



ANEXO 1

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

CÂMARA MUNICIPAL DE SILVES	
ENTRADA	24/07/2017
CLASSIF.	08.01.08.03
REGISTO N.º	P. 23819
CÓDIGO	Presidente JOGUE

Ex.ma Senhora Presidente da Câmara Municipal de Silves,

Maria João Serpa de Lança Falcão da Silva, titular do cartão de cidadão 10739407 e com número de contribuinte 166119393, e residente em Rua Helena Vaz da Silva, nº 15, 9ºD, 1750-405 Lisboa, vem, por este meio, manifestar a intenção de contratualizar com a Câmara Municipal a que V. Exa preside a elaboração de um plano de pormenor, com os fundamentos e nos termos que seguidamente expõe:

1. A proponente é proprietária de um prédio com sensivelmente 86600m², de acordo com anexos 1A e 1B (incluindo uma área coberta de meros 70m²), resultante já da expropriação de uma parcela de terreno a favor do Município de 31000m², de acordo com a descrição predial em livro n.º 13292, Livro n.º 32, da Freguesia de São Bartolomeu de Messines.
2. A área já expropriada destina-se à construção de um parque de feiras e mercados, de um terminal rodoviário e de áreas de serviço de autocaravanas.
3. Desses 86600m², áreas houve que foram já absorvidas pelas vias e que no PDM estão fora da “Zona a Estudar em PPU”, conforme Anexo 2, pelo que só cerca de 70025m² estão na Zona a estudar em PP, conforme Anexo 1C e 1D.
4. Portanto, a maioria do terreno, incluindo a zona expropriada, encontra-se em “Zona a estudar em PPU (parque urbano, feiras, mercados e reestruturação de rede viária)”, dentro do Núcleo Urbano de São Bartolomeu de Messines, de acordo com o Plano Diretor Municipal de Silves.
5. O Plano Diretor Municipal delimita, portanto, a área - de acordo com estudo prévio, de 102881 m² -, sujeitando-a à elaboração de instrumento de planeamento de pormenor que venha a definir as regras e parâmetros urbanísticos aplicáveis, viabilizando a adequada ocupação do solo.
6. De facto, é a este plano de pormenor de urbanização que compete definir o conjunto de regras que conformam o uso, ocupação e transformação do solo vertente, como resulta do artigo 15.º do Plano Diretor Municipal.

7. A elaboração deste Plano assume, portanto, relevo fundamental na perspectiva do interesse público municipal por se apresentar como um instrumento de planeamento que orienta o desenvolvimento desta área, promovendo a articulação com a envolvente próxima, prevendo uma reorganização viária que estrutura a Vila e assegurando a criação de novos e importantes equipamentos e de outros usos que com eles sejam compatíveis e, inclusive, promovam a sua utilização e centralidade.

8. Este interesse público municipal não se opõe a interesse privado, já que é o próprio legislador constitucional e ordinário que impõe a abertura dos procedimentos de planeamento aos titulares dos interesses a regular, de modo a que estes possam contribuir, com os seus meios, para a prossecução das políticas públicas de ordenamento e desenvolvimento municipal.

9. Ora, uma das vias – senão a principal via – de promoção da elaboração destes instrumentos de planeamento e na qual se pode adiantar, ainda que de forma meramente preliminar, as perspetivas de conformação do seu conteúdo, passa pela celebração de contratos para planeamento.

10. Contratos estes que têm hoje pleno cabimento legal, como o demonstra o artigo 47.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, e os artigos 79.º a 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

11. É, por isso, perfeitamente possível e legítimo, senão mesmo adequado, que se proceda à contratualização da elaboração de um plano de pormenor para a área a ele sujeita, sobretudo tendo em consideração que a proponente é a integral proprietária da área a sujeitar a plano, descontando, naturalmente, a área de que foi expropriada.

12. Efetivamente, a proponente encontra-se dotada de uma especial posição em face do procedimento de planeamento de pormenor: não só é proprietária da área para a qual aquele plano deve ser aprovado, como a possibilidade de desenvolvimento de qualquer pretensão urbanística depende da entrada em vigor deste plano.

7/02

13. Tanto é mais relevante a sua posição que, sem este plano de pormenor, as áreas identificadas no plano de ordenamento do Plano Diretor Municipal apenas surgem como parque urbano e destinadas a zonas verdes urbanas, podendo incluir equipamentos sociais complementares, o que cria verdadeiras reservas de urbanização, hoje sujeitas a um regime de caducidade (artigo 18.º da Lei de Bases acima mencionada).

14. Torna-se, por isso adequado que a Câmara Municipal, respondendo ao repto lançado pela presente manifestação de interesse, se pronuncie no sentido da celebração do contrato para planeamento solicitado e dê início do procedimento de elaboração do correspondente plano de pormenor, refletindo neste a melhor composição entre interesses públicos e privados, atualizados e testados à data da aprovação deste plano.

15. A este propósito, pretende a proprietária para o seu terreno promover uma sua divisão em duas parcelas ou lotes, consoante a ou as operações de transformação fundiária a mobilizar e o estatuto jurídico dos prédios delas resultantes, antevendo que dessa divisão venham a resultar, de acordo com a proposta de intervenção apresentada sob o Anexo 1D:

- uma parcela ou lote 1 (de aproximadamente 6226 m²), destinado a comércio, mais precisamente a uma superfície comercial com zona de cargas e descargas e estacionamento próprio, e para o qual já dispõe a proprietária de parceiro negocial que, ao abrigo de um contrato promessa de compra e venda, se compromete a contribuir para a plena concretização do contrato para planeamento e do plano de pormenor a que este se ligue;

- uma parcela ou lote 2 (de aproximadamente 61289 m²), que se destine predominantemente a comércio e serviços, ainda que possa admitir outros usos complementares ou compatíveis, como o habitacional e de armazenagem, e que configurará uma área para futura urbanização, de acordo com a figura dos reparcelamentos que criam parcelas para urbanização.

16. A estas áreas acrescerão as cedências que sejam consideradas pelo Município de Silves, e nas quais se incluirá necessariamente uma via de circulação que irá simultaneamente viabilizar a ocupação do parque de feiras e de mercados e da demais área a ocupar da propriedade da proponente.

17. De facto, de acordo com um estudo prévio elaborado, que naturalmente ficará sujeito aos devidos ajustamentos e alterações motivados pela elaboração do Plano de Pormenor, o limite do terreno é aproximadamente de 102881 m².

18. Esta intervenção integra-se no âmbito das atribuições municipais e enquadra-se, com grande razoabilidade, nos termos de referência a ser elaborados para o Plano de Pormenor, uma vez que por via destes deverá organizar-se uma área com vocação urbana, que integra – como refere o Plano Diretor Municipal – um parque urbano, mas ao qual podem ser aliados e cumulados outros usos e ocupações – como o comercial e o de serviços – que lhe são compatíveis e complementares.

19. Ocupações estas que promoverão a multifuncionalidade da área em apreço e contribuirão para um tecido urbano mais sustentável, permitindo cumprir as exigências de dinamização e desenvolvimento do aglomerado de São Bartolomeu de Messines; assim se potenciando a política de requalificação e revitalização desejável para a área de intervenção do Plano de Pormenor.

20. A concretização prioritária do plano é ainda importante do ponto de vista da viabilização da execução do próprio parque urbano, na medida em que se revela como imprescindível para a consolidação do eixo viário estruturante que constituirá um dos objectivos daquele Plano.

21. Acrescente-se que a proponente, além de ser proprietária da esmagadora maioria da área territorial relevante do Plano de Pormenor, detém, sobretudo através da sua parceria com os seus contratantes do contrato promessa celebrado em 18 de outubro de 2016, capacidade técnica, económica-financeira e experiência no desenvolvimento de operações urbanísticas como a vertente e na elaboração de planos e de outros instrumentos que as enquadrem.

22. Assim tem a proponente a intenção de promover a elaboração do plano recorrendo à contratualização, comprometendo-se a assumir os encargos financeiros resultantes da sua elaboração e execução, bem como a colocar à disposição do Município de Silves uma equipa técnica plural e competente que leve a bom porto e dentro de um prazo

adequado os trabalhos de elaboração da proposta do plano de pormenor, bem como que integre todas as modificações e ajustamentos considerados necessários e adequados pelos órgãos competentes do Município de Silves.

23. É igualmente relevante, do ponto de vista do interesse público urbanístico, que se desenvolvam as sinergias necessárias para a elaboração e cabal execução do Plano de Pormenor, o que pressupõe um espírito e tarefa de colaboração entre o Município e o proprietário.

24. A este propósito, a circunstância de a área em causa (não expropriada) pertencer a apenas um proprietário não permite deixar dúvidas quanto à legitimidade de este poder participar, através de uma equipa técnica por ele designada e aceite pelo Município de Silves, na elaboração técnica do Plano de Pormenor.

25. Do mesmo modo, poder-se-á justificar, com base naquele mesmo argumento, a infungibilidade e acessoriedade das obras realizadas face ao plano e operações urbanísticas a aprovar, de modo a cometer a realização de algumas infraestruturas gerais na área do plano ao atual proponente ou aos seus parceiros.

26. Acresce que a proponente tem plena consciência que os contratos para planeamento, muito embora sejam admitidos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estão sujeitos a um conjunto de limitações, que denunciam o seu estatuto particular de entre os contratos que se debruçam sobre o exercício de poderes públicos.

27. Desde logo, um contrato através do qual se pretenda definir os termos de elaboração de um plano de pormenor exigido por um plano de nível superior, não pode, por si só, suprir a ausência de tal instrumento de planeamento, pelo que a reserva de urbanização apenas pode ser levantada mediante a entrada em vigor do Plano de Pormenor.

28. De facto, como estes instrumentos de planeamento têm como tarefa essencial a ponderação de todos os interesses, públicos e privados, coenvolvidos no plano, a integração neste de uma solução contratualizada com alguns particulares tem de estar sempre dependente dos resultados concretos do processo (complexo e plural) de ponderação.

29. Consciente daquelas circunstâncias e da necessidade desta ponderação, manifesta a proponente a intenção de recorrer à contratualização para promover a elaboração do Plano de Pormenor, por esta corresponder à melhor via de garantir uma ocupação urbanística sustentável e realizável na área de intervenção daquele Plano.

Documento de fundamentação para a elaboração do plano

Em complemento dos dados já indicados na manifestação de intenção de contratualização da elaboração de um plano de pormenor, vem a proponente apresentar uma fundamentação de alguns dos pontos que, na sua perspetiva, podem e devem enformar os termos em que se procederá à celebração do contrato para planeamento e da elaboração do Plano de Pormenor. Sem desprimor de a minuta e os termos do contrato para planeamento serem primariamente definidos pela e acertados com a Câmara Municipal de Silves.

a) Plantas de localização

A proponente, integra na presente proposta a planta de localização do seu prédio, bem como um extrato da planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Silves, que identifica a área em "Zona a estudar em PPU (parque urbano, feiras, mercados e reestruturação de rede viária)", dentro do Núcleo Urbano de São Bartolomeu de Messines. Cfr. Anexos 1 e 2.

b) Comprovativos da titularidade dos prédios

Comprova igualmente a proponente (entregando a correspondente Certidão de Registo Predial, com a descrição n.º 13292, no livro n.º 32, da Freguesia de São Bartolomeu de Messines, sob o Anexo 4) que o prédio, na sua parte não expropriada, é da sua propriedade, correspondendo integralmente à área identificada como "Zona a estudar em PPU" e, portanto, à área presumivelmente a ser abrangida pelo Plano de Pormenor.

Dada a possibilidade, também ela legalmente reconhecida, de contribuição de terceiros investidores e interessados na colaboração para a execução dos instrumentos de planeamento, remete-se como Anexo 3 o contrato promessa de compra e venda celebrado com vista à concretização de parte das obrigações a assumir pela proponente, em especial no que se refere à execução de infraestruturas e à criação e execução da parcela ou lote 1, nos termos explanados no ponto 15 da manifestação de interesse.

- c) Apresentação dos objetivos e linhas estratégicas para o plano, fundamentando a sua oportunidade

Apesar da definição dos objetivos e linhas estratégicas para o plano, condensados nos seus termos de referência, ser da competência e responsabilidade da Câmara Municipal e de estes, até ao momento, não terem sido ainda elaborados, é inequívoco que a intervenção pretendida pela proponente se integra no âmbito das atribuições municipais e enquadra-se, com grande razoabilidade, nos termos de referência a ser elaborados para o Plano de Pormenor, uma vez que por via destes deverá organizar-se uma área com vocação urbana, que integra – como refere o Plano Diretor Municipal de Silves – um parque urbano, mas ao qual podem ser aliados e cumulados outros usos e ocupações – como o comercial e o de serviços ou demais usos mistos – que lhe são compatíveis e complementares.

As ocupação proposta, com a identificação de duas parcelas ou lotes, que deverão ser preenchidas, em termos funcionais e físicos, pelo Plano de Pormenor, assegura multifuncionalidade da área em apreço e contribui para um tecido urbano mais sustentável, permitindo cumprir as exigências de dinamização e desenvolvimento do aglomerado de São Bartolomeu de Messines.

Desta forma se promove a requalificação e revitalização desejável para a área de intervenção do Plano de Pormenor, numa área que hoje se encontra desocupada (ainda que vocacionada pelo Plano Diretor Municipal para usos urbanos), permitindo a sua devida interligação com a zona urbana existente e com os equipamentos previstos e já aprovados para o local: um parque de feiras e mercados, de um terminal rodoviário, de áreas de serviço de autocaravanas e de uma zona de eventos.

A concretização do plano é ainda importante do ponto de vista da viabilização da execução do próprio parque urbano, na medida em que se revela como imprescindível para a consolidação do eixo viário estruturante que constituirá um dos objetivos daquele Plano.

Deste modo, ainda que na ausência dos termos de referência, é inegável que a proposta apresentada se articula com a atual ocupação de São Bartolomeu de Messines e com os equipamentos e estruturação viária projetados, permitindo fechar a malha urbana, contribuindo para a dinâmica empresarial de São Bartolomeu de Messines.

Especificamente quanto aos usos propostos, é reconhecido que os mesmos ultrapassam os previstos no Plano Diretor Municipal, já de 1995, que afetava toda a

H107

área a parque urbano, feiras, mercado e reestruturação da rede viária. Todavia, julgamos ser já reconhecível, em face da área expropriada pelo Município para aquelas finalidades, que a área marcada como a estudar em PPU se encontrava sobredimensionada, não sendo necessário nem exequível que se venha a expropriar ou a afetar todo aquele espaço a usos públicos.

Por esse motivo, é um exercício adequado e legítimo que, em sede de elaboração de um Plano de Pormenor, o Município repondere as opções que tomou em sede do Plano Diretor Municipal de forma que, sem alterar a estratégia deste, modifique as regras de ocupação, uso e transformação do solo que hoje já não façam sentido territorial. É esta a razão pela qual o legislador prevê um princípio da hierarquia mitigado, pelo qual planos municipais de nível inferior (como o Plano de Pormenor) podem modificar plano de nível superior (como o Plano Diretor Municipal), desde que fundamentem as suas opções adequadamente e, naturalmente, identifiquem as normas que alteram.

Especificamente quanto à fundamentação que nos é solicitada quanto à ampliação de usos no local, a mesma é dada pelos princípios que devem reger o urbanismo e ordenamento do território nacional e municipal.

Como é sabido, são os instrumentos de planeamento municipal que procedem à espacialização dos vários usos no território, através das tarefas da classificação e da qualificação dos solos. De facto, a principal função dos planos municipais é a estruturação espacial do território municipal, função que é alcançada pela referenciação espacial dos vários usos e atividades neles admitidos, ou seja, pela afetação de porções do território ao desempenho de determinadas finalidades.

Esta função é obtida pelo recurso à tradicional técnica urbanística do zonamento – em causa está um zonamento funcional que procede à definição dos destinos e vocações de cada uma das parcelas do território –, sendo através dela que o município define as escolhas fundamentais atinentes à localização de funções e das atividades humanas a prever – habitacionais, de atividades económicas (industriais, turísticas, comerciais e de serviços, agrícolas, florestais), etc. – e tem na sua base as tarefas essenciais para a definição do regime do uso do solo: a sua classificação e qualificação.

É isso, efetivamente, que decorre atualmente do artigo 70.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, ao determinar que o regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo, artigos que propugnam que a definição das regras de ocupação,

uso e transformação do território deve ser promovida, por regra e preferencialmente, no seio de instrumentos de planeamento físico do território e, em particular, dada a função que lhes é atribuída no sistema de gestão territorial, por meio dos planos municipais.

A classificação e a qualificação do solo constituem, assim, a forma de manifestação do regime de uso do solo, sobre as quais assenta o modelo de estrutura espacial do território municipal.

No que concerne à classificação, a mesma corresponde à determinação do destino básico dos solos, apenas admitindo a nossa lei duas classes: a de solo urbano e a de solo rural (atualmente rústico). Após esta tarefa de classificação e, através dela, de delimitação do perímetro urbano, os planos procedem, ainda, à sua qualificação dos solos, tarefa que se exprime, nos termos da lei, na determinação das potencialidades dos terrenos em função do uso dominante que neles pode ser desenvolvido, estabelecendo, para além dos correspondentes usos, também, quando admissível, a respetiva edificabilidade.

De acordo com o regime legal em vigor (e do antecedente), as categorias (funcionais) de uso do solo devem ser determinadas por referência ao *uso dominante* nelas admitido, o que exclui, como princípio, categorias destinadas para usos exclusivos. Admitem-se, assim, dentro de cada categoria, ao lado do referido uso dominante, utilizações ou usos complementares ou acessórios (usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste) e utilizações e usos compatíveis (usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com ele mediante o cumprimento dos requisitos que garantam essa compatibilização), o que tem como consequência a admissão de usos mistos.

A caracterização, pela lei, da tarefa de qualificação dos solos como indicação dos usos dominantes nelas admitidos tem como objetivo principal a substituição do tradicional zonamento mono-funcionalista por um zonamento plurifuncional das diferentes áreas do município, de modo a garantir “uma coexistência harmoniosa das funções”, apenas dessa forma sendo possível concretizar um dos mais relevantes princípios jurídicos do planeamento urbanístico atual: o princípio da mistura de usos compatíveis ou da proximidade simbiótica, que se apresenta como complementar de um outro, de sinal contrário — o da separação de usos incompatíveis. Enquanto este último se refere aos usos territoriais que se prejudicam mutuamente — assumindo-se

como uma expressão da obrigação de o plano tomar em consideração todas as consequências, designadamente de natureza ambiental, dos tipos e modalidades de utilização por ele estabelecidos —, o primeiro, fundamental em matéria de planeamento territorial, compele à promoção de uma mistura de distintos usos, de forma a otimizar a localização de atividades de diferente natureza.

Assim, as categorias de uso do solo identificam áreas territoriais que ficam afetadas a um “uso dominante, o qual dá a denominação à classe” e que deverá ser privilegiado pelo plano, mas podendo, de acordo com o princípio referido, “ser toleradas ou mesmo estimuladas as actividades complementares ou paralelas, que de algum modo contribuam para desenvolver e valorizar o sistema. É assim que, no interior de um território de classe de uso urbano, ou de classe de uso florestal ou agrícola, há uma diversidade de actividades que diferenciam a paisagem, estruturam o meio, sem o pôr em causa. Antes pelo contrário, esta diversidade de actividades assegura melhores níveis de desenvolvimento e de estabilidade ao uso dominante”(cfr. Manuel Costa Lobo, Sidónio Pardal, Paulo Correia e Margarida Sousa Lobo, Normas Urbanísticas, vol. I, 2.^a ed., Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, Universidade Técnica de Lisboa, pp. 181 e 182).

Refira-se que a tendência da teoria do planeamento que recorre ao zonamento do espaço tende cada vez mais a configurar esta técnica como um tubo de ensaio para novas formas de zonamento mais flexíveis, como o mixed-use zoning – que substitui o conceito de uso dominante pela recomendação de usos indesejáveis, compatíveis e preferenciais – e o incentive zoning – que identifica os usos desejáveis. Tudo a apontar no sentido de se promover uma aproximação ou mistura de utilizações compatíveis que garanta a otimização das atividades humanas de diferente natureza que lhes estão associadas.

Em especial esta mistura de usos é relevante na área a afetar a PPU, uma vez que sendo desnecessária a manutenção de uma "reserva de urbanização", que sempre comportaria encargos para a Administração, é importante ter consciência dos usos que, tanto do ponto de vista público, como do ponto de vista privado, fazem sentido no território e serão estes essencialmente os habitacionais, a par dos comerciais e de serviços.

Todavia competirá à versão final do Plano de Pormenor, adotada na sequência de momentos de participação, cooperação e ponderação, definir quais os usos que venham a ser, no final, admitidos.

d) Apresentação da proposta de programação da execução do Plano

É assumido, na presente proposta, que a programação do Plano assenta em duas opções-base: a afetação do lote 1 para um uso específico e definido à partida; e a afetação de um lote 2 para usos que poderão ainda ser precisados em sede de Plano de Pormenor (ainda que obedecendo às exigências de multifuncionalidade e mistura de usos) e, por isso também, para uma programação menos precisa.

Por esse motivo se remete o lote 2 para um estatuto de uma área para futura urbanização, " de acordo com a figura dos reparcelamentos que criam parcelas para urbanização". Com esta menção não se pretende proceder a qualquer recuperação dos espaços ou solos urbanizáveis – recuperação essa indesejável e impossível à luz do mais recente quadro legislativo –, mas apenas remeter para uma figura específica, que encontra fundamentação doutrinária e legal.

Estes reparcelamentos (loteamentos em sentido amplo) que criam parcelas para urbanização são estudados e explicitados por Fernanda Paula Oliveira e Dulce Lopes, Execução Programada de Planos Municipais. As Unidades de Execução como Instrumento de Programação Urbanística e o Reparcelamento Urbano como Figura Pluriforme, Coimbra, Almedina, 2013, e caracterizam-se essencialmente pelo seguinte:

- Poderem resultar da operação de reparcelamento, apenas parcelas para urbanização às quais é associada uma capacidade edificativa genérica, embora estabilizada, mas que apenas será concretizada em posteriores operações urbanísticas, em regra de loteamento, aprovadas parcela a parcela;

- Assim se compatibiliza a necessidade de definir o estatuto jurídico básico de um prédio destinado a integrar o processo de urbanização para colocação no comércio jurídico com a necessidade de evitar amarrar-se os interessados a uma determinada solução urbanística que pode não ser a por eles pretendida (pelo menos de forma imediata), deixando, deste modo, uma maior flexibilidade de ação futura;

- Para que estas parcelas para urbanização possam ser aprovadas – aprovação que consideramos dever ser objeto de um procedimento de controlo prévio análogo ao dos loteamentos, a não ser que sejam definidas em plano de pormenor com efeitos registais – necessário se torna que as mesmas sejam servidas ou possam vir a sê-lo por obras de urbanização, as quais por sua vez, se tiverem de ser criadas ou reforçadas,

estarão também sujeitas ao procedimento de controlo prévio legalmente previsto para este tipo de operação urbanística.

- Ou seja, tem de se fazer neste caso um raciocínio similar ao pressuposto no âmbito de loteamentos com obras de urbanização, caso estas se venham a revelar necessárias para garantir a funcionalidade e autonomia das parcelas a criar (havendo lugar à aprovação de uma operação de reparcelamento seguida da aprovação das correspondentes obras de urbanização e emissão de título único).

- O alvará (de reparcelamento ou de reparcelamento com obras de urbanização) é um título que serve para efeitos de registo predial, podendo com base nele individualizar-se as unidades prediais (as parcelas para urbanização) definidas com a capacidade edificativa que lhes foi associada, parcelas estas que terão um estatuto indubitavelmente urbano e serão levadas a registo.

Note-se que poderia questionar-se se com o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, em especial o previsto no artigo 164.º e alínea a) do n.º 1 do artigo 169.º] e com a eliminação do "solo urbanizável" deixaria de fazer sentido a previsão deste reparcelamento que cria parcelas para futura urbanização, Porém, como refere Fernanda Paula Oliveira, no seu Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, anotação ao artigo 164.º a "flexibilidade desta modalidade do reparcelamento urbano (que dá origem a parcelas para urbanização) continua a apresentar-se, em muitas situações, como uma importante forma de programação da ocupação dos solos (por exemplo, em espaços vazios dentro das cidades que necessitam de ser reestruturados e "preenchidos" de forma coerente)". Acrescentando que "a concretização de operações de reparcelamento que dão origem, não a lotes para construção, mas a parcelas para urbanização, não está afastada, tendo, contudo, de ser reconduzida às operações de estruturação da propriedade reguladas no artigo 162.º do presente diploma, que também abrange operações de reparcelamento".

Em qualquer caso, os contornos desta figura serão definidos em sede de elaboração do Plano de Pormenor, estipulando-se nele todos os critérios que permitirão concretizar o estatuto urbanístico da parcela para urbanização criada, programando-a de forma adequada e cumprindo todas as exigências legais.

e) Qualificação de isenção de avaliação ambiental estratégica

A proposta de plano de pormenor visa estabelecer um conjunto de regras de uso e ocupação do espaço para uma área de intervenção de cerca de 9 hectares, integrada no perímetro urbano, portanto uma área reduzida à qual se reconheceu, no Plano Diretor Municipal, vocação urbanística.

Para esta área prevê-se a colmatação e fecho da malha urbana cuja ocupação já foi iniciada pelo Município de Silves através da criação de uma um parque de feiras e mercados, de um terminal rodoviário e de áreas de serviço de autocaravanas

Com o plano de pormenor pretende-se assim, estabelecer as bases da consolidação do espaço destinado a habitação, comércio e serviços e, em especial permitir uma infraestruturaração adequada do espaço urbano envolvente.

Acresce a estes factos, que:

a) O plano não prevê a localização de atividades que pela sua natureza, dimensão, condições de funcionamento ou afectação de recursos, sejam susceptíveis de produzir efeitos significativos no ambiente;

b) O plano obedece, no essencial, ao estabelecido no Plano Diretor Municipal de Silves, apresentando condições ambientalmente favoráveis, nomeadamente quanto à tipologia de atividades a instalar, que não são de cariz poluente;

c) Na área de intervenção do plano não há assinalar condicionantes biofísicas/ambientais de relevância;

d) O plano cumpre a legislação vigente, não se considerando pertinente a implementação de legislação específica nesta matéria;

Atendendo ao consignado no n.º 2 do anexo do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, é possível justificar, atendendo às características das atividades que se considera provável implementar na área do Plano e dos seus possíveis efeitos no ambiente, a não submissão do presente plano a avaliação ambiental estratégica.

Isto porque se verifica:

a) A inexistência de efeitos significativos no ambiente, pelo que não se aplicam os critérios de probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos mesmos;

b) A inexistência de quaisquer efeitos cumulativos significativos;

c) A inexistência de quaisquer efeitos transfronteiriços;

d) A inexistência de riscos para a saúde humana ou para o ambiente;

e) A inexistência de quaisquer efeitos significativos em termos de dimensão e extensão espacial;

f) O exíguo valor e vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, tendo em conta as características naturais específicas ou património cultural;

g) A inexistência de efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

f) Proposta de cronograma para a elaboração do plano

Ficando os *trabalhos técnicos* relativos ao plano de pormenor a cargo da proponente e do parceiro deste na concretização do Plano e da sua execução, nos termos do contrato para planeamento a celebrar, antevê-se que aqueles trabalhos, incluindo a aquisição e homologação de cartografia com as características adequadas ao plano que se pretende elaborar, assim como o relatório sobre a recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, sejam realizados no prazo global de 120 dias.

Para o efeito a elaboração do estudo de caracterização e diagnóstico será feito no prazo de 30 dias a contar do termo do período de participação preventiva.

Por seu turno, a elaboração da proposta base de plano será concretizada no prazo de 30 dias a contar da apreciação e aprovação pelo Executivo municipal daquele estudo e caracterização e diagnóstico.

Após as fases de acompanhamento de entidades públicas e de discussão pública da proposta do plano de pormenor, a elaboração dos respetivos projetos de relatórios de ponderação e a introdução das alterações necessárias à proposta base de plano serão feitas cada no prazo de 30 dias após solicitação do executivo municipal, acompanhada de todos os elementos relevantes para ponderação.

Por último, caso o Município de Silves se pronuncie no sentido de dever ser feita avaliação de impacte estratégico na presente situação – opção esta que, numa análise puramente técnico-jurídica, não se mostra à partida exigível, dada a vocação urbana da área em apreço e a inexistência de valores ambientais a salvaguardar – acrescem àqueles tempos, o prazo de 30 dias para elaboração e apresentação do respetivo Relatório Ambiental.

g) Proposta de equipa técnica;

17/02/14

A proponente compromete-se, por via desta manifestação de interesse e do contrato para planeamento que se pretende que se lhe siga, a contratar e custear a equipa técnica que vai proceder à elaboração dos projetos necessários para elaboração do plano de pormenor.

Para o efeito, propõe, desde já a proponente, para ficar sujeita ao crivo do Município de Silves e do auditório jurídico (dada a necessidade de colocar a proposta do contrato para planeamento a discussão pública), a seguinte formação da composição técnica:

Arquitecto e Coordenador Técnico:
Arq.º José António Teixeira Gomes
NIF: 184290830
CC: 6537140
Inscrito na OA n.º 5897

Engenheiro Civil:
Eng.º Jorge Manuel Ramos Pereira
NIF: 217 981 143
CC: 11940313
Membro da OET: 10270

Arquitecto Paisagista:
Arq.ª Pais.ª Natacha Sofia Fernandes Chumbo
NIF: 212390660
CC: 11225406
Membro da APAP: 634

Técnico Urbanista:
Arq.º António João Rocha Baptista de Lima
NIF: 206701055
CC: 9265067
Membro da OA: 5519

Direito:
Dr.ª Dulce Lopes
NIF: 215765354
CC: 10844517
Doutora em Direito e Assistente da FDUC

Agradecendo antecipadamente a atenção dispensada.

Subscrevo-me com os melhores cumprimentos,

Maria João Serpa de Lança Falcão da Silva
Maria João Serpa da Lança Falcão da Silva