

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/95

A Assembleia Municipal de Silves aprovou, em 14 de Julho de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Silves foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da Administração que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Silves com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com exceção da área identificada na planta de ordenamento UNOP IV (folha 1d) como espaços urbanos povoamentos dispersos junto à povoação de Foral, por violar o regime da Reserva Ecológica Nacional. Com efeito, a área em causa, contrariamente ao que está definido na planta de condicionantes (folha 2d), está integrada na Reserva Ecológica Nacional, pelo que o uso preconizado não é compatível com o regime instituído pelo Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

Deve ainda referir-se que a interpretação do disposto no n.º 4 do artigo 11.º do Regulamento deve sempre ser feita no respeito pelas regras constantes do Decreto-Lei n.º 351/93, de 7 de Outubro.

Por outro lado, deve salientar-se que a edificabilidade nos espaços urbanizáveis, nas áreas de aptidão turística e nos espaços industriais, em sobreposição com o Aproveitamento Hidroagrícola de Silves-Lagoa-Portimão, só será possível após a exclusão do perímetro de rega, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de Abril, e no Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro.

Importa também referir que o disposto na parte final do artigo 15.º, no que respeita ao licenciamento municipal de obras particulares, deve ser aplicado no estrito cumprimento do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Deve ainda referir-se que a possibilidade conferida pelo n.º 2.1 do n.º 2 do artigo 22.º, à Câmara Municipal, de elaborar «regras excepcionais e específicas para cada caso» configura alterações às regras do Plano Director Municipal, pelo que deverá obedecer à legislação em vigor para a alteração do referido instrumento de planeamento.

Deve ser referido que o disposto no n.º 2 do artigo 35.º, quando se vier a verificar, implicará uma alteração ao Plano, a processar nos termos do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Importa ainda mencionar que a figura de estudos de conjunto referida no n.º 1 do artigo 46.º não tem existência legal, devendo, por isso, reconduzir-se às figuras de planeamento previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro;

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Silves.

2 — Excluir de ratificação a área identificada na planta de ordenamento UNOP IV (folha 1d) como espaços urbanos povoamentos dispersos junto à povoação de Foral.

Presidência do Conselho de Ministros, 28 de Setembro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

## Regulamento do Plano Director Municipal de Silves

### CAPÍTULO I

#### Área de intervenção, âmbito e prazo de vigência do Plano Director Municipal

##### Artigo 1.º

###### Definição

O presente Regulamento estabelece as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano Director Municipal de Silves, adiante designado abreviadamente por PDM.

##### Artigo 2.º

###### Elementos do Plano

O PDM de Silves abrange todo o território municipal e é composto pelos seguintes elementos: elementos fundamentais — planta de ordenamento (escala de 1:25 000 e de 1:10 000), planta de condicionantes, planta da Reserva Agrícola Nacional (RAN), planta da Reserva Ecológica Nacional (REN), Regulamento; elementos complementares — relatório e planta de enquadramento e elementos anexos — estudos de caracterização física, social, económica e urbanística e planta de situação existente.

##### Artigo 3.º

###### Uso, ocupação e transformação do solo

1 — Quaisquer acções de iniciativa pública, cooperativa e privada com incidência no uso, ocupação e transformação do território a realizar na área de intervenção do Plano respeitarão, obrigatoriamente, as disposições do presente Regulamento e da planta de ordenamento referida no artigo anterior.

2 — Em tudo o que não vier expressamente previsto no presente Regulamento respeitar-se-ão os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização.

3 — Na ausência de instrumento de hierarquia inferior, as disposições do Plano são de aplicação directa.

4 — No caso de existência de dúvidas entre as condicionantes e servidões referidas pela lei geral e os usos previstos no Plano Director Municipal, prevalecem as primeiras.

##### Artigo 4.º

###### Alterações na legislação

Quando se verificarem alterações na legislação referida neste Regulamento, as remissões para a lei geral consideram-se automaticamente feitas para os novos diplomas legais.

##### Artigo 5.º

###### Revisão do PDM

1 — O Plano deve ser revisto antes de decorrido o período de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Plano poderá ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas.

3 — Compete à Câmara Municipal propor as alterações ao Plano, de acordo com a legislação vigente.

##### Artigo 6.º

###### Definições

O presente Regulamento utiliza diversa nomenclatura técnica, de que se apresentam as seguintes definições:

- 1) Superfície total — entende-se por superfície total de uma determinada área que engloba um ou mais prédios rústicos ou urbanos a superfície medida pelos limites dos prédios que formam a mesma área;
- 2) Área do terreno utilizável — entende-se por área do terreno utilizável a área constituindo parte ou o todo de uma parcela rústica e definida como urbana em plano. Inclui área de implantação de edifícios, bem como áreas de infra-estruturas, vias e acessos e parqueamento e serviços e equipamentos;
- 3) Espaço urbano — conjunto de áreas urbanas ou urbanizáveis;
- 4) Área de construção — área total de pavimento de uma ou mais construções;
- 5) Área impermeabilizada — área total definida pelo somatório das áreas de implantação das construções, de áreas de vias e estacionamento que constituem zonas impermeabilizadas do solo;
- 6) Coeficiente de ocupação do solo (COS) — índice resultante da razão entre a área de construção e a área do terreno utilizável (com exclusão de caves e sótão);
- 7) Coeficiente de afectação do solo (CAS) — índice resultante da razão entre a área de implantação dos edifícios e a área do terreno utilizável;
- 8) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) — índice resultante da razão entre a área impermeabilizada e a área do terreno utilizável;

- 9) Número de pisos — conjunto de níveis de uma construção numerados a partir do plano base de implantação para cima do solo;
- 10) Cércea — define-se como a altura da fachada de uma edificação no seu plano marginal a partir da cota média de implantação;
- 11) Plano marginal — define-se como o plano vertical tirado da fachada fronteira ao arruamento público que serve o lote que intersecta o plano de implantação;
- 12) Linha marginal — linha que delimita uma parcela ou lote em relação ao do arruamento urbano;
- 13) Cota de implantação ou de soleira — nível altimétrico a que a construção fica implantada referenciada à fachada principal do edifício;
- 14) Loteamento urbano — designa-se por loteamento urbano uma operação de divisão de um ou mais prédios em unidades autónomas directamente utilizáveis e apropriáveis de acordo com a legislação aplicável;
- 15) Plano de pormenor — estudo de iniciativa municipal que define as diversas áreas utilizáveis de acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90, artigo 9.º n.º 4;
- 16) Perímetro urbano — área delimitada na planta síntese correspondendo a um conjunto coerente e articulado de edificações multifuncionais e terrenos contíguos desenvolvido segundo uma rede viária estruturante e usufruindo de todas as infra-estruturas urbanísticas;
- 17) Densidade populacional — número de habitantes residentes em 10 000 m<sup>2</sup> de superfície territorial.

## CAPÍTULO II

### Ordenamento do território municipal

#### Artigo 7.º

##### Unidade operativa de planeamento e gestão — UNOP

1 — Para efeitos de ordenamento do território do concelho dividir-se o mesmo em cinco unidades operativas de planeamento e gestão, em função do seu uso dominante, que são:

UNOP I — Armação de Pêra e território até à EN 125;  
 UNOP II — Praia Grande, incluindo os núcleos urbanos de Pêra e Alcantarilha;  
 UNOP III — eixo industrial Tunes-Algoz;  
 UNOP IV — zona do Barrocal;  
 UNOP V — zona da serra.

2 — Para efeitos de aplicação deste Regulamento, os usos dominantes do solo do concelho de Silves subdividem-se de acordo com as seguintes classes de espaços:

Classe 1 — espaços urbanos e urbanizáveis;  
 Classe 2 — espaços industriais;  
 Classe 3 — espaços de indústria extractiva;  
 Classe 4 — espaços agrícolas;  
 Classe 5 — espaços florestais de manutenção e protecção;  
 Classe 6 — espaços culturais;  
 Classe 7 — espaços naturais;  
 Classe 8 — espaços-canais.

3 — A estrutura do território concelhio de Silves, subdividido de acordo com o indicado nos números anteriores, constitui o ordenamento primário do concelho. Os limites entre as várias classes de espaços são os estabelecidos na planta de ordenamento.

#### Artigo 8.º

##### Perímetro urbano

As classes de espaço 1, referidas no n.º 2 do artigo anterior, definem os perímetros urbanos cuja configuração é determinada pelos respectivos limites e que estão representadas nas plantas à escala 1:10 000.

#### Artigo 9.º

##### Alteração da classe de espaço

1 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

Revisão do PDM;

Planos de urbanização e planos de pormenor (de recuperação ou transformação) previstos no PDM, depois de aprovados nos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei nº 69/90;

Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços, desde que realizados com as regras do número seguinte.

2 — Os ajustamentos limites entre espaços pertencentes a classes distintas da estrutura espacial, referidos no artigo anterior, poderão ter lugar só com o objectivo de definir exactamente a sua localização no terreno em caso de dúvida de interpretação da leitura da cartografia, sendo nestas condições realizados de acordo com as regras seguintes:

- a) Prevalecerão os limites entre os espaços, áreas e zonas constantes das plantas de síntese dos planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- b) Adoptar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos de identificação fácil existentes no território;
- c) O ajustamento limite dos espaços urbanos só se realizará dentro da área definida na carta de ordenamento para esta classe de espaço.

#### Artigo 10.º

##### Subunidade operativa de planeamento e gestão — SUNOP

Foram definidas como subunidades operativas de planeamento e gestão, designadas na planta de ordenamento por SUNOP, as áreas susceptíveis de alteração de uso que serão sujeitas a planos de pormenor a ratificar nos termos da legislação em vigor.

Para as áreas que resultem urbanizáveis, nos planos de pormenor previstos nas SUNOP, aplicar-se-ão os condicionamentos e indicadores urbanísticos constantes do artigo 13.º do presente Regulamento.

As subunidades constantes da planta de ordenamento são as da Torre/Montes Mourinhos (SUNOP I) e Praia Grande (SUNOP II).

## CAPÍTULO III

### Espaços urbanos e urbanizáveis

#### SECÇÃO I

##### Espaços urbanos

#### Artigo 11.º

##### Definição

1 — Os espaços urbanos caracterizam-se por uma utilização e maior concentração dos espaços construídos, maior nível de infra-estruturas, equipamentos, actividades e funções neles implantados.

2 — Os espaços urbanos cuja ocupação foi disciplinada por projectos de loteamento ou contratos de urbanização legalmente emitidos e em vigor estão consignados neste Plano Director. Qualquer ocupação deve efectuar-se de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo respectivo Regulamento, devendo ainda obedecer ao seguinte:

- a) Não deverão ser autorizadas quaisquer alterações aos índices, usos e volumetrias estabelecidos, salvo as previstas no n.º 2 do artigo 5.º deste Regulamento; ou
- b) Quando as alterações tenham por objecto a redução da densidade habitacional (turística ou residencial) da área ou volume de construção anteriormente prevista, ou tendo em vista melhorar as condições relativas a zonas verdes de enquadramento;
- c) Quando as alterações se integrem no âmbito dos n.ºs 4 e 5 do artigo 36.º do Decreto-Lei nº 448/91.

3 — As áreas referidas podem ainda ter outras utilizações ou ocupações, nomeadamente industriais, desde que compatíveis com o uso dominante atraídos estipulado. As utilizações, ocupações ou actividades a instalar são incompatíveis quando:

- a) Deem lugar a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem perigo de incêndio ou explosão.

4 — Todos os loteamentos cujos alvarás estejam em vigor mantêm-se válidos. A ocupação do respectivo solo é a que consta do alvará. Caso caduquem, o respectivo uso é o que consta da carta de ordenamento.

5 — As ocupações de fim industrial não dispensam o cumprimento da legislação aplicável a cada caso (Decreto Regulamentar nº 25/93, de 17 de Agosto), nem a apresentação do estudo de impacte am-

biental, quando tal se justifique e for exigível por lei, designadamente o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Julho, e o Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

6 — A edificabilidade nos espaços urbanos em sobreposição com o Aproveitamento Hidroagrícola de Silves-Lagoa-Portimão (AHSLP) só será possível após a exclusão do perímetro de rega, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de Abril, e no Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro.

#### Artigo 12.º

##### Espaços urbanos de ocupação turística (zonas de ocupação turística — ZOT)

As zonas de ocupação turística são constituídas pelas áreas efectivamente ocupadas por empreendimentos turísticos ou com construções da mesma natureza aprovadas pelas entidades públicas competentes e pelas áreas intersticiais que, dada a sua aptidão, ficam genericamente afectas à construção, edificação e demais empreendimentos com interesse para o sector do turismo.

A ocupação das zonas de ocupação turística fica sujeita aos seguintes princípios gerais:

- As infra-estruturas devem ser ligadas às redes públicas existentes ou em vias de conclusão;
- As densidades de população máxima fixadas no artigo seguinte ficam condicionadas à salvaguarda e valorização das ocorrências físicas e naturais dos terrenos;
- Os projectos e construções devem possuir adequada qualidade, em ordem a garantir boas condições de habitabilidade, iluminação, ventilação, exposição solar, isolamento térmico e acústico, privacidade, visuais exteriores e segurança, e cumprir o disposto no Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março, e demais legislação em vigor;
- As novas construções devem harmonizar-se plasticamente com as construções existentes e integrar-se nas características urbanas e arquitectónicas do local, sem que tal implique a subordinação a um estilo determinado;
- Tratamento estético cuidado de todos os alçados e coberturas, evitando-se o aparecimento de empenas cegas;
- Cuidada integração paisagística, com recurso predominante a espécies vegetais características da região.

#### Artigo 13.º

##### Zonas de ocupação turística — condicionamentos

1 — Os estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril, devem respeitar os seguintes requisitos:

- Densidade populacional: ≤ 100 habitantes/ha;
- Coeficiente de ocupação do solo (COS):

Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: ≤ 0,50;

Empreendimentos de outras categorias: ≤ 0,40;

- Coeficiente de afectação do solo (CAS): ≤ 0,15;

- Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): ≤ 0,30;

- Altura máxima das construções:

Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: 15 m;

Empreendimentos de outras categorias: 13,5 m;

- Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno:

Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: 13,5 m;

Empreendimentos de outras categorias: 12,5 m.

2 — Os estabelecimentos hoteleiros a que alude o número anterior não poderão ter uma altura superior a 8 m e um máximo de dois pisos quando se situem a uma distância inferior a 350 m do limite da margem das águas do mar ou das respectivas zonas adjacentes como tal classificadas.

3 — Para efeitos do número anterior, entende-se por margem das águas do mar e zonas adjacentes as noções fixadas nos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

4 — Os loteamentos, as construções e os empreendimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, e não incluídos no n.º 1 do presente artigo devem respeitar os seguintes requisitos:

- Densidade populacional: ≤ 60 habitantes/ha;

- Coeficiente de ocupação do solo (COS): ≤ 0,20;

- Coeficiente de afectação do solo (CAS): ≤ 0,15;
- Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): ≤ 0,25;
- Cécea máxima das construções: 6,5 m;
- Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 6,5 m.

5 — Exceptuam-se do disposto no número anterior as parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares, ficando a sua ocupação sujeita aos seguintes requisitos:

- Coeficiente de ocupação do solo (COS): ≤ 0,15;
- Coeficiente de afectação do solo (CAS): ≤ 0,10;
- Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): ≤ 0,15;
- Cécea máxima das construções: 6,5 m;
- Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 5 m.

6 — As parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares com a área de construção inferior a 250 m<sup>2</sup> ficam isentas do cumprimento dos parâmetros fixados no número anterior.

7 — Não poderão ser autorizadas ou objecto de parecer favorável as operações de loteamento urbano para fins habitacionais que:

- Incidam sobre prédio com área superior a 15 000 m<sup>2</sup>;
- Tenham como resultado a constituição de lotes com área inferior a 2000 m<sup>2</sup> cada um;
- Não respeitem os parâmetros fixados no n.º 5 do presente artigo.

8 — Em casos excepcionais devidamente justificados, poderão ser viabilizados empreendimentos, loteamentos ou construções com índices superiores aos fixados nos números anteriores, desde que:

- O terreno se insira em estrutura urbana consolidada;
- Se encontrem garantidas as necessárias articulações viárias e demais infra-estruturas;
- O empreendimento, loteamento ou construção se mostre conveniente para efeitos de complementaridade funcional ou estética;
- Sejam respeitados os alinhamentos existentes e aplicada a cécea mais adequada em função da volumetria dominante.

9 — Nas zonas de ocupação turística devem ainda respeitar-se:

- A divisão entre parcelas ou lotes deve, em princípio, ser feita com arranjos paisagísticos devidamente integrados e, quando seja necessária a construção de muros de alvenaria ou tijolo, não poderão estes possuir altura superior a 0,8 m relativamente ao nível natural do terreno;
- As áreas de estacionamento devem, preferencialmente, ser construídas no subsolo e respeitar os parâmetros que constam do Decreto-Lei n.º 448/91.

#### Artigo 14.º

##### Índice de construção

1 — A construção no interior dos espaços urbanos, conforme delimitação à escala de 1:10 000 deste Plano, deverá regular-se pelos seguintes índices em cada um dos aglomerados que se definem a seguir e que no máximo serão:

- Silves:

Máximo de 300 hab. por hectare, em máximo de quatro pisos, nas zonas marcadas com densidade alta:

Lote: ≥ de 1100 m<sup>2</sup>;

Coeficiente de afectação do solo (CAS): ≤ 0,4;

Coeficiente de ocupação do solo (COS): ≤ 1,6;

Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): ≤ 0,45;

Máximo de 100 hab. por hectare, em máximo de três pisos nas zonas marcadas com densidade média:

Lote: ≥ de 1500 m<sup>2</sup>;

Coeficiente de afectação do solo (CAS): ≤ 0,3;

Coeficiente de ocupação do solo (COS): ≤ 0,9;

Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): ≤ 0,35;

Máximo de 80 hab. por hectare, em máximo de três pisos, nas zonas marcadas com densidade baixa:

Lote: ≥ de 1500 m<sup>2</sup>;

Coeficiente de afectação do solo (CAS): ≤ 0,25;

Coeficiente de ocupação do solo (COS): ≤ 0,5;

Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): ≤ 0,3;

**b) Armação de Pêra:**

Máximo de 380 hab. por hectare, em máximo de seis pisos, nas zonas marcadas com densidade alta:

Lote:  $\geq$  de 1000 m<sup>2</sup>;

Coeficiente de afectação do solo (CAS):  $\leq$  0,5;

Coeficiente de ocupação do solo (COS):  $\leq$  3;

Máximo de 60 hab. por hectare, em máximo de dois pisos, nas zonas marcadas com densidade baixa:

Lote:  $\geq$  de 1500 m<sup>2</sup>;

Coeficiente de afectação do solo (CAS):  $\leq$  0,2;

Coeficiente de ocupação do solo (COS):  $\leq$  0,4;

Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS):  $\leq$  0,25;

**c) Restantes sedes de freguesia:**

Máximo de 250 hab. por hectare, em máximo de quatro pisos, nas zonas marcadas com densidade alta:

Lote:  $\geq$  de 1500 m<sup>2</sup>;

Coeficiente de afectação do solo (CAS):  $\leq$  0,35;

Coeficiente de ocupação do solo (COS):  $\leq$  1,4;

Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS):  $\leq$  0,4;

Máximo de 100 hab. por hectare, em máximo de três pisos, nas zonas marcadas com densidade média:

Lote:  $\geq$  de 1500 m<sup>2</sup>;

Coeficiente de afectação do solo (CAS):  $\leq$  0,3;

Coeficiente de ocupação do solo (COS):  $\leq$  0,9;

Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS):  $\leq$  0,35;

Máximo de 60 hab. por hectare, num máximo de dois pisos, nas zonas marcadas com densidade baixa:

Lote:  $\geq$  de 1500 m<sup>2</sup>;

Coeficiente de afectação do solo (CAS):  $\leq$  0,2;

Coeficiente de ocupação do solo (COS):  $\leq$  0,4;

Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS):  $\leq$  0,25.

**2 —** Só serão permitidas construções de acompanhamento à volumetria das construções directamente confinantes aferidas pelos seguintes parâmetros:

A cérea máxima será de quatro pisos acima da cota de soleira; As construções destinam-se a habitação, comércio e serviços.

**3 —** Nas operações de loteamento serão observados os parâmetros conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na Lei n.º 25/92, de 21 de Agosto, e na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

**4 —** A Câmara Municipal, em situações em que a cérea dominante esteja bem definida, poderá adoptar índices diferentes dos previstos nos n.ºs 1 e 2 deste artigo, para casos em que aqueles criem volumetrias que colidam com os edifícios confinantes.

**Artigo 15.º****Espaços urbanos não submetidos à disciplina de plano de urbanização**

Em espaços urbanos não submetidos à disciplina de planos de urbanização ou pormenor aprovados, ou operações de loteamento, só é permitido edificar nos terrenos referenciados nas plantas de delimitação à escala de 1:10 000, desde que possuam acesso directo para a via pública e sejam servidos por todas as infra-estruturas, ou o requerente se responsabilize pela total realização das obras de infra-estruturas (aquisição de terreno, projecto e execução).

**Artigo 16.º****Espaços de edificação dispersa existente**

**1 —** Consideram-se espaços de edificação dispersa os aglomerados assinalados na planta de ordenamento (1:25 000 e 1:10 000) e que se integram no estipulado no artigo 24.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91 de 21 de Março.

**2 —** As construções a levar a efecto nos espaços de edificação dispersa consignados no presente artigo, na alínea anterior, devem submeter-se aos parâmetros urbanísticos seguintes:

a) Área mínima de lote: 500 m<sup>2</sup>;

b) Coeficiente de afectação do solo (CAS): 25 %;

c) Coeficiente de ocupação do solo (COS): 45 %;

d) Número de pisos: dois mais cave;

e) Afastamentos mínimos: 6 m ao limite anterior, 5 m aos limites laterais e 6 m ao limite posterior;

f) Para além das construções sujeitas aos índices estabelecidos nos índices anteriores, são admissíveis anexos destinados a garagem e arrumos, com área inferior a 25 m<sup>2</sup>, bem como piscinas exteriores.

**Artigo 17.º****Proibição de edificação dispersa**

**1 —** Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis não são autorizadas operações de loteamento nem novas edificações que provoquem ou aumentem a edificação dispersa.

**2 —** Por razões ponderosas demonstradas pelo interessado, podem, excepcionalmente ser autorizadas edificações isoladas, desde que dali não resultem derrogações ao presente Regulamento.

**3 —** As construções para habitação unifamiliar que se realizam ao abrigo do número anterior terão um máximo de dois pisos e uma área de pavimentos inferior a 250 m<sup>2</sup>, incluindo caves, sótãos e anexos.

**Artigo 18.º****Proibição de loteamentos**

Fora dos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais não são permitidas operações de loteamento, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

**SECÇÃO II****Espaços urbanizáveis****Artigo 19.º****Definição**

**1 —** São considerados espaços urbanizáveis os espaços que constam da carta de ordenamento.

**2 —** Nas áreas de expansão urbana referenciadas nas plantas à escala de 1:10 000 as construções serão reguladas pelos índices máximos definidos para cada um dos aglomerados:

**a) Silves:**

Máximo de 300 hab. por hectare, em máximo de quatro pisos, nas zonas marcadas com densidade alta;  
Máximo de 80 hab. por hectare, em máximo de três pisos, nas zonas marcadas com densidade baixa;

**b) Armação de Pêra:**

Máximo de 380 hab. por hectare, em máximo de seis pisos, nas zonas marcadas com densidade alta;

Máximo de 60 hab. por hectare, em máximo de dois pisos, nas zonas marcadas com densidade baixa;

**c) Restantes sedes de freguesia:**

Máximo de 250 hab. por hectare, em máximo de quatro pisos, nas zonas marcadas com densidade alta;

Máximo de 100 hab. por hectare, em máximo de três pisos, nas zonas marcadas com densidade média;

Máximo de 60 hab. por hectare, num máximo de dois pisos, nas zonas marcadas com densidade baixa.

**3 —** Só serão permitidas construções de acompanhamento à volumetria das construções directamente confinantes aferidas pelos seguintes parâmetros:

A cérea máxima será de quatro pisos acima da cota de soleira;

As construções destinam-se a habitação, comércio e serviços.

**4 —** Nas operações de loteamento serão observados os parâmetros conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na Lei n.º 25/92, de 21 de Agosto, e na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

**Artigo 20.º****Parque urbano**

São consideradas parque urbano as áreas como tal identificadas na planta de ordenamento à escala de 1:10 000, incluídas nos espaços urbanizáveis e destinadas a zonas verdes urbanas, podendo incluir equipamentos sociais complementares.

## Artigo 21.º

**Áreas a ceder ao município**

1 — Nas operações de loteamento a realizar nos espaços urbanos e urbanizáveis serão aplicados, para efeitos de concretização de espaços verdes e de utilização colectiva, e equipamentos de utilização colectiva, os critérios decorrentes da aplicação do Decreto-Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro, da Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2 — Na ausência de planos municipais de ordem inferior ou de parâmetros de postura municipal que definam outros parâmetros, os parâmetros de dimensionamento das infra-estruturas são os que constam no artigo 19.º

## Artigo 22.º

**Circulação e estacionamento automóvel**

1 — Para as áreas urbanizáveis e novas áreas industriais fica o estacionamento automóvel sujeito às seguintes regras:

- a) Veículos leigos — deverá afectar-se uma área bruta de 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 25 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não);
- b) Veículos pesados — deverá afectar-se uma área de 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e de 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada (enterrada ou não).

1.1 — Edifício para habitação — estacionamento automóvel: 1,5 lugares por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

1.2 — Edifícios destinados a serviços:

- a) Três lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimentos de área menor ou igual a 500 m<sup>2</sup>;
- b) Cinco lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimento de área superior a 500 m<sup>2</sup>.

1.3 — Indústrias e armazéns:

- a) Nos edifícios destinados à indústria e armazém deverá ser obrigatória a existência de uma área de estacionamento para pessoal e visitantes, dentro do lote, equivalente a um lugar por cada 150 m<sup>2</sup> de área bruta de construção;
- b) Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.

1.4 — Estabelecimentos hoteleiros:

- a) Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote deverão corresponder a um lugar de estacionamento por cada três camas;
- b) Para além da área necessária ao estacionamento de veículos leigos, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados e passageiros a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira;
- c) Nos espaços urbanizáveis deverá prever-se uma área mínima de estacionamento de um lugar para o parqueamento de veículo pesado por cada 70 quartos.

1.5 — Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista — nos edifícios ou áreas destinados a comércio retalhista, concentrado ou não, deverão ser obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- a) Um lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 200 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 1000 m<sup>2</sup>;
- b) Um lugar por cada 25 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 1000 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 2500 m<sup>2</sup>;
- c) Um lugar por cada 15 m<sup>2</sup> de área bruta de construção para estabelecimentos de área superior a 2500 m<sup>2</sup>.

1.6 — Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista:

- a) Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m<sup>2</sup> e inferior ou igual a 4000 m<sup>2</sup> será obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote equivalente a quatro lugares de estacionamento para veículos leigos por cada 75 m<sup>2</sup> de área útil de vendas e mais de um lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada ao armazenamento de produtos;
- b) Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m<sup>2</sup> e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície

idêntica será obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior;

c) Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de *bricolage* são comparáveis, para efeito de cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior a 4000 m<sup>2</sup>;

d) Em todas as situações previstas no presente artigo e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 190/89, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego, nos termos estabelecidos na alínea c) do artigo anterior.

1.7 — Salas de espectáculo — para salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias serão equivalentes a dois lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.

1.8 — Equipamentos colectivos — para as instalações de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária e universitária), desportiva e hospitalar, deverá proceder-se, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e da capacidade de estacionamento.

2 — Para as áreas urbanas e áreas industriais existentes:

2.1 — Para as áreas urbanas sujeitas a renovação e pequenas áreas, intersticiais no tecido consolidado, dever-se-ão aplicar as regras descritas no n.º 1 deste artigo. Excepcionalmente e onde não seja possível concretizar aquelas regras, a Câmara Municipal de Silves elaborará regras excepcionais e específicas para cada caso.

3 — Arruamentos — os parâmetros de dimensionamento dos arruamentos são os que constam na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

**CAPÍTULO IV****Áreas de aptidão turística**

## Artigo 23.º

**Áreas de aptidão turística — AAT**

No concelho de Silves ocorrem cinco AAT, encontrando-se delimitadas na carta de ordenamento. Estas áreas são vocacionadas para a realização de empreendimentos turísticos, conforme os princípios expressos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 23.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março, e do despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo de 5 de Janeiro de 1993, *Diário da República*, 2.ª série.

## Artigo 24.º

**Localização**

A localização das áreas de aptidão turística consta na carta de ordenamento.

## Artigo 25.º

**Capacidade das AAT**

O número total de camas para a globalidade das AAT é de 5100 camas, assim distribuídas:

- Lameira — 1300 (AAT-1);
- Atalaia/Pateiro — 1200 (AAT-2);
- Quinta do Paço — 1100 (AAT-3);
- Vila Fria — 1000 (AAT-4);
- Monte Grande — 500 (AAT-5).

## Artigo 26.º

**Princípios e normas específicos dos núcleos de desenvolvimento turístico — NDT**

1 — Até à aprovação dos NDT, as AAT têm o estatuto de áreas não urbanizáveis e seguem o regime de uso, ocupação e transformação do solo definido na planta de ordenamento, na carta de condicionantes e no presente Regulamento.

2 — Das AAT indicadas na planta de ordenamento susceptíveis de virem a desenvolver-se NDT não poderão ser afectas aos NDT mais de 25 % da área total.

3 — Em cada NDT a área urbanizável não pode exceder 30 % da área total do núcleo. A área urbanizável a que se refere este artigo fica sujeita aos parâmetros urbanísticos e demais disposições aplicáveis às zonas de ocupação turística.

4 — A estrutura urbana e construções a prever deverão apresentar-se concentradas ou nucleadas de forma a evitar o alastramento urbano.

5 — Cada empreendimento, conjunto ou aldeamento turístico a localizar nos NDT não deverá possuir uma área de intervenção inferior a 25 ha.

6 — Para todos os efeitos, as áreas afectas a fins urbanísticos, referidas no n.º 3, depois de aprovada a localização do NDT, serão consideradas como espaços urbanizáveis.

7 — As regras urbanísticas para os espaços urbanizáveis, onde não se poderão incluir áreas da RAN ou da REN, são as definidas para as zonas de ocupação turística.

7.1 — Os estabelecimentos hoteleiros classificados nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril, devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional: < 100 hab./ha;
- b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):

Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: ≤ 0,50;

Empreendimentos de outras categorias: ≤ 0,40;

- c) Coeficiente de afectação do solo (CAS): ≤ 0,15;

- d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS): ≤ 0,30;

- e) Cércea máxima das construções:

Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: 15 m;

Empreendimentos de outras categorias: 13,5 m;

- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno:

Empreendimentos de luxo, de cinco e de quatro estrelas: 13,5 m;

Empreendimentos de outras categorias: 12,5 m.

7.2 — Os loteamentos, as construções e os empreendimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, e não incluídos no n.º 7.1, devem respeitar os seguintes requisitos:

- a) Densidade populacional: ≤ 60 hab./ha;

- b) Coeficiente de ocupação do solo (COS): ≤ 0,20;

- c) Coeficiente de afectação do solo (CAS): ≤ 0,15;

- d) Coeficiente de impermeabilização (CIS): ≤ 0,25;

- e) Cércea máxima das construções: 6,5 m;

- f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno: 6,5 m.

8 — Cada NDT poderá ser constituído por um ou mais empreendimentos, desde que articulados entre si por uma rede coerente de infra-estruturas, nomeadamente viárias.

9 — Quando a NDT comportar mais de um empreendimento, poderão existir infra-estruturas e equipamentos comuns ou de utilização comum.

10 — A Câmara Municipal promoverá ações tendo em vista a adequada localização dos NDT e o preenchimento das quotas atribuídas, em número de camas/habitante e áreas.

11 — O empreendimento suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação ao exterior (das infra-estruturas municipais existentes) nos locais indicados pelo município e comparticipará nos custos dos sistemas gerais, de acordo com taxas específicas a fixar pelo município.

12 — A Câmara Municipal dará preferência à implementação dos núcleos que se distingam pelos seguintes aspectos:

Ordenamento e inserção com a paisagem envolvente; Integração de equipamentos de animação turística e espaços livres de qualidade;

Qualidade das áreas edificadas e dos espaços verdes adjacentes;

Bons acessos;

Resolução inequívoca do abastecimento de água;

Recolha e tratamento do abastecimento dos efluentes domésticos autonomamente.

13 — A aprovação dos NDT carece de ratificação dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e do Comércio e Turismo.

#### Artigo 27.º

##### Localização de unidades hoteleiras isoladas

Fora das zonas de ocupação urbanística e das áreas de aptidão turística e das áreas da RAN e REN, é admitida a implementação de unidades hoteleiras, mediante os seguintes condicionamentos:

- a) O número total de camas para a globalidade das unidades hoteleiras previstas nestas condições é de 800;

b) As unidades hoteleiras são as classificadas nos grupos 1 (hotéis), 4 (estalagens) e 6 (hotéis-apartamentos) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 149/88, de 27 de Abril;

c) Com o pedido de licenciamento do projecto do estabelecimento hoteleiro deverá ser apresentado um projecto do tratamento dos espaços exteriores que envolva toda a parcela ou prédio afecto ao estabelecimento;

d) O empreendimento suportará os custos das infra-estruturas internas e de ligação às infra-estruturas municipais existentes nos locais indicados pelo município e comparticipará nos custos dos sistemas gerais, de acordo com taxas específicas a fixar pelo município;

e) Caberá à Câmara Municipal seleccionar, mediante critérios a estabelecer pela própria Câmara, os pedidos de localização dos estabelecimentos hoteleiros e cuidar para que não seja ultrapassada a quota em número de camas prevista na alínea a) deste artigo;

f) Cada unidade não deverá ultrapassar o máximo de 60 camas;

g) A área mínima de lote de terreno de uma unidade é de 4 ha;

h) As construções deverão desenvolver-se num máximo de dois pisos acima da cota de soleira.

## CAPÍTULO V

### Espaços industriais

#### Artigo 28.º

1 — Os espaços industriais definem-se como o conjunto de espaços existentes ou previstos na planta de ordenamento onde estão instaladas ou poderão vir a ser instaladas unidades industriais/comerciais incompatíveis com a função urbana, comportando ainda para actividades de apoio, nomeadamente habitação de vigilantes, escritórios, armazéns, pavilhões de feiras e exposições.

2 — Nas zonas industriais existentes a localização de indústrias da classe B será condicionada, nos casos em que seja possível, por forma a permitir um afastamento mínimo de 50 m a qualquer habitação ou equipamento público.

3 — A zona industrial interconcelhia a criar deverá respeitar as seguintes regras e parâmetros:

a) Deverão ser alvo de plano de pormenor ou de loteamento, respeitando as acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio, actividades e populações;

b) Será interdita no seu interior a edificação de construções para fins habitacionais, salvo para a guarda e vigilância das instalações;

c) Deverá obrigatoriamente existir uma faixa de protecção com um afastamento mínimo de 50 m do limite do lote industrial às construções existentes de equipamento e habitações;

d) Deverá existir uma cortina arbórea em torno destas áreas que ocupe pelo menos 60% da faixa de protecção referida na alínea c), onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original e tenha uma espessura e altura que não permita, pelo menos, o contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos;

e) Os efluentes das unidades industriais serão previamente tratados em estações de tratamento próprio projectadas em função dos caudais e tipos de efluentes, antes do seu lançamento nas redes públicas;

f) A cércea máxima das construções é de 8 m medida da cota de soleira à cumeeira;

g) Os afastamentos laterais e a tardoz ao limite do lote serão, no mínimo, de > 6 m;

h) Índice máximo de impermeabilização de 50%;

i) Estacionamento no interior do lote na razão de um veículo por cada 150 m<sup>2</sup>;

j) Deverá existir estacionamento público para veículos pesados na razão de um veículo por cada unidade industrial, independentemente do parqueamento interno que permite o parqueamento próprio de cada unidade;

k) Os arruamentos deverão possuir uma faixa de rodagem com um perfil transversal mínimo de 7 m.

4 — No licenciamento de indústrias incluídas na zona industrial interconcelhia deverão ser observados obrigatoriamente os termos da legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93 de 17 de Agosto, e Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

5 — Os estabelecimentos industriais existentes das classes C e D localizados fora dos espaços industriais considerados neste Plano Di-

rector, cuja construção e elaboração tenha sido devidamente licenciada ou em vias de licenciar pelas entidades competentes só poderão ser alterados ou ampliados, desde que se cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Respeito integral dos parâmetros ambientais regulamentares gerais quanto ao ruído, água, solo e ar;
- b) Pré-tratamento autónomo dos efluentes líquidos antes do seu lançamento nas redes públicas, quando os produzam;
- c) Cércera máxima de 8 m medida da cota de soleira à cumeada;
- d) Afastamentos laterais e de tardoz ao limite do lote de, pelo menos, 6 m;
- e) Estacionamento no interior do lote para os veículos em acto de carga ou descarga;
- f) Inexistência de reclamações procedentes por parte dos moradores da zona.

A Câmara Municipal solicitará os pareceres às entidades envolvidas no licenciamento industrial.

## CAPÍTULO VI

### Espaços de indústria extractiva

Artigo 29.º

1 — As áreas de exploração de pedreiras serão reguladas pelos Decretos-Leis n.ºs 89/90 de 16 de Março, e 90/90, de 16 de Março.

2 — Na área do município de Silves não é admitido o aumento da área de exploração das pedreiras existentes nem a criação de novas áreas destinadas à exploração de pedreiras.

3 — As actuais e as novas explorações de areeiros autorizadas ou a autorizar pela Câmara Municipal de Silves, em conformidade com a legislação em vigor, ficam também sujeitas a regulamento municipal específico, que deverá salvaguardar os seguintes aspectos:

- a) Obrigatoriedade de a entidade exploradora apresentar plano de recuperação de tratamento paisagístico do espaço de exploração das áreas abandonadas, quando finalizado o período autorizado da respectiva exploração;
- b) Prever a execução dos trabalhos previstos nos planos de recuperação e tratamento paisagístico referidos na alínea anterior, exigindo à entidade exploradora caução para a sua boa e regular execução;
- c) A emissão de licença fica dependente do pagamento da taxa a fixar no regulamento de taxas municipais.

## CAPÍTULO VII

### Espaços agrícolas

Artigo 30.º

Os espaços agrícolas foram subdivididos em espaços agrícolas prioritários, que são todas as áreas afectas à RAN, incluindo o Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão (AHSLP), as áreas de expansão do projecto de reabilitação do AHSLP, os blocos de Benaciate e o de Alcantarilha do Projecto de Desenvolvimento Hidroagrícola do Barlavento Algarvio (PDHBA); espaços agrícolas não prioritários, que são todas as áreas com capacidade para a exploração agrícola, agro-pecuária ou que têm tradicionalmente contemplado tal uso; e os espaços agrícolas condicionados I e II, que são áreas pertencentes aos espaços agrícolas prioritários sobrepostos com áreas da REN, caracterizadas por serem áreas de máxima infiltração (I) ou zonas ameaçadas pelas cheias (II), estando todas elas delimitadas na planta de ordenamento.

1 — Nos espaços agrícolas prioritários só será permitida qualquer alteração ao uso do solo nos termos em que a legislação aplicável o preveja.

2 — Nos espaços agrícolas não prioritários:

- a) Sem prejuízo do disposto no artigo 17.º, n.º 2, poderá ser autorizada a construção de 5 m<sup>2</sup> por cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno e são exclusivamente destinados a habitação dos próprios agricultores e arrumos de alfaias agrícolas;
- b) Nesta classe de espaço não são permitidas operações de lotamento urbano;
- c) Serão permitidas construções de carácter agro-pecuário obedecendo às seguintes condições:

Possuir afastamentos mínimos às extremas da propriedade de 100 m e de 50 m às extremas confinantes com vias de acesso ou serventias;

Possuir uma barreira arbórea de protecção visual em toda a envolvente dos pavilhões;

Possuir tratamento próprio de efluentes e desperdícios; Deverá respeitar toda a legislação aplicável em vigor.

3 — Nos espaços agrícolas condicionados I, não serão permitidos:

- a) Alterações ao uso ou aproveitamento do solo que envolvam, designadamente, aterros, escavações e acções de despedregal, cujo vulto seja de molde a comprometer o regime hídrico subterrâneo da zona, exceptuando as acções de despedregal até à profundidade de 0,5 m, por se considerar que não comprometem tais objectivos;
- b) Utilizações de agro-químicos que ultrapassem os valores máximos de exportação das culturas;
- c) Sistemas de tratamento de efluentes que impliquem a sua infiltração nem a utilização destes na rega.

Deverão ainda ser respeitadas as normas que regulamentam a REN pelo Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e do Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

4 — Nos espaços agrícolas condicionados II o licenciamento de actividades agrícolas está sujeito à apresentação e aprovação de um projecto de drenagem, a submeter às entidades competentes.

## CAPÍTULO VIII

### Espaços florestais de manutenção e protecção

Artigo 31.º

1 — Os espaços florestais de manutenção e protecção abrangem áreas que devem ser afectas a usos florestais com funções predominantes de protecção contra a erosão.

2 — Nos espaços florestais de manutenção e protecção é permitido:

- a) A reconstrução, alteração e ampliação de edifícios para habitação, comércio, turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
- b) Unidades de hotelaria isoladas;
- c) A exploração agrícola.

3 — A instalação de unidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação fica sujeita às regras da legislação específica aplicável.

4 — Nestes espaços só serão permitidas novas instalações pecuárias que distem mais de 500 m das áreas urbanas ou zonas turísticas.

a) O afastamento mínimo da instalação aos limites do prédio rural será de 50 m.

b) Os efluentes não poderão ser lançados directamente nas linhas de água, devendo os projectos de execução das instalações de tratamento ser aprovados pelas entidades competentes.

## CAPÍTULO IX

### Espaços culturais

Artigo 32.º

#### Monumentos e edifícios de interesse

1 — Os espaços culturais são constituídos pelos edifícios classificados como monumentos nacionais, edifícios de interesse público ou concelhio ou conjuntos de edifícios mais significativos dos aglomerados urbanos e respectivas zonas de protecção, a seguir referenciados na planta de condicionantes.

Qualquer alteração de cores, materiais de revestimento, coberturas e caixilharias dos edifícios inseridos neste espaço tem de ser submetida à aprovação da Câmara Municipal. No caso de monumentos nacionais e imóveis de interesse público, a aprovação camarária será precedida de parecer do IPPAR.

2 — Zonas de protecção — a Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, estabelece o regime de protecção ao património cultural português, designadamente:

2.1 — Os monumentos nacionais e os imóveis de interesse público ou concelhio têm uma zona de protecção que, em princípio, abrange a área envolvente do imóvel até 50 m, contados a partir dos seus limites, sem prejuízo da aplicação de regimes que estabelecem zonas de protecção superiores a 50 m.

2.2 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do IPPAR. Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimentação de terras ou dragagens.

2.3 — Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel, os terrenos ou edifícios localizados na respectiva zona de protecção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização expressa do IPPAR.

**2.4 — Nos imóveis ou zonas de protecção de imóveis classificados os projectos de construção ou reconstrução só poderão ser subscritos por arquitectos.**

**3 — Os edifícios ou conjuntos de edifícios no concelho são os seguintes:**

**Monumentos nacionais:**

**Castelo de Silves** — Decretos de 16 de Junho de 1910, in *Diário do Governo*, n.º 136, de 23 de Junho de 1910, e 151, de 1 de Julho de 1948;

**Cruz de Portugal, Silves** — Decreto de 16 de Junho de 1910, in *Diário do Governo*, n.º 136, de 23 de Junho de 1910;

**Poço — Cisterna Árabe, Silves** — Decreto n.º 29/90, in *Diário da República*, n.º 163, de 17 de Julho de 1990;

**Sé Catedral de Silves** — Decreto n.º 8218, in *Diário do Governo*, n.º 130, de 29 de Junho de 1922, ZP, e n.º 84, de 7 Abril de 1956;

**Imóveis de interesse público:**

**Castelo de Alcantarilha** — Decreto n.º 129/77, in *Diário da República*, n.º 226, de 29 Setembro de 1977;

**Ermida de Nossa Senhora do Pilar, Algoz** — Decreto n.º 45/93, in *Diário da República*, n.º 280, de 30 Novembro de 1993;

**Ermida de Nossa Senhora dos Mártires, Silves** — Decreto n.º 44 075, in *Diário do Governo*, n.º 281, de 5 Dezembro de 1961;

**Fortaleza de Armação de Pêra** — Decreto n.º 95/78, in *Diário da República*, n.º 210, de 12 Setembro de 1978;

**Igreja da Misericórdia de Silves** — Decreto n.º 44 075, in *Diário do Governo*, n.º 281, de 5 Dezembro de 1961;

**Igreja de São Bartolomeu de Messines** — Decreto n.º 40/361, in *Diário do Governo*, n.º 228, de 20 Outubro 1955;

**Igreja Paroquial de Alcantarilha** — Decreto n.º 251/70, *Diário da República*, n.º 129, de 3 Junho de 1970;

**Menir dos Gregórios, Silves** — Decreto n.º 1/96, in *Diário da República*, n.º 2, de 3 Janeiro 1986;

**Palacete do Visconde de Lagoa, Silves;**

**Pelourinho de Silves** — Decreto n.º 23 122, in *Diário do Governo*, n.º 231, de 11 Outubro de 1933;

**Estação Arqueológica da Rocha Branca;**

**Almedina de Silves e respectivas muralhas;**

**Igreja da Misericórdia, Alcantarilha;**

**Capela dos Ossos, Alcantarilha;**

**Monumentos em vias de classificação:**

**Igreja de São Francisco, Pêra;**

**Estação Arqueológica de Vila Fria, Silves;**

**Menir dos Abrutais;**

**Edifício das Casas Grandes, Silves;**

**Ermida de São Sebastião, Algoz;**

**Ermida de São José, Algoz;**

**Imóveis de valor concelhio:**

**Silves:**

**Sepulturas medievais:**

**Almarjão;**

**Lameira;**

**Ponte romana, cidade de Silves;**

**Arco de Rebola, Rua da Cruz da Palmeira;**

**Povoados fortificados da Idade do Ferro, em Silves;**

**Teatro Mascarenhas Gregório, em Silves;**

**Casa Visconde de Silves e conjunto envolvente;**

**Fábrica de Cortiça — J. Alexandre Nunes;**

**Ponte medieval sobre o rio Arade;**

**Moinho de Represa, Fragura, Horta do Rodette;**

**Moinho da Maré, Tapada, Valentim;**

**Conjunto da aldeia do Talurdo;**

**Vila Romana, Vila Fria;**

**Capela de São Pedro, Silves;**

**São Bartolomeu de Messines:**

**Sepulturas medievais:**

**Vale Fuzeiros, Amorosa;**

**Casa João de Deus (onde viveu);**

**Casa João de Deus (onde nasceu);**

**Grutas do Remexido;**

**Quatro capelas:**

**Furadouro;**

**Monte São José;**

**São Sebastião;**

**São Santana;**

**Algoz:**

**Igreja matriz;**

**Duas igrejas;**

**Conjunto de habitações/Rua de Tomé Rodrigues Pincho;**

**Pêra:**

**Igreja matriz;**

**Convento e igreja;**

**Alcantarilha:**

**Quinta do Rogel — Casa Agrícola;**

**Conjunto de casas manuelinas na Rua da Estação;**

**Armação de Pêra:**

**Chalé — família Vasconcelos, Praia de Armação de Pêra;**

**São Marcos da Serra:**

**Igreja;**

**Casa com chaminé algarvia do século XVII na Rua do Castelo, 22, em São Marcos da Serra, concelho de Silves — Decreto n.º 45/93, in *Diário da República*, n.º 280, de 30 Novembro de 1993;**

**Tunes:**

**Capela.**

## CAPÍTULO X

### Espaços naturais

#### Artigo 33.º

##### Composição

**1 — Os espaços naturais são constituídos por áreas afectas à REN delimitadas na planta de ordenamento e regidas pelas normas do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, e demais legislação aplicável.**

**2 — As áreas com risco de erosão afectas à REN serão ocupadas com floresta de manutenção e de protecção, sendo também regidas pelas normas referidas no n.º 1.**

**3 — A ocupação de áreas de protecção das albufeiras das barragens do Arade e do Funcho, assim como a disciplina da utilização das respectivas águas em actividades secundárias, serão disciplinadas por plano de ordenamento a estabelecer nos termos do Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro.**

#### Artigo 34.º

##### Protecção

**1 — Nas áreas referidas no n.º 1 do artigo anterior ficam proibidas as seguintes acções específicas:**

**a) Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas por cheias, a destruição da vegetação ribeirinha, as acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de cheia, exceptuando-se as operações regulares de limpeza e as decorrentes da execução do perímetro de rega que não contrariem o disposto no n.º 4 do artigo 30.º;**

**b) Nas cabeceiras das linhas de água, as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão;**

**c) Nas áreas de infiltração máxima:**

**A descarga de efluentes não tratados;**

**A instalação de fossas e sumidouros de efluentes;**

**A rega com águas residuais sem tratamento primário;**

**A instalação de lixeiras e aterros sanitários;**

**A utilização de biocidas e de fertilizantes que ultrapassem os valores máximos de exportação das culturas que não cumprem as normas da boa prática agrícola que evitam problemas de poluição;**

**O depósito de produtos tóxicos e perigosos;**

**A instalação de campos de golfe a não ser que pelas suas características figure comprovado que não serão causa de contaminação dos aquíferos;**

**Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos.**

**3 — As acções de repovoamento florestal são permitidas desde que não revistam carácter de produção intensiva e se apliquem técnicas culturais não degradantes dos recursos em protecção.**

4 — Nas áreas de protecção ao património natural só são permitidas acções de recuperação dos edifícios e imóveis degradados que contribuam para a valorização dos conjuntos em que se inserem.

## CAPÍTULO XI

### Espaços-canais

Artigo 35.º

1 — Os espaços pertencentes a esta classe compreendem áreas de infra-estruturas, designadamente rede rodoviária, rede eléctrica e saneamento básico, subdividindo-se em três categorias:

- Secção I — rede rodoviária — servidões rodoviárias;
- Secção II — rede eléctrica — servidões à rede eléctrica;
- Secção III — comunicações.

2 — O presente Plano prevê três alternativas para a implantação da via longitudinal do Algarve, pelo que, quando for escolhida uma delas, os espaços-canais referentes às outras deixarão de ser considerados, prevalecendo no território abrangido as classes de espaços constantes da planta de ordenamento.

## SECÇÃO I

### Rede rodoviária — Servidões rodoviárias — Rede ferroviária Servidões ferroviárias

Artigo 36.º

1 — A rede nacional é definida no Plano Rodoviário Nacional (PRN), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/85, de 28 de Setembro.

2 — Faixas de protecção e servidões:

- a) As faixas de protecção para as vias da rede nacional são definidas na legislação em vigor (Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, e Decretos-Leis n.º 13/71, de 23 de Setembro, 380/85, de 26 de Setembro, 13/94, de 15 de Janeiro, e 12/92, de 4 de Fevereiro);
- b) As faixas de protecção para as estradas desclassificadas pelo PRN são as definidas no Decreto-Lei n.º 13/71, enquanto as mesmas não passam para a jurisdição autárquica.

3 — A rede rodoviária municipal é constituída por todas as vias não classificadas no PRN no concelho: estradas municipais (EM), caminhos municipais (CM).

a) Nas estradas municipais fora dos aglomerados urbanos definem-se faixas *non aedificandi* de 10 m de largura medidas a partir da plataforma para habitação e de 20 m para construção com utilizações diversas.

b) Nos caminhos municipais e nas restantes vias públicas não classificadas definem-se faixas *non aedificandi* de 5 m para cada lado da plataforma.

c) Na margem das EM e dos CM não é permitida a construção de edifícios destinados ao comércio isolado ou em conjunto com a habitação a menos de 10 m para cada lado da plataforma.

d) Dentro dos aglomerados urbanos serão os planos de urbanização e os planos de pormenor a regulamentar sobre esta matéria e, na falta deles, compete à Câmara Municipal a sua definição.

Artigo 37.º

1 — É estabelecida uma faixa de protecção de 20 m medida para um e para outro lado das vias ferroviárias em que fica interdita qualquer construção.

2 — A faixa de protecção é alargada para 40 m no caso de estabelecimento de instalações de carácter industrial.

3 — Exceptuam-se do disposto nos números anteriores as construções de apoio ao serviço público de transporte ferroviário.

## SECÇÃO II

### Rede eléctrica — Servidões à rede eléctrica

Artigo 38.º

1 — As servidões da rede eléctrica relativas às linhas de alta tensão definem-se de acordo com o estabelecido no Regulamento de Segurança das Linhas Eléctricas de Alta Tensão, anexo ao Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

2 — Não são permitidas plantações que impeçam o estabelecimento ou prejudiquem a exploração das linhas referidas no n.º 1 deste artigo.

## SECÇÃO III

### Comunicações

Artigo 39.º

As servidões dos sistemas de comunicações referem-se às instalações radioeléctricas, de estações e redes de radiocomunicações, de estações de sinais de televisão por satélite e de instalação de antenas colectivas de recepção de rádio e televisão e do feixe hertziano Foia-Mendro.

a) Deverão ser observadas as normas constantes dos Decretos-Leis n.º 147/87, de 24 de Março, 320/88, de 14 de Setembro, 317/88, de 8 de Setembro, 122/89, de 14 de Abril, 597/73, de 7 de Novembro, e 59/84, de 13 de Agosto.

## CAPÍTULO XII

### Disposições complementares

Artigo 40.º

#### Saneamento básico

1 — As servidões dos sistemas de saneamento básico referem-se aos traçados das condutas de adução de água, emissários da rede de drenagem de esgotos e estações de tratamento de esgotos, bem como aterros sanitários.

a) Não é permitida a construção num corredor de 5 m para cada lado do traçado das condutas de adução de águas e emissários da rede de drenagem de esgotos.

b) Nas estações elevatórias de esgoto a área *non aedificandi* é de 15 m a contar do limite exterior da estação.

c) Não é permitida a construção num corredor de 1 m para cada lado da rede de distribuição de água e dos colectores das redes de drenagem dos esgotos.

d) Fora das áreas urbanas, num corredor de 15 m para cada lado do traçado das condutas adutoras, condutas distribuidoras de água, colectores e emissários de esgotos, não são permitidas plantações florestais ou de qualquer outra espécie arbórea, bem como reflorestações.

e) Nas estações de tratamento de águas residuais a área *non aedificandi* é de 200 m a contar dos limites da estação ou área de expansão.

f) Nos aterros sanitários, a faixa *non aedificandi* é de 300 m contados a partir do limite exterior da área demarcada para tal equipamento.

Artigo 41.º

#### Infra-estruturas básicas

As servidões das infra-estruturas básicas referem-se aos sistemas de rega e drenagem dos aproveitamentos hidroagrícolas e têm por objectivo os seguintes aspectos:

A preservação das infra-estruturas de rega e drenagem;

A passagem de água nos canais de rega;

Uma faixa com um mínimo de 5 m para cada lado que permita os trabalhos de manutenção da obra de rega, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 84/82, de 4 de Novembro.

Artigo 42.º

#### Captações públicas de água subterrânea

São estabelecidos os seguintes perímetros de protecção a captações públicas de água subterrânea:

a) Nas captações de água é definida uma faixa de protecção próxima de 50 m em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos. Nesta faixa deverá ser interdita a construção e, preferencialmente, ser delimitada por vedação, por forma a interditar a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço. Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, fossos ou sumidouros de águas negras, bem como culturas abudadas ou estruimadas. É interdita a construção, exceptuando a necessária ao abrigo da bomba ou outros equipamentos utilizados na captação da água;

b) É ainda definida uma área de protecção à distância de 600 m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras, estações de fornecimento de combustíveis, captações particulares na mesma formação aquífera, rega com águas negras, actividades poluentes, construções urbanas, a menos que estas últimas sejam providas de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de protecção; cemiterios, nitreiras, depósitos de produtos poluentes, lixeiras;

- c) No caso de as captações se situarem em aluviões alimentados por linhas de água, a faixa de protecção à distância estender-se-á até 400 m para montante das captações e 100 m para jusante e ao longo da linha de água. A faixa de protecção próxima será de 50 m em torno da captação. Os condicionalismos são os indicados nas alíneas a) e b);
  - d) As captações públicas de água subterrânea localizadas em xisto terão uma faixa de protecção próxima de 50 m em torno da captação e uma faixa de protecção à distância com um raio de 200 m centrado na captação. Os condicionalismos são os indicados nas alíneas a) e b).

### **Artigo 43.<sup>º</sup>**

Farois

Os condicionamentos e servidões respeitantes à sinalização marítima — faróis e farolins — são os definidos no Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de Novembro, não podendo ser executadas construções de qualquer natureza, alterações de relevo e de configuração do solo, vedações, plantação ou derrube de árvores e arbustos, levantamento de postes e cabos aéreos, montagem de quaisquer sistemas luminosos ou outros trabalhos que inequivocamente possam afectar a eficiência de sinalização marítima sem autorização da Direcção de Faróis.

Artigo 44.<sup>º</sup>

## Marcos geodésicos

Os condicionamentos a respeitar relativamente à protecção aos marcos geodésicos constam do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril, designadamente:

- a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem uma área em redor do sinal com o raio mínimo de 15 m. A extensão da zona de protecção é determinada caso a caso em função de visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;
  - b) Os proprietários ou usufrutuários dos terrenos situados dentro da zona de protecção, não podendo fazer plantações, construções ou outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutias de triangulação;
  - c) Os projectos de obras ou planos de arborização na proximidade dos marcos geodésicos não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto Geográfico e Cadastral.

## **Artigo 45.<sup>º</sup>**

## **Área de jurisdição da Junta Autónoma dos Portos do Barlavento Algarvio**

Os condicionamentos a respeitar relativamente à área de jurisdição da JPBA constam dos Decretos-Leis n.<sup>o</sup> 15 204, de 19 de Março de 1920, e 27 061, de 1 de Outubro de 1936.

## CAPÍTULO XIII

## **Disposições finais**

## **Artigo 46.<sup>c</sup>**

- 1 — Dentro das áreas referenciadas na carta de síntese como perímetros urbanos, a Câmara Municipal, através de planos de urbanização, planos de pormenor ou estudos de conjunto, pode delimitar e determinar parcelas de território para a localização de equipamentos colectivos públicos ou privados, desde que não altere a planta de ordenamento.

- 2 — Tendo como finalidade os objectivos de ordenamento definidos neste PDM, a Câmara promoverá plano de urbanização para a sede do concelho e sedes de freguesia no respeito das disposições deste Plano.

- 3 — O plano de pormenor/salvaguarda do Centro Histórico de Silves, uma vez eficaz, manter-se-á em vigor.

### **Artigo 47.<sup>o</sup>**

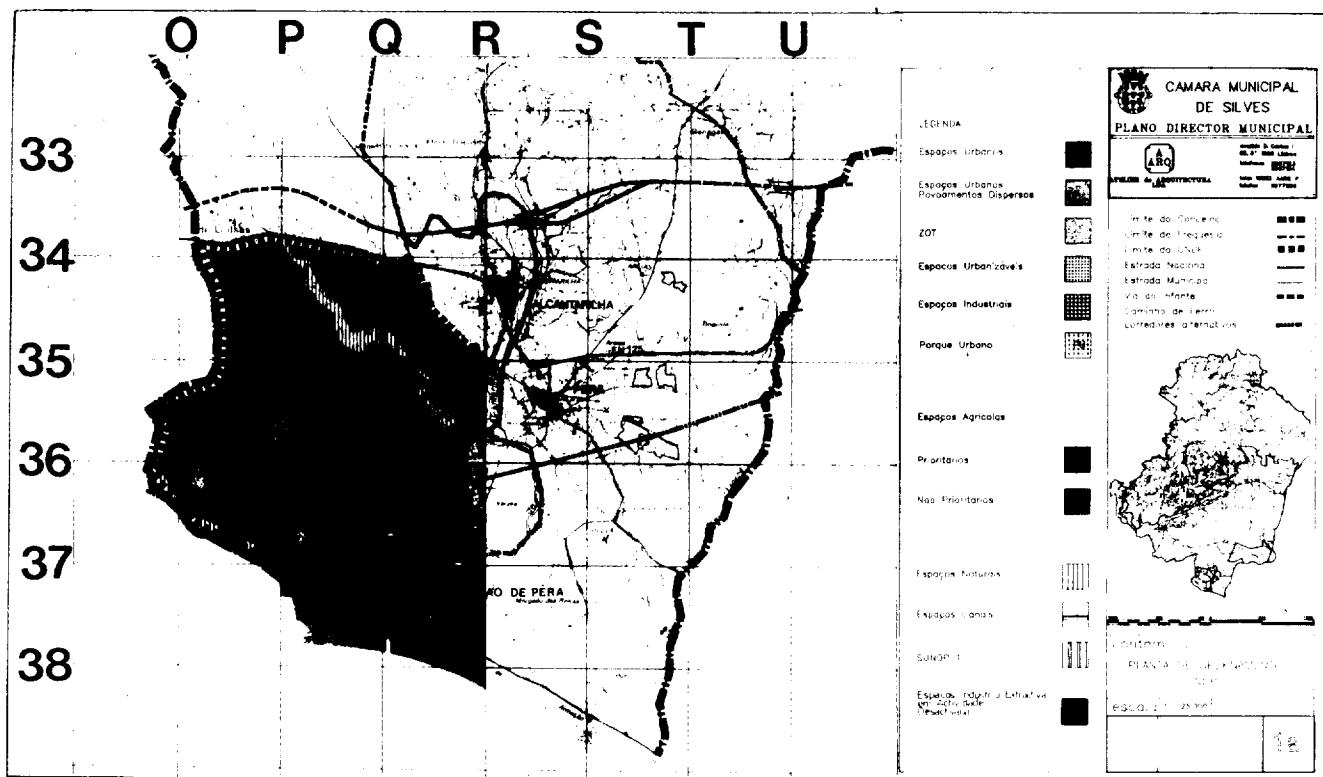
- I — A Câmara Municipal, no sentido de prosseguir os objectivos propostos neste PDM deverá aplicar em qualquer zona dos espaços urbanos as disposições sobre a obrigatoriedade de construção contídas no capítulo xii do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

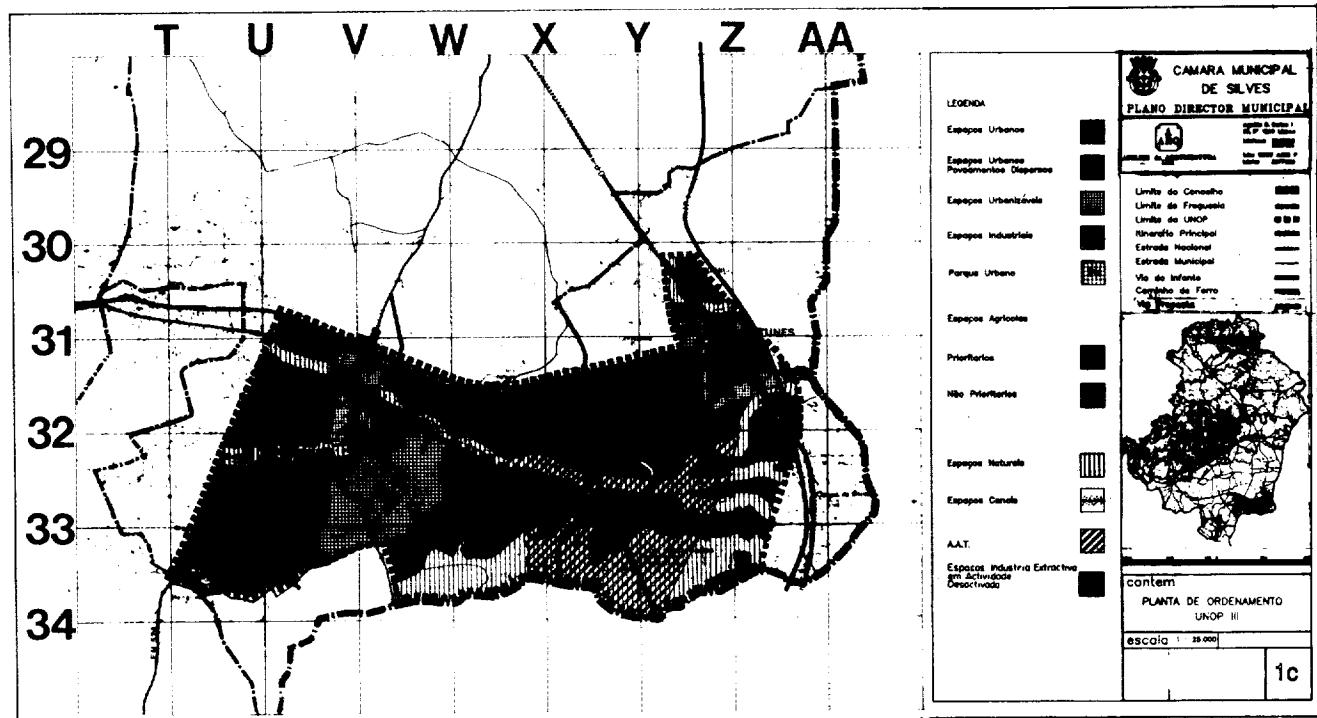
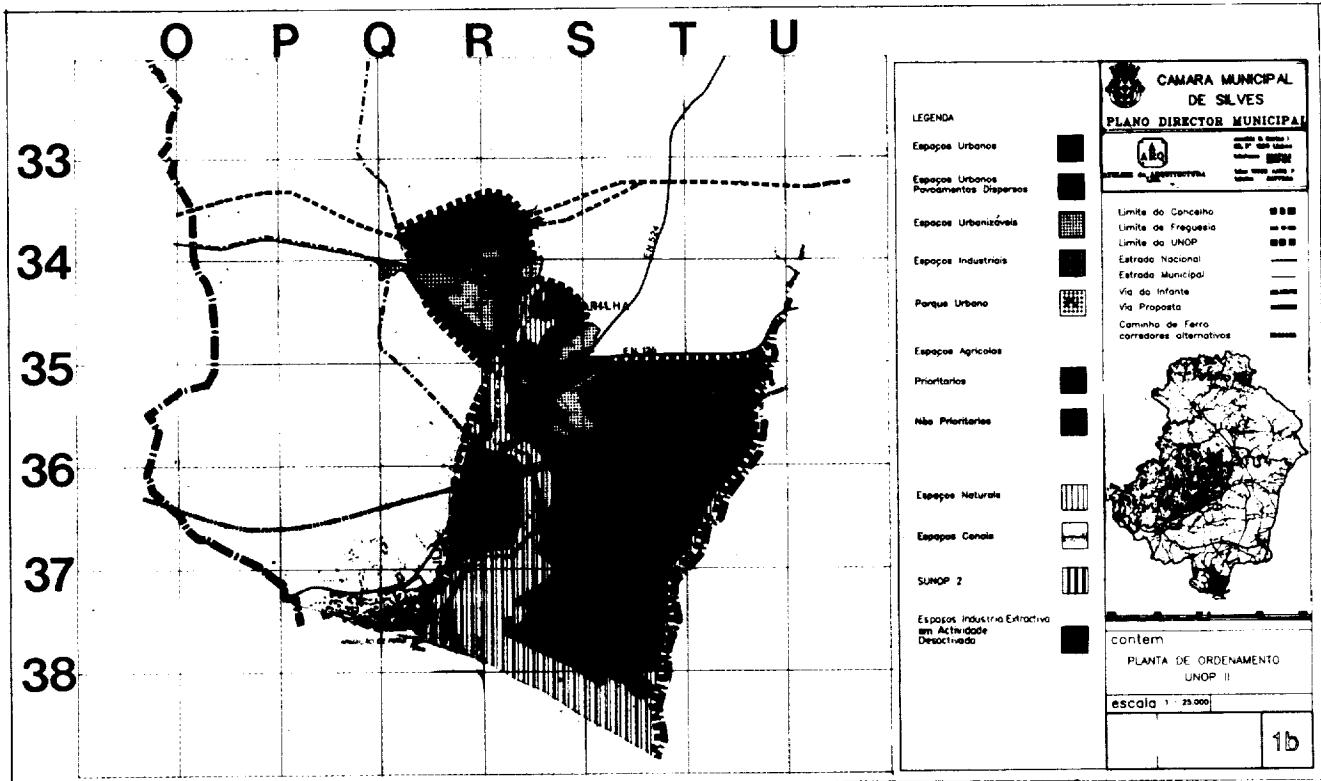
- 2 — Para todas as sedes de freguesia será elaborado pela Câmara Municipal de Silves o perímetro de salvaguarda, a ser regido por regulamento específico.

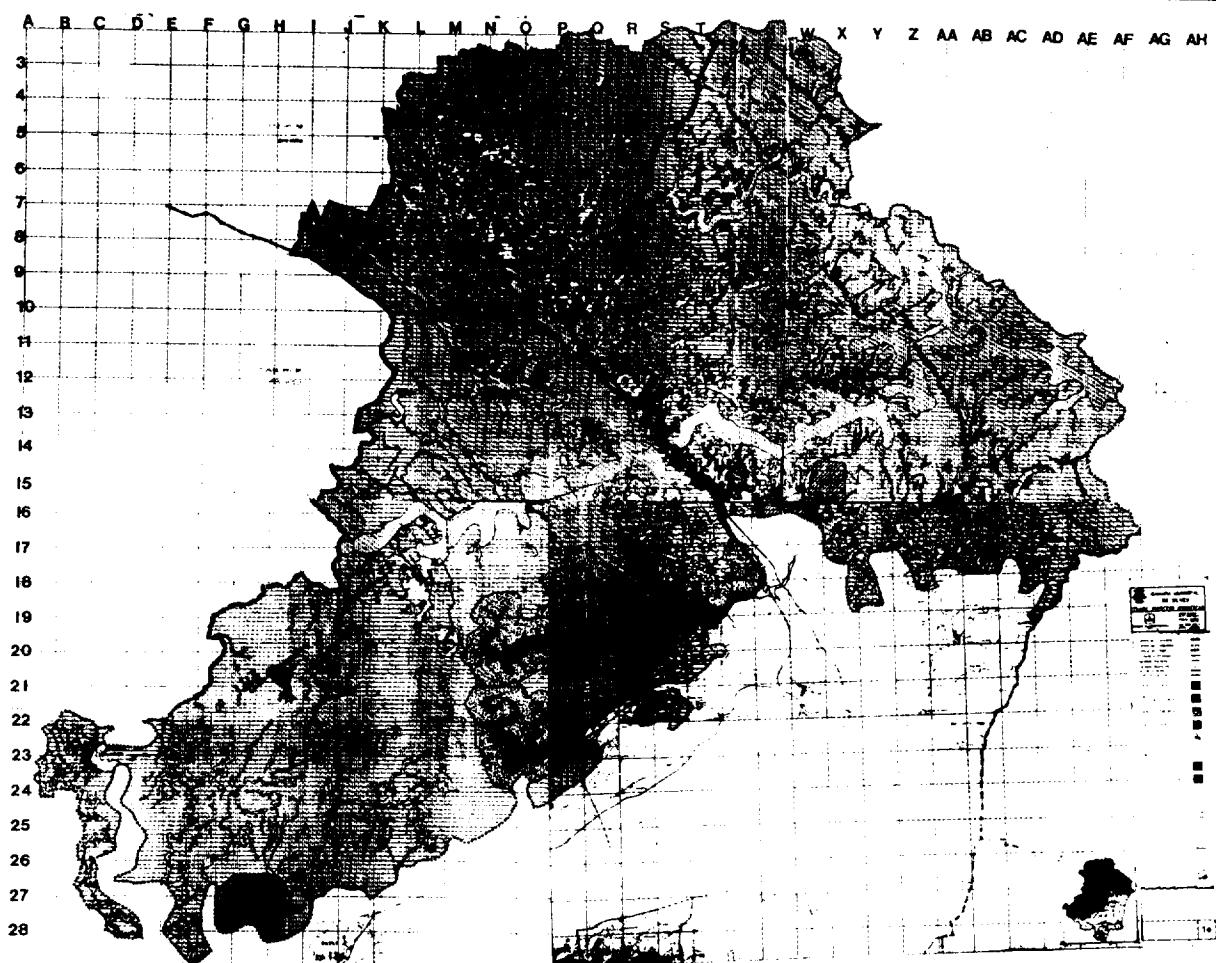
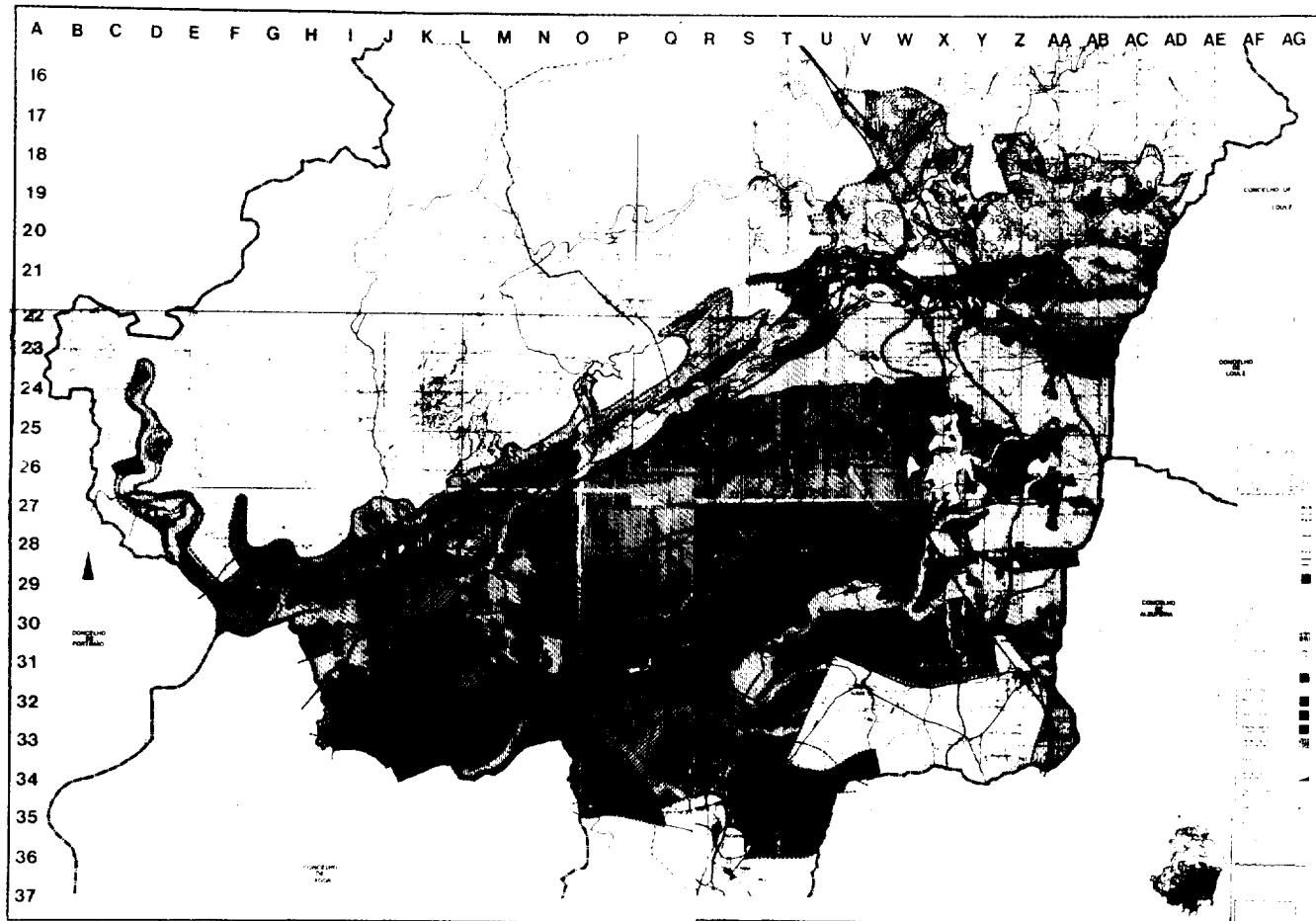
- 3 — Após um ano sobre a data de aprovação do PDM, a Câmara Municipal poderá aplicar em qualquer parcelado espaço urbano as disposições dos Decretos-Leis n.<sup>o</sup>s 152/82, de 3 de Maio, e 210/83, de 23 de Maio, sobre a área de construção prioritária.

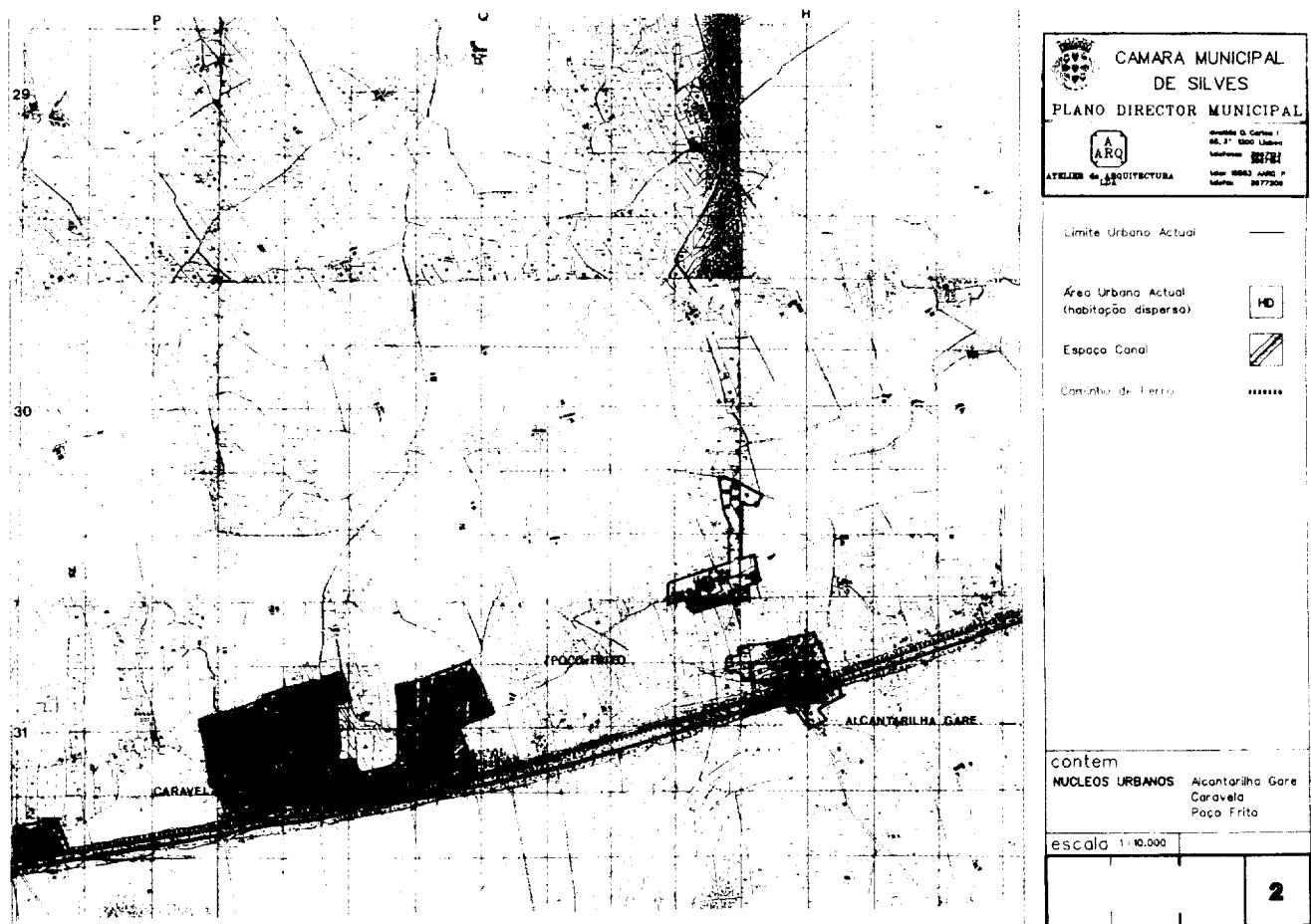
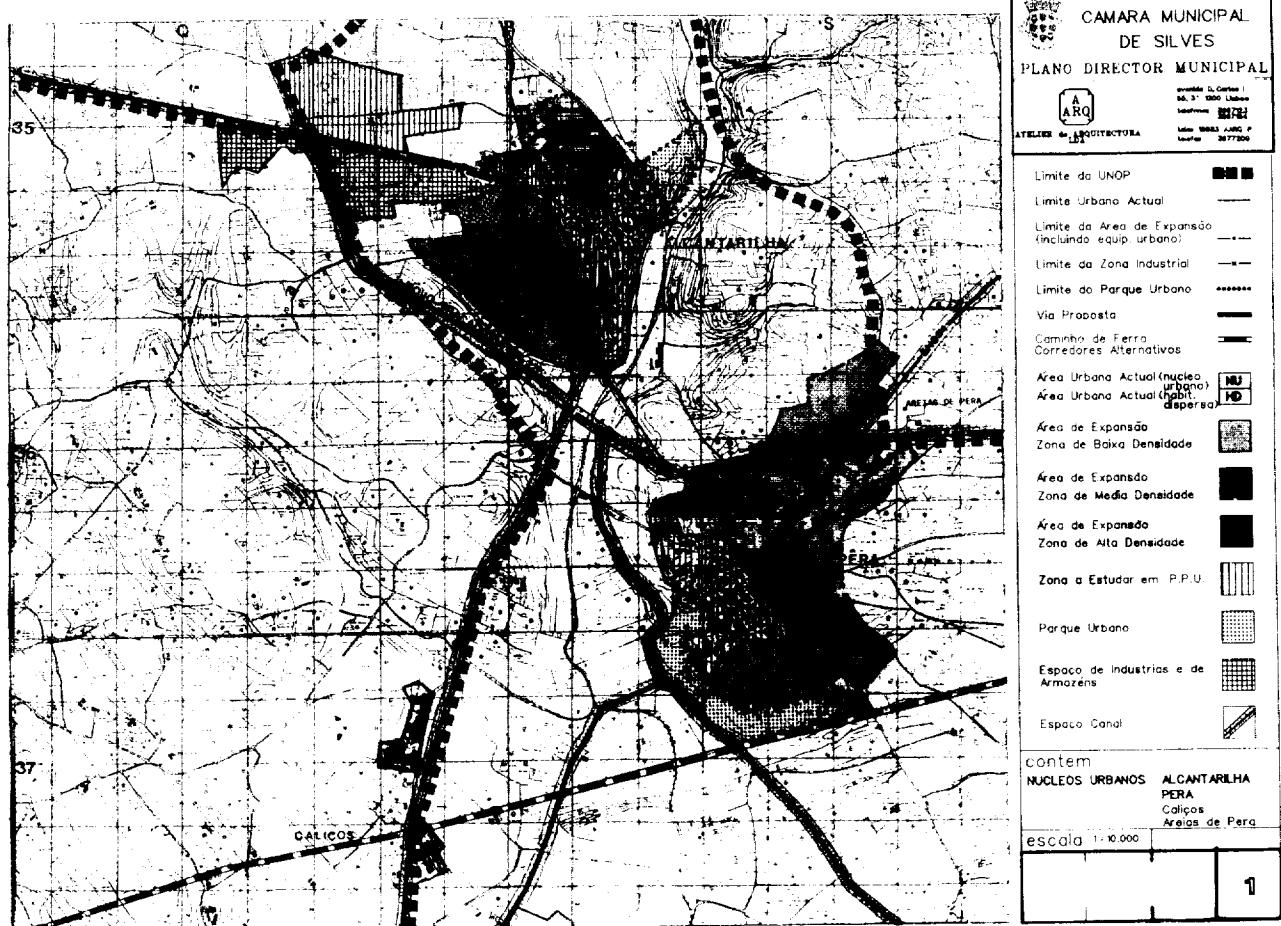
- de 23 de Maio, sobre a área de construção prioritária.

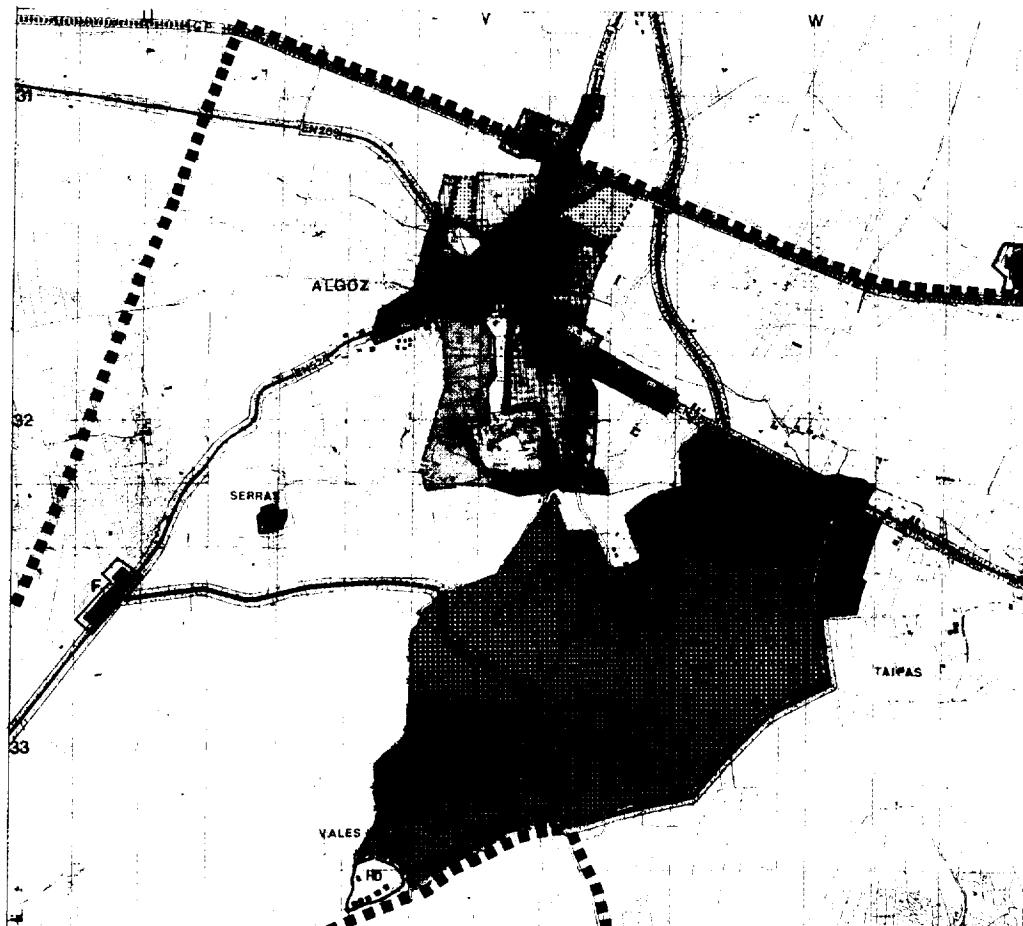
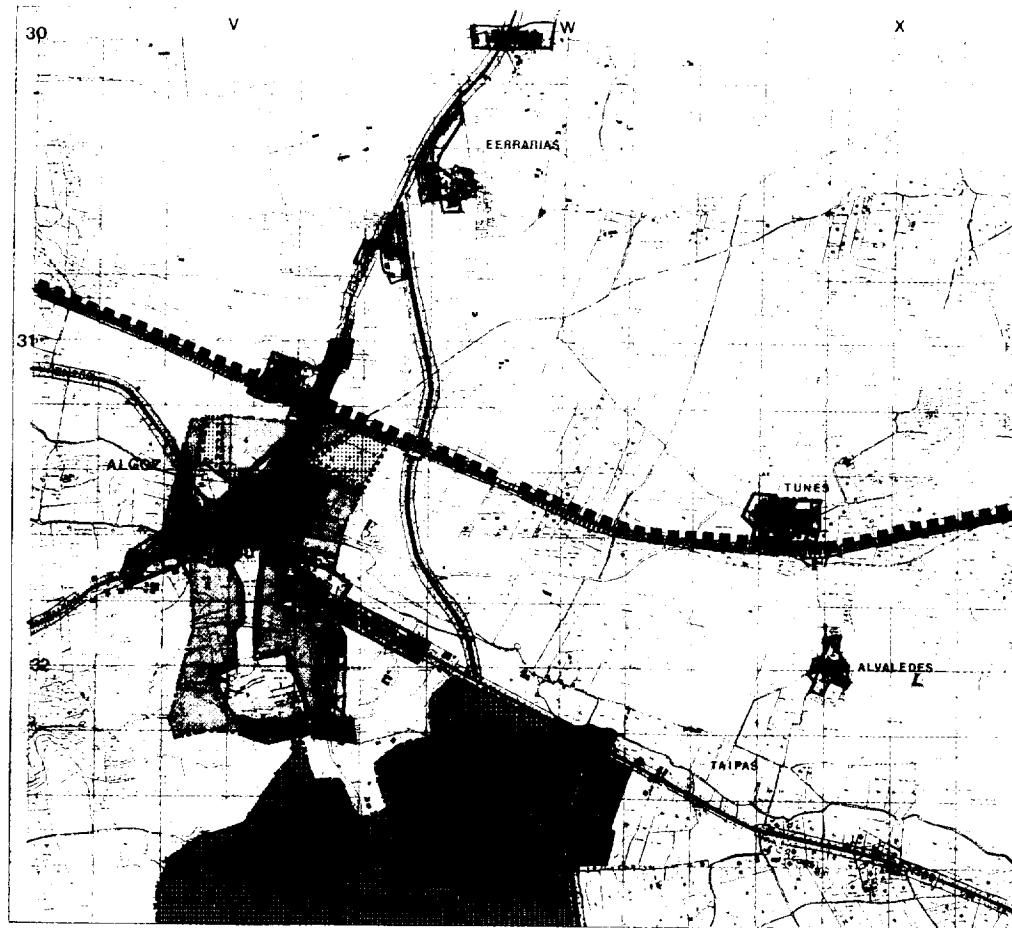
4 — A taxa municipal de urbanização deverá ser implementada após a aprovação do PDM, tendo em conta os índices de edificabilidade de cada aglomerado e os custos previstos das infra-estruturas urbanísticas.

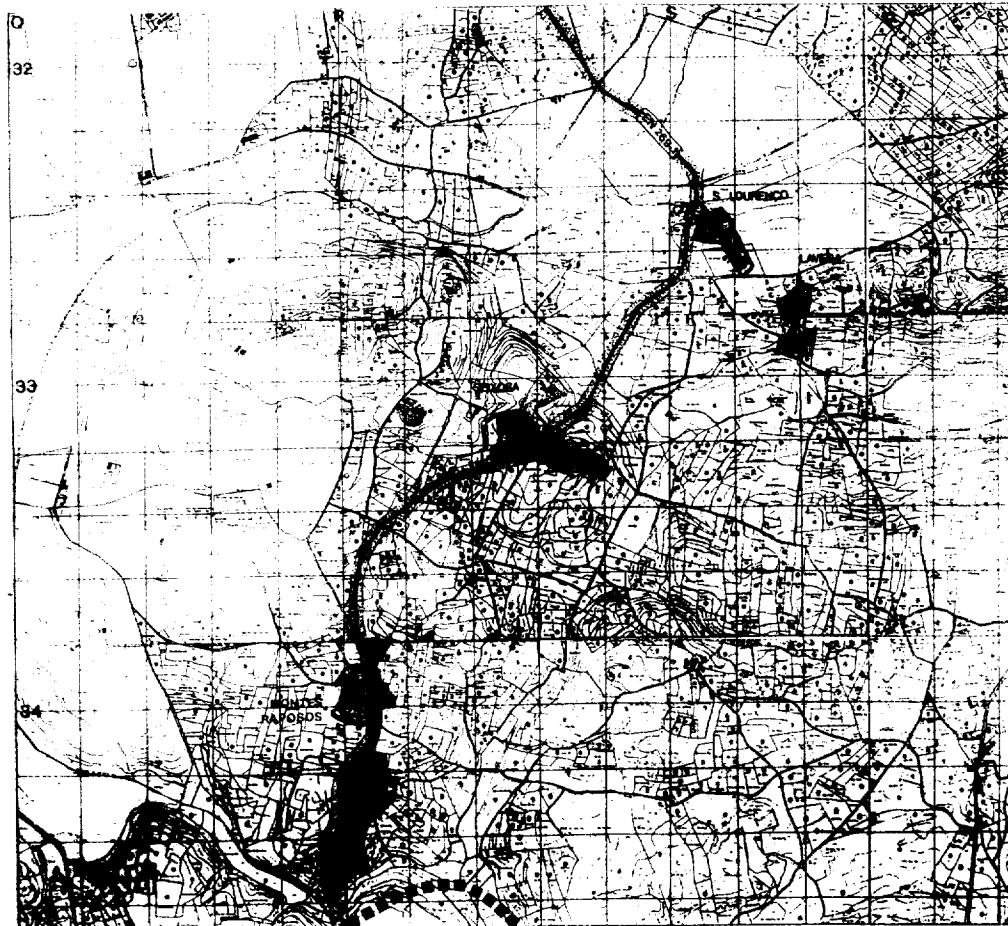
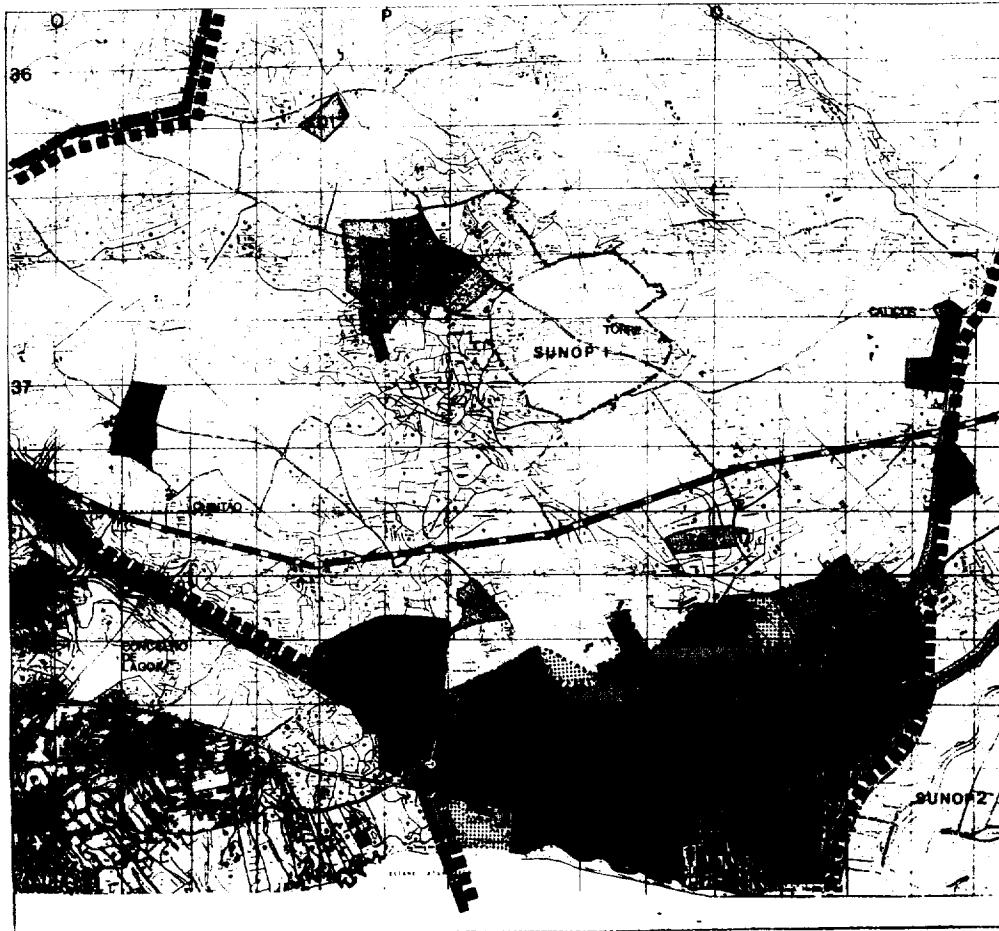


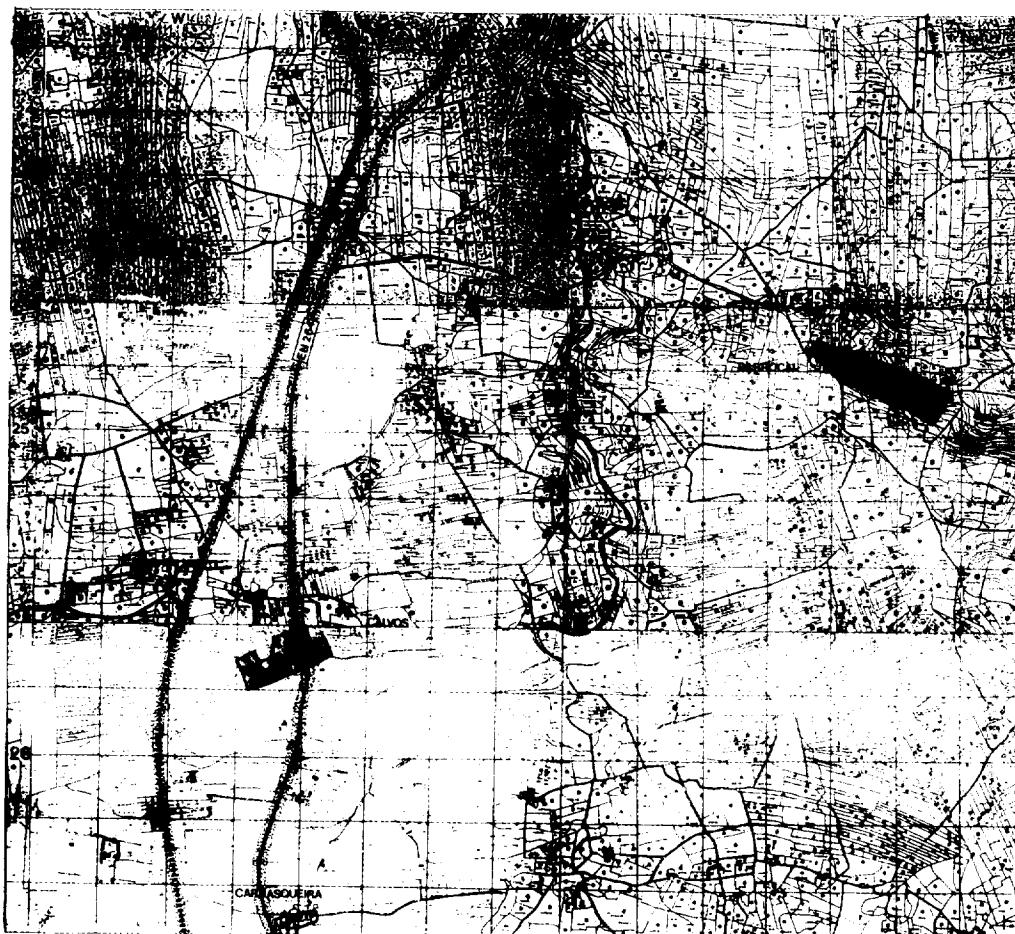


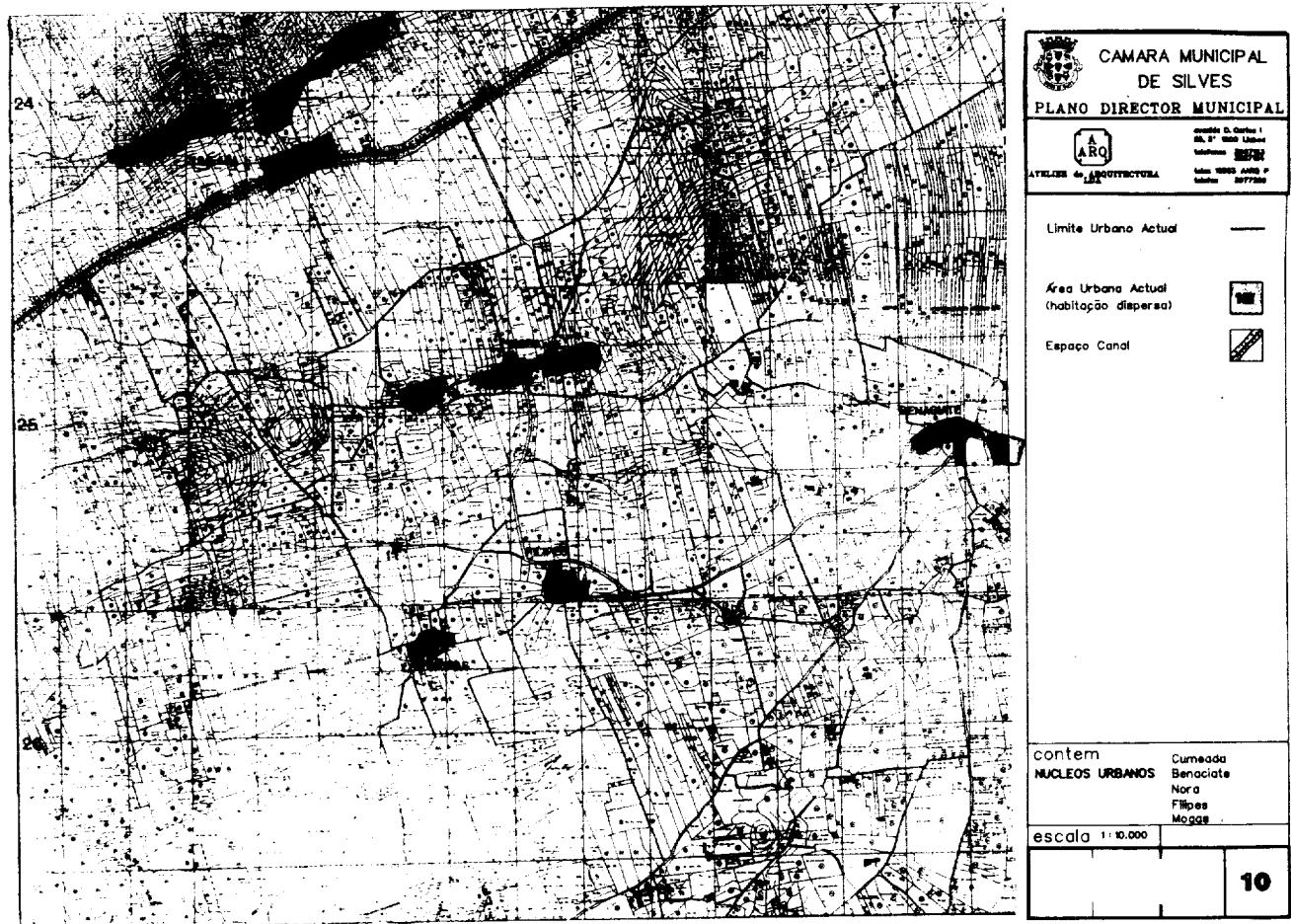
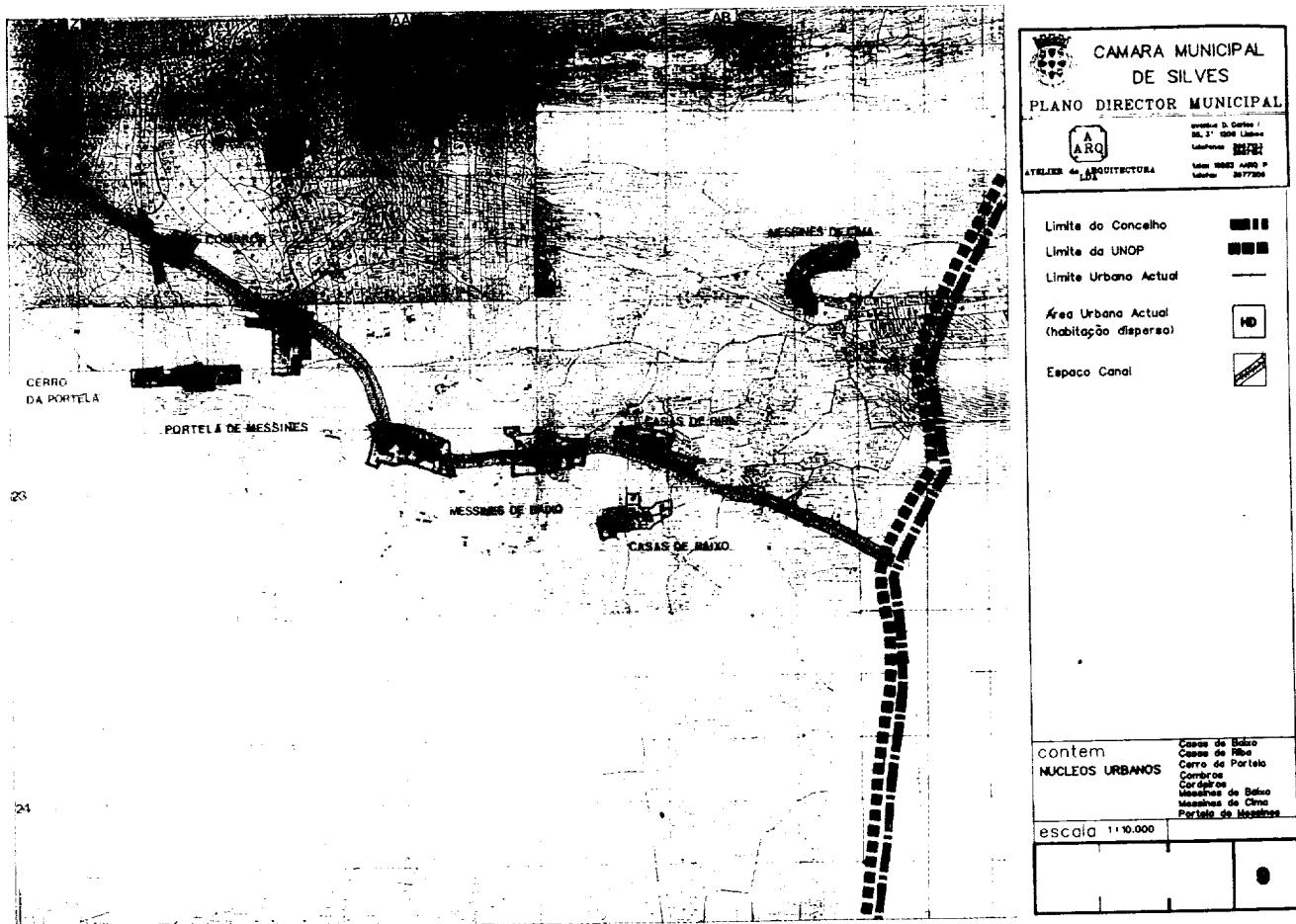




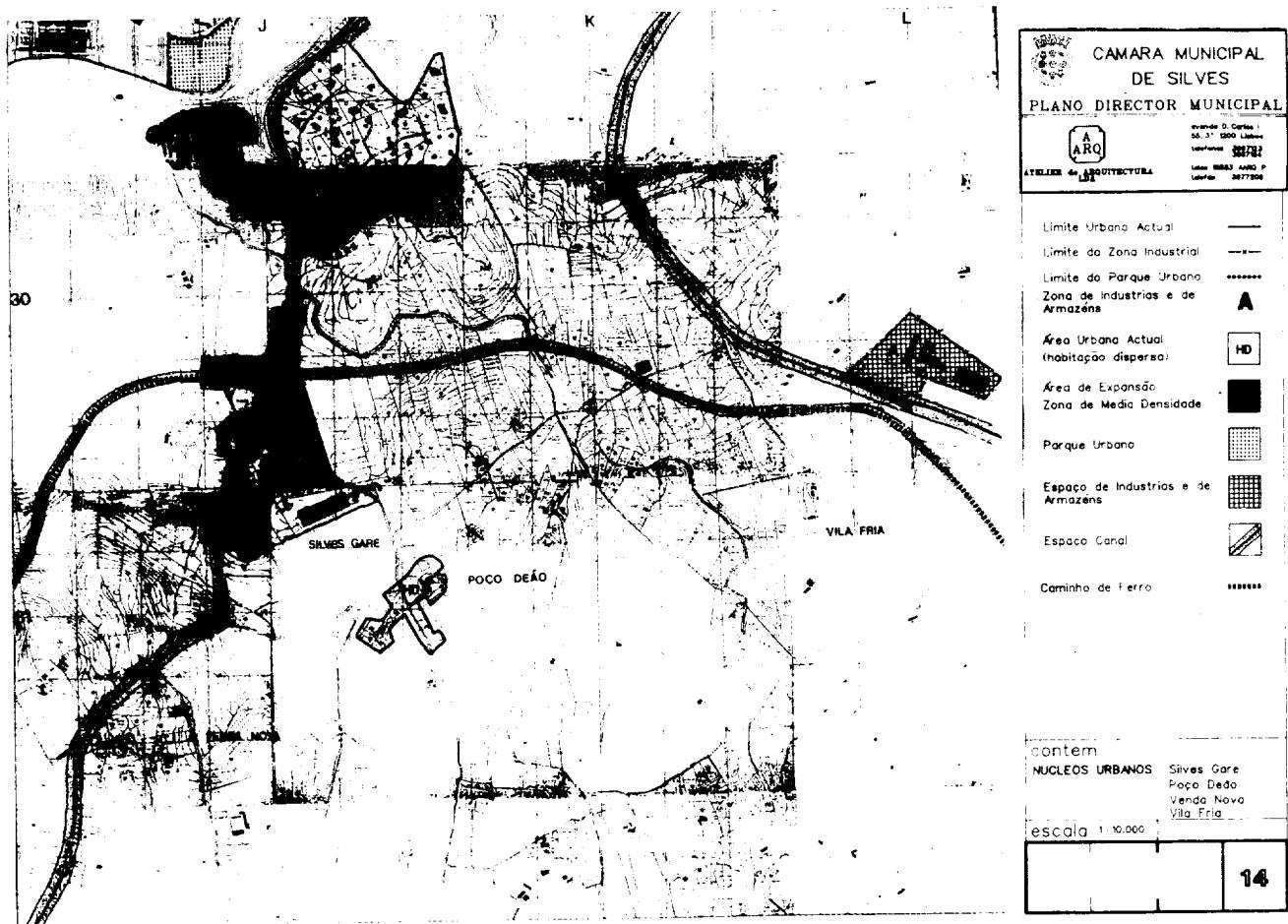
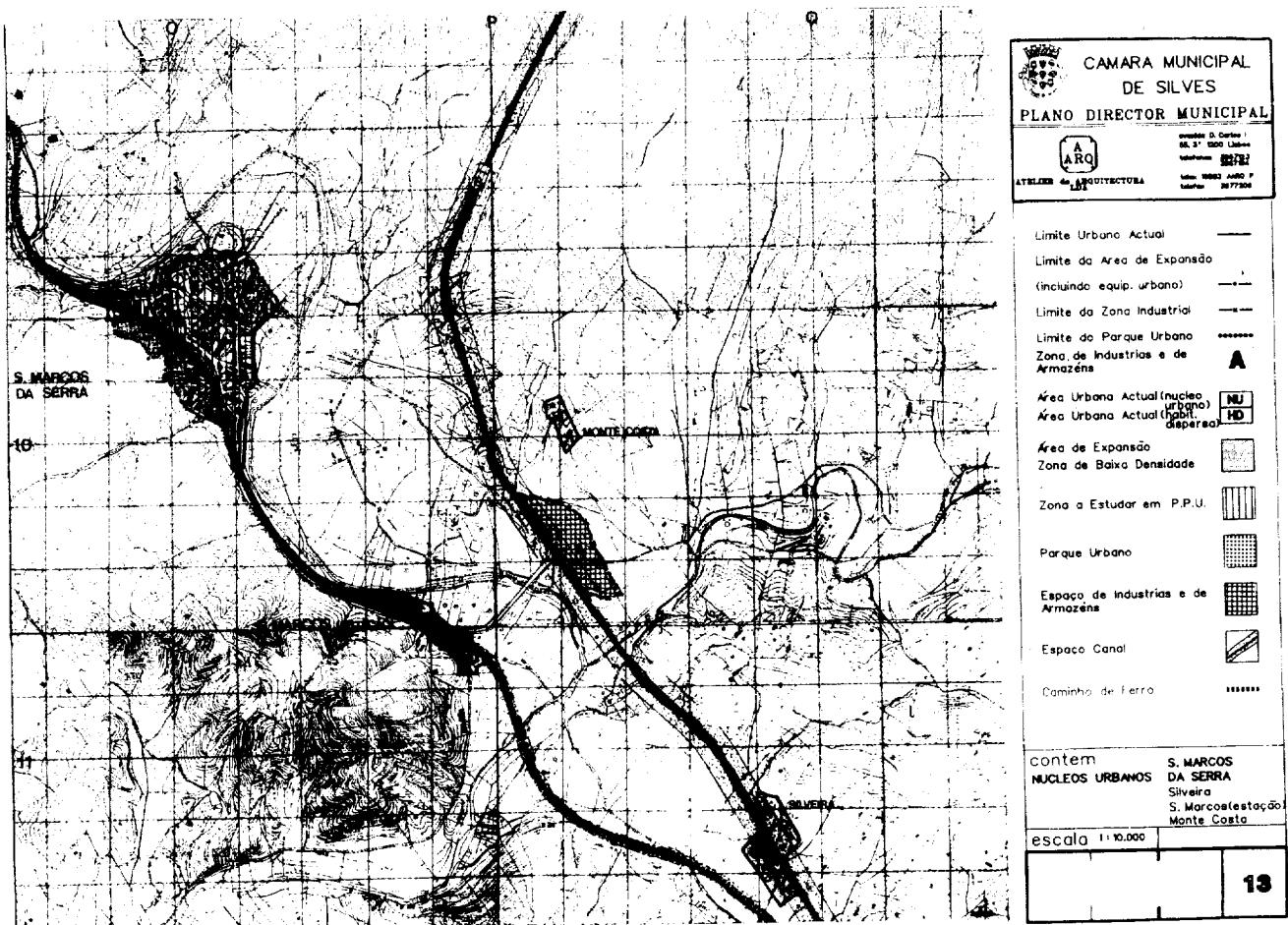


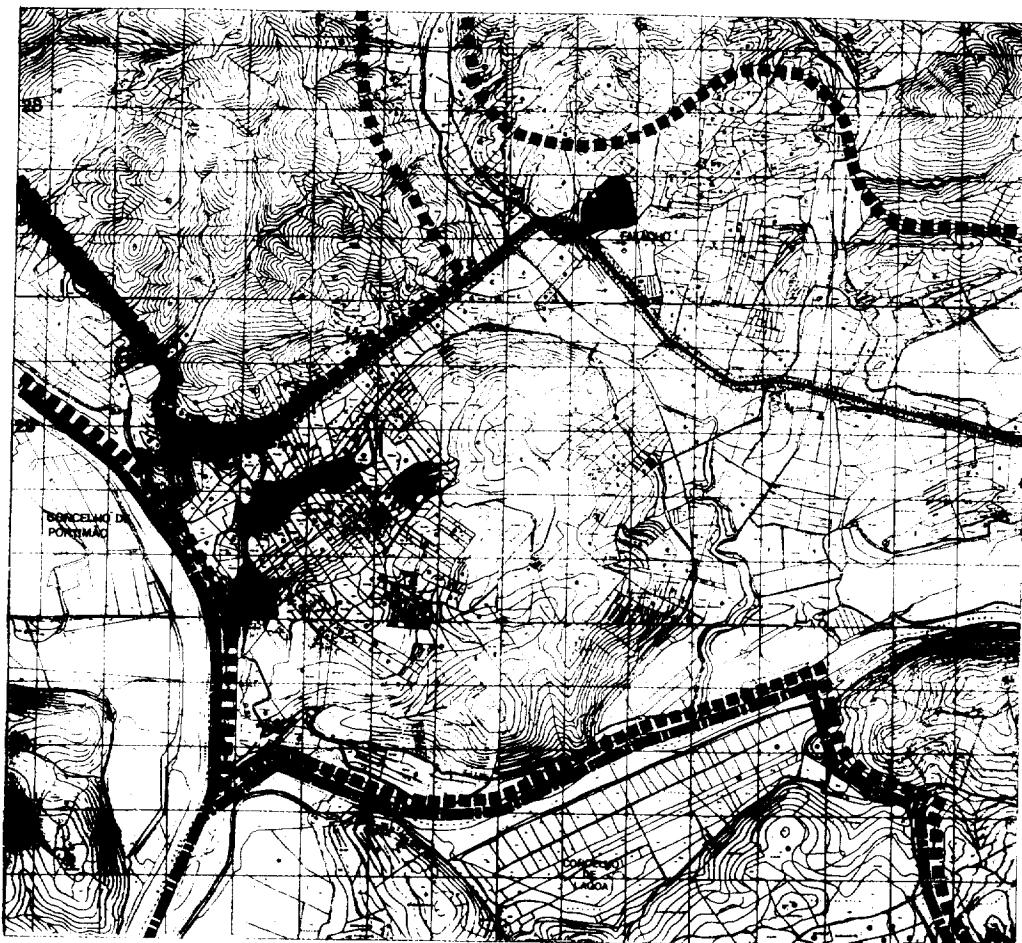


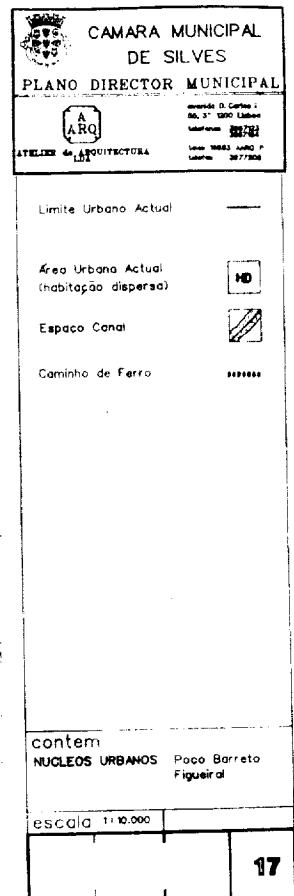
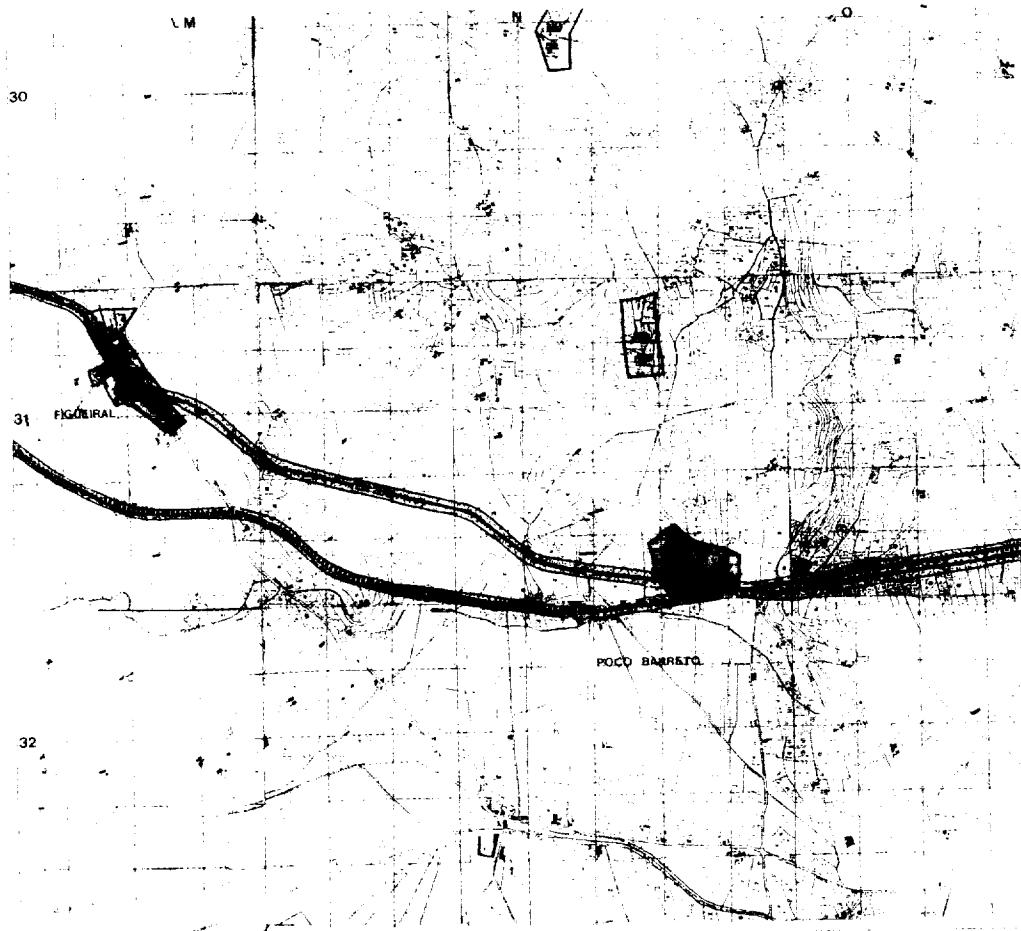














CAMARA MUNICIPAL DE SILVES	
PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	
A ARQ	ATELIER de ARQUITECTURA LDA
Av. da Cidade, 1 55.700 Lisboa Telefone: 887123 887184 Telex: 16483 AACD L Facsimile: 87729	
Limite do Concelho Unite da UNOP Limite Urbano Actual Limite da Area de Expansão Incluindo espaço urbano Limite da Zona Industrial Area Urbana Actual (ruas e ruas) [REU] Area Urbana Actual (habit. densa) [HD] Area de Expansão Zona de Baixa Densidade [ ] Zona de Media Densidade [ ] Zona de Alta Densidade [ ] Entreponto Rodovia-Ferroviário [ ] Espaço Canal [ ] Indústria Existente [ ] Caminho de ferro [ ]  conforme: NUCLEOS URBANOS Tunes, Amendoadas, Cortezes, Varzea do Poço da Figueira	
escala: 1/10000 (data: JUN 95)	
19	