



# **ANEXO 1**

# **MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE**



*M. Rocket*

**Exm<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> Presidente da Câmara Municipal de Silves,**

Eugénio António & António Eugénio Lda, com sede na Rua Quinta das Flores, nº12, 8375-130 S. Bartolomeu de Messines, Freguesia de São Bartolomeu de Messines, Concelho de Silves, com número de contribuinte 502 168 048, alvará de construção IMPIC nº13711, vêm por este meio, manifestar o seu interesse na contratualização de elaboração de Plano de Pormenor com a Câmara Municipal de Silves, com os fundamentos e termos apresentados de seguida:

A proponente é uma empresa de promoção imobiliária e construção civil com ampla experiência na elaboração e desenvolvimento de projetos imobiliários, tanto na vertente habitacional e comercial/industrial. Formada em 1989, a proponente desenvolve a sua atividade em praticamente toda a cadeia de valor da construção civil, da elaboração do projeto aos trabalhos de construção, do planeamento de obra à comercialização do produto imobiliário. Igualmente variada é a sua experiência na tipologia e escala dos projetos que empreendeu, desde a construção da mera moradia à elaboração de loteamento urbano, do bloco de apartamentos à urbanização industrial.

Central ao seu modelo de negócio está a edificação do produto imobiliário realizado, sendo que, no decurso dos projetos a que a proponente se propôs, sempre deu preferência à comercialização do imóvel construído ao invés da venda de lotes ou terrenos desprovidos de edificação.

Face ao acima exposto, a proponente propõe-se a executar um Plano de Pormenor sobre dois prédios rústicos no Ribeiro Meirinho, de sua propriedade, de 74290 m<sup>2</sup> e 53236 m<sup>2</sup>, conforme os Anexos, explicitados em artigo matricial predial nº 63 e 75, respectivamente, da Freguesia de São Bartolomeu de Messines.

A Proponente, através do Plano de Pormenor aqui proposto, visa proceder à ampliação do parque de acolhimento empresarial e industrial "Algarpark" nos números rústicos acima expostos. O "Algarpark" é um parque de acolhimento empresarial e industrial projectado e edificado pela proponente, inicialmente composto por 4 lotes para naveas empresariais. De momento, estão erigidos 2 lotes, o lote nº3 com 4 frações que ostenta uma taxa de ocupação de 100% e o lote nº2 com 14 frações, com uma taxa de ocupação de 85% no total. O lote número 1 encontra-se em construção, prevendo-se que apresente mais 7 frações, as quais terão uma especialização mais virada para a logística empresarial. O lote 4, com apenas um espaço, está em fase de elaboração de projeto.

O Parque Empresarial Algarpark alberga, de momento, 15 empresas diferentes, que aí laboram. Das 15 empresas localizadas no Parque, nenhuma resulta de uma deslocalização da vila de São Bartolomeu de Messines e apenas uma se realocizou de outra localidade do concelho de Silves. Para todos os efeitos, a edificação do Algarpark atraiu para o concelho de Silves, e mais propriamente, para a freguesia de São Bartolomeu de Messines, 14 empresas, que de outra forma, se iriam localizar noutros espaços, muito provavelmente, fora do concelho. Numa estimativa algo rudimentar, falamos de uma criação de nada menos do que cerca de 80 empregos na freguesia, com todos os decorrentes empregos indiretos que tal atividade económica prevê.

Com a construção destes 3 lotes, esgota-se a zona delimitada para construção de instalação de zona industrial da proponente, sendo que o mesmo tem interesse em prosseguir com a continuação da edificação do Algarpark. A proponente entende, através do seu contacto com o mercado e do seu trabalho de pesquisa, de que existe procura para mais naves empresariais, e conseqüentemente, maior atração de empresas e criação de valor para o concelho.

Mais ainda, do Plano de Pormenor resultará uma área que decorre da expansão natural de um Parque Empresarial já consolidado. O Plano de Pormenor ora explanado não existe no vácuo; resulta antes de uma expansão natural de uma área com dinâmica própria e firmada, o que permite que a sua realização seja feita com critérios de continuidade.

Realce-se de que a proponente apresenta os meios técnicos, financeiros e o capital de experiência para, não só elaborar o Plano de Pormenor, mas também levar a bom porto a sua execução. Desfruta igualmente do capital de experiência obtido na construção do Algarpark supracitado, como na execução do Loteamento “Urbanização dos Cordeiros”, localizado na periferia da vila de São Bartolomeu de Messines, o qual se encontra não só perfeitamente consolidado em termos urbanísticos, como foi totalmente comercializado pela proponente. Ora assim se prova não só a vontade, experiência e capacidade técnica da proponente no que toca a atos de transformação fundiária e construção, mas fica igualmente comprovada a capacidade comercial de efetivamente ocupar os espaços com atividade empresarial de valor acrescentado para o concelho. A ampliação do Algarpark já foi alvo de ponderação por parte de várias entidades regionais e locais. Apresentada a pretensão de ampliação, a mesma foi acolhida positivamente pela Direção Regional da Economia<sup>1</sup>, pelas Estradas de Portugal<sup>2</sup> e pela CCDR<sup>3</sup> do Algarve, conforme exposto nos documentos em anexo. A ampliação do

---

<sup>1</sup> Conforme Anexo.

<sup>2</sup> Conforme Anexo.

<sup>3</sup> Conforme Anexo.

Algarpark foi integrada nas pretensões para revisão de Plano Diretor Municipal de Silves a 28/01/2008<sup>4</sup>. As alterações na legislação sobre os Instrumentos de Gestão Territorial, que generalizaram o procedimento de elaboração de Plano de Pormenor, aliadas ao facto do novo Plano Municipal de Silves não ter sido ainda alvo de aprovação levam o proponente a esta manifestação de interesse de execução de Plano de Pormenor.

Os documentos atrás apresentados e a pertinência do investimento em questão levaram a que a proposta de ampliação do Algarpark fosse declarada “Interesse Público Concelhio” pela Assembleia Municipal<sup>5</sup> de Silves a 22 de Setembro de 2009, o que comprova a aceitação generalizada das valências do projecto e do promotor, enquanto proposta de valor acrescentado com qualidade para o território.

Os argumentos ora expostos indiciam que a elaboração do Plano de Pormenor aqui proposto, suportados pelo extenso historial de realizações da proponente, resultarão num acréscimo da atividade económica do concelho, da criação de emprego e por fim da concretização do manifesto interesse público.

Expostos os factos acima, e em concordância de que o Plano de Pormenor serve o mais sublime prosseguimento da “*Res Pública*”, o proponente entende que estão reunidas as condições para a elaboração de Plano de Pormenor para a área supra definida.

Atualmente a área a ampliar, objeto desta manifestação de interesses, encontra-se classificada como *solo rural* pelo Plano Diretor Municipal de Silves<sup>6</sup>, classificação que, no atual quadro legal corresponde a *solo rústico*, conforme definido no artigo 71º do RJIGT<sup>7</sup> e pelo artigo 10º da Lei de Bases dos Solos, a Lei nº31/2014 de 30 de Maio<sup>8</sup>. A sua reclassificação para *solo urbano* é prevista através no nº4 do Artigo 72º do RJIGT, o qual se processa “*através dos procedimentos de elaboração, de revisão, ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no nº2, e nos termos previstos no decreto regulamentar, que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação de solo*”.

De entre os planos municipais, o Plano de Pormenor, conforme definido no Artigo 101º do RJIGT, com as suas particularidades e valências, é identificado como o mais apropriado para a reclassificação da área territorial proposta.

<sup>4</sup> Conforme documento em Anexo.

<sup>5</sup> Conforme certidão em anexo.

<sup>6</sup> Resolução de Conselho de Ministros nº161/95, de 4 de Dezembro de 1995, alterado pelo Aviso (extrato) n.º9330/2017, de 14 de agosto de 2017.

<sup>7</sup> Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

<sup>8</sup> Alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

Fernanda Paula Oliveira<sup>9</sup> indica que o Plano de Pormenor é o plano que procede a uma concreta e exaustiva definição da situação fundiária da área de intervenção, atuando sobre a mesma e permitindo a sua realização. Dentro do ordenamento do território, é o Plano de Pormenor que concretiza propostas em áreas específicas do território municipal que apresentem continuidade física, tais como as áreas previstas supracitadas.

A qualificação territorial é entendida como o domínio da atuação pública; o acto da gestão territorial cabe primariamente às Câmaras Municipais, através da cuidada ponderação de interesses públicos e privados. A exclusividade desta aptidão de escolher qual o melhor modelo de ocupação territorial para um dado território não isenta, no entanto, o direito e o dever da participação dos particulares no que concerne ao planeamento do seu território. A forma mais profunda desta participação, na esfera do ordenamento do território, reveste-se na modalidade da *contratualização*, estabelecido na alínea h) do artigo 3º da Lei de Bases de 2014, e nos artigos 79º a 81º do RJIGT de 2015. O conceito de contratualização remete para uma interpretação mais contígua da relação entre privados e público, uma *governance* partilhada nas diferentes esferas da atuação pública, no sentido de obter uma gestão de proximidade, através do apelo à consciência cívica para a participação na política pública. Associada a esta doutrina está a noção de que a concertação de esforços públicos e privados terão frutos cujos benefícios excederão aqueles que resultariam da atuação unilateral de cada um dos atores.

Neste contexto, e dado que a gestão do ordenamento do território é uma questão, acima de tudo, de cariz local, torna-se imperativa a utilização de mecanismos que tornem essa mesma gestão num processo tão aberto e participado quando possível, servindo como plataforma de convergência dos diferentes interesses.

Dito isto, a contratualização serve um propósito muito claro de partilha de recursos entre a administração pública e os particulares. A contratualização da elaboração do Plano de Pormenor assenta na noção de que o particular (neste caso, a proponente), através da utilização dos seus próprios recursos, elabora o Plano, sempre com a aferição e supervisão da Câmara Municipal. Tal facto, no entanto, não exonera a Câmara Municipal dos seus deveres e responsabilidades como principal agente do planeamento do ordenamento do território; meramente encarrega o privado da elaboração da proposta de plano. É a Câmara Municipal e, em concreto, Assembleia Municipal, que

---

<sup>9</sup> Oliveira, Fernanda Paula; *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, comentado*; Editora Almedina, (2017)

Rockete

detém o poder de aceitar e aprovar o plano e conseqüentemente, a definição das regras aplicáveis a uma dada área territorial.

Expostos os factos, torna-se legítima a pretensão da utilização da figura da contratualização da elaboração de um plano de pormenor para a área apresentada. Por um lado, trata-se de um procedimento com enquadramento legal no normativo jurídico português, estando acautelados e ponderados ambos os interesses privados e públicos.

### **Da ocupação pretendida.**

A execução do Plano de Pormenor alvo da manifestação de interesses aqui expressa aspirará a ter como resultado a reclassificação do solo rústico para solo urbano. Tal reclassificação obedecerá aos princípios de compatibilidade de usos, o princípio da graduação, o princípio da preferência de usos e o princípio da estabilidade, consagrados no artigo 12º do Decreto Regulamentar nº15/2015 de 19 de Agosto.

Reclassificado o solo rústico para solo urbano, resta a qualificação do mesmo. O artigo 74º do RJGT define qualificação do solo como *“o conteúdo do seu aproveitamento, por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, fixando os respetivos usos dominantes e, quando admissível, a edificabilidade”*.

Dadas as características e objetivo do alvo do Plano de Pormenor, é natural que o mesmo seja qualificado predominantemente como “Espaço de atividade económica”<sup>10</sup>, o qual corresponde “a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.

O Plano de Pormenor proposto destina-se à ampliação de uma área de acolhimento empresarial, e como tal, os edifícios a implementar revestir-se-ão desse uso de atividade económica. A implantação em causa servirá afetações variadas dentro desse espectro, nomeadamente a indústria, a logística, o comércio e os serviços, de uma forma que promova e maximize a criação de valor económico.

### **Da salvaguarda dos valores ambientais e patrimoniais.**

A ampliação do Algarpark será elaborada com a preocupação de procurar a melhor integração da construção com a paisagem circundante. Procurar-se-á recriar, sempre que possível a paisagem pré-existente e a utilização de espécies autóctones na escolha

---

<sup>10</sup> Decreto Regulamentar nº15/2015 de 19 de Agosto,

das cortinas arbóreas presentes no projeto. As escolhas das espécies autóctones vão igualmente ao encontro de uma estratégia de racionalização de recursos hídricos da região, pois dispensam consumos de água elevados para a sua manutenção. Estas espécies requerem também, tanto ao nível de intensidade como de frequência, menos manutenção quando comparada com outras tipologias de espaços de enquadramento. Quanto aos corredores aquíferos, quando existirem, os mesmos serão tratados para que mantenham as condições anteriores de fluxo e manter-se-ão os espaços circundantes com vegetação natural autóctone.

Dito isto, a proponente elaborará os seus trabalhos com a noção de manutenção das condições naturais do terreno e que o espaço que resulte da elaboração do plano de pormenor resulte numa integração natural entre o espaço natural e o espaço urbanizado.

### **Das implicações socioeconómicas da sua implementação.**

A Ampliação do Algarpark, conforme explanada nesta manifestação de interesses, teria impactos palpáveis, quantitativos e qualitativos, no desenvolvimento da atividade económica da freguesia, do concelho e da região.

Do ponto de vista socioeconómico, o território deve ter o seu sistema produtivo local baseado nas economias de proximidade e na localização de recursos produtivos, as matérias-primas, a força de trabalho e o conhecimento. É a partir da gestão destas variáveis que se cria e viabiliza uma noção de sistema produtivo, diferenciado dos demais, consoante a natureza estrutural e aos fatores de competitividade específicos de cada território.

Tradicionalmente, a única forma de criar valor económico para um local advém de uma de 3 formas:

- Criação de novas empresas - Empreendedorismo local.
- Atração de empresas exteriores para a freguesia – Investimento externo.
- Crescimento das empresas locais – Desenvolvimento endógeno.

Dadas as características do mercado local, considera-se que a forma mais rápida de criar valor económico inicialmente será através da atração de investimento externo. A maioria das empresas instaladas na primeira fase do Algarpark são externas; empresas que não são originárias do concelho nem da freguesia; não têm ligação ao concelho a não ser pela ponderação de interesses que os levaram a escolher a zona para se instalarem.

O primeiro impacto, e o mais destacado, seria a criação de emprego para a freguesia. Dado o tamanho da intervenção, e seguindo a trajetória que temos encontrado na

criação de empregos verificada na primeira fase, poderemos considerar que seriam criados, na pior das hipóteses, com ocupação total, cerca de 400 empregos. Este número consta de um estudo<sup>11</sup> feito há alguns anos, sobre o possível impacto económico do Parque Empresarial para a região. Estes 400 empregos são uma previsão extraordinariamente conservadora; o cenário médio do estudo aponta para mais de 600 empregos criados. Tratam-se obviamente de dados cuja importância não pode ser descurada, com impactos significativos para o crescimento económico do concelho. Relembremos que falamos apenas de empregos diretos; tal atividade económica resultaria numa dinâmica local que geraria seguramente o dobro de empregos locais. Embora as empresas que se instalam procurem as instalações com objetivos de otimização da cadeia de distribuição, outras funções seguem-nas, nomeadamente de cariz comercial e administrativo e ocasionalmente, um cargo de gestão local. Não são necessários apenas colaboradores para o descarregamento e armazenamento de mercadoria; são igualmente necessários administrativos para tratar do processamento documental e o local tende a tornar-se o centro de distribuição da empresa na região, á volta de onde os comerciais da empresa gravitam. Esta variedade de funções implica necessariamente responsabilidades diferenciadas e como tal, remunerações diferenciadas, o que se traduzirá em emprego de qualidade superior.

Como a criação de empregos é um dos fatores mais determinantes para atração de população para um local, espera-se que a vila de São Bartolomeu de Messines inverta a espiral de perda de população que tem sentido nos últimos anos. Esta aumento demográfico imporá pressão para a emergência de novos serviços comerciais, culturais e públicos na vila, o que se traduzirão num aumento da qualidade de vida dos seus habitantes. A pressão demográfica dará fôlego ao mercado imobiliário local, que, no limite, terá necessidade de novas habitações, o que significa mais atividade imobiliária. Este borbulhar económico trará diversidade à base económica.

As empresas vindas do exterior significam novos conhecimentos, formas de trabalhar diferentes. Estes conhecimentos serão passados aos colaboradores; esta formação, mesmo que seja informal, ditará que o mercado de trabalho local fique mais qualificado, e como tal, com maior nível de produtividade na freguesia e concelho.

A existência de novas empresas, e a sua aglomeração em proximidade, cria um círculo virtuoso de produtividade e desenvolvimento económico. Alguns colaboradores, com os conhecimentos obtidos ao trabalharem com as empresas, terão mais apetência para criarem novas empresas suas, quer sejam concorrentes ou complementares às suas antigas empregadoras, que tendencialmente instalar-se-ão se não no parque, pelo

---

<sup>11</sup> Guerreiro, A.; Estudo de Impacto Económico do Algarpark (2009).

menos nas redondezas da vila. Os conhecimentos obtidos farão com que as empresas criadas sejam mais qualificadas, e como tal, melhor concebidas, o que reduzirá a mortalidade empresarial do território.

A aplicação prática do capital de conhecimento criado e incentivado no território traduzir-se-á na sua aplicação comercial: a inovação. A inovação, enquanto conceito motriz da criação de valor económico, pode ser altamente influenciada pelo território, tanto como a inovação esculpe a face do território, num processo retroalimentado.

Os economistas, em particular Alfred Marshall, identificam tradicionalmente 3 grandes formas de aglomeração espacial da atividade produtiva<sup>12</sup>: um mercado de trabalho localizado dispondo de mão-de-obra numerosa e qualificada; uma oferta local de bens intermédios e serviços especializados e uma maior facilidade de circulação da informação a curta distância. O Algarpark favorece o fortalecimento destas 3 formas de aglomeração espacial; cada uma delas é suscetível de proporcionar externalidades positivas aos produtores, induzindo à criação de atividade económica local.

A proximidade das empresas instaladas no Algarpark facilita a circulação do conhecimento não incorporado nos bens de produção ou de equipamento. É um tipo de conhecimento tácito, não codificado, e que surge da interação informal entre os agentes do teatro económico, seja ela uma cooperação espúria ou surgindo da mobilidade dos quadros de umas empresas para as outras. É uma interação que surge no contexto do mercado, mas também fora do mesmo.

A criação de conhecimento mais formal, e como tal, mais tradicional, que decorre das economias de aglomeração, traduz-se numa relação mais estreita entre fornecedores e clientes que, pela proximidade geográfica que o Algarpark permite, simplifica o ajustamento quantitativo e qualitativo entre procura e oferta.

Todo este círculo virtuoso terá um impacto definido no território: o aumento da sua resiliência, ou seja, a capacidade do território de absorver choques económicos, o que faz com que o território fique mais estabilizado, em caso de crise nacional ou regional. O desenvolvimento económico é um processo cumulativo; a ampliação do Algarpark poderá ser um importante motor de arranque para se desencadear uma série de eventos que poderão tornar a economia local mais sustentável.

Em resumo, espera-se que a ampliação do Algarpark tenha os seguintes impactos económicos:

---

<sup>12</sup> Reis, José; Políticas Públicas, Economia e Sociedade – Contributos para a definição de políticas no período 2014-2020; Smartbook (2015)

- a) Criação de emprego (direto e indireto), tanto em termos de qualidade como de quantidade;
- b) Prossecução de uma política de empreendedorismo, através da criação de condições de instalação e formação;
- c) Promoção de uma maior interconectividade económica entre as diferentes freguesias, em estilo rede;
- d) Promoção de complementaridades e articulações entre as várias iniciativas económicas do concelho;
- e) Otimizar, numa perspetiva económica, os recursos do concelho, designadamente, a localização estratégica que possui no contexto da região;
- f) Contribuir para o desenvolvimento económico sustentável transversal a todo o concelho.

#### **Do ponto de vista da adequação à estratégia regional e municipal.**

A ampliação do Algarpark, objeto do Plano de Pormenor que a Proponente se propõe a elaborar, vai de encontro ao estipulado nos diferentes níveis de planeamento respeitantes ao território.

O Plano Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT)<sup>13</sup>, aprovado pela Lei nº58/2007 de 4 de Setembro, retificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº44/2016 define o modelo territorial que traduza as orientações estratégicas em matéria de sistemas urbanos e rurais e que constitui o quadro referencial para políticas de incidência espacial. A visão do PNPOT para o território nacional consiste em:

- Um espaço sustentável e bem ordenado
- Uma economia competitiva, integrada e aberta.
- Um território equitativo em termos de desenvolvimento e bem-estar.
- Uma sociedade criativa e com sentido de cidadania.

Dentro desta perspetiva, o PNPOT dá especial ênfase à criação de uma estrutura policêntrica no que toca ao desenvolvimento do território, promovendo a especialização e a complementaridade do território continental através de uma organização mais policêntrica do sistema urbano.

No âmbito da dicotomia campo/cidade, as opções estratégicas propostas neste plano incidem para a valorização dos recursos e características de cada território, valorizando

---

<sup>13</sup> Lei nº58/2007 de 4 de Setembro, retificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº44/2016.

a articulação entre espaço rural e urbano, particularmente no interior. A redução das assimetrias de desenvolvimento entre interior e litoral seriam mitigadas através da promoção de pólos regionais de competitividade, que criassem um território mais equitativo à escala nacional. A crescente desertificação dos territórios do interior requer uma intervenção pujante do ponto de vista urbanístico, económico e social, no sentido da sua requalificação e recuperação demográfica.

O PNPOP dá especial destaque ao Algarve, enquadrando-o como um dos espaços de internacionalização da economia nacional, com especial destaque para o desempenho do sector do turismo no quadro nacional. Não obstante a força do sector do turismo no Algarve, salienta-se a necessidade de diversificar a oferta turística numa perspetiva territorial. Da mesma forma, tendo presente o objetivo de promover oportunidades de emprego em territórios com menor dinamismo, o PNPOP sugere igualmente o desenvolvimento de áreas de localização empresarial para acolherem atividades mais inovadoras e baseadas em conhecimento, tendo em vista a qualificação do capital humano. Igualmente presente no documento está a preocupação com a articulação dos diferentes modos de transporte e a necessidade de se criarem estruturas que estejam de acordo com uma acessibilidade mais eficiente.

O PNPOP, enquanto documento de orientação estratégica nacional, obviamente verte alguns dos seus princípios norteadores para os planos regionais. No caso do Algarve, o plano regional que surgiu da aplicação do PNPOP foi o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL)<sup>14</sup>. Este Plano, de âmbito mais regional e mais focado no território do Algarve, reflete igualmente algumas das posições do PNPOP: o Algarve é diagnosticado como uma região fortemente monoespecializada no turismo, e apela à diversificação da base económica, tanto ao nível da oferta turística como de sectores. A definição de uma estratégia de especialização inteligente (RIS3)<sup>15</sup>, definida no âmbito do CRESC Algarve 2020, identifica os sectores tidos como estruturantes e sublinha a necessidade do Algarve se afirmar no âmbito da economia do conhecimento.

A recuperação do sector da agroalimentar, das pescas e da aquicultura, sectores tradicionais identificados como fundamentais para esta diversificação económica, juntamente com a necessidade de se criarem estruturas que suportem serviços intensivos em conhecimento. A inovação é vista como um *driver* importante para a afirmação do Algarve enquanto região economicamente pujante. O fomento do

---

<sup>14</sup> Resolução do Conselho de Ministros nº102/2007 de 14 de Agosto.

<sup>15</sup> CCDR-Algarve; RIS3 – Algarve 2014-2020 – Estratégia Regional de Investigação e Inovação para a Especialização Inteligente, (2015).

empreendedorismo, das indústrias criativas e o desenvolvimento e modernização das pequenas e médias empresas darão um contributo essencial para este fim.

A reabilitação e reconversão das indústrias tradicionais com as novas tecnologias é igualmente visto como gerador de riqueza, bem como de manutenção da identidade local.

O PROTAL identifica as áreas de localização empresarial como tendo um papel fundamental na dinamização das pequenas e médias empresas. A logística é uma atividade crítica para a afirmação dos sectores acima identificados e as áreas de localização empresarial (ALE) tem papel especialmente importante para isso, ao fornecerem, em espaços qualificados para o efeito e em localizações centrais, as condições para uma maior eficiência na economia local. A ideia de relocizarem nestas áreas atividades económicas indevidamente localizadas é um ponto bem identificado no PROTAL, com a lógica de que certas atividades económicas com cariz inadequado para a função urbana deverão dar lugar a outras, mais apropriadas à sua localização e ao padrão de especialização local. O PROTAL identifica as ALE como o destino mais indicado para estas atividades.

A recuperação socioeconómica e demográfica da Serra algarvia é encarada como sendo de capital importância para a região. Severamente desaproveitada do ponto de vista económico e alvo de desertificação preocupante, a Serra Algarvia carece de um modelo de desenvolvimento territorial cuja ignição poderia beneficiar com a apresentação de projetos âncora para a sua viabilização.

O Plano Estratégico de Desenvolvimento de Silves<sup>16</sup> (PEDS) traça semelhante diagnóstico para um concelho do interior do Algarve. A aposta na diversificação e qualificação das atividades económicas e do turismo é apresentada como um dos caminhos a seguir. Igualmente no PEDS é identificada a centralidade do concelho de Silves e a sua ideal capacidade para servir de *pivot* económico. Previsto no documento estava a construção da Plataforma Logística no Concelho de Silves, uma área dedicada à logística e à instalação de empresas de distribuição. Esse projeto, no entanto, está colocado de parte, por mudança de política nacional. A ampliação do Algarpark conseguiria capitalizar sobre as vantagens locativas que a Plataforma Logística previa e de certa forma, colmatar em parte o efeito da ausência desse projeto, substituindo-se ao mesmo.

A ampliação do Algarpark aqui proposta enquadra-se perfeitamente no âmbito das linhas orientadoras dos diferentes níveis de planeamento. De facto, muitas das

---

<sup>16</sup> Plano Estratégico de Desenvolvimento do Concelho de Silves (2009)

preocupações espelhadas nesses documentos foram alvo de consideração na definição do projeto Algarpark. A localização central do Algarpark capacita-o para se tornar numa plataforma logística para o Algarve e num *hub* empresarial para a região, sem que coloque pressão urbanística sobre os espaços do litoral, claramente mais aptos para atividades viradas para o turismo. A posição central no Algarve torna-o um *pivot* de atividade económica para o litoral, mas também servindo na capacidade de tornar territórios mais interiores mais interessantes do ponto de vista de acesso de atividades empresariais. Ao apresentar valências de acolhimento empresarial de qualidade mais perto do interior, estaremos a potenciar o sector local da agricultura, ao mesmo tempo que novos atores logísticos agroalimentares instalados no parque podem ter acesso mais rápido às matérias-primas locais. Dado o fervilhar do dinamismo empresarial que a ampliação do Algarpark traria, é inevitável a polinização cruzada de conhecimento entre empresas e outros atores, com consequências benéficas para a inovação local. De facto, o Algarpark poderá ser visto como um projeto âncora, uma infraestrutura cujo dinamismo terá um papel fundamental na qualificação dos recursos humanos e do território do Algarve, particularmente no interior, onde a vulnerabilidade do tecido socioeconómico é particularmente crítico.

Considerando os vários níveis de estratégia para o território nacional, conclui-se de que o plano de pormenor ora exposto está perfeitamente enquadrado com as linhas orientadoras dos documentos expostos e que contribuirá para o desenvolvimento dessas mesmas estratégias.

### **Da oportunidade para a elaboração.**

A expansão do Algarpark conforme explanado nesta manifestação de interesse revela-se uma oportunidade imperdível para o desenvolvimento do concelho de Silves e da Freguesia de São Bartolomeu de Messines.

O proponente apresenta-se disponível para a execução da expansão, com as necessárias competências técnicas e o capital financeiro e de experiência para tal fim. Trata-se de um investimento substancial, sem comparticipação financeira do erário público, o que se traduz numa operação de reduzido custo para o Município.

Há, no entanto, condicionamentos; vivemos numa altura de considerável dinamismo económico à escala nacional, o que potencia a capacidade e apetite de investimento dos possíveis clientes para o Algarpark. Num contexto histórico de baixas taxas de juro e de crescente taxa de investimento por todo o país, o Algarpark apresenta-se como uma oportunidade impar de investimento. A procura para o produto imobiliário presente no Algarpark está em alta. Atualmente o proponente arrisca-se a esgotar rapidamente

Rocke

o leque de produto imobiliário disponível para ocupação no parque, com a consolidação urbanística presentemente prevista. Já existem interessados na ocupação do lote nº1, cuja construção espera-se que seja iniciada em breve.

Um dos fatores fundamentais para o sucesso de um investimento é o *timing*; esta ampliação não é exceção. Falhar em concretizar este investimento na devida altura poderia implicar o desreconhecimento de uma oportunidade fulcral para o desenvolvimento da freguesia e do concelho, com consequências gravosas. Os possíveis clientes poderão simplesmente instalar-se noutros locais, perdendo São Bartolomeu de Messines um manancial de investimento e emprego potencial. Este custo de oportunidade é o verdadeiro fator de risco; o proponente detém terrenos para a intervenção, os meios e as competências para executar e a capacidade de promover e gerir o parque e o espaço em questão é perfeitamente central no território do Algarve. Tamanho investimento teria resultados extremamente benéficos para a sociedade em geral, promoveria o emprego e o desenvolvimento económico e fomentaria a diversificação da base económica do território.

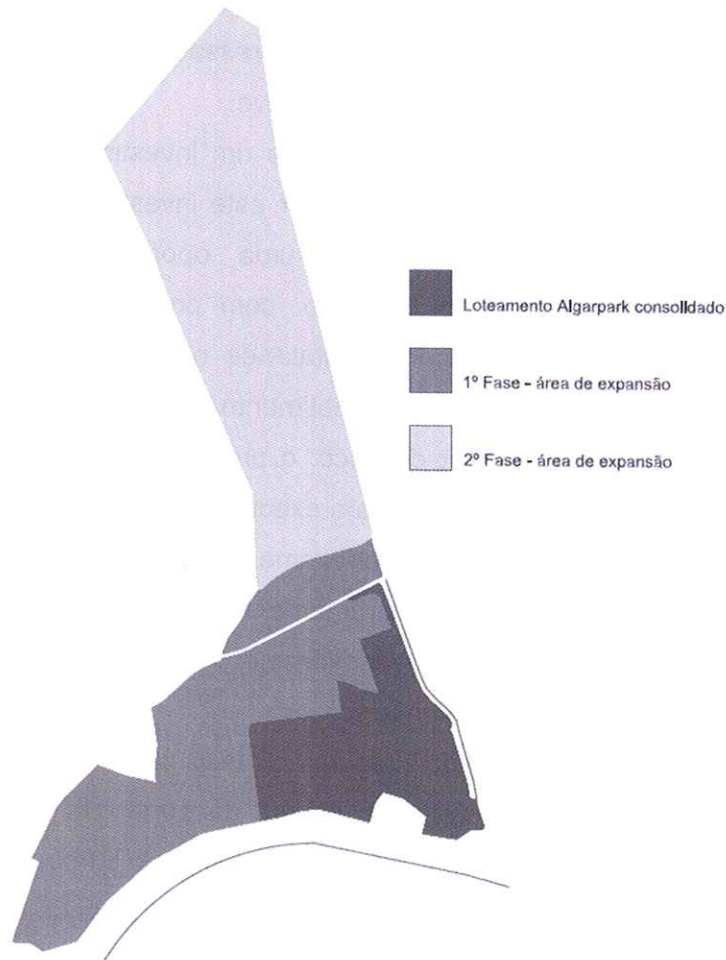
A crescente procura que se tem sentido junto das infraestruturas do Park é um indicador de que existe reconhecimento de valor no projeto da parte das empresas. Há que aproveitar essa evidência e potenciar a procura, posicionando a freguesia e o concelho de Silves como um local amigável para o investimento, uma bacia de emprego regional e um *hub* para o empreendedorismo e a instalação de empresas.

Tudo ponderado, este é um investimento de singular importância para o proponente, para o Município e para os munícipes do concelho; façamo-lo em realidade.

### **Da programação**

A elaboração da ampliação do Algarpark terá uma duração prevista de quinze anos, conforme explanado nos quadros abaixo.

A construção da área de ampliação será efetuada seguindo uma lógica progressiva de consolidação territorial. Numa primeira fase, será edificada a ocupação situada no sul do terreno proposto, numa lógica de consolidação natural da actual ocupação, conforme apresentado em imagem seguinte:



Após esta ter sido edificada, terá início a segunda fase da ampliação do Parque, que decorrerá nos terrenos propostos a Norte da estrada nacional.

Tendo em vista que o propósito da empresa é executar o plano e construir as naves para ocupação, faz sentido que o faça passo a passo, com fases definidas. Esta abordagem limitará o uso do território ao necessário e ao consolidado, executando à medida que se for consolidando o terreno urbano. A proponente não se revê em abordagens especulativas de aquisição de terrenos para depois revender. O objeto social da proponente é a construção e como tal, aspira a adequar a utilização do solo da ampliação à sua real procura imobiliária.

A planificação aqui explanada é meramente preliminar e provisória, sujeita a mudanças conforme o decorrer não só dos trabalhos da empresa, mas também das próprias condições da procura. Não adiantaria executar todo o parque sem que houvesse procura para o mesmo. Assim sendo, incluído no Plano de Pormenor estará uma secção dedicada à definição de uma metodologia de monitorização da execução do plano e da sua construção, de forma a fazer o controlo do procedimento.

Fases	Ano														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Elaboração do Plano de Pormenor	█														
Licenciamento das infraestruturas (fase 1)		█	█	█											
Execução das infraestruturas (fase 1)			█	█	█										
Licenciamento da Edificação (fase 1)			█	█											
Execução da Edificação (fase 1)				█	█	█	█	█							
Licenciamento das infraestruturas (fase 2)								█	█						
Execução das infraestruturas (fase 2)									█	█	█				
Licenciamento da Edificação (fase 2)											█	█	█	█	
Execução de Edificação (Fase 2)												█	█	█	█

**Concretização do calendário para a elaboração do Plano de Pormenor:**

Determina o RJIGT que a deliberação de início de um procedimento de elaboração de plano municipal determine, de entre outros elementos, o prazo para a elaboração<sup>17</sup> do mesmo. Nesse sentido, propõe-se um período de 15 meses para a conclusão do procedimento, tal como se apresenta no quadro seguinte.

Procedimento	Trimestre				
	1	2	3	4	5
Manifestação de interesse	█				
Elaboração da proposta preliminar	█	█			
Elaboração da proposta para concertação setorial			█		
Elaboração da proposta para discussão pública				█	
Elaboração da proposta final para aprovação em AM					█

<sup>17</sup> De acordo com os n.ºs 1 e 6 do artigo 76.º do RJIGT.

Este calendário estará sujeito a alguns ajustes decorrentes do próprio procedimento de elaboração.

Financiamento:

A proponente assegura, por via de recursos próprios, os custos associados à elaboração do Plano de Pormenor com efeitos registais, designadamente a que decorre da contratação da equipa externa e de aquisição dos estudos/elementos técnicos que necessários no decurso da elaboração do plano.

A proponente assegura ainda as responsabilidades financeiras associadas ao licenciamento e à execução urbana do projeto de ampliação da Algarpark.

Equipa Técnica:

De seguida consta a composição da equipa técnica, de acordo com o definido no 292/95 de 14 de Novembro, para efeitos de elaboração do plano:

Luís Miguel Rocheta Guerreiro – Coordenador- Arquiteto Urbanista.

António Eugénio Rocheta Guerreiro – Economista.

Vasco Miguel Madeira Gonçalves – Engenheiro Técnico Civil.

Vanessa Carina dos Santos Silva – Jurista.

Gonçalo Duarte Gomes – Arquiteto Paisagista.

**Em anexo:**

Certidão Comercial da Proponente.

Certidão predial do prédio rústico com artigo matricial 63.

Certidão predial do prédio rústico com artigo matricial 75.

Caderneta Predial do prédio rústico com artigo matricial 63.

Caderneta Predial do prédio rústico com artigo matricial 75.

Planta de localização.

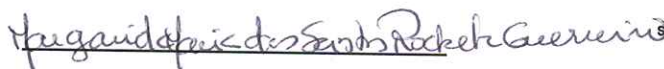
Cópia da deliberação de interesse municipal da Assembleia Municipal de Silves.

Cópia de avaliação de proposta de ampliação de Algarpark de CCDR-Algarve.

Cópia de avaliação de proposta de ampliação de Algarpark de Direção Regional de Economia.

Cópia de avaliação de proposta de ampliação de Algarpark de Estradas de Portugal.

A Proponente:



Margarida Maria dos Santos Rocheta Guerreiro  
Cartão de Cidadão nº 00371482 9 ZY9

**Eugénio António & António Eugénio, Lda**

NIF: 502 168 048 - Alvará de Construção 13711

Soc. Quotas Cap. Social 50.000 Euros Reg. C. R. C. de Silves sob o nº 00858/890526

**Construção Civil**

Rua Quinta das Flores, 12 - Tel. 282 339 397 - Fax 282 330 597

8375 - 130 São Bartolomeu de Messines

Eugenio António & António Eugénio, Lda  
NIF 502 188 048 - Alvará de Construção 137 11  
Rua da Construção, 137 11 - 1050-100 Lisboa  
Construção Civil  
Rua da Construção, 137 11 - 1050-100 Lisboa  
825 - 100 Construção Civil, Lda