



Seminário

Competitividade Territorial Iniciativas Públicas de Promoção Empresarial

Zona Industrial da Feiteirinha – Aljezur

Paulo Oliveira

Albufeira 10 de Maio de 2013

Agenda

- ▶ ZIF – Zona Industrial da Feiteirinha
- ▶ Gestor de Processos de Investimento

ZIF – O ponto de partida

- ▶ Localização de armazéns no interior da zona urbana;
- ▶ Limitação da capacidade de crescimento das empresas;
- ▶ Forte limitação à instalação de novas unidades;
- ▶ Procura superior à oferta;
- ▶ Empresas afastavam-se do concelho...

ZIF – O ponto de partida

- ▶ Falta de estacionamento;
- ▶ Circulação de veículos pesados dentro da localidade;
- ▶ Zona urbana pouco “atraente”...



ZIF – A reflexão ...



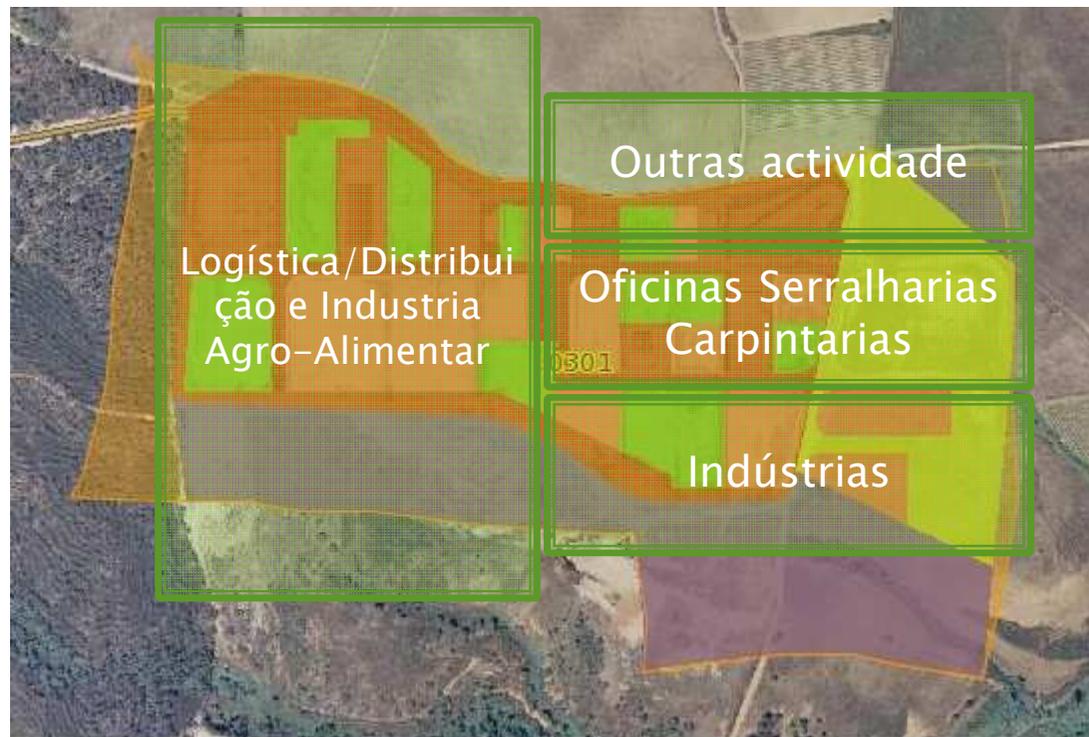
ZIF – A resposta

- ▶ O Modelo Ocupacional
- ▶ Regular o Modelo de Atribuição
- ▶ Diferenciar pelo Modelo de Gestão e Serviços Oferecidos



ZIF – A resposta

O modelo ocupacional



Objectivo:

- Evitar incompatibilidades;
- Sinergias;
- Complementaridade;

Tentar que a opção pela localização na ZIF, seja por si só uma mais valia para as empresas.

ZIF – A resposta – As normas

- ▶ Regime De Atribuição (propriedade plena):
 - hasta pública;
 - acordo directo:
 - Relocalização de zona urbana, com encerramento;
 - Actividades Inovadoras, que contribuam para a transformação de produtos locais;
 - Investimentos relevantes, em n^o de postos de trabalho e volume de negócios;

ZIF – A resposta – As normas

- ▶ O processo de negociação:
 - Requerimento simples dirigido ao Presidente da Câmara;
 - Verificação das condições de acesso; + 1 semana
 - Informação adicional (raramente)
 - Reunião de Negociação; + 1 semana
 - Ratificação da Atribuição – CMA; máximo + 2 semanas;
 - Comunicação da decisão e marcação de contracto promessa de Compra e Venda (pgto 50%) – +2 semanas – ... e pode entregar o projecto;
- Tempo estimado de 5 a 6 semanas;

ZIF – A resposta – As normas

- ▶ Prazos (após atribuição);
 - Projecto entregue no máximo em 12 meses;
 - Início de obra até 6 meses após comunicação da aceitação da comunicação prévia;
 - Conclusão em 15 meses;
 - Início de actividade em 6 meses.

ZIF – A resposta – As normas

- ▶ Possibilidade de Venda;
 - Praticamente interdita, depende sempre de autorização da CM;
 - Sempre preferência da CM;
 - Se a CM, não quiser exercer a preferência, receberá antes da venda, 49€ /m²;

> Incentivamos a criação de empresas...

ZIF – A resposta – As normas

- ▶ Modelo de gestão – condomínio industrial
 - Criação de um entidade gestora que:
 - a) assegurar o bom estado de conservação e a manutenção das infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos;
 - b) prestar em regime de exclusividade dentro do parque os serviços comuns;
 - c) assegurar o regular funcionamento dos serviços e instalações de utilização comum;
 - d) cobrar taxas pela utilização e manutenção das infra-estruturas e demais áreas de utilização comum, bem como pelos restantes serviços prestados dentro do parque;
 - e) prestar, sempre que solicitado pelas empresas instaladas, contas referentes à actividade de gestão do parque;
 - f) apresentar às empresas instaladas, para o efeito convocadas e reunidas, o orçamento anual;
 - g) fiscalizar o cumprimento das disposições previstas no presente normas.

ZIF – A resposta

Os serviços e Equipamentos

▶ **Já disponíveis:**

- Ligação e rede de saneamento;
- Postos de transformação;
- Rede de Comunicações;
- Rede Publica de abastecimento de Agua.

▶ **A construir:**

- Edifício de serviços:
 - Salas de reunião;
 - Formação Profissional;
 - Área de restauração e cafetaria;
 - Espaço para a instalação de serviços (bancários, correios, etc.);
 - Ecocentro;
 - Portaria.
- Posto de Abastecimento de Combustíveis

No entanto, verificamos...

- ▶ Que tudo isto não chega, facilitávamos o processo de instalação na ZIF, mas isso só por si não levava os empresários a investir.
- ▶ Ao ouvimos os empresários começaram a surgir questões do tipo:
 - Quando tenho o projecto aprovado?
 - Sozinho não tenho disponibilidade financeira para avançar, haverá algum meio de conseguir uns apoios? Onde? Quem?
 - O que pensa a CM deste projecto?

No entanto, verificamos...

- ▶ Em resumo tínhamos uma infra-estrutura, que nos diziam ser bem planeada, com óptimas condições para a instalação de empresas, mas que na prática não estava a funcionar devido a uma série de constrangimentos – custos de contexto.



Gestor de Processos de Investimento

- ▶ Consciente da importância e pertinência de melhorar os processos de relacionamento com os investidores, de modo a agilizar os processos de base ao relacionamento destes com a autarquia, criamos a figura de **Gestor de Processos de Investimento**, de quem se pretende que seja:
 - Gestor da Zona Industrial da Feiteirinha;
 - O garante do compromisso político;
 - Um interlocutor único e privilegiado para o Investidor;
 - Um facilitador de reuniões entre técnicos da autarquia, do investidor e de outras entidades envolvidas no processo;
 - Facilitador no processo de Análise do Projecto de Investimento;
 - Facilitador na elaboração de Planos de Negócios;
 - Coordenador do CADE, que têm como missão a divulgação de informação sobre os vários sistemas de apoios e incentivos para os agentes económicos;
 - Apoio e acompanhamento no contacto com as entidades externas.

Em resumo:

- ▶ É importante criar infra-estruras, mas não sem fazer uma análise de contexto.
 - Será que é mesmo necessário, criar mais zonas de acolhimento empresarial?
 - Quanto custa a manutenção de zonas infra-estruturadas, sem utilização?
- ▶ É necessário desenvolver modelos de proximidade com os empresários, repensar os modelos de relacionamento;
- ▶ Devemos caminhar no sentido de desenvolver o conceito de parcerias activas tipo “Win-win”;
- ▶ Evoluir numa lógica de planeamento supra municipal.
- ▶ <http://www.algarveacolhe.com/default.aspx?conc=0803&mode=1>

Mais informações

www.cm-aljezur.pt/cade – 282 990020



The screenshot displays the CADE website interface. At the top left is the CADE logo with the tagline 'centro de apoio ao desenvolvimento'. To the right, it says 'trabalhamos'. A navigation bar contains links: 'QUEM SOMOS | CONTACTOS | QUESTÕES FREQUENTES | LINKS | ARQUIVO'. The date 'Terça, 10 de Novembro de 2009' is shown on the right. A left sidebar lists menu items: 'Home', 'Incentivos ao Investimento', 'Incentivos à Mobilidade Geográfica', 'Informação Económica e Financeira', 'Informações Fiscais', 'Mercado de Emprego', 'Zona Industrial', 'Investidor +', and 'Projectos Especiais'. The main content area is titled 'ZONA INDUSTRIAL' and includes sub-links: 'Localização', 'Acessibilidades', 'O Conceito', 'Equipamento e Serviços', and 'Normas'. Below these are two photographs: one of an industrial road and another of a building with a solar panel. The footer reads 'CADE - Centro de Apoio ao Desenvolvimento / Município de Aljezur'.

Obrigado!

Paulo Oliveira
Cell:961 369 394 email: paulo.oliveira@cm-aljezur.pt



aljezur