoviária, o alinhamento deve ser mantido com recurso a um muro de vedação ou outra solução urbanística similar.

4 — A realocização de edificação nos termos dos números anteriores implica obrigatoriamente a prévia demolição da edificação preexistente, devidamente comprovada pelos serviços municipais, com a correspondente atualização do registo predial e da informação cadastral.

Artigo 56.º

Infraestruturação

1 — Não podem ser viabilizadas, aprovadas, autorizadas ou licenciadas novas operações urbanísticas, nomeadamente operações de loteamento, obras de urbanização ou obras de edificação, sem a criação/remodelação de infraestruturas urbanísticas em falta, do seu reforço quando as mesmas sejam insuficientes ou da sua manutenção quando estas já existam.

2 — Quando admissível à luz das normas legais e regulamentares aplicáveis, a construção de edifícios ou qualquer outra forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo para atividades humanas só pode ser viabilizada desde que:

a) O local onde se pretendam implantar dispuser de via de acesso com características apropriadas às exigências de circulação e tráfego gerado; e,

b) No caso de tal via não existir, ela for construída concomitantemente com a operação urbanística em causa, nos termos do número seguinte.

3 — A viabilização da construção de qualquer edificação em local que não dispuser de via de acesso é condicionada à construção de um acesso viário, público ou privado, entre o edifício e a referida via, com características que garantam a possibilidade da sua utilização por veículos das forças de segurança, emergência e proteção civil.

4 — A articulação das futuras acessibilidades às estradas da rede rodoviária nacional deve ser realizada por via de ligações aos nós e intersecções previamente existentes, salvo impossibilidade técnica, o que deverá ser concertado com a entidade da tutela materialmente competente.

5 — É ainda exigido ao particular a execução, a seu cargo, de outras infraestruturas básicas necessárias à utilização e pleno funcionamento da edificação ou em função da natureza da atividade a instalar, tais como a rede de abastecimento de água e de saneamento, a rede de drenagem de águas pluviais, a rede elétrica, a rede de telecomunicações, entre outras legalmente exigíveis.

6 — Quando existirem infraestruturas públicas com capacidade suficiente para suportar ou absorver o impacto da intervenção urbanística projetada, o seu promotor deve proceder à ligação às mesmas, sem prejuízo de, em caso de indisponibilidade ou incapacidade das redes públicas de infraestruturas, poder ser autorizada a adoção de soluções individuais e autónomas ou contratualizada com o interessado a reabilitação, reforço ou extensão das redes públicas de infraestruturas, em função das especificidades do local.

7 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, infraestruturas públicas, e a inexistência destas não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da ocupação, edificação ou utilização em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individuais e autónomas comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, ficando a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

8 — Para efeitos do disposto no número anterior, o interessado deve apresentar, sempre que possível, soluções técnicas que tornem a construção autossuficiente, sendo aconselhável a adoção de sistemas de utilização eficiente da água para as novas edificações.

Artigo 57.º

Infraestruturas públicas

1 — Aquando de qualquer intervenção urbanística é obrigatória a ligação aos sistemas municipais de abastecimento público de água e de saneamento de águas residuais existentes, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — Nos novos edifícios construídos em solo urbano, enquanto não estiver em funcionamento o respetivo sistema de saneamento de águas residuais, são admitidas, ainda que excecionalmente e provisoriamente, soluções técnicas individuais e autónomas de infraestruturas, como seja o recurso a fossas estanques ou outras soluções ambientalmente sustentáveis.

3 — Aquando da instalação ou ampliação das redes públicas de infraestruturas ou da reabilitação destas, por iniciativa pública ou privada, deve ser assegurada, sempre que tecnicamente possível, a criação de galerias técnicas onde se preveja espaço para a instalação de outras redes de infraestruturas.

4 — Atendendo às diversas características das infraestruturas públicas existentes, as novas ligações que venham a ser executadas, com impacto nas redes públicas de infraestruturas, devem ser sujeitas a uma verificação técnica prévia sobre a sustentabilidade da rede em face das novas exigências de abastecimento público de água, de saneamento de águas residuais, de drenagem de águas pluviais e de recolha de resíduos urbanos.

5 — Antes da emissão do título legal autorizativo para a realização de operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, tal como definidas no regulamento municipal de urbanização e edificação do Município de Silves, deve ser controlada, pelos serviços municipais competentes, a capacidade das redes públicas de infraestruturas existentes para responder de forma eficiente e eficaz à nova ocupação urbana, podendo, neste âmbito, ser definidas, em concertação com o promotor urbanístico, as melhores soluções a adotar na salvaguarda do interesse público, designadamente:

a) Na rede de abastecimento público de água, deve ser verificada a capacidade da rede para fornecer água à nova ocupação urbana, sem colocar em causa ou prejudicar a quantidade e qualidade do fornecimento prestado aos demais utilizadores;

b) Na rede de saneamento de águas residuais, deve ser assegurado um pré-tratamento dos efluentes não-domésticos e verificada a capacidade da rede para recolher e tratar os caudais previstos, em termos de quantidade e qualidade;

c) Na rede de drenagem de águas pluviais, deve ser controlada a capacidade da rede para receber os novos caudais em função da nova área impermeabilizada e das soluções propostas de retenção/encaminhamento (e.g. controlo na origem) das águas pluviais;

d) Na rede de recolha de resíduos urbanos, deve ser aferida a disponibilidade de equipamentos de recolha de resíduos, devendo uma eventual necessidade de aquisição ou instalação de novos equipamentos ser suportada pelo promotor urbanístico, de acordo com o que vier a ser estabelecido pelos serviços municipais competentes, em consonância com o disposto na legislação e regulamentação municipal vigente.

6 — No solo rústico, quando as edificações não são abrangidas pelo sistema municipal de saneamento de águas residuais, é obrigatório:

a) A instalação de fossas sépticas, completada com dispositivo de infiltração ou filtração no solo, a licenciar pela entidade da tutela materialmente competente, em função do seu dimensionamento e da permeabilidade dos terrenos, ou, em alternativa, a instalação de fossas estanques proporcionais aos edifícios a construir;

b) No licenciamento das fossas estanques deve ser obrigatoriamente definida a periodicidade da sua limpeza, que é determinada em função da sua capacidade e índice de ocupação das habitações que servem.

7 — Nas áreas integradas em perímetro de proteção das captações de água, zona terrestre de proteção das albufeiras ou em Reserva Ecológica Nacional (áreas de máxima infiltração), é obrigatória a ligação à rede de saneamento de águas residuais, ou, caso esta não esteja disponível, a adoção de solução de fossa estanque, em conformidade com o disposto no artigo 36.º do presente regulamento.

8 — As explorações agroindustriais ou pecuárias devem obrigatoriamente incluir sistemas autónomos de recolha e tratamento de águas residuais.

Artigo 58.º

Parâmetros de dimensionamento dos estacionamento

1 — Nas obras de edificação, operações de loteamento e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, devem ser criados lugares de estacionamento público e privado.

2 — Os parâmetros mínimos de dimensionamento do estacionamento privado variam em função do tipo de uso e constam no quadro 1.

QUADRO 1

Parâmetros mínimos de dimensionamento dos estacionamento

Usos	Parâmetros
Habitação	1,5 lugares / 100 m ² ac.
Comércio retalho e serviços	1 lugar /50 m ² ac se ac]200 m ² a 1.000 m ²].
	1 lugar /25 m ² ac se ac]1.000 m ² a 2.500 m ²].
	1 lugar /15 m ² ac se ac >2.500 m ²
Comércio grosso	4 lugares/75 m ² ac se ac [2.500 m ² a 4.000 m ²] (ligeiros).
	1 lugar/500 m ² ac de armazenamento (pesados).
	>4.000 m ² de ac—deve ser efetuado um estudo de tráfego.
Indústria e armazéns	1 lugar/150m ² ac (ligeiros).
	1 lugar/unidade industrial (pesados).
Estabelecimentos hoteleiros e TER (incluindo hotéis rurais) até 3*.	20% das unidades de alojamento.
	1 lugar para tomada e largada de passageiros (pesados).
Estabelecimentos hoteleiros e TER (incluindo hotéis rurais) de 4* ou 5*.	30% das unidades de alojamento.
	1 lugar para tomada e largada de passageiros (pesados).
Parques de campismo e caravanismo	1 lugar/4 campistas.

Nota. — Os lugares apontados no quadro referem-se, genericamente, a veículos ligeiros. Caso se refiram a veículos pesados faz-se referência expressa. ac — área de construção.

3 — Ao resultado da aplicação dos parâmetros mínimos de dimensionamento do estacionamento privado previstos no quadro 1, devem ser acrescidos 20 % para apuramento do número total de lugares de estacionamento público para operações de loteamento e operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, com exceção das que visem a criação de empreendimento turístico.

4 — No caso da operação urbanística integrar o uso de comércio e de serviços, a percentagem referida no número anterior para apuramento do número total de lugares de estacionamento público é de 30 %.

5 — No número de lugares de estacionamento privado e público resultantes da aplicação do disposto nos n.ºs 2, 3 e 4, devem ser reservados os lugares destinados aos cidadãos portadores de deficiência e com mobilidade reduzida, calculados de acordo com os critérios definidos na legislação específica aplicável.

6 — Sem prejuízo da observância das normas técnicas vigentes e da legislação especificamente aplicável, excecionam-se da obrigatoriedade do cumprimento dos parâmetros mínimos de dimensionamento definidos no quadro 1 as operações urbanísticas que ocorram em área urbana consolidada, quando:

a) Se tratem de obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, das quais não resulte um acréscimo de área de construção superior a 15 %;

b) O cumprimento dos parâmetros de dimensionamento implique a modificação da arquitetura original de edifícios que, pelas suas características urbanísticas, morfológicas ou o seu valor patrimonial, devam ser mantidos ou preservados; ou,

c) Se tenha tornado impossível ou não seja razoável exigir o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento, por excessiva dificuldade, inconveniência de natureza técnica ou excecional onerosidade, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, da reduzida dimensão da parcela, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos.

7 — A exceção de cumprimento dos parâmetros mínimos de dimensionamento prevista no número anterior só pode ser reconhecida quando, para além da fundamentação técnica devidamente enquadrada e aceite pelos serviços municipais competentes, da aplicação da mesma não resultem objetivamente agravadas as condições de acessibilidade, mobilidade e funcionalidade do espaço em causa, podendo para o efeito ser solicitado, pelo Município de Silves, um estudo de tráfego.

8 — A área a afetar a cada lugar de estacionamento deve respeitar as seguintes áreas mínimas:

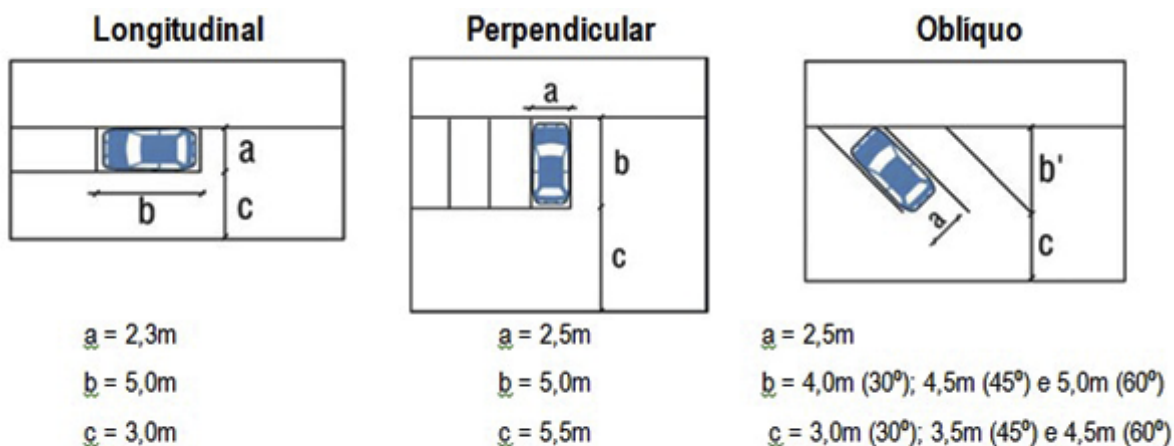
a) Veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada;

b) Veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

9 — A implantação do estacionamento tem como referência uma das opções indicadas na figura 1:

FIGURA 1

Estacionamento longitudinal, perpendicular e oblíquo



Notas: a – largura do lugar; b – comprimento do lugar (ao limite do lance); c – largura necessária para manobras

Fonte: Adaptado de IMTT (2011), IST (2006) e CCDRN (2008).

10 — Os lugares de estacionamento são inalienáveis e não podem ser separados do tipo de ocupação que lhes deram origem, exceto se a oferta de lugares de estacionamento for superior aos números mínimos de lugares previstos no n.º 2 do presente artigo (quadro 1), podendo apenas neste caso constituir fração autónoma e ser alienados.

Artigo 59.º

Discriminação positiva

1 — Podem beneficiar de discriminação positiva, com o objetivo de potenciar a sua implementação em solo urbano, quando admitidos em cada uma das categorias e subcategorias de espaço,

ou em solo rústico, apenas na categoria de aglomerados rurais, mesmo que admitidos nas demais categorias, os seguintes usos:

- a) Equipamentos de apoio social, concretamente no domínio da terceira idade, da infância, das pessoas portadoras de deficiência e da saúde, com um incremento da edificabilidade admitida em 20 %;
- b) Empreendimentos turísticos, com um incremento da edificabilidade admitida em 10 %, com exceção dos apartamentos turísticos;
- c) Habitação a custos controlados, com um incremento da edificabilidade admitida em 20 %.

2 — Nas situações previstas no número anterior, a bonificação da edificabilidade admitida é facultada nos seguintes termos:

- a) Através do aumento da área de construção da edificação, aquando de intervenções de ampliação;
- b) Através do aumento do índice de utilização, aquando de novas edificações.

3 — Quando a ocupação urbana beneficiar de bonificação ao abrigo do presente artigo, esse facto deve ser inscrito na autorização de utilização e é obrigatória a manutenção do mesmo uso por um período mínimo de 10 anos a contar da data da emissão da autorização de utilização que o titula.

4 — Podem beneficiar de discriminação positiva, com o objetivo de potenciar a sua implementação em solo urbano ou em solo rústico, quando admitidos em cada uma das categorias e subcategorias de espaço, os seguintes usos:

- a) Atividades económicas com pendor de inovação, criatividade e diversificação do tecido empresarial local, através do reconhecimento de isenções e/ou reduções de taxas urbanísticas, nos termos do disposto no regulamento de taxas e licenças municipais do Município de Silves;
- b) Atividades económicas que visem a produção e transformação, através do reconhecimento de isenções e/ou reduções de taxas urbanísticas, nos termos do disposto no regulamento de taxas e licenças municipais do Município de Silves;
- c) Atividades económicas que tenham por base os produtos locais e a valorização da identidade do território municipal, através do reconhecimento de isenções e/ou reduções de taxas urbanísticas, nos termos do disposto no regulamento de taxas e licenças municipais do Município de Silves;
- d) Qualquer uso que adote soluções energéticas eficientes, com recurso a fontes renováveis ou que promovam a sustentabilidade ambiental ou a melhoria do desempenho energético, através do reconhecimento de isenções e/ou reduções de taxas urbanísticas, nos termos do disposto no regulamento de taxas e licenças municipais do Município de Silves; e,
- e) Qualquer uso que promova a otimização dos recursos na sua gestão, concretamente do recurso hídrico, através do reconhecimento de isenções e/ou reduções de taxas urbanísticas, nos termos do disposto no regulamento de taxas e licenças municipais do Município de Silves.

CAPÍTULO III

Solo rústico

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 60.º

Conceito

1 — O solo rústico integra os solos que, pela sua reconhecida aptidão, são destinados ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos

naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como os solos que se destinam aos espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que sejam ocupados por infraestruturas e aqueles que não sejam classificados como urbano.

2 — Em função da sua aptidão e uso atual, o solo rústico inclui as categorias e subcategorias de uso do solo previstas na alínea a) do artigo 49.º deste regulamento, constituindo os espaços agrícolas e os espaços florestais a base fundamental para o aproveitamento mais vasto de recursos e para o desenvolvimento das atividades complementares às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, que permitam a diversificação e dinamização social e económica.

Artigo 61.º

Ações e usos interditos

1 — Nas áreas incluídas em solo rústico são interditas as ações e os usos que se traduzam em operações de loteamento e obras de urbanização, construção ou ampliação, vias de comunicação, escavações e aterros, ou que conduzam à destruição do coberto vegetal, do relevo natural e das camadas do solo arável, quando não integradas em práticas associadas ao normal e regular aproveitamento agrícola do solo ou operações correntes de gestão e exploração dos espaços florestais.

2 — Consideram-se ainda interditas as ações que diminuam ou destruam as potencialidades e a sustentabilidade ambiental das áreas integradas em solo rústico, particularmente:

a) O lançamento ou depósito de resíduos de qualquer natureza, que possam alterar e deteriorar as características do solo, salvo nas áreas afetas expressamente a esse uso;

b) A rejeição de efluentes não tratados, assim como a aplicação de volumes excessivos de lamas nos termos da legislação aplicável, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;

c) As atividades ou utilizações suscetíveis de causar impactes ambientais negativos nos valores naturais, paisagísticos ou culturais, ou, ainda, inconvenientes para a saúde pública ou para a livre circulação de pessoas e bens;

d) As atividades ou utilizações que propiciem a degradação do solo, nomeadamente erosão, compactação, desprendimento de terras, poluição e outros efeitos negativos para o meio ambiente;

e) Os movimentos de terra que produzam alterações significativas da morfologia atual dos terrenos, com impacto visual dissonante/negativo ou que impliquem o arranque e/ou a destruição da vegetação natural, salvo as que decorram da atividade agrícola e florestal.

3 — Excepcionam-se do disposto no n.º 1, as ações e os usos admitidos pelo artigo 63.º do presente regulamento, bem como pelos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública, quando aplicáveis.

4 — As intervenções urbanísticas admitidas em solo rústico, nos termos do número anterior, devem:

a) Ser implantadas de forma ajustada à morfologia do terreno, de forma a evitar a construção de muros, taludes e aterros com expressão significativa, e assegurar a estabilização de terras e a manutenção do coberto vegetal e da arborização existente nas áreas envolventes;

b) Apresentar um enquadramento volumétrico harmonioso com as edificações existentes na envolvente;

c) Exibir um traçado arquitetónico que considere as características da arquitetura tradicional da região, os seus elementos tipológicos de composição e respetivos materiais, podendo, no entanto, ser utilizados outros, desde que assegurem a necessária qualidade formal e a integração da edificação na envolvente;

d) Integrar todas as infraestruturas necessárias à utilização funcional da ocupação urbana, da responsabilidade do promotor;

e) Garantir a integração paisagística e morfológica, com a utilização de espécies vegetais adaptadas à região, nas áreas envolventes à edificação.

Artigo 62.º

Arquitetura

1 — As intervenções urbanísticas em edifícios situados em solo rústico podem utilizar uma linguagem arquitetónica contemporânea, sem prejuízo do respeito pelas características patrimoniais do edificado e da garantia da sua integração na paisagem rural.

2 — As intervenções urbanísticas que incidam sobre edifícios preexistentes devem ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais da edificação a inter-vencionar e suas relações com a envolvente.

3 — A metodologia de execução do levantamento referido no número anterior deve respeitar, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e da Convenção de Nara (1994), nomeadamente a proteção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — Aquando da apreciação do projeto de arquitetura, os serviços municipais competentes podem identificar os valores patrimoniais de edifício preexistente que devem ser objeto de salva-guarda, em ordem a garantir o cumprimento das condições impostas no n.º 1 e na alínea c) do n.º 4 do artigo anterior.

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

1 — É admitida a edificação em solo rústico de acordo com as regras de edificabilidade estabelecidas para cada categoria e subcategoria de uso desse solo, com respeito pelos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo III, como valores máximos, bem como pelo disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública e nas normas do presente regulamento que estabelecem limites ao regime de uso do solo, quando aplicáveis, e mediante o cumprimento das condições previstas nos números seguintes.

2 — São autorizadas novas edificações isoladas nas categorias de espaço agrícola ou espaço florestal, destinadas a habitação própria, empreendimentos turísticos, comércio e/ou serviços, armazém e/ou indústria e equipamentos, nos termos do admitido no Anexo II, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) A inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares na unidade territorial do litoral sul e barrocal ou a 5 hectares na unidade territorial da serra;

b) A integração numa exploração agrícola, pecuária, florestal ou agroflorestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade da tutela materialmente competente, exceto no caso de empreendimentos turísticos, que obedece à legislação específica aplicável;

c) Nas áreas não edificadas da propriedade em causa, devem preferencialmente ser respeitados e promovidos os usos dominantes do território em que se insere;

d) As infraestruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;

e) A edificação para fins habitacionais do agricultor, pecuário ou silvicultor, deve destinar-se à residência para uso do próprio, desde que comprovada a inexistência de alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial.

3 — São admitidas obras de construção de infraestruturas ou equipamentos, não integráveis em áreas urbanas ou que justifiquem o seu afastamento dessas áreas, nomeadamente:

a) Equipamentos e infraestruturas de prevenção e combate aos incêndios florestais;

b) Equipamentos e infraestruturas de produção de energia a partir de fontes renováveis, designadamente parques eólicos, fotovoltaicos ou outros;

c) Infraestruturas da rede pública de abastecimento de água;

- d) Infraestruturas da rede pública de saneamento de águas residuais,
- e) Infraestruturas da rede pública de drenagem de águas pluviais;
- f) Infraestruturas da rede de recolha de resíduos urbanos, incluindo o tratamento ou transferência de resíduos sólidos urbanos, resíduos de jardins ou parques, lamas resultantes do tratamento de águas residuais e resíduos de construção ou demolição ou outros da mesma natureza;
- g) Infraestruturas da rede elétrica, designadamente estações ou subestações elétricas;
- h) Equipamentos destinados à recolha, acolhimento e/ou treino de animais;
- i) Equipamentos ou infraestruturas destinadas ao recreio e lazer, designadamente zonas de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação da natureza, percursos pedonais e outros similares;
- j) Cemitérios;
- k) Infraestruturas destinadas à armazenagem de combustíveis, em quantidades inferiores às definidas no regime de prevenção de acidentes graves que envolvem substâncias perigosas.

4 — São admitidas obras de conservação, recuperação, alteração e ampliação de edificações existentes, assim como a reconversão de usos, de entre os que se mostrem admitidos na respetiva categoria e subcategoria de espaço, desde que tenham como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, habitabilidade ou funcionamento dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

5 — Nas obras de recuperação, alteração e ampliação de edificações existentes, referidas no número anterior, devem ser respeitados os seguintes requisitos:

- a) A edificação a recuperar, alterar e/ou ampliar deve apresentar-se como uma preexistência legalmente existente, com uma estrutura edificada volumetricamente definida, nos termos e para efeitos do disposto no regulamento municipal de urbanização e edificação do Município de Silves;
- b) As obras devem assegurar a manutenção da traça arquitetónica original da edificação existente, sempre que esta apresente condições adequadas, admitindo-se, igualmente, intervenções contemporâneas, desde que respeitadas as características patrimoniais do edificado e demonstrada a sua integração na paisagem rural;
- c) A edificação intervencionada deve adotar infraestruturas suportadas em sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, caso não sejam possíveis, em termos economicamente viáveis, as ligações às redes públicas de infraestruturas existentes;
- d) Não se admite o aumento do número de pisos existentes, com exceção para as intervenções a realizar na categoria de aglomerado rural e de espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações.

6 — O cumprimento da edificabilidade máxima admitida pode ser dispensado quando estejam em causa obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do uso em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.

7 — Nas intervenções urbanísticas que consistem na ampliação de edificações existentes, se for verificado o cumprimento das condições estipuladas nas alíneas a) a e) do n.º 2 do presente artigo, a edificabilidade admitida é a correspondente à criação de uma nova edificação, nos termos do definido no Anexo III.

8 — Aquando da criação de novas edificações isoladas ou realização de obras de recuperação, alteração e ampliação de edificações existentes nas categorias de espaço agrícola ou espaço florestal, pode ser construída uma segunda edificação associada à principal, sem ligação física entre ambas, desde que sejam respeitados os seguintes requisitos:

- a) A nova edificação tem que estar funcionalmente ligada à edificação principal, admitindo-se, nomeadamente, edificações destinadas a garagem, arrumos ou de apoio à piscina;
- b) A área afeta à nova edificação integra a área total de construção admitida;
- c) O uso da nova edificação não pode ser independente do uso da edificação principal;

- d) A nova edificação não pode ser alienada de forma autónoma;
- e) A nova edificação está sujeita a uma área máxima de construção de 30 m².

9 — É ainda permitida a criação de edificações de apoio determinadas pelas necessidades inerentes às explorações agrícolas, agroflorestais, florestais ou pecuárias das propriedades em que se inserem, e desde que confirmadas pelos serviços setoriais competentes, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos cumulativos:

- a) As edificações de apoio devem possuir uma estrutura ligeira e amovível;
- b) Não existir na propriedade qualquer outra edificação para o mesmo fim;
- c) A área de referência para as edificações de apoio a explorações agrícolas, agroflorestais ou florestais é definida em função da tipologia agrícola, nos seguintes termos:

- i) Culturas de regadio (horticultura) — 30 m² por cada 0,5 hectares;
- ii) Outras culturas de regadio — 30 m² por cada 2,5 hectares;
- iii) Culturas de sequeiro — 30 m² por cada 5 hectares;
- iv) Floresta — 30 m² por cada 5 hectares;

d) A área de referência para as edificações de apoio a explorações pecuárias é de 10 m² por cabeça normal de gado.

10 — A instalação de parques de campismo e de caravanismo em solo rústico deve respeitar os limites previstos na alínea a) do n.º 5 do artigo 51.º do presente regulamento e observar os seguintes critérios de qualificação e parâmetros de ocupação:

a) Fora da unidade territorial Litoral Sul e Barrocal, são admitidos novos parques de campismo e de caravanismo suscetíveis de classificação como 3 estrelas, 4 estrelas ou 5 estrelas;

b) Na unidade territorial Litoral Sul e Barrocal apenas são admitidos os novos parques de campismo e de caravanismo suscetíveis de obterem a classificação de 4 estrelas ou 5 estrelas e desde que localizados fora da faixa costeira do litoral sul (faixa territorial compreendida entre a margem e os 2000 metros);

c) Na faixa costeira do litoral sul só se admitem intervenções de manutenção, conservação e ampliação de parques de campismo e caravanismo existentes;

d) A implantação das edificações previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias deverá ser preferencialmente concentrada, sendo que a área máxima de construção admissível é a resultante da aplicação dos requisitos de instalação dos parques de campismo e de caravanismo estabelecidos na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro;

e) A volumetria máxima dos equipamentos e instalações sanitárias referidas na alínea anterior não deverá ultrapassar um piso, admitindo-se, pontualmente, dois pisos, quando tal se justifique por motivos de ordem técnica, morfologia do terreno ou melhor integração paisagística;

f) Não são admitidas instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, como tal definidas no artigo 19.º da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro;

g) Sempre que possível, deverão estar associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área rural em que se localizam, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, social, educativo e cultural, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar.

11 — As áreas de serviço de autocaravanas, que não se encontrem integradas em parques de campismo e de caravanismo, são admitidas em todo o território municipal abrangido por solo rústico, com respeito pelos limites previstos na alínea a) do n.º 5 do artigo 51.º do presente regulamento, e desde que seja demonstrado:

a) O cumprimento do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública, quando aplicáveis;

- b) A observância do regime de edificabilidade previsto para cada categoria e subcategoria de espaço do solo rústico em que é admitida a instalação deste tipo de ocupação; e,
- c) O respeito do disposto no artigo 29.º da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro.

12 — Em todas as intervenções urbanísticas em solo rústico não se admite a alteração de uso dos apoios e armazéns agrícolas, nem dos parques de campismo e caravanismo.

13 — O regime de edificabilidade previsto para os instrumentos de desenvolvimento no Anexo V sobrepõe-se ao regime de edificabilidade de cada categoria e subcategoria de espaço do solo rústico.

SECÇÃO II

Espaço agrícola

Artigo 64.º

Conceito e usos admitidos

1 — Os espaços agrícolas correspondem às áreas que se destinam ao desenvolvimento dominante de atividades agrícolas e ao aproveitamento agrícola mais ou menos intensivo, sem prejuízo dos usos complementares compatíveis, e integram também áreas da Reserva Agrícola Nacional.

2 — Os espaços agrícolas integram áreas com aptidão agrícola, podendo ainda ocorrer valores ambientais e ecológicos relevantes, pelo que o aproveitamento agrícola e demais usos estabelecidos devem compatibilizar-se com os recursos naturais e os valores de conservação da natureza e da biodiversidade em presença.

3 — Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública, quando aplicáveis, admitem-se nos espaços agrícolas, nos termos do artigo 63.º do presente regulamento, os seguintes usos:

a) Como 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;

b) Como usos compatíveis:

- i) Atividades agroflorestal, florestal, silvopastoril e pecuária;
- ii) Habitação própria e permanente do agricultor, silvicultor ou pecuário;
- iii) Instalações de produção, transformação e comercialização dos produtos ligados à atividade agrícola, agroflorestal, florestal, pecuária ou ao meio rural;
- iv) 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;
- v) Equipamentos e infraestruturas públicas diversas de interesse público;
- vi) Equipamentos e infraestruturas para produção e aproveitamento de energia a partir de fontes renováveis;
- vii) Prospeção e exploração de recursos geológicos.

Artigo 65.º

Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública, quando aplicáveis, nos espaços agrícolas só são permitidas as operações urbanísticas que cumpram as regras e critérios constantes dos artigos 50.º a 58.º, 61.º e 63.º do presente regulamento.

2 — Nos espaços agrícolas, desde que demonstrado e aferido o cumprimento do disposto no número anterior, a área de construção das novas edificações isoladas deve respeitar os seguintes limites:

- a) Habitação — 500 m²;
- b) Restantes usos — 2.000 m².

3 — Nos espaços agrícolas, desde que demonstrado e aferido o cumprimento do disposto no n.º 1 do presente artigo, a área de construção das obras de ampliação de edificações existentes deve respeitar os seguintes limites:

- a) Habitação — 300 m²;
- b) Empreendimentos turísticos — 2.000 m²;
- c) Restantes usos — 500 m².

4 — Caso as preexistências tenham uma área de construção superior à prevista nas alíneas do número anterior, consideram-se esses valores como área limite.

5 — Pode ser excecionado o cumprimento do disposto nos números anteriores, quando se trate de um equipamento cuja concretização decorra de imposição legal ou da necessidade de satisfazer interesses públicos prosseguidos pelo Município de Silves ou pelo Estado.

SECÇÃO III

Espaço florestal

Artigo 66.º

Conceito e usos admitidos

1 — Os espaços florestais são áreas que enquadram uma utilização dominante de floresta e atividades subsidiárias, podendo desenvolver-se outros usos e atividades compatíveis com a utilização dominante, desde que assegurem a manutenção do potencial de fertilidade do solo, enquanto recurso e elemento necessário para a preservação da disponibilidade hídrica e no atenuar da erosão e do risco de incêndio.

2 — Nos espaços florestais podem ainda ocorrer valores ambientais e ecológicos relevantes, pelo que o aproveitamento florestal e demais usos estabelecidos devem compatibilizar-se com os recursos naturais e os valores de conservação da natureza e da biodiversidade em presença.

3 — Nestes espaços são considerados como usos dominantes a atividade florestal de produção e o uso múltiplo florestal, onde coexistem atividades silvícolas, de pastorícia, de apicultura, de aproveitamento de recursos cinegéticos e atividades de recreio e lazer.

4 — Nos espaços florestais admitem-se, nos termos do artigo 63.º do presente regulamento, como usos compatíveis:

- a) Atividades agrícola ou agropecuária;
- b) Habitação própria e permanente do agricultor, pecuário ou silvicultor;
- c) Instalações de produção, transformação e comercialização dos produtos ligados à atividade florestal, agroflorestal, agrícola, pecuária ou ao meio rural;
- d) Instalação de empreendimentos turísticos, nas tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, bem como parques de campismo e de caravanismo;
- e) Equipamentos e infraestruturas públicas diversas de interesse público;
- f) Equipamentos e infraestruturas para produção e aproveitamento de energia a partir de fontes renováveis;
- g) Prospeção e exploração de recursos geológicos.

Artigo 67.º

Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública, quando aplicáveis, nos espaços florestais só são permitidas as operações urbanísticas que cumpram as regras e critérios constantes dos artigos 50.º a 58.º, 61.º e 63.º do presente regulamento.

2 — Nos espaços florestais, desde que demonstrado e aferido o cumprimento do disposto no número anterior, a área de construção das novas edificações isoladas deve respeitar os seguintes limites:

- a) Habitação — 500 m²;
- b) Restantes usos — 2.000 m².

3 — Nos espaços florestais, desde que demonstrado e aferido o cumprimento do disposto no n.º 1 do presente artigo, a área de construção das obras de ampliação de edificações existentes deve respeitar os seguintes limites:

- a) Habitação — 300 m²;
- b) Empreendimentos turísticos — 2.000 m²;
- c) Restantes usos — 500 m².

4 — Caso as preexistências tenham uma área de construção superior à prevista nas alíneas do número anterior, consideram-se esses valores como área limite.

5 — Pode ser excecionado o cumprimento do disposto nos números anteriores, quando se trate de um equipamento cuja concretização decorra de imposição legal ou da necessidade de satisfazer interesses públicos prosseguidos pelo Município de Silves ou pelo Estado.

SECÇÃO IV

Espaço natural e paisagístico

Artigo 68.º

Conceito

1 — Os espaços naturais e paisagísticos abrangem as áreas com maior valor natural e as que se encontram sujeitas a regimes jurídicos de salvaguarda de interesses públicos mais exigentes, como tal identificadas no programa setorial da Rede Natura 2000, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, em que o uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos, as zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas ou afloramentos rochosos com valores ambientais e biodiversidade a salvaguardar e conservar.

2 — A categoria de espaço natural e paisagístico integra as seguintes subcategorias de uso do solo:

- a) Espaços naturais de proteção;
- b) Espaços de valor ecológico.

SUBSECÇÃO I

Espaços naturais de proteção

Artigo 69.º

Conceito e usos admitidos

1 — Os espaços naturais de proteção abrangem as áreas com maior valor natural e as que se encontram sujeitas a regimes de salvaguarda de interesses públicos mais exigentes.

2 — Nestes espaços admitem-se como usos dominantes a manutenção dos valores ambientais, da biodiversidade e dos ecossistemas existentes, devendo ser promovidas todas as ações que fomentem o aparecimento de habitats com maior valor ecológico que os que atualmente aí ocorrem.

3 — Nos espaços naturais de proteção admitem-se, nos termos dos n.ºs 1, 3, 4, 5, 7, 9 e 13 do artigo 63.º do presente regulamento, como usos compatíveis:

- a) Atividade agrícola;
- b) Habitação própria e permanente do agricultor ou silvicultor;
- c) Turismo na tipologia de agroturismo;
- d) Equipamentos e infraestruturas diversas de uso ou interesse público, designadamente os relacionados com a defesa e proteção da floresta, centros de interpretação do património, espaços museológicos, instalações de desporto, recreio e lazer ao ar livre ou de animação turística, acessos viários, pedonais e/ou cicláveis e áreas de estacionamento;
- e) Exploração de recursos energéticos e geológicos.

Artigo 70.º

Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública, quando aplicáveis, nos espaços naturais de proteção só são permitidas obras de conservação, manutenção, alteração, ampliação e demolição de edificações existentes, desde que cumpram as regras e critérios aplicáveis dos artigos 50.º a 58.º, 61.º e 63.º do presente regulamento.

2 — Nos espaços naturais de proteção, as obras de ampliação de edificações existentes devem respeitar os seguintes limites:

- a) Habitação — 300 m²;
- b) Restantes usos — 500 m².

3 — Caso as preexistências tenham uma área de construção superior às previstas nas alíneas do número anterior, consideram-se esses valores como área limite.

SUBSECÇÃO II

Espaços de valor ecológico

Artigo 71.º

Conceito

Os espaços de valor ecológico correspondem a áreas de maior sensibilidade ambiental, assim delimitadas nos planos especiais e integradas por transposição no PDM de Silves.

Artigo 72.º

Ações interditas e permitidas

1 — O regime de edificabilidade aplicável aos espaços de valor ecológico é o definido para os espaços naturais de proteção, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — As intervenções urbanísticas admitidas nos espaços de valor ecológico devem ter como objetivo a preservação do sistema dinâmico natural e a conservação dos ecossistemas a eles associados, sendo interditas as seguintes ações:

a) A realização de obras de ampliação de edificações existentes ou de obras de construção de novas edificações, com exceção das:

i) Obras destinadas à instalação e prática de atividades recreativas, assumidas, do ponto de vista da edificabilidade, como equipamentos de utilização coletiva, ou ao desenvolvimento de

atividades que se revelem necessárias à existência de condições de suporte para a criação em cativeiro de espécies prioritárias para a conservação da natureza;

ii) Obras de utilidade pública para assegurar a gestão ambiental sustentável dos recursos de valor ecológico e a conservação dos ecossistemas.

b) A abertura e consolidação de vias de acesso rodoviário ou de áreas de estacionamento;

c) A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;

d) A alteração do atual sistema de exploração para sistemas culturais não ecologicamente adaptados e, ainda, a introdução de espécies não indígenas;

e) A realização de operações urbanísticas que impliquem a alteração das características naturais do estuário ou foz das ribeiras.

3 — Nos espaços de valor ecológico são permitidas as seguintes ações:

a) A construção de estruturas para a circulação pedonal ou para bicicletas, desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento das águas e se integrem em percursos existentes;

b) As atividades de incremento da vegetação ripícola;

c) As atividades de restabelecimento da flora e fauna naturais;

d) A conservação e manutenção dos apoios de praia existentes.

SECÇÃO V

Espaço de exploração de recursos energéticos e geológicos

Artigo 73.º

Conceito

Os espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos são áreas que se destinam à exploração de fontes de energia renovável e à revelação e aproveitamento de recursos geológicos, nomeadamente de depósitos minerais, massas minerais e águas de nascente, para posterior transformação e comercialização.

Artigo 74.º

Regime de edificabilidade e exploração

1 — Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública, quando aplicáveis, nos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos é admitida a construção de edificações de apoio direto à atividade, nomeadamente anexos, instalações sociais ou oficinas, que, finda a exploração, devem ser removidas ou adaptadas, de acordo com o Plano Ambiental e de Recuperação Paisagística aprovado.

2 — A atividade de exploração de recursos energéticos ou geológicos deve:

a) Assegurar que o desenvolvimento da atividade, incluindo a sua expansão, acautele a compatibilidade de usos e a minimização dos impactes ambientais;

b) Garantir que a destruição do coberto vegetal seja o mínimo imprescindível à exploração da atividade;

c) Assegurar o adequado dimensionamento das vias de acesso em função das características da circulação rodoviária, considerando, nomeadamente, a dimensão e o peso das viaturas, a articular com os serviços municipais competentes, tendo em conta a necessária proporcionalidade entre o benefício retirado da atividade e os encargos causados pela mesma;

d) Respeitar os usos envolventes, de forma a minimizar ou eliminar todos os conflitos que possam ser gerados pela atividade, designadamente ao nível do ruído, poeiras, depósito de escombros e armazenagem de produtos tóxicos, explosivos e perigosos.

3 — A atividade de extração de recursos geológicos está igualmente sujeita ao cumprimento obrigatório do disposto no artigo 30.º do presente regulamento.

4 — A atividade de exploração de recursos geológicos deve cumprir todas as exigências legais no que concerne à recuperação paisagística da área intervencionada, assim como o previsto no Plano de Recuperação Ambiental de Pedreiras.

5 — Com a cessação da atividade de exploração de recursos energéticos e geológicos, admite-se para estas áreas o uso dominante da área envolvente, com exceção de usos urbanos.

6 — Atendendo a que a atividade de exploração de recursos energéticos e geológicos é admitida em solo rústico, concretamente no espaço agrícola e no espaço florestal, quaisquer intervenções urbanísticas subsequentes devem respeitar as condições de viabilidade definidas nos artigos 61.º e 63.º do presente regulamento.

SECÇÃO VI

Espaço de ocupação turística

Artigo 75.º

Conceito e usos admitidos

1 — Os espaços de ocupação turística correspondem a áreas cuja utilização dominante é a atividade turística, integrando empreendimentos turísticos e respetivos equipamentos, serviços e infraestruturas de turismo, lazer e desporto.

2 — Nos espaços de ocupação turística admite-se como uso dominante a instalação de parques de campismo e de caravanismo.

3 — Nos espaços de ocupação turística admitem-se como usos compatíveis:

- a) A instalação de equipamentos e estruturas de apoio ao funcionamento de empreendimentos turísticos;
- b) A instalação de atividades de comércio e serviços complementares ao funcionamento de empreendimentos turísticos;
- c) A instalação de áreas de serviço de autocaravanas.

Artigo 76.º

Regime de edificabilidade

1 — Sem prejuízo do cumprimento das regras e critérios constantes dos artigos 50.º a 58.º, 61.º e 63.º do presente regulamento, nos espaços de ocupação turística são permitidas, de acordo com os valores máximos previstos no quadro 2, as seguintes operações urbanísticas:

- a) Obras de construção de novas edificações;
- b) Obras de conservação, manutenção, alteração e ampliação de edificações existentes;
- c) Obras de demolição de edificações preexistentes.

2 — Os parques de campismo e de caravanismo, admitidos nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 51.º e no n.º 10 do artigo 63.º do presente regulamento, devem ainda cumprir os seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica:

- a) A adaptação ao relevo existente de todas as componentes da ocupação (áreas para acampamento, vias de circulação e estacionamento, caminhos pedonais, instalações complementares), de forma a garantir a drenagem natural do solo, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
- b) A organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
- c) A utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;

- d) A valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística; e,
e) A implantação das edificações previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias deve ser preferencialmente concentrada, ter um caráter amovível e apresentar estrutura ligeira.

QUADRO 2

Edificabilidade no espaço de ocupação turística

Uso	Ocupação (%)	Pisos ⁽¹⁾
Acampamento	≤ 60	
Vias de circulação internas e instalações e equipamentos comuns	≤ 25	1
Espaços livres e instalação de zonas de lazer ou desportivas	≥ 15	1

Notas

⁽¹⁾. Pisos acima da cota de soleira.

3 — As áreas de serviço de autocaravanas não integradas em parques de campismo e de caravanismo assumem-se como atividades de serviços sujeitas ao cumprimento dos critérios estabelecidos no artigo 29.º da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, e a sua implantação deve reger-se de acordo com o disposto na respetiva categoria e subcategoria de espaço.

SECÇÃO VII

Espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

Artigo 77.º

Conceito e usos admitidos

1 — Os espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações, delimitados na planta de ordenamento como categoria de espaços ou como reserva de solo, nos termos do disposto nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 132.º, destinam-se à instalação de equipamentos públicos e/ou privados, no domínio da proteção social, do recreio e lazer, do desporto, da educação, da saúde ou da proteção da natureza, cuja instalação é privilegiada pelo contexto situacional do solo rústico.

2 — Nos espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações admitem-se como usos dominantes os equipamentos de utilização coletiva ou unidades de gestão de resíduos.

3 — Nos espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações admitem-se como usos compatíveis, nos termos definidos no artigo 63.º do presente regulamento:

- a) As atividades agrícola e/ou florestal;
b) As atividades de comércio e serviços, desde que associadas ao uso dominante.

Artigo 78.º

Regime de edificabilidade

Sem prejuízo do disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública, quando aplicáveis, nos espaços de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações são admitidas as operações urbanísticas que cumpram as regras e critérios aplicáveis dos artigos 50.º a 58.º, 61.º e 63.º do presente regulamento e observem os valores máximos previstos no quadro 3.

QUADRO 3

Edificabilidade no espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações

Uso	Io	Iu	Pisos ⁽¹⁾
Equipamentos de Proteção Social, Saúde e Educação	—	0,6	2
Equipamentos de Desporto ou de Recreio e Lazer	0,05	—	1
Unidades de Gestão de Resíduos	—	0,5	1

Notas

Io — Índice de ocupação;

Iu — Índice de utilização. Este índice traduz, exclusivamente, a área de construção acima da cota de soleira.

⁽¹⁾ Pisos acima da cota de soleira.

SECÇÃO VIII**Aglomerados rurais****Artigo 79.º****Conceito e usos admitidos**

1 — Os aglomerados rurais correspondem a espaços edificados, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, dispondo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano.

2 — Nos aglomerados rurais, o uso dominante é a habitação, admitindo-se como usos compatíveis o comércio, serviços, turismo, indústria, equipamentos, armazéns e edifícios de apoio à atividade agrícola e florestal, bem como unidades de produção, transformação ou comercialização de produtos do meio rural.

Artigo 80.º**Regime de edificabilidade**

1 — Nos aglomerados rurais são permitidas todas as intervenções urbanísticas que visem a manutenção das dinâmicas do meio rural e o seu povoamento, privilegiando a habitação e os usos complementares de apoio às atividades localizadas em solo rústico.

2 — Nos aglomerados rurais são admitidas, nomeadamente:

a) As obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição de edificações;

b) A instalação de estabelecimentos comerciais, de serviços ou industriais classificados conforme os anexos A e B do Sistema da Indústria Responsável (SIR);

c) A instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas;

d) A instalação de empreendimentos turísticos, nas tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação, pousadas, hotéis e parques de campismo e caravanismo;

e) A instalação de edificações para usos de recreio e lazer e/ou de animação turística;

f) A instalação de equipamentos de utilização coletiva.

3 — Pode ainda ser admitida nos aglomerados rurais a constituição de um máximo de três unidades funcionais suscetíveis de utilização autónoma por prédio, com acesso independente, destinadas à habitação ou a qualquer outro uso, constituídas por um ou mais compartimentos e pelos seus espaços privativos complementares.

4 — As intervenções urbanísticas em edifícios preexistentes ou em parcelas de terreno com uma área inferior a 500 m², devem respeitar as características morfológicas e tipológicas do aglomerado rural, tendo em consideração os alinhamentos, a altura das edificações e a volumetria.

5 — As intervenções urbanísticas em prédios com uma área igual ou superior a 500 m² regem-se pelos parâmetros urbanísticos definidos no quadro 4.

QUADRO 4

Edificabilidade (1) nos Aglomerados Rurais

Usos	Ac (m ²)	Índices		Pisos (2)	Afast.
		lo	lu		(a, l, p.) (3)
Habituação	300	0,2	0,4	2	—
Comércio e Serviços	500	0,2	0,4	2	6,5,6
Turismo (4)	2.000	0,5	1	25	6,5,6
Indústria e Armazém.	500	0,35	—	Hf = 10m	6,6,6
Equipamentos.		0,3	0,6	25	—

lo — Índice de ocupação do solo;

lu — Índice de utilização do solo. Este índice traduz, exclusivamente, a área de construção acima da cota de soleira;

ac — área de construção acima da cota de soleira;

Afast. (a,l,p) — afastamentos (anterior, lateral, posterior);

Hf — altura de fachada.

Notas

(1) É referente a valores acima da cota de soleira.

(2) Corresponde a pisos acima da cota de soleira.

(3) Os afastamentos são valores mínimos e os restantes são valores máximos.

(4) A tipologia de Parque de Campismo e Caravanismo rege-se pela edificabilidade definida na subcategoria espaço de ocupação turística.

(5) Podendo ir até 3 pisos quando as condições morfológicas do terreno garantam um enquadramento paisagístico harmonioso dessa volumetria com a envolvente.

6 — No âmbito do procedimento de controlo prévio da operação urbanística promovida nos termos do número anterior, o requerente deve identificar e fundamentar a proposta de ocupação urbana em aglomerado rural, designadamente quanto à adoção de um índice de edificabilidade (lo e lu) ou de um valor bruto de edificação (ac), em função da edificabilidade mais adequada ao uso pretendido e às características da parcela em causa.

7 — Nos aglomerados rurais é interdita a construção, alteração ou ampliação de instalações pecuárias, agropecuárias ou agroindustriais que não sejam compatíveis com a função habitacional.

CAPÍTULO IV**Solo urbano****SECÇÃO I****Disposições gerais****Artigo 81.º****Identificação e caracterização**

1 — O solo urbano compreende os solos que estão total ou parcialmente urbanizados ou edificados, e, como tal, destinados pelo PDM de Silves à urbanização ou edificação, bem como os solos afetos à estrutura ecológica e ao equilíbrio do sistema urbano, correspondendo no seu todo ao perímetro urbano.

2 — Nos espaços abrangidos pelas categorias e subcategorias de uso do solo urbano são prioritárias as seguintes ações:

a) A promoção da atratividade territorial, mediante a aplicação de práticas de discriminação positiva, de acordo com o artigo 59.º do presente regulamento;

- b) A requalificação urbana e do espaço público, designadamente com intervenções ao nível:
- i) Das infraestruturas, com a eliminação visual de cabos aéreos, de aparelhos de ar condicionado, caixas de distribuição elétrica e de telecomunicações e de outros elementos dissonantes, que condicionem de algum modo as acessibilidades e mobilidade;
 - ii) Do mobiliário urbano, através da uniformização de equipamentos e material de ocupação da via pública e da colocação de mobiliário urbano, como papeleiras e bancos.
- c) A reabilitação e regeneração do edificado, com a promoção da sua recuperação, manutenção e beneficiação;
- d) A salvaguarda, valorização e promoção dos elementos patrimoniais de interesse do edificado, assim como dos imóveis classificados ou em vias de classificação e dos imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação;
- e) A promoção das condições que potenciem as acessibilidades e mobilidade para todos;
- f) O incremento do dinamismo económico e da vivificação do espaço, com recurso a:
- i) Empreendimentos turísticos adaptados às especificidades arquitetónicas e patrimoniais destas áreas;
 - ii) Equipamentos de apoio social, designadamente no domínio da terceira idade, da população portadora de deficiência, da infância e da saúde.
- g) A criação e manutenção das áreas verdes de natureza privada, através de intervenções de requalificação, mantendo o seu carácter *non aedificandi*, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 84.º do presente regulamento;
- h) A promoção de soluções energéticas eficientes, com recurso a fontes de energia renováveis;
- i) A otimização do solo e do seu potencial de aproveitamento, admitindo-se caves apenas quando tecnicamente possíveis, desde que salvaguardadas as servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais limites ao regime de uso do solo que se afigurem aplicáveis.

Artigo 82.º

Regime de edificabilidade

1 — As operações urbanísticas de edificação que ocorram em solo urbano, em parcelas com área inferior a 500 m² ou que integram alguma preexistência com um alinhamento já definido, devem observar, nos termos definidos no Anexo IV, as seguintes condições:

- a) Respeito pelos alinhamentos existentes, podendo a Câmara Municipal de Silves definir outros;
- b) Respeito pela altura da fachada dominante, apresentando, para esse fim, os elementos gráficos tidos por necessários.

2 — As operações urbanísticas em solo urbano, nomeadamente as operações de loteamento, obras de urbanização e obras de edificação a desenvolver nos espaços integrados nas várias categorias e subcategorias de solo urbano, que ocorram em parcelas com área igual ou superior a 500 m², sem qualquer preexistência com um alinhamento já definido, estão sujeitas ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos que constam no Anexo IV.

3 — Estão dispensados do cumprimento das condições estabelecidas nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo:

- a) Os empreendimentos turísticos, aos quais se aplicam os parâmetros referentes à subcategoria de espaço de uso especial de turismo e à categoria de espaço de ocupação turística no caso dos parques de campismo e caravanismo;
- b) Os equipamentos de utilização coletiva, aos quais se aplicam os parâmetros urbanísticos previstos para os espaços de uso especial de equipamentos e infraestruturas.

4 — Os afastamentos previstos no Anexo IV constituem valores mínimos, podendo a Câmara Municipal de Silves definir valores superiores em sede de controlo prévio de operações urbanísticas, constituindo os restantes parâmetros valores máximos.

5 — A instalação de parques de campismo e de caravanismo, bem como de áreas de serviço de autocaravanas, é admitida em todo o território municipal integrado em solo urbano, exceto nos espaços verdes, espaços de atividade económica e nos espaços de uso especial de equipamentos e infraestruturas.

Artigo 83.º

Alterações de usos

1 — São passíveis de autorização as alterações de uso dos edifícios ou suas frações autónomas, quando o novo uso seja admitido para a categoria ou subcategoria de uso do solo urbano e se mostre respeitado o disposto no n.º 1 do artigo 51.º do presente regulamento.

2 — Podem ser permitidas alterações para usos não previstos nas categorias ou subcategorias de espaço do solo urbano, desde que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Promovam a reabilitação, regeneração ou requalificação de edifícios inacabados, devolutos ou abandonados;

b) Se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações;

c) Não conduza à sobrecarga sobre as infraestruturas públicas preexistentes, que possa colocar em causa o seu bom funcionamento.

Artigo 84.º

Logradouros

1 — Os logradouros, assumidos como áreas de terreno livre de um prédio adjacentes à construção nela implantada, têm de ser mantidos como espaços abertos para o uso dos habitantes e tem de respeitar-se e manter-se as suas características originais, bem como a sua limpeza e conservação.

2 — Excetua-se do disposto no número anterior as operações urbanísticas realizadas em espaço central ou espaço habitacional que impliquem a ocupação de logradouro, desde que visem garantir ou melhorar as condições de habitabilidade das edificações existentes, permitindo-se um aumento da área de construção até ao máximo de 30 m².

3 — Em solo urbano, além da exceção prevista no número anterior, admitem-se ainda edificações destinadas a arrumos, telheiros e garagem, com 30 m² de área máxima de construção.

4 — Os logradouros não podem ser impermeabilizados em mais de 40 % da sua área.

Artigo 85.º

Jardins e outros espaços verdes

Nos jardins e outros espaços verdes, públicos e/ou privados, devem ser utilizadas, preferencialmente, espécies autóctones, xerófitas e termófilas, edafoclimaticamente adaptadas, utilizando-se espécies de folha perene e caduca e “não alergénicas”.

Artigo 86.º

Cedências

1 — No âmbito das operações de loteamento e operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, há lugar a cedências gratuitas para a implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, que devem integrar o domínio municipal.

2 — A Câmara Municipal de Silves pode prescindir das cedências referidas no número anterior, sempre que considere que as mesmas são desnecessárias face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão do prédio ou área intervencionada e à sua dotação com espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e/ou outras infraestruturas, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos no regulamento municipal de urbanização e edificação do Município de Silves.

Artigo 87.º

Parâmetros de dimensionamento dos arruamentos

1 — As operações de loteamento, as obras de urbanização e as operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, devem prever a hierarquia da rede viária, que deve constar de peça desenhada a elaborar pelo promotor urbanístico em concertação com os serviços municipais competentes.

2 — A hierarquia da rede viária deve integrar:

- a) Rede principal, que corresponde à rede que estabelece a ligação com a restante rede viária do aglomerado e/ou que estrutura a malha proposta;
- b) Rede secundária, que corresponde à rede de acesso local.

3 — O perfil da rede viária a adotar nas operações de loteamento, obras de urbanização e operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, deve obedecer aos parâmetros de dimensionamento dos arruamentos que constam no quadro 5.

QUADRO 5

Parâmetros de dimensionamento dos arruamentos (em metros)

Perfil da rede viária	Rede principal			Rede secundária		
	Hab > 80% ac	Hab < 80% ac	Ind./Armaz.	Hab > 80% ac	Hab < 80% ac	Ind./Armaz.
Faixa de rodagem.	6,5	7,5	9	6,5	7,5	9
Passeio (×2)	2,25	2,5	2,25	2,25	2,25	2,25
Caldeiras	1	1	1	1	1	1
Ciclovía.	1	1	—	—	—	—

Legenda: Hab — Habitação; ac — área de construção; Ind. — Indústria; Armaz. — Armazém

4 — Os elementos identificados no quadro 5 são de integração obrigatória no perfil da rede viária, devendo ainda observar-se as seguintes condições:

- a) Os elementos em referência devem estar desenhados de modo a garantir a acessibilidade e mobilidade para todos;
- b) Os acessos aos edifícios, através de garagens, entradas principais e secundárias, não podem alterar a regularidade do plano definido pelo passeio ou espaço público, devendo qualquer acerto de cotas ser obrigatoriamente efetuado no interior dos lotes ou área privada;
- c) Admite-se, como exceção ao disposto na alínea anterior, o rebaixamento do lancil e calçada na transição da faixa de rodagem para o passeio ou espaço público, no caso de se tratar de um acesso a garagem;
- d) Sempre que haja lugar à ligação da rede viária do loteamento com a rede viária estruturante, deve o desenho da proposta técnica promover a segurança rodoviária, com a introdução de faixas de aceleração e/ou desaceleração em cada um dos sentidos, em devida concertação com os serviços municipais competentes.

5 — Quando os arruamentos criados em operações de loteamento e demais operações urbanísticas identificadas no presente artigo assumam um carácter estruturante, potenciando uma elevada concentração de tráfego rodoviário, a Câmara Municipal de Silves reserva-se o direito de definir parâmetros de dimensionamento superiores aos previstos no quadro 5.

6 — Quando, em contexto urbano consolidado, os passeios surjam na continuidade de alinhamentos preexistentes, o seu dimensionamento pode ser inferior, articulando-se com esses.

7 — Os parâmetros de dimensionamento definidos no presente artigo são aplicáveis a toda a rede viária, exceto quanto aos arruamentos privados integrados em empreendimentos turísticos, cujos parâmetros de dimensionamento são os previstos no regime jurídico de instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Artigo 88.º

Parâmetros de Dimensionamento dos Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Equipamentos de Utilização Coletiva

1 — Os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, aplicáveis às operações de loteamento, obras de urbanização e operações urbanísticas de impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, são os seguintes:

a) Nos espaços de uso especial de equipamentos, espaços urbanos de baixa densidade e espaços de atividade económica, os parâmetros aplicáveis são os definidos no quadro 6;

QUADRO 6

Parâmetros de dimensionamento para espaços verdes e equipamentos

Usos	Espaços verdes	Equipamentos
Habitação Unifamiliar	20m ² /fogo	30m ² /fogo
Habitação Coletiva	0,20m ² /m ² a.c.	0,25m ² /m ² a.c.
Comércio e Serviços	0,25m ² /m ² a.c.	0,20m ² /m ² a.c.
Indústria e ou armazéns	0,20m ² /m ² a.c.	0,10m ² /m ² a.c.
Turismo ⁽¹⁾	1º 10m ² /u.a.	15m ² /u.a.
	2º 0,20m ² /m ² a.c.	0,25m ² /m ² a.c.

Notas

a.c. — área de construção;

u.a. — unidade de alojamento

⁽¹⁾ Referente a estabelecimentos hoteleiros (1.º) e a aldeamentos e apartamentos turísticos (2.º).

b) Nas restantes categorias e subcategorias de espaços, os parâmetros aplicáveis são os definidos no quadro 7.

QUADRO 7

Parâmetros de dimensionamento para espaços verdes e equipamentos

Usos	Espaços verdes	Equipamentos
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	0,23 m ² /m ² a.c.	0,29 m ² /m ² a.c.

Usos	Espaços verdes	Equipamentos
Comércio e serviços	0,28 m ² /m ² a.c.	0,25 m ² /m ² a.c.
Indústria e ou armazéns	0,23 m ² /m ² a.c.	0,10 m ² /m ² a.c.
Turismo (1)	1º 14 m ² /u.a.	17 m ² /u.a.
	2º 0,23 m ² /m ² a.c.	0,29 m ² /m ² a.c.

Notas

a.c. — área de construção;

u.a. — unidade de alojamento.

(1) Referente a estabelecimentos hoteleiros (1.º) e a aldeamentos e apartamentos turísticos (2.º).

2 — As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal devem ter:

- Pelo menos 50 % da área total correspondente a uma parcela única não descontínua;
- Acesso direto ao espaço público;
- Uma localização que contribua para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o bem-estar da população instalada ou a instalar.

SECÇÃO II**Espaço central****Artigo 89.º****Identificação e caracterização**

1 — Os espaços centrais correspondem a áreas do território de usos mistos, que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando funções de centralidade e constituindo, no contexto do aglomerado urbano, um referencial identitário.

2 — As áreas integradas nos espaços centrais incluem elementos patrimoniais de valorização do aglomerado e de referência identitária, ao nível do edificado e da malha urbana.

3 — As intervenções urbanísticas nas edificações existentes nos espaços centrais devem privilegiar a reabilitação e regeneração do edificado, promovendo a salvaguarda da paisagem do centro histórico, podendo a Câmara Municipal de Silves determinar a preservação de elementos patrimoniais distintivos dos edifícios.

Artigo 90.º**Usos admitidos e regime de edificabilidade**

1 — Nas áreas integradas nos espaços centrais o uso dominante é a habitação, admitindo-se como compatíveis os usos de comércio, serviços, turismo e equipamentos.

2 — Admite-se ainda a instalação de atividades de indústria e armazém, quando identificadas como sendo compatíveis com o uso habitacional nos termos do Sistema da Indústria Responsável (SIR), designadamente que:

- Apresentem uma potência eléctrica não superior a 41,4 kVA e uma potência térmica não superior a 4×10^5 kJ/h;
- Não empreguem mais do que cinco trabalhadores.

3 — Nos espaços centrais admitem-se intervenções urbanísticas que envolvam obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição de edificações, assim como a reconversão do uso das mesmas.

4 — Nas operações urbanísticas de edificação que ocorram nos espaços centrais têm de ser observadas as seguintes regras:

- a) Garantir a integração harmoniosa na malha urbana existente, através de uma correta articulação entre as novas edificações e as existentes em termos de morfologia, escala volumétrica e características dominantes da arquitetura local;
- b) Contribuir para a preservação das características e imagem dominante do local e para a valorização do espaço urbano;
- c) Contribuir para a melhoria das condições de funcionalidade e salubridade dos edifícios.

5 — Nas situações de colmatação urbana, as novas edificações e a ampliação das existentes estão sujeitas ao cumprimento das seguintes regras:

- a) A morfologia edificatória a adotar é a dominante na frente urbana, devendo ser compatibilizadas as tipologias existentes nos prédios confinantes, evitando empenas cegas;
- b) O alinhamento de fachada a adotar para a fachada frontal é o dominante na frente urbana, não podendo em caso algum avançar face ao alinhamento das fachadas dos edifícios confinantes;
- c) O número de pisos acima do solo a adotar é, conforme os casos, o correspondente à moda da altura das fachadas da frente urbana, ou à dos edifícios confinantes quando se trate de uma frente urbana contínua, devendo neste caso adotar-se soluções que assegurem a articulação entre volumetrias quando as mesmas forem diferenciadas.

SECÇÃO III

Espaço habitacional

Artigo 91.º

Identificação e caracterização

Os espaços habitacionais correspondem a áreas vocacionadas para a habitação, desagregando-se, em função da morfotipologia dominante, nas seguintes subcategorias:

- a) Espaço habitacional unifamiliar, essencialmente com funções habitacionais unifamiliares;
- b) Espaço habitacional plurifamiliar, essencialmente com funções habitacionais plurifamiliares.

Artigo 92.º

Usos admitidos e regime de edificabilidade

1 — Nas áreas integradas nos espaços habitacionais, o uso dominante é a habitação, admitindo-se como compatíveis os usos de comércio, serviços, turismo, equipamentos, indústria e armazéns.

2 — Nos espaços habitacionais admitem-se intervenções urbanísticas que envolvam obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição de edificações, assim como a reconversão do uso das mesmas.

3 — Os parâmetros urbanísticos previstos para os espaços habitacionais no Anexo IV são aplicáveis às intervenções urbanísticas que tenham fins habitacionais, ficando os restantes usos e atividades sujeitos ao seguinte regime de edificabilidade:

- a) Aos empreendimentos turísticos, aplicam-se os parâmetros urbanísticos referentes à subcategoria de espaço de uso especial de turismo, e no caso dos parques de campismo e de caravanismo aplicam-se os referentes à categoria de espaço de ocupação turística;
- b) Aos equipamentos públicos e/ou privados, incluindo os de animação turística, aplicam-se os parâmetros urbanísticos referentes à subcategoria de espaço de uso especial de equipamentos e infraestruturas;

c) Às atividades de comércio, serviços, indústria ou armazéns, aplicam-se os parâmetros urbanísticos referentes à subcategoria de espaço de atividade económica correspondente à área de comércio e serviços.

4 — As alterações de uso de edifícios ou suas frações autónomas ficam condicionadas ao respeito pela edificabilidade máxima admitida na respetiva categoria e subcategoria de espaço.

SECÇÃO IV

Espaço verde

Artigo 93.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços verdes integram as áreas incluídas nos perímetros urbanos que são determinantes para a qualidade urbana e valorização paisagística do aglomerado, assumindo funções de equilíbrio ambiental, de enquadramento paisagístico e de suporte para atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura.

2 — Nas áreas integradas nos espaços verdes são prioritárias as seguintes ações:

- a) A valorização paisagística, através da implementação de equipamentos e da recuperação e manutenção do espaço;
- b) A promoção de intervenções de arborização ou outras para suporte da vertente;
- c) A promoção de intervenções de limpeza e manutenção das linhas de água e sua vegetação;
- d) A integração de áreas de circulação pedonal e ciclável, de modo a potenciar o uso recreativo e de lazer destas áreas;
- e) A manutenção do seu carácter não impermeabilizado.

Artigo 94.º

Usos admitidos e regime de edificabilidade

1 — As áreas integradas nos espaços verdes compreendem parques urbanos, jardins e praças de utilização pública, bem como outros equipamentos estruturantes para a qualidade urbana e valorização paisagística do aglomerado.

2 — Nos espaços verdes admite-se a edificação de estruturas de apoio, cuja implantação e configuração deve ser definida através de projeto de arquitetura paisagista, à escala adequada face à sua dimensão, e deve ter em conta as condições topográficas e morfológicas do espaço, balizada a um máximo de 150 m² de área de construção.

3 — As edificações existentes nos espaços verdes podem ser objeto de obras de conservação, reconstrução e ampliação, sendo esta última apenas admitida quando haja a necessidade de garantir ou melhorar as condições higiénico-sanitárias e de salubridade das edificações, não podendo ultrapassar o máximo de 30 m² da área de construção preexistente.

SECÇÃO V

Espaço de uso especial

Artigo 95.º

Identificação

1 — Os espaços de uso especial compreendem solos com usos de cariz diferenciador das funcionalidades do território municipal, cujo respetivo regime traduz essa especificidade.

2 — Os espaços de uso especial compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaço de uso especial de equipamentos e infraestruturas;
- b) Espaço de uso especial de turismo.

SUBSECÇÃO I

Espaço de uso especial de equipamentos e infraestruturas

Artigo 96.º

Identificação e caracterização

Os espaços de uso especial de equipamentos e infraestruturas integram áreas destinadas à instalação de equipamentos e infraestruturas de apoio ao aglomerado e de utilização maioritariamente coletiva.

Artigo 97.º

Usos admitidos e regime de edificabilidade

1 — Nos espaços de uso especial de equipamentos e infraestruturas são usos dominantes os equipamentos e as infraestruturas, admitindo-se como compatíveis os usos de habitação, quando preexistente, comércio e serviços.

2 — Nos espaços de uso especial de equipamentos e infraestruturas admitem-se intervenções urbanísticas de qualificação e consolidação do espaço, através de obras de urbanização e de edificação.

3 — Os parâmetros urbanísticos previstos para os espaços de uso especial de equipamentos e infraestruturas no Anexo IV são aplicáveis às intervenções urbanísticas que tenham fins de uso de equipamentos e infraestruturas, ficando as atividades de comércio e serviços sujeitas aos parâmetros urbanísticos referentes à subcategoria de espaço de atividade económica correspondente à área de comércio e serviços.

4 — As alterações de uso de edifícios ou suas frações autónomas ficam condicionadas ao respeito pela edificabilidade máxima admitida na respetiva categoria e subcategoria de espaço.

SUBSECÇÃO II

Espaço de uso especial de turismo

Artigo 98.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços de uso especial de turismo integram áreas vocacionadas para a atividade turística, destinadas a empreendimentos turísticos e respetivos equipamentos de apoio.

2 — Nas áreas integradas em espaços de uso especial de turismo, além das ações previstas no n.º 2 do artigo 81.º do presente regulamento, podem ser adotadas as seguintes:

- a) O reforço e manutenção da oferta de empreendimentos turísticos;
- b) A promoção de uma oferta de alojamento de qualidade, ancorada nos recursos locais, potenciadora dos mesmos e da identidade local;
- c) A integração e articulação da atividade turística com a dinâmica económica local e com o território, particularmente no que concerne à paisagem e infraestruturas.

Artigo 99.º

Usos admitidos e regime de edificabilidade

1 — Nos espaços de uso especial de turismo o uso dominante é o turismo, admitindo-se como compatíveis os usos de comércio, serviços e equipamentos de apoio ou complementares à oferta turística.

2 — Nas áreas integradas em espaços de uso especial de turismo, que estejam localizadas em solo urbanizado, admitem-se intervenções urbanísticas que envolvam obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição de edificações, assim como a re-conversão do uso das mesmas.

3 — Quando a tipologia de empreendimento turístico corresponda a um parque de campismo e caravanismo, a edificabilidade admitida é a resultante dos parâmetros urbanísticos aplicáveis aos espaços de ocupação turística, enquanto categoria de uso do solo rústico.

4 — As demais operações urbanísticas com fins turísticos, ainda que incidam noutras categorias ou subcategorias de espaços, estão sujeitas aos parâmetros urbanísticos aplicáveis à categoria de espaço de uso especial de turismo.

SECÇÃO VI

Espaço de atividade económica

Artigo 100.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços de atividade económica integram as áreas destinadas à instalação de atividades económicas diversas, como o comércio, serviços, indústria e armazenagem.

2 — As áreas integradas nos espaços de atividade económica desagregam-se nas seguintes subcategorias:

- a) Área de localização empresarial e comercial;
- b) Área de comércio e serviços.

SUBSECÇÃO I

Área de localização empresarial e comercial

Artigo 101.º

Identificação e caracterização

1 — As áreas de localização empresarial e comercial integram áreas destinadas à instalação de unidades industriais, empresariais e comerciais.

2 — Nas áreas integradas nesta subcategoria de espaço, além das ações previstas no n.º 2 do artigo 81.º do presente regulamento, devem ser criadas barreiras arbóreas de enquadramento à atividade económica e à circulação rodoviária.

3 — As operações urbanísticas a desenvolver nas áreas de localização empresarial e comercial devem privilegiar a fixação e o incremento de atividades económicas no domínio da indústria criativa, da inovação e da produção e transformação, assim como atividades que tenham por base produtos locais.

Artigo 102.º

Usos admitidos e regime de edificabilidade

1 — Nas áreas de localização empresarial e comercial os usos dominantes são o comércio, serviços, indústria, armazéns e logística, admitindo-se como compatíveis os usos destinados a equipamentos e demais instalações necessárias para o normal funcionamento das atividades económicas, bem como a habitação, quando preexistente.

2 — Nas áreas de localização empresarial e comercial admitem-se intervenções urbanísticas que envolvam obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição de edificações, assim como a reconversão do uso das mesmas.

SUBSECÇÃO II

Área de comércio e serviços

Artigo 103.º

Identificação e caracterização

As áreas de comércio e serviços integram as áreas com características de dinamismo económico e de concentração de atividades económicas, correspondendo predominantemente a unidades comerciais consolidadas.

Artigo 104.º

Usos admitidos e regime de edificabilidade

1 — Nas áreas de comércio e serviços os usos dominantes são o comércio e serviços, admitindo-se como compatíveis os usos de turismo, indústria, armazéns e logística, bem como de habitação, quando preexistente.

2 — Nas áreas de comércio e serviços admitem-se intervenções urbanísticas que envolvam obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição de edificações, assim como a reconversão do uso das mesmas, no respeito pela morfotipologia, volumetria e alinhamento dominantes.

3 — Os parâmetros urbanísticos previstos para as áreas de comércio e serviços no Anexo IV são aplicáveis às intervenções urbanísticas que tenham fins de indústria, armazéns e logística, ficando os empreendimentos turísticos sujeitos aos parâmetros urbanísticos referentes à subcategoria de espaço de uso especial de turismo, e no caso dos parques de campismo e de caravanismo aplicam-se os referentes à categoria de espaço de ocupação turística.

4 — As alterações de uso de edifícios ou suas frações autónomas ficam condicionadas ao respeito pela edificabilidade máxima admitida na respetiva categoria e subcategoria de espaço.

SECÇÃO VII

Espaço urbano de baixa densidade

Artigo 105.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços urbanos de baixa densidade que apresentam, na sua generalidade, uma malha urbana coesa e compacta ou que, quando assim não ocorre, se preconiza a sua colmatação e consolidação, integram áreas disponíveis para a ocupação e edificação com a manutenção das características morfotipológicas, patrimoniais e funcionais ligadas ao meio rural, estimulando o respeito por um desenvolvimento sustentável.

2 — Nas áreas integradas nos espaços urbanos de baixa densidade, além das ações definidas no n.º 2 do artigo 81.º do presente regulamento, admitem-se as seguintes:

a) A colmatação e consolidação de espaços intersticiais e adjacentes, no respeito pela morfotipologia e identidade local;

b) A salvaguarda e valorização dos elementos patrimoniais rurais, através da sua integração e recuperação aquando de intervenções no edificado;

c) A promoção da atratividade local para fixação de população e de atividades económicas relacionadas com os produtos do meio rural;

d) O desenvolvimento harmonioso ancorado nos elementos identitários do aglomerado.

3 — Nas edificações existentes nos espaços urbanos de baixa densidade, as intervenções urbanísticas a desenvolver devem privilegiar a reabilitação e recuperação do edificado, assegurando a valorização do espaço urbano e a salvaguarda da paisagem rural, podendo a Câmara Municipal de Silves determinar a preservação de elementos distintivos do património rural.

Artigo 106.º

Usos admitidos e regime de edificabilidade

1 — Nos espaços urbanos de baixa densidade o uso dominante é a habitação, admitindo-se como compatíveis os usos de comércio e serviços, assim como:

- a) Empreendimentos turísticos nas tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural, de turismo de habitação, pousadas, hotéis e parques de campismo e de caravanismo;
- b) Comércio e serviços;
- c) Instalações de recreio e lazer e/ou de animação turística;
- d) Estabelecimentos industriais e armazéns;
- e) Unidades de produção, transformação ou comercialização de produtos rurais;
- f) Equipamentos de utilização coletiva públicos e/ou privados.

2 — Nos espaços urbanos de baixa densidade admitem-se intervenções urbanísticas que envolvam obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição de edificações, assim como a reconversão do uso das mesmas.

3 — Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às intervenções urbanísticas em espaços urbanos de baixa densidade, de acordo com previsto no Anexo IV, apenas não se aplicam:

- a) Aos empreendimentos turísticos, que ficam sujeitos aos parâmetros urbanísticos referentes à subcategoria de espaço de uso especial de turismo, e aos parques de campismo e de caravanismo, que devem observar os parâmetros urbanísticos referentes à categoria de espaço de ocupação turística;
- b) Às atividades de comércio, serviços, indústria ou armazém, que devem respeitar os parâmetros urbanísticos referentes à subcategoria de espaço de atividade económica correspondente à área de comércio e serviços;
- c) Aos equipamentos de utilização coletiva públicos e/ou privados, que devem cumprir os parâmetros urbanísticos referentes à subcategoria de espaço de uso especial de equipamentos e infraestruturas.

4 — A alteração do uso das edificações existentes fica condicionada ao respeito pela edificabilidade máxima admitida na respetiva categoria de espaço.

5 — Nas áreas integradas nos espaços urbanos de baixa densidade, o estacionamento de veículos deve ficar assegurado no interior do prédio, de modo a libertar espaço de circulação e a promover a segurança rodoviária.

TÍTULO V

Instrumentos de Desenvolvimento

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 107.º

Conceito e identificação

1 — Os instrumentos de desenvolvimento são aqueles que são propulsores de investimentos, bem como estimuladores da modernização e crescimento das atividades económicas em geral.

2 — Os instrumentos de desenvolvimento não possuem zonamento prévio, podendo ser implementados em praticamente todo o território municipal, salvaguardado o disposto nos regimes jurídicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública em vigor e os limites ao regime de uso do solo.

3 — Os instrumentos de desenvolvimento no concelho de Silves são:

a) Investimentos estruturantes que integram os Núcleos de Desenvolvimento Turístico e os Núcleos de Desenvolvimento Económico;

b) Estabelecimentos hoteleiros isolados.

4 — Os campos de golfe que se venham a instalar no concelho de Silves, em articulação com os instrumentos de desenvolvimento, devem cumprir todos os requisitos identificados no Anexo V.

5 — Os procedimentos para concretização dos instrumentos de desenvolvimento e as regras aplicáveis aos mesmos constam do Anexo V.

TÍTULO VI

Sistemas Estruturantes

CAPÍTULO I

Infraestruturas

SECÇÃO I

Rede Rodoviária

Artigo 108.º

Classificação

1 — A rede rodoviária, representada na planta de ordenamento, integra a rede rodoviária nacional, definida nos termos do artigo 18.º do presente regulamento, e a rede rodoviária municipal.

2 — A rede rodoviária municipal, de jurisdição do Município de Silves e de natureza dominial pública, encontra-se classificada como:

- a) Estrada municipal;
- b) Caminho municipal;
- c) Vias de acesso local;
- d) Arruamentos.

3 — As vias de acesso local e os arruamentos que integram a rede rodoviária municipal têm natureza pública, excetuando-se os que ainda não foram objeto de receção definitiva, os que constituam acessos privados e aqueles que, no decurso da gestão do PDM de Silves, se venha a demonstrar que integram propriedade privada.

4 — Às estradas de âmbito nacional a integrar na rede rodoviária municipal, até à sua efetiva transferência para a jurisdição do Município de Silves, aplica-se o regime previsto na Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, designadamente as servidões rodoviárias aí previstas.

5 — Na rede de estradas regionais mantém-se a numeração e classificação da ER 267, apesar da transferência de jurisdição da mesma para o Município de Silves.

Artigo 109.º

Hierarquia

A rede rodoviária municipal possui a seguinte estrutura hierarquizada:

- a) Rede rodoviária principal, que integra as vias estruturantes e estratégicas para o ordenamento e desenvolvimento do território municipal devido à acessibilidade e mobilidade que proporcionam, ao escoamento de fluxos de atravessamento que permitem e à conexão interna que estabelecem;
- b) Rede rodoviária distribuidora, que assegura a circulação e interligação entre as diferentes unidades territoriais do concelho, estruturando o meio rústico e articulando as vias de nível superior com as vias locais de nível inferior.

Artigo 110.º

Intervenções na rede rodoviária

1 — A rede rodoviária pode desenvolver-se, de entre outras localizações, nos espaços canais e nós rodoviários previstos, representados nas plantas de ordenamento e condicionantes, nos termos do disposto no artigo 39.º do presente regulamento.

2 — Nas intervenções de beneficiação que ocorram nas vias rodoviárias municipais, deve ser adotada a integração de uma rede ciclável no perfil da via sempre que tecnicamente viável e desde que existam recursos disponíveis para a sua concretização.

SECÇÃO II

Outras infraestruturas

Artigo 111.º

Identificação

As outras infraestruturas incluem:

- a) Sistema de abastecimento de água;
- b) Sistema de saneamento de águas residuais;
- c) Sistema de drenagem de águas pluviais;
- d) Sistema de recolha, depósito e tratamento de resíduos sólidos;
- e) Sistema de abastecimento de energia elétrica;
- f) Sistema de abastecimento de combustíveis;
- g) Sistemas de telecomunicações.

Artigo 112.º

Sistema de abastecimento de água

1 — O sistema de abastecimento de água compreende os elementos identificados no artigo 19.º do presente regulamento, sendo que os estruturantes se encontram representados nas plantas de ordenamento e condicionantes.

2 — O sistema de abastecimento de água deve ser melhorado com a substituição da rede com défice de eficiência, adensado com a expansão da rede e completado com novos elementos pontuais como:

- a) Estações elevatórias;
- b) Reservatórios.



3 — Aquando da instalação de novos troços de rede que compreendem o sistema de abastecimento de água, deve ser privilegiada a adoção de galerias técnicas.

4 — No âmbito da segurança contra incêndios em edifícios, deve ser dada preferência, sempre que tecnicamente possível, à colocação de marcos de água em detrimento de bocas-de-incêndio.

5 — Na expansão da rede deve ser dada prioridade à cobertura de perímetros, em solo urbano e rústico, onde se admita edificabilidade e não existam redes de abastecimento e/ou saneamento abrangidas pelo perímetro de proteção das captações da entidade gestonária.

Artigo 113.º

Sistema de saneamento de águas residuais

1 — O sistema de saneamento de águas residuais compreende os elementos identificados no artigo 19.º do presente regulamento, sendo que os estruturantes se encontram representados nas plantas de ordenamento e condicionantes.

2 — O sistema de saneamento de águas residuais deve ser melhorado com a substituição da rede em mau estado ou degradada e adensado com a expansão da rede.

3 — Aquando da instalação de novos troços de rede que compreendem o sistema de saneamento de águas residuais, deve ser privilegiada a adoção de galerias técnicas.

Artigo 114.º

Sistema de drenagem de águas pluviais

1 — O sistema de drenagem de águas pluviais deve ser objeto de intervenção nos seguintes domínios:

- a) Reforço da cobertura de rede em áreas ainda não cobertas;
- b) Reabilitação da rede existente com défice de eficiência.

2 — Sempre que haja lugar à criação de novas áreas impermeabilizadas e sua ligação à rede de drenagem de águas pluviais, deve ser acautelada a capacidade da rede, adotando soluções que evitem a sua sobrecarga.

Artigo 115.º

Sistema de recolha, depósito e tratamento de resíduos sólidos

No âmbito do sistema de recolha, depósito e tratamento de resíduos sólidos, o processo de recolha deve ser adaptado às especificidades territoriais, designadamente por via da otimização dos percursos de recolha, da capacidade instalada e da distribuição dos pontos de deposição.

CAPÍTULO II

Equipamentos

Artigo 116.º

Equipamentos de utilização coletiva

1 — Os equipamentos de utilização coletiva, representados na planta de ordenamento, integram edificações e espaços não edificados, afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas, designadamente no domínio da saúde, educação, cultura, desporto, justiça, segurança social, segurança pública e proteção civil.

2 — As linhas estratégicas orientadoras da ação municipal no que concerne aos equipamentos de utilização coletiva são:

- a) Garantir o aumento da capacidade instalada de equipamentos de primeira necessidade;
- b) Diversificar a oferta de equipamentos através da aposta na diferenciação e inovação, com recurso a tipologias que atendam às características de cada freguesia e do concelho e às complementaridades que o mesmo pode desenvolver no seio da região;
- c) Reforçar o dinamismo, potenciando os recursos existentes, aumentando a eficiência do investimento público e a competitividade e atratividade do concelho;
- d) Apostar em ações de discriminação positiva, beneficiando e promovendo intervenções de natureza pública e/ou privada que visem o reforço da oferta de equipamentos ou a promoção da coesão territorial.

CAPÍTULO III

Outros sistemas estruturantes

Artigo 117.º

Estrutura ecológica municipal

1 — A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) integra um conjunto de áreas que, pelas suas especificidades biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do território municipal.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal, representada na planta de ordenamento, divide-se em:

- a) Estrutura Ecológica Fundamental, que corresponde às áreas e corredores ecológicos que, pelas suas funções de conectividade, pelo estatuto de proteção intrínseco, por constituírem elementos de valorização e conservação da fauna e flora e ainda pelas zonas ameaçadas pelas cheias e os cursos de água, mais contribuem para cumprir os pressupostos da Estrutura Ecológica Municipal, constituindo, assim, um conjunto de áreas cuja função é contribuir para a estabilidade física e sustentabilidade ecológica e ambiental do território municipal, assumindo um caráter estratégico;
- b) Estrutura Ecológica Complementar, que integra áreas cujo valor ecológico é menos relevante e que, embora não sejam fundamentais para a conservação da natureza e da biodiversidade, devem integrar a Estrutura Ecológica Municipal para garantir a interligação de ecossistemas e a conectividade ecológica e ambiental do território municipal.

3 — Nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal aplica-se o regime de uso previsto para a respetiva categoria de espaço, articulado com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas, nomeadamente em matéria de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

CAPÍTULO IV

Outros sistemas

Artigo 118.º

Património classificado e em vias de classificação

1 — Os bens culturais que correspondam a imóveis classificados ou em vias de classificação, representados nas plantas de ordenamento e de condicionantes e identificados no Anexo VI, correspondem a monumentos, conjuntos ou sítios que, pelo seu interesse cultural, são objeto de medidas de proteção, preservação e valorização, nos termos da legislação em vigor.

2 — As zonas especiais de proteção e zonas gerais de proteção encontram-se representadas na planta de condicionantes, nos termos da alínea e) do artigo 9.º do presente regulamento.

Artigo 119.º

Bens culturais de interesse

Os bens culturais de interesse, representados na planta de ordenamento, integram os elementos patrimoniais que pertencem à paisagem cultural do concelho de Silves e que constituem um referencial de reconhecido valor histórico, arquitetónico, urbanístico, artístico e identitário, que, pelas suas características, são assumidos como um recurso relevante para o desenvolvimento do território municipal, ficando, por essa razão, sujeitos a regras de proteção, salvaguarda e preservação que conformam um limite ao regime de uso do solo nos termos definidos no artigo 28.º do presente regulamento.

Artigo 120.º

Património arqueológico

O património arqueológico integra os núcleos históricos dos aglomerados urbanos e as ocorrências arqueológicas identificadas pelo respetivo Código Nacional de Sítio e sua área de proteção, devendo observar-se os procedimentos previstos em legislação específica aplicável, visando garantir a sua salvaguarda preventiva, constituindo também um limite ao regime de uso do solo, nos termos definidos no artigo 27.º do presente regulamento.

Artigo 121.º

Património natural e paisagístico

1 — O património natural e paisagístico compreende os principais elementos “naturais” de interesse científico, estético ou conservacionista com relevo para o equilíbrio ecológico e ambiental do território municipal, constituindo parte integrante da Estrutura Ecológica Municipal.

2 — O património natural e paisagístico deve ser objeto de medidas de salvaguarda, potenciação e divulgação, aplicando-se o disposto no artigo 117.º do presente regulamento.

Artigo 122.º

Património sociocultural

1 — O património sociocultural compreende as manifestações culturais, agentes e lugares de encontro, que conferem ao território municipal identidade e memória coletiva.

2 — O património sociocultural deve ser objeto de ações que potenciem a sua valorização e divulgação, privilegiando a sua diversificação e descentralização pelo território municipal.

3 — As manifestações culturais tradicionais imateriais, individuais e coletivas, devem ser objeto de inventariação, nomeadamente através do seu registo videográfico, fonográfico e fotográfico.

TÍTULO VII

Programação e execução

CAPÍTULO I

Programação e execução

Artigo 123.º

Programação da execução do plano

1 — O Município de Silves promove a execução coordenada e programada do PDM de Silves, procedendo à realização de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva,

de acordo com a prossecução do interesse público, em conformidade com os objetivos e prioridades estabelecidas, devendo os particulares participar no seu financiamento.

2 — A concretização da estratégia de desenvolvimento territorial do concelho de Silves preconizada no PDM de Silves decorre do cumprimento das orientações consagradas no presente Título e das opções e prioridades estabelecidas no programa de execução do plano, cujas ações devem ser inscritas nos planos de atividades do Município de Silves.

3 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), conforme previstas no artigo 125.º do presente regulamento, incidem nas áreas do território municipal de intervenção prioritária para o desenvolvimento da estratégia municipal, ficando a área remanescente do território municipal sujeita ao aproveitamento possível nos termos das disposições normativas do plano e da legislação vigente.

CAPÍTULO II

Execução

Artigo 124.º

Disposições gerais

A execução do PDM de Silves processa-se através da concretização de:

- a) Ações e projetos, por via da utilização dos instrumentos de execução do PDM de Silves previstos no artigo 134.º do presente regulamento;
- b) Operações urbanísticas, por via da aplicação direta do regime de uso do solo definido no PDM de Silves;
- c) Operações urbanísticas enquadradas pela aprovação de um plano territorial de âmbito municipal de escala superior ou de uma Unidade de Execução.

Artigo 125.º

Unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão

1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão constituem um mecanismo de planeamento e gestão, orientador da política de ordenamento, para áreas do território municipal de intervenção prioritária para o desenvolvimento da estratégia municipal e que exigem um planeamento mais detalhado, tornado necessário pela dinâmica de evolução territorial e urbanística que apresentam ou pelas exigências de preservação e qualificação dos valores patrimoniais e naturais que nelas se localizam.

2 — No concelho de Silves estão previstas nove Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, que correspondem aos principais aglomerados e ao espaço industrial de Algoz, e que devem ser sujeitas a plano territorial de âmbito municipal de escala superior, de elaboração prioritária nos aglomerados de Alcantarilha, Silves e São Bartolomeu de Messines, estando os respetivos objetivos gerais e conteúdos programáticos definidos no Anexo VII.

3 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão desagregam-se em Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão, quando estejam em causa áreas territoriais singulares no âmbito urbanístico e/ou patrimonial, que devem ser salvaguardadas e/ou valorizadas e sujeitas à elaboração de um plano de pormenor.

4 — A delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e das Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão não tem tradução espacial no PDM de Silves, devendo ser objeto de pormenorização através da elaboração de um plano territorial de âmbito municipal de escala superior, por razões de política e estratégia de ordenamento.

5 — No âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão podem ser delimitadas Unidades de Execução, que não correspondam à totalidade da Unidade Operativa de Planeamento

e Gestão, desde que essa delimitação assegure o desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de encargos e benefícios pelos proprietários.

6 — Enquanto os planos referidos nos números anteriores não entrarem em vigor, aplica-se o regime de uso, ocupação e transformação do solo estabelecido no PDM de Silves.

Artigo 126.º

Unidades de execução

1 — As Unidades de Execução são áreas a sujeitar a intervenção urbanística conjunta, com o objetivo de garantir a qualificação e coerência da solução urbana proposta, de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e de conjunto, bem como a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

2 — Os interessados na delimitação de uma Unidade de Execução podem apresentar ao Município de Silves uma proposta de contrato de urbanização que tenha por objeto a execução da mesma, competindo à Câmara Municipal de Silves a decisão quanto à oportunidade da iniciativa e à pertinência da delimitação proposta à luz das orientações e prioridades de concretização do PDM de Silves constantes da programação da sua execução que vigorar nesse momento.

3 — A delimitação e implementação das Unidades de Execução deve respeitar o regime de uso definido pelo PDM de Silves para as respetivas categorias e subcategorias de espaço e assegurar a articulação e integração da solução urbana proposta em relação à envolvente, designadamente no que diz respeito às infraestruturas, à morfotipologia e às dinâmicas socioeconómicas.

4 — As Unidades de Execução que venham a ser delimitadas no âmbito da execução do PDM de Silves, seja por iniciativa do Município de Silves ou por solicitação de particulares, devem ser executadas de uma só vez, numa perspetiva integrada, privilegiando sempre a qualificação e coerência da solução urbana proposta, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e de conjunto.

5 — Quando um dos proprietários das parcelas integradas numa Unidade de Execução tenha a intenção de proceder isoladamente à execução urbana da sua parcela, deve previamente apresentar um estudo de ocupação urbana para o total da Unidade de Execução, a ser aprovado por todos os demais interessados, com mediação do Município de Silves.

6 — Com a apreciação favorável de proposta de delimitação de Unidade de Execução por parte da Câmara Municipal de Silves, e a preceder o início da sua execução, há lugar à celebração de um contrato de urbanização, onde constem obrigatoriamente, entre outros conteúdos a acordar em sede própria, os seguintes elementos:

- a) A identificação dos prédios abrangidos e respetivos titulares;
- b) A área, valor do prédio ou o valor do capital a investir ou da obra a realizar, consoante se trate de proprietário ou não, com que cada um dos interessados entra na operação de reparcelamento;
- c) Os benefícios concretos que são realizados com a operação urbanística, para cada um dos interessados e os encargos que cada um dos interessados terá que assumir, na proporção dos benefícios a auferir;
- d) O eventual acerto e redistribuição de benefícios dos interessados que não queiram ou não possam assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
- e) A distribuição, pelos interessados, dos lotes resultantes da operação de reparcelamento;
- f) O acompanhamento dos serviços municipais, designadamente a consulta prévia aos serviços de planeamento, de obras municipais e de serviços urbanos e ambiente;
- g) A inclusão de um articulado que defina claramente as obrigações das partes, nomeadamente a definição da responsabilidade pelo licenciamento, execução e manutenção das intervenções urbanísticas previstas;

h) A definição de um calendário de execução, onde se encontrem faseadas as diferentes etapas, desde o licenciamento até à execução da intervenção urbanística, incluindo a respetiva responsabilidade;

i) A definição dos custos associados à intervenção urbanística e a sua repartição pelos diferentes interessados;

j) A inclusão de cauções para a execução da intervenção urbanística, a fasear de acordo com o previsto;

k) A eventual existência de um fundo de compensação, gerido pelo Município de Silves, com a participação dos interessados, nos termos a definir em regulamento municipal.

7 — Sempre que sejam confinantes com outra Unidade de Execução, as áreas a ceder ao domínio público municipal nos termos definidos no artigo 88.º do presente regulamento, devem ser contíguas, de forma a concretizar o princípio da não dispersão das áreas de cedência, cabendo ao Município de Silves, no âmbito do acompanhamento à conceção e implementação da Unidade de Execução, garantir essa contiguidade.

Artigo 127.º

Sistemas de execução

1 — A execução das Unidades de Execução deve ser efetuada, preferencialmente, através dos sistemas de iniciativa dos interessados e de cooperação, uma vez que se considera determinante o envolvimento e a participação dos particulares na execução do plano.

2 — A opção por um dos dois sistemas de execução resulta essencialmente das características da estrutura fundiária, devendo as Unidades de Execução com um reduzido número de proprietários ser preferencialmente executadas com recurso ao sistema de iniciativa dos interessados e as restantes executadas por via do sistema da cooperação.

3 — A aplicação do sistema de imposição administrativa apenas tem lugar em situações de manifesta impossibilidade negocial ou quando o Município de Silves assim o determine.

Artigo 128.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação, que visam garantir a distribuição equitativa dos benefícios e encargos, em sede de plano territorial de âmbito municipal ou nas Unidades de Execução, são:

a) O índice médio de utilização, que corresponde ao quociente entre a área total de construção da Unidade de Execução e a área efetiva da Unidade de Execução, sendo esta a área passível de ser edificada, excluindo a área já consolidada, independentemente das funções aí instaladas (habitação, comércio, serviços, indústria, turismo ou equipamentos), a rede viária existente, assim como a rede hidrográfica;

b) A área de cedência média, que traduz o quociente entre a totalidade das áreas destinadas a espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva, e a totalidade de área bruta de construção, existente e admitida, destinada a habitação, comércio, serviços, indústria e turismo;

c) A repartição dos custos de urbanização, que consiste na definição da comparticipação de cada particular nos custos referentes à execução das infraestruturas gerais e locais, podendo a mesma comparticipação ter como critério, isolado ou conjuntamente, o tipo de aproveitamento urbanístico determinado pelas disposições das Unidades de Execução ou dos planos territoriais de âmbito municipal de escala superior, a capacidade edificatória atribuída e/ou a extensão excecional de infraestruturas para serviço de uma parcela.

2 — Sem prejuízo da eventual elaboração e aprovação de um regulamento municipal de perequação, e da disciplina normativa que aí possa constar, nas áreas que vierem a ser disciplinadas

por planos territoriais de âmbito municipal de escala superior, o índice médio de utilização, a área de cedência média e os termos de repartição equitativa dos custos de urbanização são os que cada um daqueles instrumentos de intervenção concretizar.

CAPÍTULO III

Reclassificação de solo por intermédio dos planos de pormenor com efeitos registais

Artigo 129.º

Procedimento e conteúdo

A reclassificação de solo rústico para solo urbano depende da elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais e pressupõe a celebração de um contrato de urbanização com conteúdo adaptado ao definido para as Unidades de Execução, conforme previsto no n.º 6 do artigo 126.º do presente regulamento.

Artigo 130.º

Critérios e localização

Com base na estratégia e no modelo de desenvolvimento territorial definidos pelo PDM de Silves, estabelecem-se os seguintes critérios preferenciais a considerar na definição de novas áreas de solo urbano:

- 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 parcial ou totalmente infraestruturada;
- d) Descoincidência com áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- e) Descoincidência com limites ao regime de uso do solo, de acordo com o estabelecido no PDM de Silves;
- 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;
- g) Promoção de sinergias com outros usos/atividades existentes, designadamente no domínio da atividade económica.

CAPÍTULO IV

Regime económico-financeiro

Artigo 131.º

Mecanismos de execução

Os mecanismos de execução do regime económico-financeiro do PDM de Silves são os seguintes:

- a) Créditos de edificabilidade, que garantem a salvaguarda de interesses gerais, compensando particulares cuja capacidade edificatória tenha sido condicionada;
- b) Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, que enquadra intervenções que visem a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais.

Artigo 132.º

Transferência de créditos de edificabilidade

1 — Os particulares podem utilizar ou transferir, de local ou de proprietário, os créditos de edificabilidade, quando:

- a) A operação urbanística a realizar prossiga objetivos de interesse geral, através da:
 - i) Criação de alojamento social ou habitação de custos controlados;
 - ii) Criação de equipamentos e serviços deficitários no concelho de Silves, nomeadamente equipamentos no domínio da saúde ou estabelecimentos que constituam respostas sociais para pessoas idosas, crianças na primeira infância e pessoas portadoras de deficiência e/ou doença;
 - iii) Criação de atividades económicas no domínio da indústria criativa e da inovação e novas tecnologias;
 - iv) Criação de atividades que tenham por base os produtos locais, promovendo a sua valorização, dinamização e divulgação;
 - v) Criação de atividades de produção, transformação e comercialização dos produtos e subprodutos agrícolas, pecuários e florestais;
 - vi) Criação de atividades de transformação e de produção;
 - vii) Adoção de soluções de otimização dos recursos, particularmente dos recursos hídricos;
 - viii) Adoção de soluções de eficiência energética e de uso de fontes de energia renovável;
 - ix) Promoção de ações de reabilitação, regeneração e requalificação urbana;
 - x) Reforço da oferta de alojamento turístico;
 - xi) Salvaguarda de elementos do património rural.
- b) A edificabilidade de uma determinada parcela ou lote seja condicionada, designadamente por razões de segurança e saúde pública e dos limites ao regime de uso do solo, considerando-se para o efeito os previstos no n.º 2 do artigo 21.º do presente regulamento.

2 — A decisão sobre a atribuição de créditos de edificabilidade é da competência da Câmara Municipal de Silves, mediante deliberação sustentada em adequada fundamentação técnica de enquadramento da ocupação urbana no PDM de Silves, concretamente nos objetivos de interesse geral ou nos limites ao regime de uso do solo.

3 — A transferência de créditos de edificabilidade entre particulares opera mediante contrato de compra e venda.

4 — A transferência de créditos de edificabilidade está sujeita a:

- a) Contratualização com o Município de Silves;
- b) Comunicação formal ao Município de Silves, quando a operação ocorra apenas entre particulares;
- c) Inscrição no registo predial;
- d) Manutenção do uso por um período de 10 anos, no caso do alojamento turístico.

5 — Em qualquer circunstância, os empreendimentos turísticos com a tipologia de apartamentos turísticos não beneficiam da transferência de créditos de edificabilidade.

6 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o Município de Silves define, em sede de regulamentação própria, os procedimentos, termos e condições da atribuição de créditos de edificabilidade.

Artigo 133.º

Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

As operações urbanísticas que se traduzam em construção nova, localizadas nas áreas abrangidas por planos de pormenor com efeitos registais que venham a ser aprovados pelos órgãos municipais, devem contribuir com uma percentagem para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, nos termos e montantes a definir em regulamento municipal.

CAPÍTULO V

Instrumentos de execução

Artigo 134.º

Identificação

1 — Os instrumentos de execução do PDM de Silves, de acordo com o conteúdo e limites previstos na legislação vigente e a definir em regulamento municipal, são os seguintes:

a) Reserva de Solo:

- i) Espaços canais;
- ii) Equipamentos de utilização coletiva;
- iii) Espaços verdes e de utilização coletiva.

b) Direito de preferência;

c) Direito de superfície;

d) Demolição de edifícios;

e) Concessão de utilização e exploração do domínio público;

f) Expropriação por utilidade pública;

g) Estruturação da propriedade:

i) Reparcelamento;

ii) Fracionamento;

iii) Emparcelamento.

h) Reabilitação e Regeneração Urbana:

i) Venda forçada;

ii) Arrendamento forçado.

2 — À reserva de solo para equipamentos de utilização coletiva em solo rústico, representada na planta de ordenamento, aplica-se o regime de edificabilidade definido para a categoria de espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações.

3 — A reserva de solo referida no número anterior deve ser objeto de contratualização com o Município de Silves.

4 — Estabelece-se o prazo de 8 anos, contados a partir da data da entrada em vigor do PDM de Silves, para a execução das operações urbanísticas necessárias à instalação dos equipamentos de utilização coletiva previstos em reserva de solo para solo rústico, sob pena de ocorrer a sua caducidade, aplicando-se supletivamente o regime de uso do solo das categorias e subcategorias que lhes estão subjacentes.

CAPÍTULO VI

Gestão

Artigo 135.º

Programa de execução e plano de financiamento

1 — A programação da execução do PDM de Silves e respetivo financiamento são estabelecidos pelo Município de Silves no âmbito da aprovação das grandes opções do plano (planos plurianuais de investimento) e dos planos anuais de atividades, concretizando as opções e prioridades de desenvolvimento para o território municipal.



2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, identificam-se no Anexo VIII os projetos âncora ou estruturantes para a concretização da estratégia de desenvolvimento municipal subjacente ao PDM de Silves.

Artigo 136.º

Disponibilização e gestão do PDM de Silves

1 — O Município de Silves disponibiliza para consulta todos os elementos que compõem o PDM de Silves, designadamente através da sua publicitação na Internet, no sítio institucional da autarquia.

2 — A gestão do PDM de Silves é efetuada em plataforma Sigweb, em devida articulação com o SPO (sistema de processo de obras), e no cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 137.º

Regulamentação e projetos complementares

1 — Na sequência da entrada em vigor do PDM de Silves, e como complemento à sua gestão, o Município de Silves promove a elaboração dos seguintes regulamentos municipais:

a) Regulamento municipal de perequação;
b) Regulamento municipal de incentivos e apoios ao investimento económico, nomeadamente nos seguintes domínios:

i) Iniciativas empresariais de interesse municipal;
ii) Atividades económicas suscetíveis de serem consideradas criativas e inovadoras;
iii) Atividades económicas ligadas à promoção do património e/ou aos produtos locais e tradicionais;
iv) Atividades económicas que contribuam para a sustentabilidade ambiental ou para a melhoria da qualidade do ambiente urbano;
v) Unidades industriais de transformação e produção;
vi) Recuperação e reabilitação do edificado com interesse patrimonial e dos elementos do património rural.

c) Regulamento municipal para a atribuição de créditos de edificabilidade e sua transferência e criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística;

d) Regulamento municipal para a criação da “Via Verde Municipal”, designadamente em matéria de licenciamento de operações urbanísticas de reabilitação urbana e de atividades económicas que promovam o emprego e o desenvolvimento e promoção de produtos locais e tradicionais;

e) Regulamento municipal para a criação, proteção e salvaguarda dos centros históricos urbanos do concelho de Silves, visando a sua valorização, reforço da sua atratividade e incentivo à criatividade, inovação e fixação de pessoas e atividades económicas.

2 — O Município de Silves promove ainda a alteração ou revisão do regulamento municipal de urbanização e edificação e do regulamento municipal de toponímia, sempre que isso se mostre necessário para assegurar a correta gestão do PDM de Silves e a complementaridade sistemática entre regulamentos.

CAPÍTULO VII

Dinâmica do plano

Artigo 138.º

Monitorização do plano

1 — O PDM de Silves é objeto de monitorização técnica permanente pelos serviços municipais competentes, com o objetivo de avaliar a sua execução, operacionalização e alinhamento com a

estratégia e modelo de desenvolvimento do território municipal, bem como identificar a necessidade de eventual correção material, alteração ou revisão através dos procedimentos previstos na lei.

2 — Com base na monitorização do PDM de Silves, os serviços municipais competentes elaboram os relatórios de fundamentação técnica e científica do estado do ordenamento do território municipal, que devem integrar, nomeadamente:

- a) O balanço da execução do plano e a respetiva análise;
- b) A identificação do desvio detetado em relação ao previsto pelo plano e respetivos fundamentos;
- c) A avaliação dos níveis de coordenação interna e externa no âmbito da gestão do plano;
- d) A identificação e avaliação de circunstâncias supervenientes que justifiquem a eventual correção material, alteração ou revisão do plano;
- e) A identificação das variáveis a alterar e a demonstração da consequente compatibilidade com o restante plano.

Artigo 139.º

Republicação das plantas de condicionantes e de ordenamento

1 — A planta de condicionantes do PDM de Silves é atualizada, através da sua republicação, sempre que se considere necessário e oportuno, no que diz respeito, nomeadamente:

- a) Ao risco de incêndio, na sequência das revisões do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
- b) Às áreas ardidas, que devem ser objeto de atualização anual, com referência a 31 de dezembro de cada ano, nos termos definidos pelo Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de outubro, na sua redação atual;
- c) Aos imóveis classificados;
- d) Às delimitações de perímetros de proteção das captações de água superficial destinada a consumo humano, que venham a ser objeto de publicação;
- e) À rede rodoviária municipal, caso se registem alterações estruturais na rede rodoviária ou na classificação das estradas.

2 — A planta de ordenamento do PDM de Silves é atualizada em função dos resultados da monitorização do plano, através da sua republicação, no que diz respeito, nomeadamente:

- a) Às zonas ameaçadas pelas cheias e inundações naturais;
- b) Às áreas sujeitas a inundações por cheias técnicas;
- c) Às áreas críticas de instabilidade de vertentes;
- d) Às áreas do património arqueológico;
- e) À rede rodoviária municipal;
- f) À identificação dos bens culturais de interesse;
- g) Aos bens imóveis classificados e em vias de classificação.

TÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 140.º

Regime transitório

O presente regulamento aplica-se aos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia, autorização de utilização e informação prévia pendentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados e dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

Artigo 141.º

Legalização de operações urbanísticas

1 — As operações urbanísticas existentes, não licenciadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da revisão do PDM de Silves, quando não estejam em conformidade com o mesmo, podem ser legalizadas pela Câmara Municipal de Silves, a requerimento dos interessados, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Seja comprovada e verificada a sua existência anterior à data da homologação da cartografia de base da revisão do PDM de Silves, através de documentação idónea, nomeadamente inscrição na matriz predial, informação cadastral ou cobertura aerofotográfica;

b) Não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local;

c) Não estejam inseridas na zona terrestre de proteção das albufeiras de águas públicas;

d) Não estejam inseridas na margem ou na zona terrestre de proteção definida no Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve (PROT-Algarve), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio;

e) Quando integradas em áreas de suscetibilidade fraca a fenómenos perigosos, nos termos dos artigos 23.º a 26.º do presente regulamento, o requerente da legalização assuma a responsabilidade pelos danos que possam resultar da localização da operação urbanística naquelas áreas;

f) Contribuam para a promoção das condições de segurança, de higiene e de salubridade, e não prejudiquem o equilíbrio ecológico e arquitetónico do local, podendo ser impostas obras de correção e/ou adaptação, de forma a salvaguardar o cumprimento das condições estabelecidas na presente alínea;

g) Sejam cumpridas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à respetiva construção, com exceção das normas técnicas cuja aplicação se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que assegurado o cumprimento dos requisitos atinentes à saúde pública e à segurança de pessoas e bens;

h) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções; e,

i) Seja assegurada a ligação às redes de abastecimento de água e de saneamento, quando existentes, ou, quando tal não suceda, garantam a criação de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis.

2 — Quando se trate da legalização de operações urbanísticas com usos não habitacionais, deve a mesma, para além do cumprimento do disposto nas alíneas a) a f) do número anterior, observar os seguintes requisitos:

a) Cumprir todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente exigências de compatibilidade de usos e de ordem funcional, ambiental e paisagística; e,

b) Assegurar a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, proceder à adoção de outras soluções técnicas que assegurem que os efluentes têm um tratamento e destino adequado, em conformidade com o previsto na legislação em vigor.

3 — O regime constante do presente artigo aplica-se também a todas as legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.

4 — O regime constante do presente artigo não é aplicável à legalização de operações urbanísticas localizadas em área de abrangência de plano de urbanização, plano de pormenor ou alvará de loteamento considerado válido e eficaz.

5 — Os alvarás de autorização de utilização emitidos para as operações urbanísticas legalizadas ao abrigo do presente artigo devem fazer referência expressa à presente disposição, mencionando que se trata de uma legalização, e identificar as normas técnicas cujo cumprimento tenha sido dispensado.

6 — Os pedidos de legalização ao abrigo do presente artigo devem ocorrer no período máximo de quatro anos após a entrada em vigor da revisão do PDM de Silves.

Artigo 142.º

Regularização excecional de atividades económicas

1 — As edificações, os estabelecimentos e as explorações com deliberação favorável ou favorável condicionada, no âmbito de conferência decisória prevista no Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas, podem ser regularizadas, ampliadas e/ou alteradas, nos termos e condições definidos na ata da respetiva conferência decisória.

2 — O uso e a edificabilidade admitidos para estas edificações, estabelecimentos e explorações correspondem ao estritamente necessário para os efeitos previstos no Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas e decorrem da apreciação efetuada em sede de conferência decisória.

3 — Quando a regularização, ampliação e/ou alteração de edificações, estabelecimentos ou explorações, com deliberação favorável ou favorável condicionada no âmbito de conferência decisória, tenha por fundamento a necessidade de alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional, consideram-se excluídos os solos, e devem cumprir os seguintes requisitos:

a) Apenas são permitidas as operações urbanísticas identificadas no procedimento instaurado para os efeitos previstos no Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas;

b) Respeitar a área definida nos termos da conferência decisória, e que consta da respetiva ficha de caracterização disponível no *site* institucional do Município de Silves.

4 — Este regime aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

5 — A regularização da ocupação urbana inserida em solos de Reserva Ecológica Nacional depende da alteração da delimitação dessa restrição de utilidade pública.

Artigo 143.º

Normas supletivas

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente regulamento, aplica-se subsidiariamente a legislação vigente e os regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 144.º

Legislação posterior

Todas as referências a diplomas legais e regulamentares constantes deste regulamento consideram-se efetuadas à legislação ou regulamentação que entre em vigor posteriormente à sua aprovação e que venha alterar, revogar e/ou substituir os mesmos.

Artigo 145.º

Norma Revogatória

1 — Com a entrada em vigor do presente regulamento é expressamente revogado o Plano Diretor Municipal de Silves, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 279, de 4 de dezembro de 1995, e suas posteriores alterações.

2 — São ainda revogados os seguintes planos municipais de ordenamento do território:

a) Plano de Pormenor da Horta da Caixa de Água, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 90/2006, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 142, de 25 de julho de 2006;

b) Plano de Pormenor de Armação de Pêra, aprovado pelo Regulamento n.º 40/2008, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 13, de 18 de janeiro de 2008, e suas posteriores alterações;

c) Plano de Urbanização do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Vila Fria, AAT n.º 4, aprovado pelo Aviso n.º 1118/08, de 11 de janeiro.

Artigo 146.º

Entrada em vigor

1 — O presente regulamento entra em vigor no prazo de 5 dias úteis após a data da sua publicação no *Diário da República*.

2 — As normas cuja exequibilidade careça de regulamentação municipal complementar, nos termos do artigo 137.º do presente regulamento, apenas entram em vigor com a publicação, no *Diário da República*, da referida regulamentação.

Artigo 147.º

Prazo de vigência

O PDM de Silves vigora pelo período de 8 anos, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão, nos termos da lei.

ANEXO I

Conceitos

Aglomerados tradicionais de génese não turística — correspondem, no concelho de Silves, a todos os aglomerados urbanos, com exceção dos que resultam ou vierem a resultar da execução do Plano de Urbanização da Vila Fria, Plano de Urbanização da Atalaia, Plano de Urbanização da Quinta do Paço, Plano de Urbanização do Morgado da Lameira, Plano de Pormenor do Pateiro e Plano de Pormenor da Praia Grande.

Área de solo contínua — corresponde a uma área de solo que, independentemente da existência de limites físicos que a possam dividir (e.g., linhas de água, estradas ou outros), apresenta contiguidade espacial.

Área urbana consolidada — é aquela que se encontra infraestruturada e ocupada, não obstante a presença de alguns interstícios urbanos e espaços por colmatar, correspondendo, assim, à área territorial que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infraestruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total de solo destinado a edificação.

Atividades de produção, transformação e comercialização dos produtos do meio rural — são atividades económicas que, isoladas ou cumulativamente, visam dinamizar os produtos locais de origem no meio rural, nomeadamente cortiça, madeira nobre, mel, medronho, vinha, figo, alfarroba, amêndoa, castanha, pinhão, noz, ervas aromáticas e outros. Destinam-se, assim, à produção e/ou comercialização de um conjunto muito diversificado de produtos, como por exemplo: aguardentes, vinhos, licores, compotas, doces, chás, cosméticos, perfumes, rolhas, pavimentos, móveis, cestaria, tapetes, entre outros (adaptado de PROTAL, 2007). Enquadram-se nos regimes jurídicos de exercício das atividades industrial e comercial, em função do tipo de produto em causa, e no regime de uso do solo definido para cada categoria e subcategoria de espaço.

Compromissos urbanísticos — correspondem às licenças, comunicações prévias não rejeitadas ou autorizações de utilização de operações urbanísticas, e, bem assim, às informações prévias favoráveis em vigor e aprovações de projetos de arquitetura.

Edificação amovível — trata-se de uma estrutura de apoio a determinada atividade (agrícola, pecuária, florestal e alojamento complementar nos parques de campismo e caravanismo), cuja manutenção só deverá ocorrer enquanto a mesma se mantiver.

Nova malha urbana — é aquela que resulta da materialização de operações urbanísticas de urbanização e de edificação, que se traduz na criação de lotes urbanos e que incide sobre áreas não ocupadas.



Usos compatíveis — são usos que, não se articulando necessariamente com o uso dominante, podem conviver com este, mediante o cumprimento dos requisitos previstos no regulamento do PDM de Silves que garantam essa compatibilização.

Usos complementares — são usos que se articulam funcionalmente com o uso dominante, convivendo com este, mediante o cumprimento dos requisitos previstos no regulamento do PDM de Silves.

Usos dominantes — são os usos preferenciais em determinada categoria ou subcategoria de espaço, aos quais associam-se usos compatíveis e complementares, na perspetiva de favorecer a multifuncionalidade do solo.

Usos incompatíveis — são usos que provocam prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística e que, por esse motivo, conflituam com os usos dominantes e com os compatíveis.

Zona de respeito/faixa de respeito — é uma área para a qual é aconselhada a sua não utilização humana, de forma permanente e com recurso a estruturas fixas, como princípio de segurança e saúde pública, do bom ordenamento e qualificação territorial e ambiental, sem contudo a interditar. Salva-se, assim, a informação ao munícipe dos riscos/inconvenientes que possam advir da proximidade da ocupação humana a estas áreas de respeito.



ANEXO II

Síntese do Regime de Uso do Solo

Classe	Categoria e subcategoria	Usos														
		Habitação		Comércio Serviços	Turismo ⁹	Espaços Verdes	Indústria e Armazéns	Equip. Coletivos	Infraest.	Agrícola	Florestal	Pecuária	Exploração Massas Minerais	Exploração Recursos Geo/Energ.	Parques Sucata	Silvo pastoril
		Unifamiliar	Plurifamiliar													
Solo Urbano	Espaço central	D	D	C	C	C	C ₁	C	C	I	I	I	I	I	I	I
	Espaço habitacional unifamiliar	D	C	C	C	C	C ₁	C	C	I	I	I	I	I	I	I
	Espaço habitacional plurifamiliar	C	D	C	C	C	C ₁	C	C	I	I	I	I	I	I	I
	Espaço verde	C ₂	I	I	I	D	I	C ₂	I	I	I	I	I	I	I	I
	Espaço de uso especial de equipamentos e infraes- truturas.	C ₂	I	C	I	C	I	D	D	I	I	I	I	I	I	I
	Espaço de uso especial de turismo	I	I	C ⁷	D	C	I	C ₁	I	I	I	I	I	I	I	I
	Espaço de atividades económicas – ALEC	C ₂	C ₂	D	I	C	D	C	C	I	I	I	I	I	C	I
	Espaço de atividades económicas – ACS	C ₂	C ₂	D	C ₂	C	C ₁	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Espaço urbano de baixa densidade	D	C	C	C ₂	C	C ₄	C	C	C	I	I	I	I	I	I	
Solo Rústico	Espaço agrícola	C	I	C ₄	C ₅	C	C ₄	C	C	D	C	C	C ₃	C	I	C
	Espaço florestal	C	I	C ₄	C ₅	C	C ₄	C	C	C	D	C	C ₃	C	I	D
	Espaço natural e paisagístico.	C ₂	I	I	I ¹⁰	C	I	C ₂	I	C	I	I	C	C	I	I
	Espaço de exploração de recursos energéticos e ge- lógicos.	I	I	I	I	C	I	I	C	I	I	I	D	D	I	I
	Espaço de ocupação turística	I	I	C ₇	D ₆	C ₇	I	C ₇	C ₇	I	I	I	I	I	I	I
	Espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações.	C ₂	C ₂	C ₈	I	C	I	D	C	C	C	I	I	I	C	I
	Agglomerados rurais	D	D	C	C	C	C ₁	C	C	C	I	I	I	I	I	I

D—dominante; C—compatível; I—incompatível.

Notas

1. Desde que compatível com o uso dominante;
2. Exclusivamente para edificações preexistentes;
3. Desde que integrada em área de potencial recurso geológico ou se se tratar de exploração de depósitos minerais ou água;
4. Desde que tendo por base os produtos do meio rural;
5. Admite-se o uso turismo nas tipologias de turismo no espaço rural, turismo de habitação e parques de campismo e de caravanismo, não obstante o definido para os EHI;
6. Admite-se o uso turismo na tipologia de parque de campismo e de caravanismo;
7. Desde que complementares ao empreendimento turístico.
8. Desde que complementares ao uso dominante (equipamento).
9. Incluem-se aqui também, para além dos empreendimentos turísticos, as atividades e instalações de animação turística de recreio e lazer.
10. Assume-se como compatível, quando aplicável, a animação turística de recreio e lazer e o agro-turismo quando na subcategoria "Espaços naturais de proteção".



ANEXO III

Regime de Edificabilidade em Solo Rústico

Categoria	Usos admitidos (com edificabilidade)	Edificabilidade			
		Ampliações		Novas edificações	
		Ac (m²)	Pisos	Ac (m²)	Pisos
Espaço Agrícola e Espaço Florestal.	Habitação	300	–	500	2
	Empreendimentos turísticos (TER, TH, e PCC¹)	2.000	–	2.000	2
	Comércio, serviços, indústria e armazém²	500	Hf = 7m	2.000	Hf = 9m
	Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas	500	–	500	2
	Exploração de recursos geológicos e de recursos energéticos⁵	–	–	–	–
	Edifícios de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal.	30/umc³	–	30/umc³	–
		10/cn³		10/cn³	
Espaço natural e paisagístico.	Habitação	300	1	Não se admitem	
	Equipamentos de utilização colectiva.	500	1		
	Edifícios de apoio à atividade agrícola e pecuária	30/umc³	–	30/umc³	–
		10/cn³		10/cn³	
Espaço de exploração de recursos energéticos e geológicos.	Exploração de recursos geológicos e de recursos energéticos⁵	–	–	–	–
Espaço de ocupação turística	Parque de campismo e de caravanismo	–6	1	–6	1
	Comércio e serviços⁴		1		1
	Equipamentos de utilização coletiva⁴		1		1



Categoria	Usos admitidos (com edificabilidade)	Edificabilidade			
		Ampliações		Novas edificações	
		Ac (m²)	Pisos	Ac (m²)	Pisos
Espaço de equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações.	Equipamentos de utilização coletiva—educação, saúde e proteção social	lu = 0,6	2	lu = 0,6	2
	Equipamentos de utilização coletiva—desporto ou recreio e lazer	lo = 0,05	1	lo = 0,05	1
	Unidades de gestão de resíduos	lu = 0,5	1	lu = 0,5	1

Categoria	Usos admitidos (com edificabilidade)	Edificabilidade				
		Área Urbana Consolidada		Nova Malha Urbana		
		Volumetria	Alinhamento	ac (m²)	Índices	Pisos
Aglomerados rurais	Habitação	Dominante	Dominante	300	lo = 0,2 lu = 0,4	2
	Comércio e serviços	Dominante	Dominante	500	lo = 0,2 lu = 0,4	2
	Indústria e armazém	Dominante	Dominante	500	lo = 0,35 lu = –	Hf = 10m
	Empreendimentos turísticos ¹	Dominante	Dominante	2.000	lo = 0,5 lu = 1,0	27
	Equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas	Dominante	Dominante	500	lo = 0,3 lu = 0,6	27

Ac—área de construção; Hf—altura de fachada; lo—índice de ocupação; lu—índice de utilização; umc—unidade mínima de cultura (vd. conceito no anexo XIII.1); cn—cabeça normal.

Notas

¹ A edificabilidade admitida para os parques de campismo e caravanismo é a definida nos espaços de ocupação turística.

² Desde que associados aos produtos rurais. Assumidos como sinónimo do uso, descrito nas respetivas categorias, como "produção, transformação e comercialização de produtos rurais".

³ Constituem áreas de referência.

⁴ Desde que complementares ao empreendimento turístico.

⁵ Os parâmetros de edificabilidade correspondem aos definidos nos respetivos regimes jurídicos, salvaguardadas as condições de viabilidade definidas na respetiva categoria e subcategoria de espaço.

⁶ De acordo com os requisitos legais específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e caravanismo (Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro).

⁷ Podendo ir até 3 pisos quando as condições morfológicas do terreno garantam um enquadramento paisagístico harmonioso dessa volumetria com a envolvente.

ANEXO IV

Regime de Edificabilidade em Solo Urbano

Qualificação do solo (Categoria e Subcategoria)	Edificabilidade						
	Área Urbana Consolidada		Nova Malha Urbana				
	Alinhamento	Volumetria ¹	Io	Iu ²	Pisos	Hf (m)	Afast. ³ (a., l., p.)
Espaço central ⁶	Dominante	Dominante	nsa	nsa	nsa	nsa	nsa
Espaço habitacional unifamiliar	Dominante	Dominante	0,25	0,57	2	—	—
Espaço habitacional plurifamiliar	Dominante	Dominante	0,4	1,67	4	—	—
Espaço verde	nsa	nsa	nsa	nsa	nsa	nsa	nsa
Espaço de atividade económica—ALEC	Dominante	Dominante	1	—	—	145	6,6,6
Espaço de atividade económica – ACS	Dominante	Dominante	0,8	—	—	10	6,6,6
Espaço de uso especial de turismo ⁴	Dominante	Dominante	0,5	1,5	3	—	6,8,6
			0,25	0,5	2	—	6,8,6
Espaço de uso especial de equipamentos/infraestruturas	Dominante	Dominante	0,4	1,2	3	—	—
Espaço urbano de baixa densidade	Dominante	Dominante	0,25	0,5	2	—	—

Io—índice de ocupação; Iu—índice de utilização; Hf—altura de fachada; Afast. (a., l., p.)—afastamentos (anterior, lateral, posterior); nsa—não se aplica.

Notas

¹ Quando estiver definida bonificação à edificabilidade, esta concretiza-se através da volumetria.

² Quando estiver definida bonificação à edificabilidade, esta concretiza-se através do Iu.

³ Estes valores são valores mínimos, enquanto todos os restantes são valores máximos.

⁴ A edificabilidade varia em função da tipologia do empreendimento turístico (estabelecimento hoteleiro que corresponde aos índices de 0,5 e 1,5 ou aldeamento turístico que corresponde aos índices de 0,25 e 0,5). Os empreendimentos turísticos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação são aqui assumidos, para efeitos de edificabilidade, como estabelecimentos hoteleiros;

⁵ Este valor constitui uma referência, podendo, por razões de natureza técnica devidamente fundamentadas, ir até aos 16,50 metros.

⁶ Nesta categoria de espaço, pelas características morfotopológicas que apresenta, concretamente a sua consolidação, não se diferencia a edificabilidade em função da dimensão da parcela. Assim, deverá assumir-se, exclusivamente, os parâmetros do alinhamento e volumetria dominante.

ANEXO V

Orientações para a implementação dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico, Núcleos de Desenvolvimento Económico, Estabelecimentos Hoteleiros Isolados e Campos de Golfe**1 — Pressupostos de Viabilização e Princípios****1.1 — Os pressupostos de viabilização dos investimentos estruturantes são:**

a) A sua implementação deve provocar transformações globalmente positivas no território municipal, com impactes a longo prazo, ou seja, mais de 20 a 25 anos, que correspondam à consolidação do modelo territorial;

b) Da sua concretização devem resultar transformações no tecido económico e social, como a criação de emprego e/ou alterações na estrutura produtiva, e no nível de qualificação, rendimento e cultura da população, em especial da população ativa;

c) Destas transformações sócio económicas, diretas e indiretas, deve resultar uma maior estabilidade da estrutura produtiva, em consequência de melhores condições de produtividade e de inserção competitiva nos mercados internacionais às suas várias escalas, promovendo maior valor acrescentado na respetiva cadeia de valor e uma maior diversificação económica, reduzindo a vulnerabilidade da economia regional a conjunturas nacionais e internacionais desfavoráveis.

1.2 — A concretização dos investimentos estruturantes deve respeitar os seguintes princípios:

a) Enquadramento no modelo territorial proposto no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve e no modelo de desenvolvimento territorial do concelho de Silves;

b) Coerência com as prioridades estabelecidas no programa de execução do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve e no do PDM de Silves;

c) Impacte positivo, absoluto e relativo, na economia regional e local, em termos de criação ou reconversão de emprego e de geração de rendimento;

d) Salvaguarda e valorização do potencial de recursos ambientais, paisagísticos e patrimoniais;

e) Apresentação de um faseamento de execução, técnica e financeiramente viável, a contratu- alizar com o Município de Silves, oportunamente traduzido no plano de execução e financiamento do respetivo plano de pormenor com efeitos registais.

2 — Núcleos de Desenvolvimento Turístico**2.1 — Localização**

2.1.1 — Sem prejuízo do regime específico consagrado para os estabelecimentos hoteleiros isolados, em consonância com o disposto no artigo 107.º do Regulamento do PDM de Silves, bem como dos critérios definidos para turismo no espaço rural, turismo de habitação e parques de campismo e de caravanismo, a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos, no quadro das orientações estabelecidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, está sujeita ao modelo de Núcleos de Desenvolvimento Turístico, de acordo com o regime definido nos números seguintes.

2.1.2 — A criação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico pode ocorrer em todo o território municipal, desde que não inviabilizada por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, com exceção da margem e zona terrestre de proteção definida no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, nos termos da lei.

2.1.3 — Tendo em consideração a sensibilidade ambiental do território, a criação dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico deve respeitar os seguintes critérios de qualificação em função da localização, nomeadamente:

a) Quando localizados na retaguarda da zona terrestre de proteção, devem respeitar critérios específicos de qualificação;

b) Quando localizados em áreas de Rede Natura 2000, devem:

i) Ter características compatíveis com a conservação dos valores que o respetivo regime protege;

ii) Assumir contratualmente a sujeição do projeto ou projetos a avaliação de impacte ambiental, tal como resulta do regime jurídico da Rede Natura 2000.

2.2 — Princípios gerais

A concretização dos Núcleos de Desenvolvimento Turístico implica o respeito pelos princípios da igualdade, concorrência, participação pública, transparência e autonomia pública contratual.

2.3 — Princípio da legalidade

Na elaboração e aprovação do instrumento de planeamento territorial, tal como na celebração do contrato de Núcleo de Desenvolvimento Turístico e do contrato de planeamento e contrato de urbanização, devem ser respeitadas as seguintes regras:

Os poderes públicos sobre o procedimento, conteúdo e execução do plano são irrenunciáveis e indisponíveis, nos termos da lei;

O conteúdo do plano deve respeitar as prescrições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do Plano Diretor Municipal e as decorrentes dos regimes jurídicos relativos a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, em especial o regime da Reserva Ecológica Nacional e da Reserva Agrícola Nacional;

O conteúdo do contrato de Núcleo de Desenvolvimento Turístico não pode substituir o plano na fixação de regras de ocupação, uso e transformação do solo ou dele prescindir;

O contrato de Núcleo de Desenvolvimento Turístico não pode substituir, nem modificar o regime legal vigente para os atos administrativos que estejam associados ou contemplados no contrato;

As obrigações de carácter financeiro são estabelecidas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis às operações urbanísticas e empreendimentos turísticos que integrem o Núcleo de Desenvolvimento Turístico.

2.4 — Distribuição de camas

O concelho de Silves dispõe, nos termos definidos no Observatório do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, de um total de 1.700 camas distribuídas da seguinte forma:

- a) 700 (setecentas) camas para a unidade territorial litoral sul e barrocal;
- b) 1000 (mil) camas para a unidade territorial serra.

2.5 — Concurso Público

2.5.1 — O Núcleo de Desenvolvimento Turístico deve ser criado através de um concurso público, sujeito a parecer prévio do Observatório do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, para escolha de uma proposta que será objeto de um contrato escrito, celebrado entre o Município de Silves e o promotor da proposta escolhida, com vista à elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais para implementação do Núcleo de Desenvolvimento Turístico e posterior concretização do empreendimento, cujas condições gerais são aprovadas pela Assembleia Municipal de Silves, sob proposta da Câmara Municipal de Silves.

2.5.2 — O contrato referido no número anterior deve contemplar, designadamente, os seguintes aspetos:

- a) O procedimento de elaboração do plano adequado à concretização do Núcleo de Desenvolvimento Turístico;
- b) O conteúdo do plano;
- c) As regras de execução do plano, designadamente as ações a realizar, seu escalonamento temporal e responsabilidade pelos investimentos previstos;
- d) O modelo de gestão da área territorial abrangida e dos seus elementos construídos ou naturais;
- e) As sanções aplicáveis em caso de incumprimento das obrigações assumidas e, em geral, as garantias exigidas.

2.5.3 — Caso a área territorial abrangida pelo Núcleo de Desenvolvimento Turístico integre terrenos cujos proprietários não assumem a posição de promotores, os concorrentes devem apresentar uma proposta de regulamentação do Fundo de Compensação e as bases preliminares do contrato de urbanização da unidade de execução.

2.6 — Publicitação

O anúncio de abertura do concurso público deve ser objeto de adequada publicidade, sendo obrigatória a sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*, na Internet, no sítio institucional do Município de Silves, e num jornal de âmbito nacional e de âmbito local.

2.7 — Documentos base

2.7.1 — O concurso público deve respeitar um conjunto de regras definidas no programa de concurso e no caderno de encargos.

2.7.2 — O programa de concurso define os termos específicos a que obedece o concurso público.

2.7.3 — O caderno de encargos define os aspetos essenciais e os requisitos mínimos da proposta de Núcleo de Desenvolvimento Turístico e as condições para o estabelecimento do contrato com o promotor.

2.8 — Júri

2.8.1 — O concurso público é conduzido por um júri designado pela Câmara Municipal de Silves, do qual a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e o Turismo de Portugal, I. P., são membros, podendo integrar, por sua solicitação, representantes de outras entidades da Administração Central.

2.8.2 — Compete ao júri:

- a) Realizar todas as operações do concurso público;
- b) Desempenhar as funções de autoridade instrutora a que alude a Lei n.º 83/95, de 31 de agosto;
- c) Aprovar, sob proposta da Câmara Municipal de Silves, os fatores e eventuais subfatores, e fixar a sua respetiva ponderação, tidos como necessários e adequados à aplicação dos critérios de avaliação das propostas, conforme previsto no programa de concurso, até ao termo do prazo de apresentação das propostas.

2.9 — Concorrentes

2.9.1 — Podem apresentar propostas de Núcleo de Desenvolvimento Turístico as pessoas singulares ou coletivas que demonstrem ter legitimidade, nos termos gerais de direito, para intervir nos prédios que integrem o Núcleo de Desenvolvimento Turístico.

2.9.2 — É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve indicar a forma jurídica de associação que adotará caso a sua proposta seja escolhida.

2.10 — Consulta pública das propostas admitidas

As propostas admitidas são submetidas a consulta pública, observando-se as regras decorrentes do regime procedimental e de ação popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, e elaborando-se, no final, um relatório síntese.

2.11 — Deliberação de admissão e escolha das propostas

Tendo em conta os relatórios produzidos pelo júri, a Câmara Municipal de Silves delibera sobre a admissão das propostas e escolhe a proposta mais vantajosa para a prossecução do interesse público, particularmente nos domínios do desenvolvimento económico e social, do urbanismo, do ordenamento do território e do ambiente.

2.12 — Critérios de Seleção das Propostas

2.12.1 — As propostas de Núcleo de Desenvolvimento Turístico são sujeitas a análise prévia de seleção, com vista à sua admissão.

2.12.2 — Apenas são admitidas as propostas que reúnam os requisitos mínimos de admissão, em resultado da aplicação dos critérios de qualificação identificados nas regras seguintes.

2.13 — Critérios de qualificação urbanística

Os critérios de qualificação urbanística são os seguintes:

a) Área de solo contínua e mínima do Núcleo de Desenvolvimento Turístico:

- i) Na unidade territorial litoral sul e barrocal — 25 hectares;
- ii) Na unidade territorial serra — 15 hectares;
- iii) Em áreas classificadas — 70 hectares.

b) O Núcleo de Desenvolvimento Turístico pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infraestruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;

c) Área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar: até ao máximo de 30 %;

d) Densidade bruta máxima correspondente a cada área urbana:

i) Em todas as unidades territoriais — 60 camas/hectare, podendo ser de 100 camas/hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;

ii) Em áreas classificadas — 20 camas/hectare, podendo ser de 30 camas/hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas.

e) Composição urbana com nucleações que traduzam menores extensões de infraestruturas para a globalidade do Núcleo de Desenvolvimento Turístico;

f) A proporção mínima de camas turísticas que integram o Núcleo de Desenvolvimento Turístico corresponde ao seguinte:

i) Na faixa costeira entre os 500 metros e os 2000 metros — 100 % do total da capacidade do mesmo;

ii) No restante território fora da faixa costeira — 70 % do total da capacidade do mesmo.

g) Compatibilidade entre as características da ocupação do solo proposta com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico;

h) Existência de acessos rodoviários adequados;

i) A percentagem de edificação simultânea com as obras de urbanização tem que ser igual ou superior a 60 %, admitindo-se, quanto às tipologias:

i) Na faixa costeira entre os 500 metros e 2000 metros, exclusivamente hotéis de 4 ou mais estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos, também de 4 ou mais estrelas, afetos ao turismo e sempre integrados em conjuntos turísticos, bem como pousadas;

ii) No restante território fora da faixa costeira, hotéis de 4 ou mais estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, aldeamentos turísticos e hotéis apartamentos, também de 4 ou mais estrelas, sempre integrados em conjuntos turísticos, bem como pousadas.

2.14 — Critérios de qualificação económica e social

Os critérios de qualificação económica e social são os seguintes:

a) Criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer;

b) Caráter inequivocamente turístico, tanto na solução urbanística, arquitetónica, paisagística e ambiental, como no modelo de exploração e gestão, devendo ser assegurada a manutenção destas características ao longo do período de vida útil do Núcleo de Desenvolvimento Turístico.

2.15 — Critérios de qualificação ambiental

Além das exigências decorrentes da legislação em vigor, o projeto deve respeitar os seguintes critérios de qualificação ambiental:

a) Disponibilidade sustentável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais adequadas;

b) Garantia de tratamento da totalidade dos efluentes líquidos e a promoção tendencial da reutilização total das águas residuais tratadas;

c) Adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos;

d) Compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela Norma ISO 14001;

e) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente;

f) Compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em avaliação de impacte ambiental, se aplicável.

2.16 — Critérios de avaliação das propostas admitidas

As propostas admitidas são avaliadas segundo os critérios de avaliação urbanística, económica e social e ambiental.

2.17 — Critérios de avaliação urbanística

Os critérios de avaliação urbanística são os seguintes:

a) Compatibilidade com os objetivos do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;

b) Modelo de ocupação urbana proposta;

c) Condições de acessibilidade e mobilidade;

d) Integração de usos e funcionalidade do espaço;

e) Classificação proposta para os empreendimentos turísticos;

f) Predominância das funções turísticas sobre outras atividades complementares;

g) Prazo de execução do Núcleo de Desenvolvimento Turístico.

2.18 — Critérios de avaliação económica e social

Os critérios de avaliação económica e social são os seguintes:

a) Compatibilidade com os objetivos do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;

b) Número total e qualificação de postos de trabalho diretos criados;

c) Volume e sustentabilidade do investimento associado;

d) Contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;

e) Programa de responsabilidade social proposto.

2.19 — Critérios de avaliação ambiental

Os critérios de avaliação ambiental são os seguintes:

a) Compatibilidade com os objetivos do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;

b) Compatibilidade com os objetivos da Rede Natura 2000 (se aplicável);

c) Sustentabilidade da solução proposta;

d) Qualificação e valorização ambiental da área do plano e da sua envolvente;

e) Seleção de espécies;

f) Adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projeto;

g) Adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;

h) Avaliação e gestão de “riscos”.

2.20 — Regime de Execução

2.20.1 — Contratualização e Execução

2.20.1.1 — A materialização da proposta escolhida em sede de concurso público depende da aprovação de um instrumento de planeamento territorial, cuja elaboração pressupõe a prévia celebração de um contrato para planeamento.

2.20.1.2 — Após a aprovação do instrumento de planeamento territorial, é celebrado um contrato de urbanização, no quadro do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tendo em conta o contrato de Núcleo de Desenvolvimento Turístico celebrado.

2.20.1.3 — As operações urbanísticas definidas no instrumento de planeamento territorial a que se refere o número anterior estão sujeitas, em geral, aos normativos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e, em especial, aos diplomas legais e regulamentares aplicáveis em função da natureza do empreendimento.

3 — Núcleos de Desenvolvimento Económico

3.1 — Processo de Concretização

O procedimento de concretização de um Núcleo de Desenvolvimento Económico inicia-se junto do Município de Silves, mediante solicitação do promotor interessado e requer sempre:

a) Avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte do Município de Silves, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e da entidade da Administração Central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;

b) Aprovação de plano de pormenor com efeitos registais;

c) Contratualização entre o promotor e o Município de Silves e, quando for o caso, com a entidade da Administração Central competente em razão da matéria.

3.2 — Tipologia

3.2.1 — Definem-se três tipos de Núcleo de Desenvolvimento Económico: tipo I, II e III.

3.2.2 — Nos Núcleos de Desenvolvimento Económico de tipo I não é admitida a componente alojamento e devem ser respeitadas as seguintes áreas mínimas de intervenção:

a) Na unidade territorial litoral sul e barrocal: mínimo de 25 hectares e máximo de 50 hectares;

b) Nas restantes unidades territoriais: mínimo de 10 hectares e máximo de 50 hectares.

3.2.3 — Nos Núcleos de Desenvolvimento Económico de tipo II não é admitida a componente alojamento e devem ser respeitadas as seguintes áreas mínimas de intervenção:

a) Na unidade territorial litoral sul e barrocal: mínimo de 50 hectares e máximo de 250 hectares;

b) Nas restantes unidades territoriais: mínimo de 50 hectares e máximo de 250 hectares.

3.2.4 — A avaliação prévia do interesse regional do empreendimento de Núcleo de Desenvolvimento Económico do tipo II, por parte do Município de Silves, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e da entidade da Administração Central competente em razão da matéria, deve ser objeto de homologação pelos membros do Governo com as respetivas tutelas.

3.2.5 — Nos Núcleos de Desenvolvimento Económico de tipo III, onde pode ser incluída componente de alojamento mediante justificação fundamentada, devem ser respeitadas as seguintes áreas mínimas de intervenção:

a) Na unidade territorial litoral sul e barrocal: superior a 250 hectares;

b) Nas restantes unidades territoriais: superior a 100 hectares.

3.2.6 — A realização de um Núcleo de Desenvolvimento Económico do tipo III depende de reconhecimento de interesse público por despacho conjunto dos membros do Governo com a tutela do ordenamento do território, bem como de outras tutelas em razão da matéria.

3.2.7 — Nos Núcleos de Desenvolvimento Económico de tipo III exige-se ainda procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, para áreas superiores a 250 hectares.

3.2.8 — A edificação da componente de alojamento associada, nos Núcleos de Desenvolvimento Económico do tipo III, incluindo as infraestruturas urbanísticas correspondentes quando tal se justifique, deve respeitar os seguintes parâmetros:

a) O solo urbano deve ser inferior a 10 % da área total do Núcleo de Desenvolvimento Económico;

b) A densidade bruta máxima correspondente a cada área de solo urbano deve ser igual ou inferior a 30 camas por hectare.

3.2.9 — Em casos de reconhecida relevância nacional para a atividade turística, determinada em sintonia com a Estratégia para o Turismo 2027 Portugal, o reconhecimento de interesse público

requerido para os Núcleos de Desenvolvimento Económico de Tipo III pode, a título excecional, aplicar esta figura a empreendimentos turísticos, desde que estejam reunidos os seguintes pressupostos:

- a) Predominância de funções turísticas sobre outras atividades, consideradas complementares;
- b) Critérios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental compatíveis com a estratégia de desenvolvimento do plano e com o modelo territorial proposto, tomando-se como referência os parâmetros urbanísticos e tipologias indicados para os Núcleos de Desenvolvimento Turístico;
- c) Capacidade de alojamento a determinar com base em pressupostos territoriais, ambientais e de natureza económico-financeira.

3.3 — Contratualização nos Núcleos de Desenvolvimento Económico do Tipo III

Os Núcleos de Desenvolvimento Económico do Tipo III, que integrem componente de alojamento, devem ser objeto de contratualização entre a Administração Central, através da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e do Turismo de Portugal, I. P., bem como, se necessário, de outras entidades setoriais competentes em razão da matéria, o Município de Silves e os promotores interessados, constando as bases e condições respetivas, designadamente as respeitantes à obrigação de construção de infraestruturas e equipamentos necessários, do próprio texto do despacho de reconhecimento de interesse público.

4 — Estabelecimentos Hoteleiros Isolados

4.1 — Conceito e Regime de Execução

4.1.1 — Os Estabelecimentos Hoteleiros Isolados são admitidos em solo rústico, designadamente nas tipologias de hotéis de categoria igual ou superior a 3 estrelas e de pousadas, desde que:

- a) Contribuam para a valorização económica e ambiental da área em que se inserem;
- b) Estejam associados a temáticas como o turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, social, educativo e cultural, entre outras.

4.1.2 — No âmbito dos Estabelecimentos Hoteleiros Isolados, a dotação máxima para o concelho de Silves é de 650 camas, cuja implantação deve respeitar as seguintes condições:

- a) Devem localizar-se na unidade territorial da serra e nas freguesias do litoral sul e barrocal, com reduzido desenvolvimento turístico;
- b) A área da propriedade deve possuir, no mínimo, 5 hectares;
- c) A densidade de ocupação máxima é de 12 camas por hectare, limitada a um máximo de 300 camas por Estabelecimento Hoteleiro Isolado;
- d) A edificação deve ser concentrada num único edifício ou, no máximo, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10 % da área total da propriedade afetada;
- e) A edificação constitui uma edificação isolada não fracionável em propriedade horizontal;
- f) Admite-se um máximo de 2 pisos, podendo ser excecionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação.

4.1.3 — A execução dos Estabelecimentos Hoteleiros Isolados está sujeita a contratualização com o Município de Silves.

5 — Campos de golfe

5.1 — Requisitos

Atendendo à necessidade de garantir a qualidade e a sustentabilidade dos empreendimentos com golfe associado, estabelecem-se os seguintes requisitos para a implantação de campos de golfe:

- a) Complementaridade funcional com alojamento turístico existente ou a criar, podendo estar integrados em NDT, em EHI ou constituir projetos independentes, desde que apoiados por alojamento turístico próximo já existente;

- b) Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com realce para os aspetos associados ao seu valor natural e ambiental;
- c) Garantia de disponibilidade (durável) de água suficiente, tendencialmente através da reutilização integral de águas residuais tratadas;
- d) Acessos rodoviários adequados;
- e) Enquadramento paisagístico e ambiental, quer do campo de golfe quer da respetiva envolvente;
- f) Seleção de espécies para a constituição do campo, adaptadas às condições de solo e edafoclimáticas do local;
- g) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento.

5.2 — Critérios para a conceção de novos projetos de campos de golfe:

Na conceção dos novos projetos de Golfe devem ser atendidos os seguintes critérios:

- a) Subordinar os projetos a enquadramento prévio em plano territorial de âmbito municipal;
- b) Garantir a salvaguarda da estrutura hidrográfica fundamental e dos aquíferos;
- c) Controlar os impactes resultantes das transformações do relevo e promover a adaptação progressiva dos traçados e implantações do campo à morfologia natural do terreno;
- d) Assegurar a preservação das espécies locais e formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características;
- e) Favorecer a utilização de espécies autóctones e de espécies locais, na integração paisagística dos empreendimentos;
- f) Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental, designadamente com recurso a mecanismos de certificação;
- g) Assegurar o controlo periódico/monitorização dos parâmetros ambientais mais significativos.

ANEXO VI

Património classificado e em vias de classificação

Património classificado

	Designação	Diploma de classificação
Monumentos Nacionais	Castelo de Silves, Silves	Decreto de 16 de junho de 1910, publicado no <i>Diário do Governo</i> , n.º 136, de 23 de junho de 1910, e fixada a sua Zona Especial de Proteção (ZEP) no <i>Diário do Governo</i> , n.º 151, de 1 de julho de 1948.
	Sé Catedral de Silves, Silves	Decreto n.º 8218, publicado no <i>Diário do Governo</i> , n.º 130, de 29 de junho de 1922, e fixada a sua Zona Especial de Proteção (ZEP) no <i>Diário do Governo</i> , n.º 84, de 7 de abril de 1956.
	Poço-Cisterna Árabe de Silves, Silves . . .	Decreto n.º 29/90, de 17 de julho, publicado no <i>Diário da República</i> , n.º 163, de 17 de julho de 1990.
	Cruz de Portugal, Silves.	Decreto de 16 de junho de 1910, publicado no <i>Diário do Governo</i> , n.º 136, de 23 de junho de 1910.
	Muralhas e Porta da Almedina de Silves, Silves.	Decreto n.º 31-C/2012, de 31 de dezembro, publicado no <i>Diário da República</i> , 1.ª série, n.º 252, de 31 de dezembro de 2012.
Interesse Público	Ponte Velha de Silves, Silves	Portaria n.º 330/2020, publicada no <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 65, de 1 de abril de 2020.
	Castelo de Alcantarilha, Alcantarilha . . .	Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro, publicado no <i>Diário da República</i> , n.º 226, de 29 de setembro de 1977.
	Igreja Paroquial de Alcantarilha, Alcantarilha.	Decreto n.º 251/70, de 03 de junho, publicado no <i>Diário da República</i> , n.º 129, de 3 de junho de 1970.
	Ermida de N.ª Sr.ª do Pilar, Algoz.	Decreto n.º 45/93, de 30 de novembro, publicado no <i>Diário da República</i> , n.º 280, de 30 de novembro de 1993.
	Fortaleza de Armação de Pêra, Armação de Pêra.	Decreto n.º 95/78, de 12 de setembro, publicado no <i>Diário da República</i> , n.º 210, de 12 de setembro de 1978.
	Menir dos Gregórios, São Bartolomeu de Messines.	Decreto n.º 1/86, de 3 de janeiro, publicado no <i>Diário da República</i> , 1.ª série, n.º 2, de 3 de janeiro de 1986.



	Designação	Diploma de classificação
Interesse Municipal. . .	Igreja de São Bartolomeu de Messines, São Bartolomeu de Messines.	Decreto n.º 40/361, publicado no <i>Diário do Governo</i> , n.º 228, de 20 outubro de 1955.
	Pelourinho de Silves, Silves	Decreto n.º 23122, publicado no <i>Diário do Governo</i> , n.º 231, de 11 de outubro de 1933.
	Igreja da Misericórdia de Silves, Silves	Decreto n.º 44075, publicado no <i>Diário do Governo</i> , n.º 281, de 5 dezembro de 1961.
	Estação Arqueológica da Vila Fria, Silves.	Decreto n.º 67/97, de 31 de dezembro, publicado no <i>Diário da República</i> , 1.ª série-B, n.º 301, de 31 de dezembro de 1997.
	Ermida de N.ª Sr.ª dos Mártires, Silves	Decreto n.º 44075, publicado no <i>Diário do Governo</i> , n.º 281, de 5 de dezembro de 1961.
	Solar com Capela e Lagar de azeite na Quinta da Cruz em Alcantarilha, Alcantarilha.	Portaria n.º 621/2013, de 20 de setembro, publicada no <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 182, de 20 de setembro de 2013, definindo a respetiva Zona Especial de Proteção (ZEP).
	Casa da Coroa de Alcantarilha, Alcantarilha.	Edital n.º 17/2003, de 26 de março de 2003.
	Chalé Caldas Vasconcelos de Armação de Pêra, Armação de Pêra.	Edital n.º 14/2010, de 4 de fevereiro de 2010.
	Capela do Cemitério de São Bartolomeu de Messines, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 28/2006, de 6 de março de 2006.
	Casa da Poetisa Maria Antonieta Júdice Barbosa, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 24/2010, de 9 de março de 2010.
	Casa onde viveu José Joaquim de Sousa Reis, vulgo Remexido, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 25/2010, de 9 de março de 2010.
	Casa Natal João de Deus, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 26/2010, de 9 de março de 2010.
	Casa Museu João de Deus, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 27/2010, de 9 de março de 2010.
	Casa com Chaminé Algarvia em São Marcos da Serra, São Marcos da Serra.	Decreto n.º 45/93, de 30 de novembro, publicado no <i>Diário da República</i> , 1.ª série-B, n.º 280, de 30 de novembro de 1993.
	Palacete dos Viscondes de Lagoa/ Palacete D. Aurora Grade, Silves.	Decreto n.º 45/93, de 30 de novembro, publicado no <i>Diário da República</i> , 1.ª série-B, n.º 280, de 30 de novembro de 1993.
	Ermida de São Pedro em Silves, Silves	Decreto n.º 45/93, de 30 de novembro, publicado no <i>Diário da República</i> , 1.ª série-B, n.º 280, de 30 de novembro de 1993.
	Edifício das Casas Grandes, Silves	Edital n.º 10/2003, de 24 de fevereiro de 2003.
	Fábrica do Inglês, Silves	Edital n.º 78/2010, de 19 de outubro de 2010.
	Anta da Pedreirinha—São Bartolomeu de Messines, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 43/2010, de 22 de abril de 2010.
	Penedo de Vale Fuzeiros, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 42/2010, de 22 de abril de 2010.
	Antigo Colégio “externato silvense”, Silves.	Edital n.º 39/2010, de 22 de abril de 2010.
	Casa da Família Vasconcelos, Silves. . .	Edital n.º 40/2010, de 22 de abril de 2010.
	Moinho do Rodete, Silves.	Edital n.º 51/2011, de 16 de fevereiro de 2010.
	Necrópole do Almarjão (ou necrópole rupestre visigótica do Falacho), Falacho, Silves.	Edital n.º 41/2010, de 22 de abril de 2010.
	Casa (quinhentista) sita no n.º 18 do Largo D. Jerónimo Osório, Silves.	Edital n.º 44/2010, de 22 de abril de 2010.
	Casa da Lavoura dos Viscondes de Lagoa e Silves, Silves.	Edital n.º 38/2010, de 22 de abril de 2010.
	Casa Oitocentista da Rua José Estevão, Silves.	Edital n.º 11/2017, de 30 de janeiro de 2017.
	Casa Quinhentista da Travessa do Hospital, Silves.	Edital n.º 12/2017, de 30 de janeiro de 2017.
	Casino de Armação de Pêra, Armação de Pêra.	Edital n.º 10/2017, de 30 de janeiro de 2017.
	Igreja de São Francisco, Pêra	Portaria n.º 668/2012, de 12 de novembro, publicada no <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 218, de 12 de novembro de 2012.
	Menir de Vale de Fuzeiros/Horta de Baixo, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 37/2016, de 8 de junho de 2016.



	Designação	Diploma de classificação
	Menir de Abrutiais, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 36/2016, de 8 de junho de 2016.
	Menir de Vilarinha 1, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 40/2016, de 17 de junho de 2016.
	Menir de Vilarinha 2, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 43/2016, de 4 de julho de 2016.
	Menir de Vilarinha 3, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 44/2016, de 4 de julho de 2016.
	Necrópole da Pedreirinha, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 39/2016, de 15 de junho de 2016.
	Necrópole da Amorosa/Pedreiras, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 34/2016, de 8 de junho de 2016.
	Necrópole do Cerro do Castelo, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 28/2016, de 23 de maio de 2016.
	Necrópole Vale Fuzeiros/Forneça, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 35/2016, de 8 de junho de 2016.
	Teatro Mascarenhas Gregório, Silves . . .	Edital n.º 26/2012, de 6 de junho de 2012.
	Casa da Família Figueira Santos, Silves	Edital n.º 38/2016, de 9 de junho de 2016.

Património em vias de classificação

	Designação	Diploma Legal
Interesse Público	Cisterna Islâmica da Rua do Castelo, Silves.	Anúncio n.º 198/2015, publicado no <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 160, de 18 de agosto de 2015.
	Fábrica do Inglês, Silves	Anúncio n.º 67/2019, publicado no <i>Diário da República</i> , 2.ª série, n.º 72, de 11 de abril de 2019.
Interesse Municipal.	Cerro da Rocha Branca, Silves	Edital n.º 53/2015, de 4 de junho de 2015.
	Necrópole Poço dos Mouros, Alcantarilha.	Edital n.º 16/2015, de 27 de janeiro de 2015.
	Necrópole Vale Fuzeiros / Carrasqueira, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 23/2015, de 27 de janeiro de 2015.
	Sepultura de Vale Fuzeiros / Horta de Baixo, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 15/2015, de 27 de janeiro de 2015.
	Sepultura dos Canhestros, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 07/2015, de 27 de janeiro de 2015.
	Sepultura Vale Fuzeiros / Forneça 1, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 22/2015, de 27 de janeiro de 2015.
	Sepultura Vale Fuzeiros / Forneça 2, São Bartolomeu de Messines.	Edital n.º 04/2015, de 27 de janeiro de 2015.
	Torre da Atalaia, Silves	Edital n.º 12/2015, de 27 de janeiro de 2015.
	Forno da Cooperativa, Silves	Edital n.º 21/2018, de 21 de fevereiro de 2018.

ANEXO VII

Objetivos gerais e conteúdos programáticos**Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

1 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 — Alcantarilha, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Reforço da capacidade e diversidade dos equipamentos, designadamente com a definição de uma bolsa estratégica destinada preferencialmente a equipamentos de saúde, segurança, educação, cultura e desporto, e a ampliação do cemitério;

b) Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade com o objetivo de reduzir o tráfego rodoviário no interior da vila, aumentar a segurança rodoviária na vila e na estrada nacional n.º 125, e promover a funcionalidade e eficiência local, com reflexo regional na circulação de pessoas e bens e na eficiência energética pela facilidade de mobilidade;

c) Promover a melhoria da qualidade do ambiente urbano do aglomerado, bem como o reforço da identidade local;

d) Promover a requalificação e reabilitação urbana do aglomerado, com particular incidência nos elementos patrimoniais que o definem, com recurso a um plano de pormenor de reabilitação urbana.

2 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2 — Algoz, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Reforço da sua atratividade como área residencial e de apoio às atividades económicas que com ela confinam, através da qualificação da oferta de alojamento e do aumento e qualificação da oferta de equipamentos;

b) Aumento da capacidade e diversidade dos equipamentos, designadamente com a expansão de alguns equipamentos existentes, como o centro de dia e a unidade de cuidados continuados, e a instalação de novos equipamentos, como o espaço de feiras e mercados, espaços de recreio e lazer, estacionamento, entre outros;

c) Aumento da segurança e fluidez das condições de circulação rodoviária, assim como da qualidade do ambiente urbano do aglomerado e do desenvolvimento das atividades económicas que com ele confinam, através da criação de circulares ao aglomerado;

d) Acabar/minimizar a forte e pouco saudável relação de proximidade entre peões e o tráfego rodoviário, minimizar o tráfego de atravessamento e ordenar o tráfego local, com origem/destino ao interior do aglomerado, ganhar espaço para os peões e criar condições de coabitação entre diferentes modos de mobilidade.

3 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3 — Armação de Pêra, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Reforço da atratividade e competitividade do aglomerado, promovendo a qualificação urbana e da oferta turística;

b) Aumento da capacidade, diversidade e qualificação dos equipamentos, designadamente com a expansão de alguns equipamentos existentes, como os equipamentos de educação e de comércio, com a oferta de novos equipamentos, destinados à prática de atividades de desporto, recreio e lazer, e de cultura, ou instalação de serviços administrativos, bem como com a criação de bolsas de estacionamento;

c) Aumentar a segurança e fluidez das condições de circulação, reduzindo o tráfego rodoviário de atravessamento e promovendo a sua distribuição;

d) Aumentar a qualidade do ambiente urbano do aglomerado e reforço da sua identidade local.

4 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 — Pêra, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Reforço da sua atratividade como área residencial e de apoio às atividades económicas que com ela confinam, através da qualificação da oferta de alojamento e do aumento e qualificação da oferta de equipamentos;

b) Aumento da capacidade e diversidade dos equipamentos, designadamente com a expansão de alguns equipamentos existentes, como é o caso do cemitério, e com a instalação de novos equipamentos;

c) Acabar/minimizar a forte e pouco saudável relação de proximidade entre peões e o tráfego rodoviário, minimizar o tráfego de atravessamento e ordenar o tráfego local, com origem/destino no interior do aglomerado, ganhar espaço para os peões e criar condições de coabitação entre diferentes modos de mobilidade, com uma intervenção no âmbito das acessibilidades e mobilidade para todos e com a construção de uma variante a Este;

d) Promover a requalificação e reabilitação urbana do aglomerado, com particular incidência nos elementos patrimoniais que o definem, com recurso a um plano de pormenor de salvaguarda que integre a Zona Especial de Proteção da Igreja de São Francisco e da área envolvente.

5 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 5 — São Bartolomeu de Messines, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Reforço da sua atratividade como área residencial e de apoio às atividades económicas instaladas, através da qualificação urbana do aglomerado, com um forte pendor na reabilitação de áreas urbanas degradadas e do aumento e qualificação da oferta de equipamentos;

b) Aumentar a capacidade e diversidade dos equipamentos, designadamente com a expansão de alguns equipamentos existentes, como os equipamentos de educação, e com a instalação de novos equipamentos, como o espaço de feiras e mercados, espaços de desporto e de recreio e lazer, bem como com a criação de bolsas para estacionamento, entre outros;

c) Aumentar a segurança e fluidez das condições de circulação, da qualidade do ambiente urbano do aglomerado, reduzindo o tráfego de atravessamento e os conflitos entre o automóvel e o peão/ciclista, incentivando o uso dos modos suaves de transporte, ordenando o trânsito, e promovendo um espaço urbano acessível a todos, através da revisão das condições de circulação;

d) Privilegiar a reabilitação, reestruturação e renovação em determinadas áreas, tendo em conta a importância da componente da reabilitação e valorização patrimonial do edificado, atendendo às características da malha urbana e das edificações;

e) Promover a reabilitação urbana do aglomerado, com particular incidência nos elementos patrimoniais que o definem, com recurso a um plano de pormenor de reabilitação urbana.

6 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 6 — São Marcos da Serra, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Reforço da sua atratividade como área residencial e de apoio às atividades económicas que com ela confinam, através da qualificação urbana por via da reabilitação do aglomerado e do aumento da oferta de equipamentos;

b) Aumento da capacidade e diversidade dos equipamentos, designadamente com a expansão de alguns equipamentos existentes, como é o caso do cemitério, e com a instalação de novos equipamentos, como o espaço de feiras e mercados, bem como a criação de bolsas para estacionamento, entre outros.

7 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 7 — Silves, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Reforço da sua atratividade como área residencial e de comércio e serviços, através da qualificação urbana do aglomerado e do aumento e qualificação da oferta turística e de equipamentos;

b) Aumento da capacidade, diversidade e qualificação dos equipamentos, designadamente com a expansão de alguns equipamentos existentes, como os equipamentos de educação e de recreio e lazer, e com a instalação de novos equipamentos, como o espaço de feiras e mercados, equipamentos de desporto, de recreio e lazer, bem como a criação de bolsas de estacionamento, entre outros;

c) Privilegiar a reabilitação, reestruturação e renovação em determinadas áreas, tendo em conta a importância da componente da reabilitação e valorização patrimonial do edificado, atendendo às características da malha urbana e das edificações;

d) Promover a requalificação e reabilitação urbana do aglomerado, com particular incidência nos elementos patrimoniais que o definem, com recurso a um plano de pormenor de salvaguarda;

e) Melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade para todos através da redução do tráfego rodoviário no interior da cidade, do aumento da segurança rodoviária, da promoção da funcionalidade da circulação local, dos modos suaves de circulação, da reorganização da circulação e estacionamento e da promoção da melhoria do ambiente urbano com a redução da poluição atmosférica (ruído e gases de escape).

8 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 8 — Tunes, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Reforço da sua atratividade como área residencial e de logística através da qualificação urbana do aglomerado, com um forte pendor no ordenamento e requalificação de áreas urbanas “desordenadas” e do aumento e qualificação da oferta de equipamentos;

b) Aumento da capacidade e diversidade dos equipamentos, designadamente com a expansão de alguns equipamentos existentes e com a instalação de novos equipamentos, como os equipamentos de apoio social.

9 — Na execução do PDM de Silves por via da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 9 — Vales de Algoz, devem ser prosseguidos os seguintes objetivos gerais e conteúdos programáticos:

a) Promover uma infraestruturação adequada e sustentável, atendendo à ocupação atual;

b) Promover uma requalificação e valorização ambiental, paisagística e funcional, no respeito e enquadramento pela área envolvente;

c) Beneficiar as infraestruturas rodoviárias existentes, promovendo uma circulação segura e funcional, atendendo à diversidade de usos e à necessária salvaguarda da sua articulação e compatibilidade;

d) Concretizar as vias propostas (espaço canal), como forma de potenciar a acessibilidade e atratividade do espaço industrial;

e) Enquadrar a ocupação existente, designadamente a habitacional e a de exploração de recursos geológicos na qualificação do solo, atendendo ao grau de consolidação destes usos;

f) Proceder à redefinição do perímetro urbano e consequente reclassificação do solo, atendendo ao grau de consolidação urbana e ao dinamismo desta área;

g) Promover a notoriedade e divulgação deste espaço industrial, por forma a torná-lo mais atrativo.

ANEXO VIII

Projetos Âncora

1 — Elaboração de planos territoriais de âmbito municipal de escala superior, com prioridade para os de enquadramento de atividades económicas, de equipamentos de utilização coletiva ou que constituam uma resposta social com relevante interesse público, e da reabilitação urbana e salvaguarda do património cultural;

2 — Requalificação e reabilitação de espaços, equipamentos, infraestruturas e bens públicos, nomeadamente os que decorrem do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e os das restantes sedes de Freguesia;

3 — Reforço da aplicação das políticas de reabilitação urbana em todo o concelho de Silves;

4 — Remodelação e ampliação das redes básicas de infraestruturas, nomeadamente de abastecimento de água, de saneamento de águas residuais e de drenagem de águas pluviais;

5 — Introdução de medidas de incentivo e promoção de eficiência energética e de sustentabilidade ambiental (e.g. obras e outras iniciativas privadas e/ou públicas);

6 — Plano de acessibilidades e mobilidade para todos no concelho de Silves e com pormenor nas sedes de Freguesia;



7 — Desenvolvimento do potencial turístico e atração e polarização de atividades económicas e industriais em todo o concelho de Silves, da Serra ao Mar;

8 — Promoção e aposta concertada e partilhada com atores locais na fileira de produtos tradicionais/locais (citrinos, vinho, medronho, mel, cortiça, entre outros), através da criação e/ou promoção de imagens de marca associadas ao território — Silves;

9 — Toponímia e numeração de polícia para todo o concelho de Silves, com prioridade para as sedes de Freguesia;

10 — Via verde para projetos de valor acrescentado e geradores de emprego;

11 — Gestão dos planos municipais em plataforma SIG-WEB.

613839972