

“Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos no quadro da Revisão e Atualização da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial – Acompanhamento Global e Apoio a Projetos no Domínio da Competitividade e Inovação”

Relatório Final
Anexo F - Áreas de Acolhimento Empresarial

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Ficha técnica

TÍTULO

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos no quadro da Revisão e Atualização da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial – Acompanhamento Global e Apoio a Projetos no Domínio da Competitividade e Inovação
Relatório Final
Anexo F - Áreas de Acolhimento Empresarial

CLIENTE

CIM do Tâmega e Sousa

EQUIPA TÉCNICA

Mário Rui Silva (Coord.)
Ana Rola
Bruno Coelho
Eduarda Ramalho
Tomás Soares Lopes

DATA DE EDIÇÃO

13 de dezembro de 2023

Índice

1. Apresentação	4
2. Modelo de Referência de uma AAE	6
2.1. Relevância e interesse económico das AAE	7
2.2. Tipologias de acolhimento empresarial	9
2.3. Valências infraestruturais e de serviços	12
2.4. Análise de benchmarking	15
2.5. Dimensão organizacional	23
2.6. Modelo Base de Referência – Síntese	30
3. Mapeamento das AAE no Tâmega e Sousa	35
3.1. O Tâmega e Sousa como território industrial	35
3.2. Rede de AAE existentes	45
3.3. Avaliação das AAE existentes	54
4. Prioridades para Investimentos	60
4.1. Investimentos de qualificação	60
4.2. Investimentos de expansão	61
4.3. Investimentos em novas AAE	62

1. Apresentação

O presente documento corresponde ao Relatório de Progresso (terceiro draft) relativo às Áreas de Acolhimento Empresarial no Tâmega e Sousa.

Na sequência dos trabalhos relativos à “Revisitação da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Tâmega e Sousa”¹, e do trabalho de “Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos – Revisão e Atualização da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial”², o Conselho Intermunicipal do Tâmega e Sousa, na sua reunião de 15 de julho de 2021, aprovou um conjunto de projetos considerados estratégicos ou estruturantes para o Tâmega e Sousa e para a estratégia de desenvolvimento deste território para o período correspondente à execução do Portugal 2030.

Um desses projetos é relativo às Áreas de Acolhimento Empresarial, o qual se insere no EP1 – Aprofundamento da qualificação e da competitividade dos clusters industriais.

No quadro dos serviços de “Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos no quadro da Revisão e Atualização da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial – Acompanhamento Global e Apoio a Projetos no Domínio da Competitividade e Inovação”, contratados pela CIM do Tâmega e Sousa à Sigma Team Consulting SA, e no que respeita ao projeto Áreas de Acolhimento Empresarial, o objetivo central é o de produzir uma análise atualizada de enquadramento dos projetos e candidaturas aos FEEI que os diferentes Municípios virão a definir no período de execução do Portugal 2030.

Prosseguindo esse objetivo, a nossa análise desenvolve-se de acordo com os seguintes passos:

- Definição de um modelo avançado de AAE.
- Mapeamento das AAE existentes no Tâmega e Sousa, em funcionamento, em fase de investimento ou projetadas.
- Identificação e tipificação dos principais défices de qualificação das AAE em funcionamento.
- Identificação dos investimentos considerados prioritários, seja os associados à qualificação das AAE existentes seja os relativos a projetos de expansão e novos projetos.

No primeiro Relatório, datado de dezembro de 2021, procedemos à definição de um modelo avançado ou de referência para uma AAE bem como a um primeiro mapeamento das AAE existentes no Tâmega e Sousa.

Subsequentemente, procedeu-se à auscultação dos 11 Municípios do Tâmega e Sousa, no que respeita à autoavaliação das AAE por eles geridas bem como a projetos de qualificação / expansão e novos projetos de AAE³.

No segundo Relatório procedeu-se a uma atualização de dados estatísticos e completou-se a análise do modelo de referência, com a integração da dimensão organizacional e jurídica. Para além disso, o Relatório integrou já a identificação e tipificação dos principais défices de qualificação das AAE em

¹ Estudo de Revisitação da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Tâmega e Sousa, Relatório Final, CIM do Tâmega e Sousa / Quatenaire Portugal, 30 de outubro de 2021.

² Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos – Revisão e Atualização da Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial, CIM do Tâmega e Sousa / Sigma Team Consulting, 24 de junho de 2021.

³ Faltando, à data, obter informação relativa às AAE do Município de Lousada.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

funcionamento e elencou os investimentos considerados necessários, pelos Municípios, no domínio das AAE, para o período de programação do Portugal 2030.

O presente Relatório apenas acrescenta algumas atualizações quanto ao mapeamento das AAE existentes e aos projetos de investimentos de expansão. Não obstante, o referido mapeamento carecerá de atualização, nem sempre sendo fácil obter informação sistematizada por parte dos Municípios.

Asinalamos que, à data deste Relatório Final, encontra-se aberto o primeiro Concurso do Programa Regional do Norte dirigido a projetos de Áreas de Acolhimento Empresarial (Aviso NORTE2030-2023-9), o qual visa apoiar quer uma nova fase de projetos com aprovação no Norte 2020 quer novos projetos.

2. Modelo de Referência de uma AAE

Os municípios vêm desenvolvendo iniciativas e projetos com incidência na competitividade. Esta tendência, que alarga a iniciativa municipal para além da esfera mais convencional da sua intervenção, reforçou-se significativamente através de investimentos cofinanciados pelo QREN e pelo PT2020 em diversas áreas diretamente relacionadas com a competitividade, observada na sequência da evolução das políticas de coesão.

A capacidade para atrair atividades e talentos, empresas e pessoas, depende do enquadramento nacional, mas também, e cada vez mais, de um enquadramento territorial em que a escala municipal é relevante. Nesta perspetiva, os municípios são as organizações mais bem posicionadas não apenas para inventariar e divulgar o conjunto de ativos existentes nos respetivos territórios, mas também para diferenciar a atratividade do seu território face a outros.

O novo período de programação do PT2030 (2021-2027) não deixará de reforçar as tendências atrás referidas, em linha com as prioridades definidas a nível Europeu, para a utilização dos FEEL, nomeadamente o “Objetivo Político 1 - Uma Europa mais inteligente, promovendo uma transformação económica inovadora e inteligente”, nele se prevendo, entre outros, o apoio a infraestruturas comerciais para PME (incluindo instalações e parques industriais), bem como apoios para a disponibilização de variados serviços e facilidades para a PME. É ainda relevante, para a intervenção dos Municípios ao nível da oferta organizada de solo industrial o “Objetivo Político 2 – Uma Europa mais verde e hipocarbónica”, na medida em que a rede de AAE permite racionalizar intervenções ao nível da eficiência energética e energias renováveis, da gestão da água e das águas residuais e da gestão de resíduos, para conjuntos de PMEs.

A nível nacional, a Estratégia Portugal 2030 (RCM 98/2020) integra 4 Agendas Temáticas. A Agenda Temática “Digitalização, inovação e qualificações como motores do desenvolvimento” engloba, entre outros, o domínio estratégico “Digitalização e inovação empresarial” no qual se inclui a promoção do empreendedorismo e do espírito empresarial bem como a inovação / digitalização, a qualificação e a internacionalização das PMEs, apostando-se igualmente em dinâmicas de eficiência coletiva e de clusterização. Também aqui, a rede de AAE pode dar um contributo importante, gerando sinergias e economias de proximidade entre empresas bem como disponibilizando um conjunto de serviços avançados.

A Agenda Temática “Transição climática e sustentabilidade dos recursos”, nos seus domínios estratégicos “Descarbonizar a sociedade e promover a transição energética”, “Tornar a economia circular” e “Reduzir os riscos e valorizar os ativos ambientais”, inclui naturalmente intervenções ao nível do setor empresarial, sendo que as AAE podem ser um importante elemento de dinamização de uma gestão mais sustentável dos recursos e, também, de um adequado ordenamento do território.

Finalmente, na Agenda Temática “Um país competitivo externamente e coeso internamente” refere expressamente que para favorecer a competitividade e a coesão do território pretende -se concluir as ligações rodoviárias aos portos, aos parques de inovação, empresariais e industriais, bem como um conjunto de ligações rodo e ferroviárias necessárias para a estruturação funcional dos territórios, e ainda a conectividade digital de qualidade em todo o território nacional. Refere-se mesmo que aos municípios e suas associações, considerando a descentralização de competências em curso, cabe um papel essencial, na fixação e atração de cidadãos, de atividades, de conhecimento e de inovação.

Por sua vez, o “NORTE 2030 Estratégia de Desenvolvimento do Norte para Período de Programação 2021-27 das Políticas da União Europeia” (CCDRN, 30 de dezembro de 2020), para além do seu alinhamento com as prioridades Europeias e nacionais em matéria de competitividade e inovação,

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

faz uma referência às AAE como um dos elementos estruturantes do território, descrevendo o padrão que ressalta das 468 AAE inventariadas na Região Norte, sendo que uma das conclusões é a de que as localizações onde mais se concentram as AAE são também aquelas que dispõem de acesso mais facilitado ao conhecimento e inovação tecnológica das instituições de ensino superior e das infraestruturas tecnológicas e de mais e melhores infraestruturas de transporte, e que continuam a predominar espaços que se assumem como meros loteamentos, com infraestruturas básicas incipientes. Será pois expectável que o futuro Programa Operacional Regional venha a disponibilizar os instrumentos necessários a uma maior qualificação das AAE bem como a um reforço da rede em territórios com uma menor dotação em infraestruturas de apoio à competitividade.

2.1 Relevância e interesse económico das AAE

A promoção de AAE faz parte das políticas públicas dos países desenvolvidos desde há longas décadas. Na sua aceção mais geral, uma AAE pode-se definir como um espaço estruturado para a localização de atividades económicas (em particular, industriais), com uma componente condominial, visando objetivos de micro-ordenamento do território e de uma adequada oferta e utilização de “solo industrial”. Parecem ter sido, com efeito, as preocupações em matéria de ordenamento do território à escala local as que primeiro impulsionaram a promoção de AAE. No entanto, as AAE, enquanto instrumento de política, prosseguem igualmente, e com uma ênfase cada vez maior, objetivos nos domínios da competitividade e do desenvolvimento local.

As AAE e o ordenamento do território

As AAE são vistas como um instrumento fundamental para uma adequada utilização do solo, ordenando o chamado solo industrial. Nesta matéria, as políticas de ordenamento passaram no entanto a incorporar objetivos de compatibilizar e planear várias escalas de intervenção, nomeadamente:

- Uma escala local, correspondendo à definição do perímetro da AAE, seja numa lógica de consolidação e requalificação do solo industrial já em uso seja numa lógica de oferta planeada que responde e disciplina a procura existente;
- Uma escala territorial regional ou subregional, à luz da qual se procura integrar uma ou várias AAE num determinado modelo urbano-territorial, levando em conta as especificidades, restrições e estratégias diferenciadas para os diferentes territórios que integram a região.

A um outro nível, também a política urbana passou a interessar-se por formas estruturadas e espacialmente organizadas de acolhimento empresarial em ambiente urbano. A oferta de espaços surge habitualmente associada a programas de requalificação urbana (por exemplo, requalificação de zonas portuárias ou de antigos edifícios industriais) e, nesta tipologia, é frequente a AAE assumir um carácter temático.

Associada ao ordenamento do território, a dimensão ambiental passou igualmente a integrar os objetivos prosseguidos com a promoção de AAE, seja ao nível micro e local (disponibilidade de infraestruturas e serviços nas AAE, mais eficientes do ponto de vista ambiental) seja ao nível territorial e regional (exclusão de áreas ambientalmente sensíveis, reserva de solos a longo prazo, compatíveis com o ordenamento de um território sustentável).

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

As AAE e a competitividade

As AAE também sempre foram vistas como geradoras de ganhos de eficiência e, assim sendo, favorecendo a competitividade das empresas aí localizadas. Esses ganhos de eficiência resultam, em primeira mão, das economias de aglomeração que decorrem da maior racionalidade que resulta do uso de infraestruturas comuns e, pelo menos em teoria, de um acesso a um mais baixo custo a esses bens e serviços de natureza infraestrutural (conservação e manutenção de edifícios, zonas verdes comuns, recolha e tratamento de resíduos, serviços de vigilância, serviços sociais, etc.).

Mais recentemente, digamos que nas últimas três décadas, a ênfase posta nas redes empresariais e institucionais e na proximidade como fatores favorecedores da competitividade, não deixou de influenciar os objetivos e as tipologias de AAE. A conceção dos espaços de acolhimento empresarial passa, com alguma frequência, a integrar a possibilidade de oferta de serviços de facilitação ou de apoio à gestão das firmas aí acolhidas, quer serviços de oferta pública quer serviços avançados de oferta privada. Por outro lado, a ênfase posta nas economias de rede decorrentes das sinergias e proximidade entre empresas irá levar, por vezes, à conceção de AAE temáticas.

Nesta perspetiva, algumas experiências mais avançadas configurarão AAE com uma vocação bem definida do ponto de vista sectorial (uma plataforma de sectores interrelacionados e de elevada intensidade tecnológica, integrando ainda serviços tecnológicos e outros direcionados para a promoção da inovação). Este modelo, com alguma expressão nomeadamente no Reino Unido, aproximará as AAE do modelo dos Parques de Ciência e Tecnologia, ainda que sem ou menor presença de Universidades e de atividades de investigação.

As AAE e o desenvolvimento local

As AAE incorporam ainda, atualmente e em certas experiências, um objetivo de promoção do empreendedorismo local. Esta nova prioridade determina uma alteração na estruturação dos espaços de acolhimento empresarial que deverão assim acomodar a exigência de incentivarem a emergência de iniciativas empresariais de pequena e média dimensão e potenciarem as condições para o seu desenvolvimento, sublinhando-se a importância colocada na potenciação do efeito de rede, tirando partido de plataformas de apoio às empresas proporcionadas por entidades públicas.

Em AAE com uma dimensão tecnológica mais desenvolvida, a promoção do empreendedorismo local tende a assumir a forma de ações de incubação ou aceleração de empresas de base tecnológica.

A promoção do empreendedorismo pode igualmente estar presente em AAE em ambiente urbano, as quais por vezes incorporam uma valência de incubação de empresas em áreas temáticas específicas e particularmente compatíveis com um ambiente urbano (por ex., indústrias culturais e indústrias criativas, etc.).

O Quadro 2.1 resume e sistematiza os principais objetivos passíveis de serem atribuídos às AAE.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Dimensão	Dimensão Específica	Objetivos da AAE
Ordenamento e Ambiente	Microzonamento	Promoção de uma oferta organizada de solo industrial, disciplinando ao nível local as decisões de localização de edifícios de grandes dimensões (em regra, industriais ou de logística).
	Modelo urbano territorial	Contribuição para a definição de um modelo urbano-territorial e para um modelo regional ou sub-regional em termos de ordenamento.
	Regeneração urbana	Reconversão de espaços urbanos degradados; Resolução de situações de solo industrial inviável.
	Sustentabilidade e ecoeficiência	Proteção de áreas sensíveis e planeamento de longo prazo na utilização do solo; Racionalização dos sistemas de águas, energia, resíduos.
Competitividade e Inovação	Economias de aglomeração	Ganhos de eficiência decorrentes da utilização de bens e serviços infraestruturais comuns.
	Economias de rede	Ganhos de eficiência decorrentes da proximidade e de sinergias entre empresas; serviços de facilitação e apoio à gestão.
	Inovação	Transferência de conhecimento entre empresas e eventual disponibilidade de serviços tecnológicos.
Empreendedorismo	Recursos empresariais	Promoção do empreendedorismo local e atração de iniciativa externa
	Empreendedorismo tecnológico	Ações estruturadas de incubação e aceleração
	Empreendedorismo em ambiente urbano	Clusterização de actividades inovadoras ou criativas em ambiente urbano

Fonte: *Elaboração própria*

2.2. Tipologias de acolhimento empresarial

A análise em matéria de objetivos deixa antever uma possível diversidade de modelos de AAE, consoante o “mix” de objetivos associados à criação da área de acolhimento. Com efeito, existem diferentes tipos de AAE, podendo ir desde parques empresariais geridos centralmente e organizados em condomínio fechado até zonas industriais loteadas, para construção por diferentes agentes privados e em que a rede viária e as infraestruturas de base são do domínio público. O objetivo deste ponto é o de analisar as diferentes alternativas. Embora extravasando o modelo em análise, parece-nos útil – até para ações futuras a nível municipal – incluir na análise tipologias fora do conceito mais estrito de AAE.

As valências que mais diretamente se relacionam com os objetivos do ordenamento, do ambiente e das economias de aglomeração (infraestruturas comuns e algum grau de gestão condominial de espaços e serviços básicos) estão presentes – ainda que com diversos graus de sofisticação – em qualquer área de acolhimento empresarial; a circunscrição de uma AAE a apenas este tipo de valências configura o modelo mais simples de AAE, o qual corresponde a uma zona ou parque industrial (no caso de solo industrial) ou a uma zona comercial ou, ainda, a um centro de escritórios.

Considerando agora valências quer no domínio dos serviços de apoio à gestão e da facilitação de negócio quer no domínio tecnológico, passaremos a incluir nas AAE modelos mais complexos e mais orientados para os objetivos da inovação e da promoção do empreendedorismo.

À luz destes critérios podemos então identificar as tipologias que descrevemos sucintamente. O Quadro 2.2 sintetiza, de forma esquemática, as tipologias de AAE, tendo em conta quer as valências

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

mínimas que definem uma AAE quer a maior ou menor intensidade em serviços de gestão e tecnológicos.

Zona ou Parque Industrial

Corresponde ao modelo mais convencional de AAE. Na experiência britânica corresponde ao *Industrial Estate*, designação que evidencia o primado da componente gestão imobiliária. Na experiência espanhola correspondem aos *Poligonos* de actividades industriais. Nesta tipologia, a principal preocupação é a de responder ou disciplinar uma procura por solo industrial. Em regra, estes espaços estão situados na proximidade de núcleos urbanos e com boas acessibilidades à rede viária regional. Por vezes, a implementação ou extensão destes espaços está articulada com a deslocalização de actividades de espaços considerados inviáveis para a atividade industrial.

Parque Comercial

Trata-se de uma tipologia análoga à anterior mas dedicada à instalação de superfícies comerciais de grande e média dimensão, em espaços localizados na esfera de influência de cidades de dimensão variável. Neste caso, as acessibilidades ao núcleo urbano são muito relevantes, bem como os espaços de estacionamento, tendo em conta que o espaço tem que ser atrativo para um grande número de consumidores.

Centro de Escritórios

Tipologia análoga às anteriores no que respeita ao primado da gestão imobiliária e dos objetivos de microzonamento. No entanto, são em regra espaços de maior qualidade, procurando corresponder a centros de serviços de primeira linha, localizados no espaço urbano, nomeadamente em zonas urbanas que procuram ter um estatuto de nova centralidade face ao *central business district*.

Parque Empresarial

Esta designação genérica (*business park*) decorre de à componente imobiliária e infraestrutural surgirem já acrescentadas um conjunto de valências de serviços de apoio à gestão. O *package* de serviços a oferecer pode ser variável e resulta de um diagnóstico face ao seguinte conjunto de questões (seguindo aqui, como exemplo, a metodologia do South West England Regional Strategy for Enterprise):

- Avaliação sobre o modo como os serviços são atualmente oferecidos e novas formas de provisão de serviços às empresas;
- Interesse em construir e promover ligações entre a rede de prestadores de serviços e agências públicas, por um lado, e as empresas, por outro lado;
- Interesse em promover uma melhor consciência por parte das empresas quanto à relevância estratégica do acesso a serviços avançados;
- Interesse em promover formas de cooperação empresarial;
- Facilitação do acesso a ajudas públicas.

Em regra, os parques empresariais procuram atingir igualmente níveis elevados no que respeita à qualidade das infraestruturas (edifícios, espaços verdes, zonas de lazer, etc.). Surgem

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

frequentemente fora do espaço urbano mas na proximidade de grandes eixos viários e com uma adequada provisão de transporte público.

Na medida em que os parques empresariais estão já orientados para objetivos em matéria de competitividade, podem assumir um cariz temático, este último refletindo de algum modo vocações ou apostas em termos de desenvolvimento regional.

Parque de Distribuição

Trata-se de um caso particular de parque empresarial temático ou de uma componente de parque empresarial temático multifuncional. A especialização em atividades e funções de distribuição determina uma aglomeração de serviços de distribuição e logística e de serviços de gestão relacionados. Nesta tipologia, as acessibilidades e, em particular, acessibilidades aos grandes eixos viários e à rede ferroviária constituem um aspeto decisivo.

Incubadoras de Empresas

Uma incubadora de empresas, em sentido lato, corresponde a uma organização suportada por uma instituição ou, mais frequentemente, por uma rede de instituições que garantem um ambiente controlado e facilidades *start-ups*. Neste sentido, no quadro do acolhimento empresarial, uma incubadora de empresas é um estádio específico de acolhimento empresarial que incorpora a um nível muito elevado apoio à gestão e (embora nem sempre) à tecnologia, para além do próprio espaço físico disponibilizado aos *start-ups*. O espectro de serviços de gestão disponibilizados alarga-se, neste tipologia, ao apoio à constituição de sociedades, à elaboração de planos de negócios, a programas de incubação e aceleração e, frequentemente, à facilitação do acesso a *venture capital*. Por outro lado, a permanência das empresas na incubadora deve estar circunscrita ao estádio de *early-stage*.

As incubadoras de empresas podem estar integradas em Parques Empresariais, potenciando-se neste caso os efeitos de cluster e de rede, ou em Parques de Ciência e Tecnologia. No entanto, há que reter que na sua aceção mais geral, uma incubadora visa a promoção do empreendedorismo.

Business & Innovation Centre

Trata-se de uma tipologia próxima da anterior, em regra muito centrada na promoção de *start ups*. No entanto, como a designação indica, existe uma focalização em atividades ou sectores emergentes, de alta intensidade tecnológica e/ou fortemente inovadores. Tanto podem localizar-se em espaço urbano como inseridos em parques empresariais, nomeadamente em parques temáticos incorporando uma elevada oferta de serviços tecnológicos. Neste último caso, uma designação frequente é a de Incubadora de Empresas de Base Tecnológica.

Parque de Ciência e Tecnologia

Os Parques de Ciência e Tecnologia são organizações dirigidas por Universidades, podendo ainda integrar na sua rede institucional os Governos locais e agências de apoio às empresas, nomeadamente no domínio da tecnologia. Os PCT estão já fora da delimitação mais convencional de

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

AAE, na medida em que o centro da sua atividade são as atividades de I&D e de transferência de tecnologia, tendo como destinatários finais destas atividades um espectro de organizações e empresas que não se confinam a uma mera área de acolhimento. A localização do PCT é determinada fundamentalmente pela proximidade a Universidades e recursos de I&D, sendo igualmente privilegiados a proximidade de infraestruturas que assegurem conectividades internacionais (i.e., aeroportos) e a visibilidade e qualidade ambiental e paisagística do espaço. A localização de empresas no espaço do PCT está em regra subordinada à natureza das atividades a desenvolver, as quais deverão revestir o cariz de atividades tecnológicas (por ex., centros de I&D empresarial), havendo o objetivo de atrair empresas internacionais de primeira linha.

QUADRO 2.2
 TIPOLOGIAS DE ÁREAS DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL

		Intensidade em Serviços Avançados		
		Baixa	Média	Elevada
Intensidade em Infraestruturas Físicas e Solo Industrial	Baixa	<ul style="list-style-type: none"> • Centro de Escritórios 	<ul style="list-style-type: none"> • Business & Innovation Centre • Incubadora de Base Tecnológica • Centro de Serviços Avançados 	<ul style="list-style-type: none"> • Parque de Ciência e Tecnologia
	Média	<ul style="list-style-type: none"> • Zona Comercial, podendo englobar áreas de Serviços e Residencial 		
	Elevada	<ul style="list-style-type: none"> • Zona ou Parque Industrial ou Comercial ou de Distribuição 	<ul style="list-style-type: none"> • Parque Empresarial Temático • Parques englobando centro de serviços avançados • Parques englobando valências infraestruturais específicas 	

Fonte: Elaboração própria

Tendo o presente estudo o objetivo de enquadrar a oferta e a qualificação das AAE no Tâmega e Sousa, a análise focar-se-á em tipologias do tipo Parque Industrial ou Parque Empresarial (“casas” sombreadas a laranja).

2.3. Valências infraestruturais e de serviços

Tomando como referência um Parque Industrial ou Empresarial, o espectro de bens infraestruturais e de serviços que podem ser assegurados são descritos a seguir (deixamos para análise posterior a alternativa entre condomínio fechado ou integração na rede viária municipal).

Infraestruturas físicas base

Na componente infraestrutural física é incontornável a disponibilização de:

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

- Acesso adequado aos eixos viários mais próximos
- Rede viária interna
- Áreas de estacionamento
- Abastecimento de água e rede de captação de águas residuais
- Provisão de energia elétrica e gás natural
- Acesso a redes de telecomunicações, incluindo banda larga
- Recolha seletiva de resíduos sólidos

Serviços infraestruturais específicos a atividades industriais

- Triagem, acondicionamento e primeiro tratamento de resíduos sólidos específicos
- Recolha e acondicionamento de resíduos perigosos
- Fornecimento de energia em média e alta tensão

Outros serviços infraestruturais (“facilities” e “amenities”)

No plano dos serviços partilhados de natureza infraestrutural ou condominial, há ainda uma variadíssima gama de serviços que, dependendo do perfil da AAE, poderão ser providenciados:

- Serviços de receção
- Serviços de vigilância
- Serviços de limpeza
- Manutenção de zonas verdes, sinalética, etc.
- Manutenção de instalações
- Seguros de instalações e outros
- Provisão de espaços de reunião e de conferências

Ainda numa lógica de integrar no espaço da AAE serviços de apoio genérico, as entidades gestoras podem disponibilizar espaço e procurar atrair operadores em áreas como:

- Restaurantes, hotel e lojas de conveniência
- Bancos
- Centro comercial
- Posto de correio
- Abastecimento de combustíveis

Serviços de apoio à gestão

A disponibilização de serviços de apoio à gestão e de facilitação dos negócios tanto pode seguir uma lógica de oferta de serviços partilhados como de atração, para instalação na AAE, de operadores

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

públicos e privados especializados nesse tipo de serviços. Em termos de espaço físico, a oferta de serviços de apoio à gestão pode traduzir-se em:

- Edifícios de escritórios e salas
- Centro de conferências
- Espaços para incubação de empresas

O espectro de serviços oferecidos, sendo variável, pode incluir:

- Serviços de informação: legislação, informação de mercado, informação económico-financeira, informação sobre direitos de propriedade intelectual e sobre certificações, informação sobre instalações
- Aconselhamento e suporte direto: planeamento, marketing, design, desenvolvimento de produto, finanças, contabilidade, consultoria de gestão, TIC
- Formação: gestão, marketing, cursos de reconversão, TIC
- Financiamento: informação e intermediação em empréstimos, garantias e subsídios; intermediação na área do capital de risco e capital semente; informação sobre incentivos públicos
- Organização de eventos: conferências, seminários, feiras, exposições, missões de negócios, etc.

Serviços tecnológicos

- Serviços tecnológicos com um cariz genérico (acesso a redes e serviços de informática, registo de domínios e web design, etc.), podendo ser oferecidos numa ótica de serviços partilhados ou por operadores privados instalados na AAE
- A disponibilização de serviços tecnológicos mais específicos (testes e análises laboratoriais, apoio à certificação, desenvolvimento de produtos e processos, etc.) está em regra condicionada à vocação temática da AAE e à presença ou não de entidades com um cariz de infraestrutura tecnológica

Apoio ao empreendedorismo

A AAE pode acolher, num modelo mais avançado, facilidades e programas de apoio para empresas nascentes, nomeadamente:

- Salas de co-working e de acolhimento de projetos na fase de ideia
- Espaços de acolhimento de start-ups e programas de incubação e de aceleração

2.4. Análise de benchmarking

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Na experiência europeia, a oferta de solo industrial conta com casos avançados de AAE vocacionadas para atividades industriais, que ilustramos aqui através de exemplos retirados das experiências do Reino Unido e de Espanha, acrescentando ainda uma referência a casos em Portugal.

Reino Unido

No Reino Unido, a iniciativa da criação de áreas de acolhimento avançadas, englobando não apenas a disponibilização de solo industrial mas também um conjunto alargado de serviços e de amenidades, é com muita frequência assegurada por empresas privadas quer em termos de investimento quer em termos de gestão corrente da atividade imobiliária, das infraestruturas e de serviços comuns.

Express Park Bridgwater

O Express Park Bridgwater situa-se no South West, nas proximidades da cidade industrial de Bridgwater, entre as cidades de Bristol e Exeter, bem servido pela rede rodoviária (J23/M5) e ferroviária e muito perto do aeroporto e do porto marítimo de Bristol.

Trata-se de um espaço com uma área útil de 43 ha e incorporando área de escritórios, zona industrial (focada em atividades de distribuição), um edifício de amenidades e espaços de lazer. No que respeita a amenidades inclui hotel, ginásio, creche, centro de conferências e um café-restaurante.

O projeto é de iniciativa e gestão privadas. A gestão do parque está a cargo do Express Park Group, cujos serviços incluem manutenção, serviços de limpeza, gestão ambiental, recolha e tratamento de lixo, “landscape maintenance”, administração, seguros, estatística e análise, cobrança de rendas e gestão da segurança.

Website: <http://www.expresspark.co.uk/index.html>

FIGURA 2.1
EXPRESS PARK BRIDGWATER



Gloucester Business Park

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

O Gloucester Business Park é um parque empresarial situado no Sudoeste da Inglaterra. Foi criado em 2000, ocupando, aproximadamente 112 hectares. Localizado entre Gloucester e Cheltenham, junto a duas grandes vias rodoviárias (M5 e A417), este parque tem um rápido acesso a várias regiões da Grã-Bretanha. É também servido pela rede ferroviária, estando a 2 horas de distância de Londres e a 1 hora de distância de Bristol e Birmingham.

O projeto começou a ser implementado na última década do século passado, reconvertendo o espaço da fábrica e a pista de testes da Gloster Aircraft Company.

O parque está dividido em três áreas - uma zona para a instalação de unidades industriais, uma zona de escritórios para instalação de empresas de serviços e uma zona de lazer e amenidades, que inclui um health club, um supermercado 24 horas, restaurante, café, hotel, farmácia, cabeleireiro e lojas. Atualmente estão instaladas no parque cerca de 30 empresas.

O parque é gerido por uma empresa privada, Arlington, que desenvolve e faz a gestão de propriedades imobiliárias como armazéns, instalações de logística, parques empresariais e edifícios de escritórios vários pontos do Reino Unido.

Website: <http://gloucesterbusinesspark.co.uk/>

FIGURA 2.2
GLOUCESTER BUSINESS PARK



Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Em Espanha existe uma forte tradição de localização de AAE, vocacionadas para a indústria e a logística, na periferia dos centros urbanos e junto a eixos rodoviários estruturantes.

Com elevada frequência, a iniciativa dos projetos é dos governos locais (municípios) ou de agências públicas, sendo igualmente frequente a participação dessas mesmas entidades na gestão e manutenção. No entanto, existem inúmeros casos em que os empresários instalados são convidados a participar na gestão corrente, normalmente através de uma associação criada para o efeito.

Parque Industrial Alhama

O Parque Industrial de Alhama foi criado em 1986, albergando atualmente mais de 120 empresas. O parque tem uma superfície de 145 hectares, estando previstas novas ampliações. Está localizado no centro do triângulo Múrcia-Cartagena-Lorca, a 25 minutos do porto marítimo de Cartagena, com acessos rodoviários via autoestrada.

As infraestruturas e sistemas gerais do Parque Industrial incluem: altas capacidades de fornecimento elétrico, com um grande número de linhas subterrâneas de média tensão; dupla conduta de abastecimento de água com alta pressão de abastecimento; telecomunicações de banda larga; gasoduto na fronteira do parque industrial. O parque conta ainda com equipamentos e serviços comuns, como um centro de transportes, salas de reuniões, salas de formação, restaurantes e equipamentos desportivos.

O Parque Industrial de Alhama é gerido pela empresa pública Sociedad Mercantil Industrialhama S.A., cuja maioria do capital é detido pelo Instituto de Fomento de la Región de Murcia. Esta empresa tem a seu cargo a venda de parcelas, a manutenção das infraestruturas comuns, vias, zonas verdes, iluminação pública e serviços de segurança 24h.

Website: <http://www.industrialhama.com/>

FIGURA 2.3
PARQUE INDUSTRIAL ALHAMA



Parque Empresarial Campollano

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

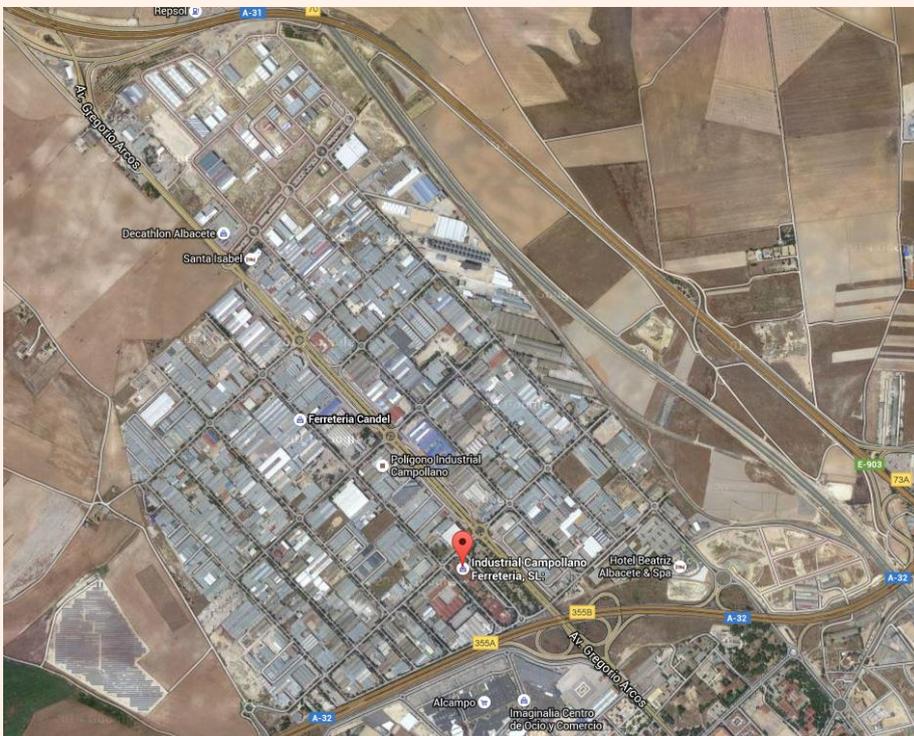
O Parque Empresarial Campollano, também conhecido como Polígono Industrial Campollano, é a maior zona industrial da região de Castilla-La Mancha. O Parque Empresarial foi criado nos anos 70, e ocupa, hoje em dia, uma superfície de cerca de 300 hectares, tendo sofrido duas ampliações desde a sua criação. O Parque Empresarial Campollano situa-se a 4,6 km a noroeste da cidade de Albacete, estando conectado com autoestradas (A-31, A-32, A-30) e diversas estradas nacionais, com a via-férrea e também com via aérea, através do Aeroporto de Albacete.

Estão atualmente instaladas em Campollano cerca de 900 empresas, a maioria industriais, correspondendo a 13.000 trabalhadores.

No que respeita a serviços, o parque inclui um Centro Cívico com restaurantes, bancos, empresas de serviços e a sede da Associação de Empresários de Campollano (ADECA). A ADECA representa os empresários instalados no parque, assegurando ainda a manutenção das infraestruturas, as relações com as Administrações, serviços jurídicos, fiscais, gestão de recursos humanos, etc. Existe também, dentro do parque, um infantário/creche e um posto da polícia, um centro de transportes de 12.000 m² e amplas zonas verdes. O parque dispõe vias internas com mais de 20 km, estando assegurada a largura necessária à circulação de veículos pesados de mercadorias (12 metros nas ruas, 25 metros nas avenidas).

Website: <https://adeca.com/parque-empresarial-campollano/>

FIGURA 2.4
PARQUE EMPRESARIAL CAMPOLLANO



Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

O Parque Empresarial de Elche situa-se na cidade de Elche, província de Alicante, ocupando atualmente uma superfície de 270 hectares. Foi criado há cerca de 30 anos, sendo promovido pelo Ayuntamiento de Elche, através da empresa pública Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. (PIMESA).

Estão instaladas no parque empresarial 700 empresas de vários setores de atividade como o calçado, têxtil, metalurgia, mecânica, alimentação, logística e distribuição, bem como empresas de serviços, que dão trabalho direto a 13.000 trabalhadores.

Existem também no parque industrial diversos serviços de apoio tais como assistência sanitária, farmácia, comércio retalhista, agências bancárias, estação de correios, escola para crianças dos 0 aos 3 anos, estação de serviço, um hotel Holliday Inn, diversos restaurantes, oficinas mecânicas, agências de viagens, ginásio, etc., bem como serviços de segurança, uma bolsa de imóveis e um centro de negócios.

O parque possui redes de infraestruturas de elevada qualidade (rede viária interna, parques de estacionamento para ligeiros e pesados, água, gás, energia, fibra ótica, zonas verdes e mobiliário urbano).

A manutenção dos espaços comuns é da responsabilidade do Ayuntamiento de Elche, estando formalizada uma "Entidad Urbanística de Conservación", à qual se associam todos os proprietários de lotes do parque industrial, e que garante a manutenção do parque industrial.

Website: <http://www.elcheparqueempresarial.es>

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

PARQUE EMPRESARIAL ELCHE



Portugal

A oferta de AAE avançadas, com vocação industrial, é muito reduzida em Portugal, predominando um modelo de delimitação de zonas industriais por parte dos municípios, muitas das quais com ausência ou deficiente gestão de espaços comuns e redes viárias internas e acessibilidades desadequadas.

Uma exceção a este modelo foi a criação da AICEP Global Parques, em meados da década passada, e que gere atualmente 3 parques empresariais em regime de condomínio fechado:

- A Zils Global Parques - Zona Industrial e Logística de Sines, sob gestão da aicep Global Parques, oferece uma localização com clara vocação atlântica e é a maior área de localização para unidades industriais e logísticas da Península Ibérica. Dispõe de 2.375 hectares de área total e de 1.337 há de área comercial, vocacionada para atividades industriais, logísticas e de serviços, contando já com algumas das maiores empresas nacionais e estrangeiras. A Zils compreende a ZalSines, Zona de Atividades Logísticas, integrada no projeto Portugal Logístico. Os Centros de Negócios da Zils

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

complementam a oferta disponibilizando escritórios, salas de reuniões e de conferência a clientes instalados, em processo de instalação e a empresas de serviços.

- O BlueBiz, situado no Vale da Rosa, na Península de Setúbal, ocupa uma área de 56 ha totalmente infraestruturada e integra amplos espaços verdes dotados de arruamentos internos, dispondo de uma área comercializável de cerca de 25 ha. Sob propriedade e gestão da Aicep Global Parques, o BlueBiz está vocacionado para a instalação de indústria ligeira, tais como, automóvel, aeronáutica, electromecânica, assemblagem final, distribuição e logística.

- O Albiz, Parque Empresarial de Albarraque, é um parque empresarial localizado em plena zona industrial de Albarraque, no concelho de Sintra, com uma área total de 2,47 ha e área comercial de 0,9 ha.

Nos últimos anos, coincidindo com a execução dos Programas Operacionais regionais do período QREN e PT2020, alguns destes programas e as respetivas CCDRs procuraram dinamizar uma oferta distintiva de AAE que, por força das regras que enquadraram a utilização do FEDER, teriam nos municípios ou em outras entidades públicas ou sem fins lucrativos, os seus promotores e dinamizadores. Neste contexto, e a título de exemplo relevante, surgiu, na região do Norte, o caso identificado de seguida.

Parque Empresarial de UI-Loureiro (O. Azeméis)

A Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis implementou um projeto de Área de Acolhimento Empresarial de grande dimensão e qualidade, localizado nas freguesias de UI e de Loureiro.

O investimento, cofinanciado pelo ON.2 (QREN), ascendeu a 14,5 milhões de euros, dos quais 7,7 milhões provenientes do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e começou a ser executado em inícios da década passada, com a construção das redes infraestruturais e loteamento.

A Área de Acolhimento Empresarial de UI-Loureiro apresenta condições geográficas privilegiadas situando-se no limite sul da Área Metropolitana do Porto e no limite norte do distrito de Aveiro. Está próxima dos eixos rodoviários norte-sul e Este-Oeste (A25, AE1, A29, linha ferroviária do Norte) de fácil acesso a todo o país e ao estrangeiro, permitindo a ligação à Europa, aos Portos de Aveiro e Leixões e ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro.

O projeto da AAE de UI-Loureiro estende-se por uma área de 44 hectares e inclui a disponibilização de espaços que vão desde a simples instalação das empresas e espaços construídos dedicados às novas gerações do empreendedorismo e à partilha de formação, informação e transferência de tecnologia.

O plano de urbanização industrial envolve um edifício destinado a «serviços públicos e privados» onde são dadas informações sobre legislação, certificação e informação económico-financeira e de mercado. O apoio estende-se também ao aconselhamento e suporte direto em matérias como o planeamento, marketing, design, desenvolvimento de produto, finanças, consultoria de gestão, contabilidade e tecnologias da informação e comunicação. Outras matérias terão a ver com as áreas do financiamento (intermediação em empréstimos e na área do capital de risco, garantias e subsídios) e da organização de eventos (conferências, seminários, feiras, exposições e missões de negócios). O edifício de serviços terá espaços destinados a auditório, salas de reuniões e de formação.

O projeto contempla ainda a instalação de outros serviços tais como agências bancárias, posto dos CTT, lojas comerciais, campos de jogos, percursos pedonais, parque infantil e estabelecimentos de restauração.

Em 2015 foi efetuado um investimento no valor aproximado de 1,9 milhões de euros, relativo á construção do edifício do Centro de Negócios.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Em 2021, Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis projetou uma expansão da AAE em mais 20 hectares, com a infraestruturização de mais quatro quarteirões com área disponível de lotes de 158 mil metros quadrados.

FIGURA 2.6
PARQUE EMPRESARIAL DE UL-LOUREIRO



Novos modelos de iniciativa privada

Nas duas últimas décadas verifica-se uma forte expansão da oferta de ativos imobiliários para fins comerciais, de logística e industriais, assegurada por empresas especializadas que asseguram a construção, a manutenção e a gestão global dos espaços, os quais podem ser utilizados por um ou por múltiplos arrendatários.

A título de exemplo, cite-se o caso da VGP, que promove e gere a propriedade de ativos logísticos e ativos imobiliários semindustriais, aplicando um modelo de negócio totalmente integrado, desde a aquisição dos terrenos até à promoção e gestão dos ativos imobiliários, passando pela sua construção. Oferecem para arrendamento módulos já terminados, com uma necessidade mínima de adaptações ou edifícios de maior dimensão feitos à medida do cliente.

A operar desde 1998 (fundação da VGP na República Checa) mas com uma rápida expansão paneuropeia, sobretudo a partir de 2007, está atualmente presente em 13 países da EU, incluindo Portugal (VGP Park Santa Maria da Feira, VGP Park Sintra e VGP Park Loures, este último em projeto).

Website: <https://vgpparks.eu/en/>

2.5. Dimensão organizacional

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Tendo como referência uma AAE de iniciativa municipal, analisa-se as questões relevantes relativas ao modelo organizacional.

Natureza do Promotor de uma AAE

Na imensa maioria das AAE existentes, as mesmas foram promovidas pelos Municípios, consubstanciando-se a referida promoção na delimitação de uma determinada área de intervenção, construção dos arruamentos e sua ligação à rede viária já existente, construção ou disponibilização de um conjunto de infraestruturas básicas (rede de energia, redes de saneamento e de águas pluviais) e definição do loteamento (em terrenos de propriedade municipal e, eventualmente, de privados).

Este modelo, que podemos designar por minimalista, limita a capacidade futura do Município para assegurar a gestão da AAE, nomeadamente no que respeita à oferta de serviços complementares e à qualidade global da AAE, seja quanto a aspetos arquitetónicos e de densidade da construção seja, mesmo, quanto à natureza das atividades a instalar na AAE.

Em alternativa, poderão os Municípios criar uma entidade inserida no Setor Empresarial Local ou, mesmo, participar numa Sociedade Comercial, em ambos os casos tendo como objeto a promoção e gestão das AAE no Município.

Os Municípios, as Comunidades Intermunicipais e as Áreas Metropolitanas têm a possibilidade de constituírem participações em sociedades de direito público, sendo que o diploma legal que rege a referida matéria é a Lei n.º 50/2012, de 31 de Agosto, referente ao “Regime Jurídico da Atividade Local e das Participações Locais”.

Empresa pública e empresa participada

O Decreto-Lei n.º 558/99, de 17 de Dezembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 300/2007, de 23 de Agosto, esclarece, de forma perentória, o que é uma empresa pública, fazendo-o no seu art. 3.º que tem a seguinte redação:

“Artigo 3.º

Empresas públicas

1 - Consideram-se empresas públicas as sociedades constituídas nos termos da lei comercial, nas quais o Estado ou outras entidades públicas estaduais possam exercer, isolada ou conjuntamente, de forma directa ou indirecta, uma influência dominante em virtude de alguma das seguintes circunstâncias:

a) Detenção da maioria do capital ou dos direitos de voto;

b) Direito de designar ou de destituir a maioria dos membros dos órgãos de administração ou de fiscalização.

2 - São também empresas públicas as entidades com natureza empresarial reguladas no capítulo iii.”

Da análise desta disposição legal podemos retirar não apenas uma definição de empresa pública, como também quais os critérios de domínio que se podem impôr à participação do Estado e da sua Administração, seja ela directa, indirecta ou autónoma, em empresas públicas. Fica também uma nota relevante que é a de que o regime supletivo para a constituição de participações e forma das mesmas é o da legislação comercial, tanto assim é que o art. 7.º do Decreto Lei n.º 558/99 de 17 de Dezembro dispõe o seguinte:

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

“1 - Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável às empresas públicas regionais, intermunicipais e municipais, as empresas públicas regem-se pelo direito privado, salvo no que estiver disposto no presente diploma e nos diplomas que tenham aprovado os respectivos estatutos.

2 - As empresas públicas estão sujeitas a tributação directa e indirecta, nos termos gerais.

3 - As empresas participadas estão plenamente sujeitas ao regime jurídico comercial, laboral e fiscal, ou de outra natureza, aplicável às empresas cujo capital e controlo é exclusivamente privado.”

Salta, no entanto, à vista, a possibilidade da Administração participar de outras formas em empresas. É o mesmo diploma legal que nos esclarece, no seu art. 2.º, que o Sector Empresarial do Estado é composto pelas empresas públicas e pelas empresas participadas:

“1 - O sector empresarial do Estado integra as empresas públicas, nos termos do artigo 3.º, e as empresas participadas.”

Deixa, ainda, definido de forma clara, aquilo que são empresas participadas, fazendo referência a uma exclusão ao referido no art. 3.º, isto é, ao esclarecer que são empresas participadas aquelas em que o Estado detém uma participação, mas não o faz da forma estipulada no art. 3.º, ou seja, que tal participação não constitua um domínio da Administração Pública na empresa seja em termos de capital seja em termos de indicação da maioria dos órgãos de administração da mesma. O art. 6.º do diploma em questão deixa ainda algumas pistas no que diz respeito às participações e à forma de intervenção da Administração Pública, bem como o seu enquadramento legal, a saber:

“Artigo 6.º

Enquadramento das empresas participadas

1 - Sem prejuízo das autonomias atribuídas às entidades públicas estaduais, de carácter administrativo ou empresarial, detentoras de participações, ou reconhecidas às Regiões Autónomas, aos municípios e às suas associações, uma empresa participada por diversas entidades públicas integra-se no sector empresarial da entidade que, no conjunto das participações do sector público, seja titular da maior participação relativa.

2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a integração das empresas participadas no sector empresarial do Estado aplica-se apenas à respectiva participação pública, designadamente no que se refere ao seu registo e controlo, bem como ao exercício dos direitos de accionista, cujo conteúdo deve levar em consideração os princípios decorrentes do presente decreto-lei e demais legislação aplicável.

3 - Os membros dos órgãos de administração das empresas participadas designados ou propostos pelo Estado, directamente ou através das sociedades a que se refere o n.º 3 do artigo 10.º, ficam sujeitos ao regime jurídico aplicável aos gestores públicos, nos termos do respectivo estatuto.”

Resta-nos abordar, em tópico prévio, em que medida é exercido o controlo das entidades públicas sobre as sociedades em que participam ou detêm?”. Ora, decorre da análise anterior que ao Estado são permitidas duas formas de constituição de poder no que a entidades empresariais diz respeito: Ou o domínio através de participações de capital, ou o domínio através da nomeação dos membros da administração da sociedade. Desta forma, parece-nos transparente que o Estado tem uma de duas opções: ou controlar os desígnios estatutários da sociedade detendo uma participação significativa e/ou controlando a forma e modelo de gestão da mesma ou, num outro modelo, optar por uma participação menor com vista ao seu interesse de informação e participação financeira.

Empresa pública e empresa participada para a criação e gestão de uma AAE

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

O diploma legal que regula e que define de que forma podem ser constituídas e em que termos as entidades públicas ou participadas do Estado de cariz local, bem como quais os limites e participações que podem ter, é o já referido “Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais”.

Em primeiro lugar importa perceber se podem ou não ser constituídas sociedades comerciais nas quais exista uma participação local do Estado. Parece-nos que sim, sendo o próprio art. 6.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, que define o escopo desta participação, ou seja, em que medida pode existir esta participação e para que fim. São criados critérios que geram obrigações de subtrair à Administração Local Directa a gestão de determinadas atividades dada a sua especificidade.

Mas não nos são trazidos, pela Lei, apenas critérios de “alívio” da Administração Local, sendo também criadas obrigações específicas conforme o art. 6.º define ao referir que:

“1 - A constituição de empresas locais e as participações previstas no n.º 3 do artigo 1.º e no artigo 3.º devem ser fundamentadas na melhor prossecução do interesse público e, no caso da constituição de empresas locais, também na conveniência de uma gestão subtraída à gestão direta face à especificidade técnica e material da atividade a desenvolver.”.

Depreende-se de uma leitura da norma que é intenção do legislador ver o interesse público salvaguardado mas, ao mesmo tempo, reconhece que uma Administração Local lenta e morosa nasce, muitas das vezes, da centralização de funções para as quais o modo de administrar não é necessariamente melhor ao ser inteiramente Municipal ou Intermunicipal. O legislador faz esta análise e dá a mão à Administração Local ao convidá-la a uma “gestão subtraída à gestão directa”.

Não nos iremos debruçar sobre a natureza do sector empresarial Local dada a sua similitude com o regime do sector empresarial do Estado, fazemos apenas uma pequena referência aos arts. 2.º e 3.º da Lei em análise que transpõe para o sector empresarial Local o supra referido e fazemos notar que permitem aos Municípios ou Associações destes participar em empresas de natureza privada através da aquisição de participações, desde que respeitando os pressupostos já definidos.

Importa agora perceber quais os modelos para que Municípios, Associações de Municípios, Áreas Metropolitanas ou Comunidades Intermunicipais possam criar uma entidade que lhes permita concretizar o fim que será o da criação e gestão de uma Área de Acolhimento Empresarial. Ora, parece-nos que só poderá ser seguido um de dois caminhos: Ou através da criação de uma Empresa local de promoção do desenvolvimento local e regional (que iremos abordar e circunscrever seguidamente) ou através da participação numa sociedade comercial de natureza privada.

Ambas as soluções têm mérito, pelo que será uma opção de estratégia que concluirá na forma e concretização do objetivo final proposto, mas começaremos pela Empresa local de promoção do desenvolvimento local e regional. Este tipo de entidade é definido pelo art. 48.º da Lei que refere:

“Artigo 48.º

Empresas locais de promoção do desenvolvimento local e regional

1 - Para os efeitos da presente lei, são consideradas empresas locais de promoção do desenvolvimento local e regional aquelas que, visando a promoção do crescimento económico, a eliminação de assimetrias e o reforço da coesão económica e social, no respeito pelos princípios da não discriminação e da transparência e sem prejuízo da eficiência económica, tenham exclusivamente por objeto uma ou mais das seguintes atividades:

- a) Promoção, manutenção e conservação de infraestruturas urbanísticas e gestão urbana;*
- b) Renovação e reabilitação urbanas e gestão do património edificado;*
- c) Promoção e gestão de imóveis de habitação social;*

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

d) *Produção de energia elétrica;*

e) *Promoção do desenvolvimento urbano e rural no âmbito intermunicipal.”.*

A criação de uma AAE enquadra-se, a nosso ver na al. a) do n.º 1 do art. 48.º, uma vez que a oferta organizada de solo industrial é crucial para o ordenamento do território e uma AAE é, em si mesma, uma infraestrutura (ou conjunto de infraestruturas) urbanística, visando ainda a promoção do crescimento económico.

Estes tipos de entidades trazem outra curiosidade no seu regime que são um conjunto de princípios orientadores da sua atividade, um conjunto de objetivos a prosseguir, que confirmam que a criação e gestão de uma AAE se enquadra plenamente no seu âmbito, que são:

a) Contribuir para o desenvolvimento económico-social na respetiva circunscrição, sem discriminação das áreas territoriais sujeitas à sua atuação;

b) Promover o crescimento económico local e regional;

c) Desenvolver atividades empresariais integradas no contexto de políticas económicas estruturais de desenvolvimento tecnológico e criação de redes de distribuição;

d) Promover o empreendedorismo de base local e regional;

e) Garantir o fornecimento de serviços ou a gestão de atividades que exijam avultados investimentos na criação ou no desenvolvimento de infraestruturas;

f) Cumprir obrigações específicas, relacionadas com a segurança da respetiva atividade, com a continuidade e qualidade dos serviços e com a proteção do ambiente e da qualidade de vida, de forma clara, transparente, não discriminatória e suscetível de controlo.

Refere ainda o regime legal destas entidades que estas devem criar celebrar contratos-programa com as entidades participantes *“onde se defina a missão e o conteúdo das responsabilidades de desenvolvimento local e regional assumidas”.*

A outra solução possível é a da aquisição de participações de uma sociedade comercial privada por parte de um Município ou Associação de Municípios. Esta solução é uma alternativa de flexibilidade na medida em que permite aos Municípios ou Associações de Municípios convergir com a iniciativa privada onde poderão ter parceiros de relevo com experiência e conhecimentos de natureza técnica que os Municípios teriam mais dificuldade em contratar.

São, no entanto, definidos alguns critérios para que os Municípios possam participar em sociedades comerciais de natureza privada para além das até aqui especificadas, a saber o definido no art. 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto:

“Artigo 51.º

Participação em sociedades comerciais

1 - Os municípios, as associações de municípios, independentemente da respetiva tipologia, e as áreas metropolitanas podem adquirir participações em sociedades comerciais de responsabilidade limitada, nos termos da presente lei.

2 - Nas sociedades comerciais participadas não são admitidas entradas em espécie pelas entidades públicas participantes.”.

A proibição de entradas em espécie pode ser um revés para os Municípios que deixam aqui de poder apresentar como participação ou entrada no capital através de terrenos ou infra-estruturas que é sempre um dos elementos mais disponíveis neste tipo de Administração (local).

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Em suma, temos dois mecanismos que nos parecem ser adequados à concretização do objectivo proposto (criação e de uma AAE), cabendo aos Municípios, em função de cada projeto em concreto, optar pelo que melhor se coaduna com a sua realidade. No entanto, consideramos que o modelo de empresa participada só deve ser adotado quando o Município garantir uma participação maioritária, condição para assegurar uma adequada gestão futura.

Modelo de gestão

Existe enquadramento legal que permite acautelar uma maior capacidade de intervenção dos Municípios na gestão de uma AAE ao longo do tempo, o que não se verifica no “modelo minimalista” atualmente dominante.

Referimo-nos a duas figuras jurídicas, que não são mutuamente exclusivas: A constituição de uma propriedade horizontal (vulgo condomínio fechado) e a constituição de uma Zona Empresarial Responsável.

Constituição de uma propriedade horizontal

O Código Civil define, no seu art. 1415.º como objecto da propriedade horizontal que *“Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.”*

Dispõe ainda o mesmo Código que a propriedade horizontal pode ser constituída por decisão Administrativa, o que abre a porta a que os Municípios ou Associações destes o possam fazer, ultrapassando assim um primeiro obstáculo jurídico. Este modelo permite ao proprietário maioritário a definição dos desígnios a seguir por parte do prédio constituído em propriedade horizontal, nomeadamente no que refere à sua regulamentação quer no que refere à fruição das partes comuns quer às fracções autónomas. Tanto assim é que, o art. 1418.º do Código dispõe como requisitos do título constitutivo os seguintes:

“1 - No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.

2 - Além das especificações constantes do número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente:

a) Menção do fim a que se destina cada fracção ou parte comum;

b) Regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;

c) Previsão do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.”

Do cotejo do art. supracitado com o disposto no art. 1420.º, a saber,

“1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

2. O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.”

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

depreende-se que, caso o Município, entidade local, empresa participada ou outro modelo seguido para a prossecução do interesse, seja proprietária da maioria do capital do prédio, então poderá criar um regulamento que ordene a vida interna da AAE, aprovar quotas a pagar pelos condóminos (proprietários) e impor regras de conduta a quem usufrua, seja a que título for, das fracções.

Este é, pois, um modelo que permite à administração do condomínio disciplinar a utilização das diferentes fracções (regulando as atividades passíveis de serem instaladas e impondo normas de conduta), decidir sobre a oferta de um conjunto de serviços comuns (desde a manutenção de espaços verdes até à existência de serviços de receção e de segurança, entre muitos outros), permitindo-lhe angariar receita na exacta medida das permissões e/ou das rendas que cobrar aos locatários.

A viabilidade deste modelo pressupõe a referida constituição da propriedade horizontal no momento do loteamento, bem como que o Município ou a entidade por ele dominada assegure o controle do condomínio, detendo a maioria da permissão do prédio, o que poderá fazer optando pelo regime de locação dos espaços ao invés da venda, permitindo-lhe assim garantir uma execução clara de um conjunto de normas necessárias à manutenção de uma AAE por si criada e definida em termos objetivos e conducente com as necessidades municipais e locais.

Permitimo-nos a uma pequena nota referente ao condomínio (propriedade horizontal) – Apesar de não existir distinção legal entre condomínio fechado ou não, esta definição surge da experiência comum e diária e consubstancia-se no facto de os espaços comuns de ar livre serem em absoluto vedados ao público (entenda-se, pessoas estranhas ao condomínio) no caso do condomínio ser fechado, permitindo assim criar um conjunto de vias, redes e instrumentos de uso exclusivo dos condóminos. Sendo que, no caso em apreço, é a solução mais natural.

Zona Empresarial Responsável

Outro modelo que pode ser adotado é a criação de uma Zona Empresarial Responsável. Esta é uma figura que teve a sua génese numa outra que era a Área de Localização Empresarial e que tem a sua evolução legislativa definida pelo IAPMEI ao referir:

“As Áreas de Localização Empresarial (ALE), enquanto espaços vocacionados para a instalação empresarial, tiveram o seu primeiro tratamento legislativo no Decreto-Lei n.º 46/2001, de 10 de fevereiro, tendo em 2003, com a finalidade de atribuir às ALE um enquadramento legal compatível com os objetivos de fomento do investimento produtivo e de revitalização do tecido empresarial subjacente à sua criação, sido publicado o Decreto-Lei n.º 70/2003, de 10 de abril.

Com o objetivo de simplificar o licenciamento das empresas a instalar em ALE e providenciar a necessária articulação entre o regime das ALE e os demais regimes de licenciamento aplicáveis, foi redigido um novo enquadramento legislativo através do Decreto-Lei n.º 72/2009, de 31 de março.

Com a publicação do Sistema Indústria Responsável (SIR), o quadro legal e normativo viria novamente a ser alterado, tendo sido atualizada a designação de Áreas de Localização Empresarial para Zonas Empresariais Responsáveis (ZER), de vocação industrial, comercial e de serviços, e agrupado naquele diploma quer o procedimento e respetiva tramitação de licenciamento, quer as formalidades necessárias à instalação de estabelecimentos industriais dentro do seu perímetro”.

A instalação e exploração de uma ZER corresponde a uma área territorialmente delimitada de vocação industrial, comercial e de serviços, dotada de infraestruturas, pré-licenciadas, que permite a localização simplificada, célere e menos onerosa de indústrias, numa lógica de “chave-na-mão”, contribuindo assim para um correto ordenamento de território nacional, em que releva a dispensa da Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) para os estabelecimentos industriais que se pretendam instalar nestas áreas, desde que o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) tenha incluído os elementos necessários da AIA do estabelecimento industrial em causa.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

O Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, veio proceder a uma revisão do SIR, trazendo algumas novidades quanto às funções das ZER, estas passam a ser “Zona empresarial responsável ou ZER», a zona territorialmente delimitada, afeta à instalação de atividades industriais, comerciais e de serviços, administrada por uma entidade gestora”.

No que concerne à organização, as regras de organização e funcionamento da ZER são fixadas no Regulamento Interno, que se constitui como um elemento instrutório do pedido de título digital de instalação, e nele deve constar:

- A identificação da tipologia de atividades passíveis de serem instaladas na ZER, com indicação das respetivas CAE;
- As especificações técnicas aplicáveis em matéria de ocupação, uso e transformação do solo e de qualificação ambiental;
- As modalidades e condições de transmissão dos direitos sobre os terrenos, edifícios e suas frações;
- A identificação dos instrumentos destinados a garantir aos estabelecimentos localizados em ZER:
 - a prestação dos serviços comuns (limpeza das áreas de utilização coletiva, jardinagem e conservação dos espaços verdes comuns, vigilância nas áreas de utilização colectivas, etc.);
 - em caso de suspensão do título digital de exploração da ZER (como plano de contingência a aplicar no caso de suceder a suspensão, deverão os utilizadores saber quais as competências a ser exercidas e por quem);
- O plano de emergência interno;
- As obrigações gerais das empresas instaladas ou a instalar na ZER.

O licenciamento para se ser uma entidade gestora de uma ZER exige alguns requisitos de ordem qualitativa, tanto assim é que é a Portaria n.º 281/2015 de 15 de setembro que refere no seu art. 4.º:

“A entidade gestora deve possuir capacidade técnica para o exercício das funções de entidade coordenadora dos procedimentos de instalação, exploração e alteração de estabelecimentos industriais, seja diretamente, através do seu reconhecimento, ou de um seu departamento ou serviço, como entidade acreditada junto do Instituto Português da Acreditação — IPAC, I. P., nos termos previstos no Capítulo VI do SIR, ou da celebração de contratos de prestação de serviços com entidades acreditadas pelo IPAC, I. P., para o exercício daquelas funções”.

A grande novidade neste regime, contrariamente ao anterior, é que já não obriga à existência de uma sociedade comercial para gerir uma ZER, dando claramente espaço a uma entidade de natureza pública a fazê-lo desde que cumpra os requisitos de funcionamento, conforme dispõe o n.º 2 do art. 2.º da Portaria n.º 281/2015 de 15 de setembro:

“3 — No caso de o requerente ser uma pessoa coletiva pública, este pode optar entre a apresentação do documento comprovativo de constituição da entidade gestora a que se refere o n.º 2 ou de declaração emitida pelo órgão deliberativo competente da pessoa coletiva pública em causa de que esta assume as funções de entidade gestora de ZER para todos os efeitos legais”.

Melhorias incrementais

Mesmo no caso de a AAE ser um loteamento com rede viária inserida na rede municipal (como será o caso mais frequente das AAE existentes ou a criar), pode sempre o Município usar mecanismos de loteamento e critérios a aplicar ao PDM que restrinjam o tipo de utilização.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Parece igualmente aconselhável promover a existência de uma associação de utentes (comum, por exemplo, no caso Espanhol), procurando envolvê-los na gestão de serviços comuns.

2.6. Modelo Base de referência - Síntese

Tendo em conta as tipologias e valências atrás inventariadas e considerando as tendências da procura e da oferta bem como o benchmarking realizado, resumimos no quadro-síntese seguinte o modelo base de referência que serve de enquadramento para a criação de novas AAE ou para uma maior qualificação das AAE existentes no Tâmega e Sousa.

Propõe-se um modelo de AAE vocacionada predominantemente para a localização de atividades industriais, com uma elevada qualidade em termos de acessibilidades e de rede viária interna, explorando todas as oportunidades de alargar o portfolio de serviços infraestruturais oferecidos, integrando uma boa dotação em amenidades e que seja compatível com a instalação e oferta de serviços avançados de apoio à inovação e à competitividade.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Característica	Itens	Observações
Infraestruturas		
Acessibilidade	Ligação à rede viária principal (IP e IC)	“Last Mile” adequada
	Transporte coletivo	AAE servida pela rede de transporte coletivo
Rede viária interna	Rede viária interna	Bem estruturada Adequada para veículos de grandes dimensões (TIR)
	Zonas estacionamento para ligeiros	
	Zonas de estacionamento para pesados	
Superfície / Loteamento	Dimensão	Dimensão adequada para acolhimento industrial (indicativamente 20 a 300 ha) Potencial de expansão
	Loteamento	Dimensão dos lotes variável Manter flexibilidade. Indicativamente os lotes poderão ir de 500 m ² a 20.000m ²
	Área específica para serviços	Prever zonas e lotes para edifícios de escritórios, área comercial, etc.
Redes infraestruturais básicas	Rede de abastecimento de água	
	Redes de saneamento e águas residuais	
	Rede de energia	
	Rede de gás natural	
	Iluminação pública	
	Serviço de recolha seletiva de resíduos sólidos	
Infraestruturas específicas	Estação de tratamento de águas residuais	
	Fornecimento de energia em média tensão	
	Sistemas de produção e armazenamento de energia renovável para autoconsumo	Comunidades de energia renovável
	Carregamento de viaturas elétricas e abastecimento de veículos a hidrogénio	Postos de carregamento de baterias para veículos ligeiros Postos de carregamento para veículos pesados a hidrogénio
	Recolha seletiva de resíduos industriais	
	Recolha e acondicionamento de resíduos perigosos	
	Rede de fibra ótica / conectividade digital	Cobertura 5G
	Rede de combate a incêndios	Soluções de resiliência ativa a incêndios

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Característica	Itens	Observações
Serviços avançados às empresas		
Edifício para serviços avançados	Centro de Negócios / Business Centre	
	Edifício de escritórios	
	Salas para reuniões / conferências	
	Salas para formação	
Incubação	Espaços de coworking e desenvolvimento de ideias	
	Espaços para incubação	
	Programas de incubação / aceleração	
Serviços de informação		Legislação, informação de mercado, informação económico-financeira, informação sobre direitos de propriedade intelectual e sobre certificações, informação sobre incentivos financeiros e fiscais e instrumentos financeiros
Aconselhamento e suporte direto à gestão		Planeamento, consultoria de gestão (eventualmente criar bolsa de prestadores de serviços)
Formação	Serviços de formação em várias áreas	
Financiamento		Informação e intermediação em empréstimos, garantias e subvenções; protocolos com entidades na área dos instrumentos financeiros.
Serviços tecnológicos genéricos	Acesso a redes e serviços de informática	Aconselhamento em TIC, registo de domínios, webdesign, cibersegurança, etc. (bolsa de empresas privadas ou centro de serviços partilhados)
Serviços tecnológicos específicos	Testes e análises laboratoriais, certificação, desenvolvimento de produtos e processos	Infraestrutura(s) tecnológica(s) a instalar na AAE e/ou parcerias
Organização de eventos	Conferências, seminários, exposições, missões	Parcerias com Associações Empresariais

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Característica	Itens	Observações
Amenidades / Facilidades		
Facilidades genéricas	Receção	
	Vigilância e segurança	
	Serviços de limpeza	
	Serviços de manutenção	
	Sinalética	
	Multibanco	
	Agência bancária	
	Expedição de correio / Posto CTT	
	Posto de combustíveis	
Espaços verdes	Espaços verdes, irrigação, manutenção	
Alojamento e restauração	Cafetaria	
	Restauração	
	Hotel	
Área comercial	Centro comercial de apoio	Superfície comercial e/ou lojas de conveniência
Área Social	Creche	
	Posto sanitário	

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Característica	Itens	Observações
Modelo Organizacional e de Gestão		
Focus estratégico / tipologia	Parque empresarial híbrido	
	Parque industrial	
	Parque empresarial temático / Clusterização ou diversidade relacionada	
Promotor	Iniciativa municipal ou em copromoção	Ponderar participação de eventuais parceiros; no entanto, importa assegurar as condições de controle por parte do Município
Gestão imobiliária	Tipo de loteamento	Existência ou não de condomínio fechado; pertinência de um plano de pormenor; loteamento faseado e flexibilidade dos lotes
	Atividade imobiliária, loteamento e venda / arrendamento	No caso de condomínio, o Município ou a entidade por ele dominada deverão, idealmente, deter o controle da gestão do condomínio, pelo que o arrendamento pode ser uma alternativa desejável
	Atividade imobiliária, construção	
Gestão da utilização e da manutenção	Regulamento	
	Imagem, Branding da AAE	
	Gestão infraestruturas e espaços comuns	Eventual associação de utentes
	Gestão serviços de apoio	Eventual associação de utentes

3. Mapeamento das AAE no Tâmega e Sousa

3.1. O Tâmega e Sousa como território industrial

O Tâmega e Sousa afirma-se como um território dos mais relevantes de implantação de atividades industriais.

A economia do Tâmega e Sousa apresenta um perfil claramente distinto do verificado para o conjunto da economia portuguesa e, mesmo, relativamente à Região Norte. Considerando os dados das Contas Regionais (INE), verifica-se no Tâmega e Sousa um peso relativo do setor secundário muito acima do verificado quer no país quer na região e uma menor terciarização quando comparada com as duas unidades territoriais de referência. Ainda, o setor primário tem um peso muito reduzido na estrutura setorial do Tâmega e Sousa. Este padrão não sofre alterações significativas no período recente.

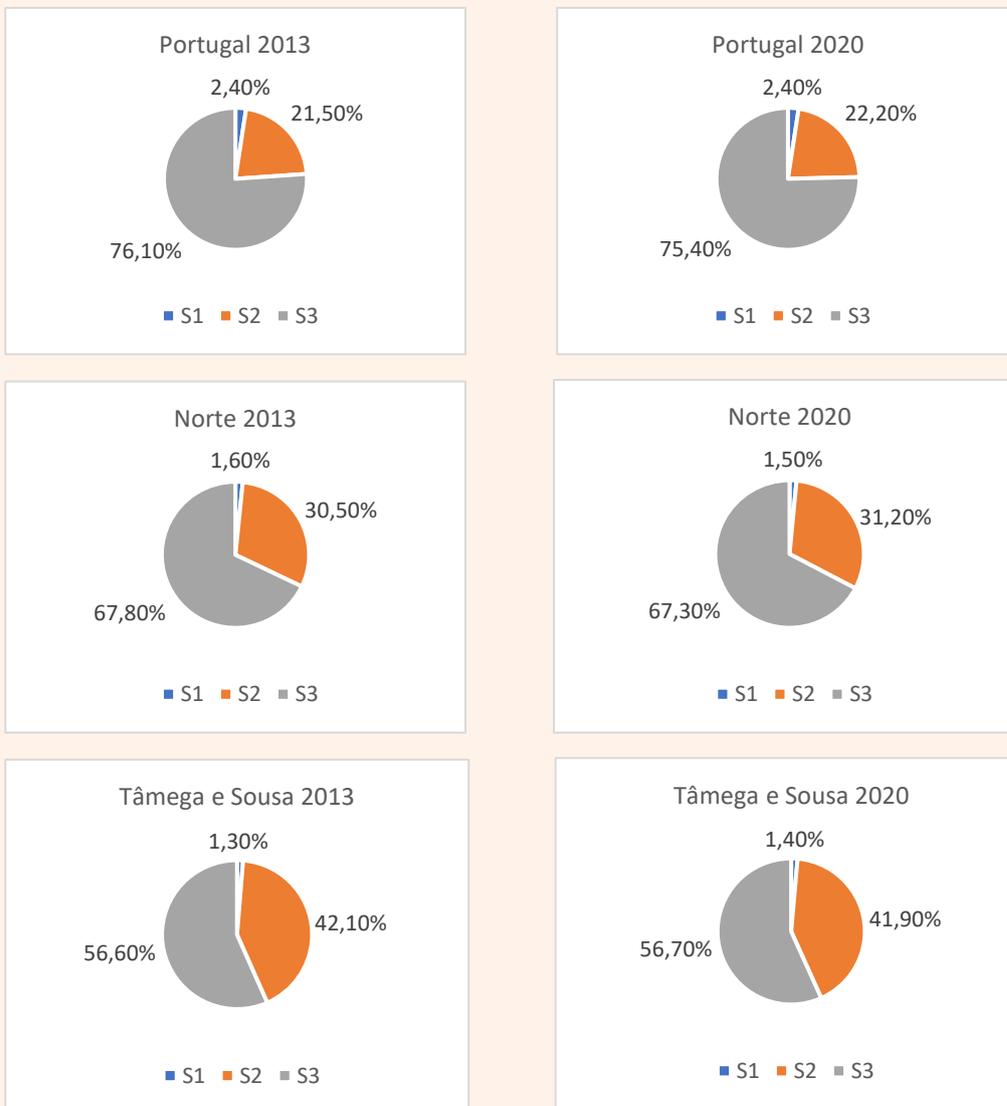
Considerando agora apenas o setor empresarial e uma ventilação a 17 setores (INE, Sistema de contas integradas das empresas), tomando o VAB em 2020 como variável de referência, é de realçar que os 3 setores de atividade mais importantes no Tâmega e Sousa representavam 79,4% do total, respetivamente a Indústria Transformadora (38,5%), a Construção (24,2%) e o Comércio por grosso e a retalho e reparação de veículos automóveis e motociclos (16,6%). Estes dados denotam uma acentuada concentração setorial da atividade empresarial e, quando conjugados com a comparação entre a estrutura setorial do Tâmega e Sousa e a estrutura setorial em Portugal, uma muito forte especialização na Indústria Transformadora e na Construção.

Continuando a considerar o VAB do setor empresarial em 2020, a análise por concelho revela fortes disparidades intraregionais:

- Felgueiras, Paços de Ferreira, Lousada e Penafiel caracterizam-se por um peso mais elevado da Indústria Transformadora e, adicionalmente, têm um peso elevado na atividade económica da NUT III.
- Celorico de Basto e os concelhos do “Douro Verde” (Baião, Castelo de Paiva, Cinfães e Resende) apresentam uma relevância económica menor, embora Castelo de Paiva e Celorico de Basto apresentem níveis elevados de industrialização.
- Amarante e Marco de Canavezes estão numa situação intermédia quer em termos de relevância económica quer de peso relativo da indústria transformadora.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

GRÁFICO 3.1
 ESTRUTURA SETORIAL DO VAB EM PORTUGAL, REGIÃO NORTE E TÂMEGA E SOUSA (2013/2020)



S1 - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca

S2 - Indústrias extractivas; indústrias transformadoras; produção e distribuição de electricidade, gás, vapor e ar frio; captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição; construção

S3 - Serviços

Fonte: INE, Contas Regionais.

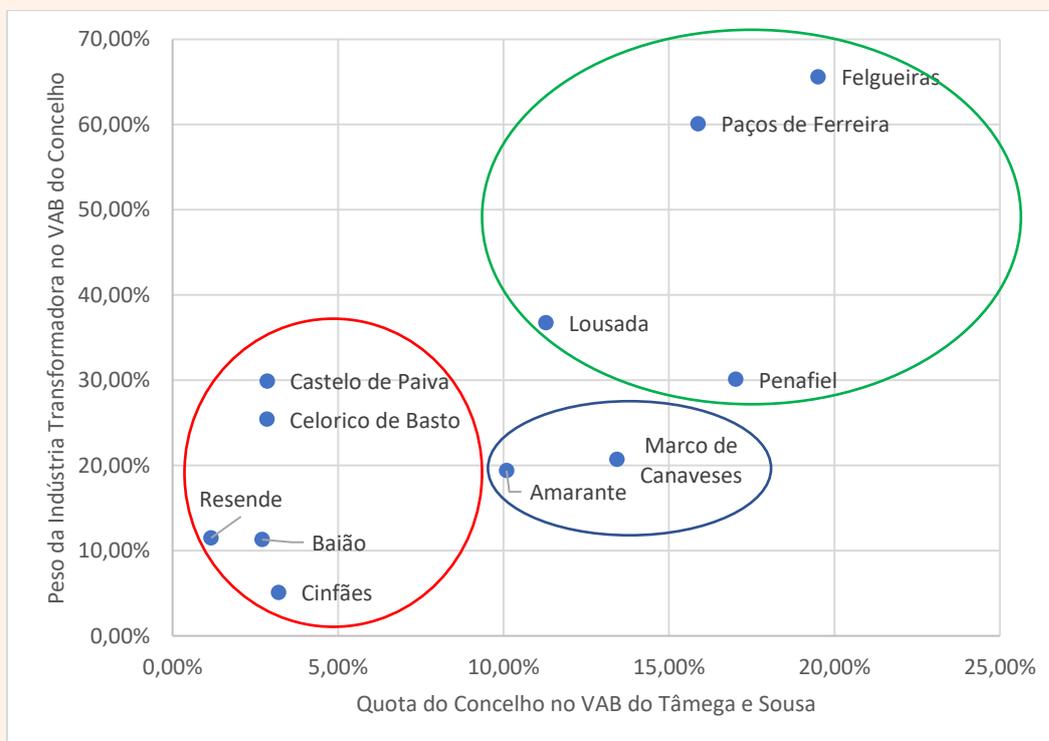
QUADRO 3.1
 QUOCIENTES DE LOCALIZAÇÃO PARA SETORES DE ESPECIALIZAÇÃO (QL>1) OU DE SUBESPECIALIZAÇÃO MODERADA (0,8<QL<1) COM REFERÊNCIA A PORTUGAL (PT), 2020

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Setor	UT de referência: PT
Construção	2,933
Indústrias extrativas	1,723
Indústrias transformadoras	1,717
Atividades imobiliárias	0,862
Outras atividades de serviços	0,853
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	0,829
Captação, tratamento e distribuição de água; Saneamento, gestão de resíduos e despoluição	0,805

$QL = (VAB \text{ Setor } i \text{ Tâmega e Sousa} / VAB \text{ Tâmega e Sousa}) / (VAB \text{ Setor } i \text{ UT referência} / VAB \text{ UT referência})$
 Fonte: Elaboração própria a partir dos dados do INE, SCIE

GRÁFICO 3.2
 ATIVIDADE ECONÓMICA POR CONCELHO: TIPOLOGIA COM BASE NO VAB DO SETOR EMPRESARIAL (2020)



Fonte: Elaboração própria com base nos dados do INE, SCIE

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Para além da sua forte especialização no setor secundário, o outro grande traço estrutural da economia do Tâmega e Sousa é a sua forte inserção no comércio internacional de bens transacionáveis, acompanhada de um padrão de especialização muito concentrado.

A região do Tâmega e Sousa apresenta, em 2020 e 2021, um volume de exportações de bens de 1.452 e 1.691 milhões de euros, respetivamente, e um volume de importações de bens de 620 e 789 milhões de euros, respetivamente. Em 2020, o Tâmega e Sousa tem uma intensidade exportadora de 28,4%, considerando apenas as exportações de bens, rácio que se situa entre os valores médios de Portugal e do Norte. A taxa de cobertura do Tâmega e Sousa é muito elevada, com as exportações regionais a representarem mais do dobro das importações. No entanto, note-se que este indicador ao nível regional e sub-regional pode ser influenciado pelo recurso, por parte das empresas com sede no território, a intermediários nas operações de importação que estejam sediados fora da região. A Região do Tâmega e Sousa tem um peso de 7,0% no total de exportações de bens da Região Norte (2020), o que está ligeiramente abaixo do seu peso relativo no PIB da Região Norte (8,5%).

QUADRO 3.2

INDICADORES DE COMÉRCIO INTERNACIONAL DE BENS NO TÂMEGA E SOUSA, NORTE E PORTUGAL, 2020

	Importações (mil €)	Exportações (mil €)	Taxa de Cobertura ¹	Intensidade Exportadora ²	Grau de Abertura ²
Tâmega e Sousa	619.635	1.451.703	234,28%	28,43%	40,57%
Norte	16.252.917	20.599.285	126,74%	34,15%	61,09%
Portugal	68.145.568	53.757.393	78,89%	26,87%	60,92%

¹Taxa de cobertura das importações por exportações

² O cálculo da intensidade exportadora [exportações/PIB] e grau de abertura [(exportações + importações)/PIB] tem por base os dados do PIB das Contas Regionais

Fonte: INE, Estatísticas do comércio internacional de bens; INE, Contas económicas regionais – cálculos próprios

Tomando como referência de desagregação as 98 subsecções da Nomenclatura Combinada, constatamos um levado padrão de concentração das exportações de bens do Tâmega e Sousa. Em 2021, apenas 7 dessas subsecções respondiam, no seu conjunto, por 79,2% das exportações de bens do Tâmega e Sousa. Em linha com aquela que é a especialização sectorial da indústria no Tâmega e Sousa, as principais exportações correspondem às classes de bens que incluem o calçado, o vestuário e o mobiliário.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

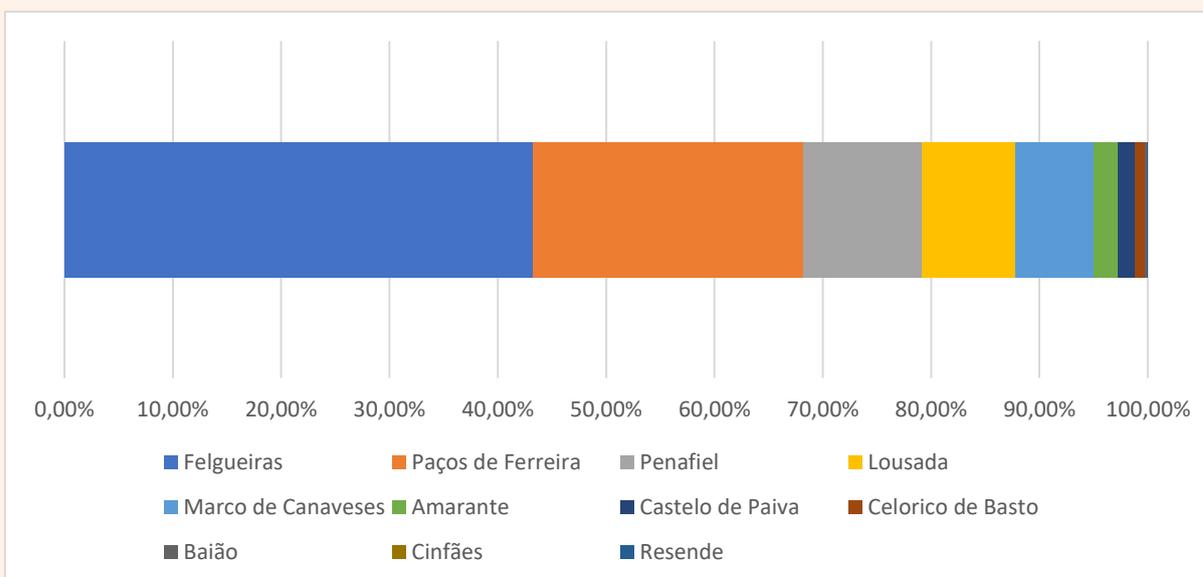
QUADRO 3.3
 PRINCIPAIS EXPORTAÇÕES DE BENS NO TÂMEGA E SOUSA, 2021

Tipo de Bens (Subsecções da Nomenclatura Combinada - NC2)	Exportações(€)	% Total
Calçado, polainas e artefactos semelhantes, e suas partes	652.471.490	38,6%
Móveis; mobiliário médico-cirúrgico; colchões, almofadas e semelhantes; aparelhos de iluminação não especificados nem compreendidos em outros capítulos; anúncios, tabuletas ou cartazes e placas indicadoras, luminosos e artigos semelhantes; construções pré-fabricadas	308.292.267	18,2%
Vestuário e seus acessórios, exceto malha	170.436.001	10,1%
Vestuário e seus acessórios, de malha	65.011.733	3,8%
Obras de ferro fundido, ferro ou aço	52.884.586	3,1%
Bebidas, líquidos alcoólicos e vinagres	50.556.158	3,0%
Obras de pedra, gesso, cimento, amianto, mica ou de matérias semelhantes	41.250.917	2,4%

Fonte: INE, Estatísticas do comércio internacional de bens

Sem surpresa, os concelhos mais industrializados são os que mais contribuem para as exportações de bens do Tâmega e Sousa. O concelho mais exportador é Felgueiras (que concentra 43% das exportações de bens do Tâmega e Sousa), seguindo-se Paços de Ferreira (25%), Penafiel (11%), Lousada (9%) e Marco de Canaveses (7%).

GRÁFICO 3.3
 IMPORTÂNCIA DE CADA CONCELHO NAS EXPORTAÇÕES DE BENS DO TÂMEGA E SOUSA, 2021



Fonte: INE, Estatísticas do comércio internacional de bens

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Conforme já referido, a indústria transformadora é a principal atividade económica do Tâmega e Sousa. Localizam-se na região 4.925 empresas da indústria transformadora, empregando 56.164 pessoas e representando um VAB que ascende a 962 milhões de euros. Os dados do quadro infra evidenciam a importância industrial do Tâmega e Sousa quer na Região Norte quer em Portugal, bem como uma forte especialização nesta atividade, a qual representa 37,6% do pessoal ao serviço e 38,5% do VAB das empresas localizadas na região, um peso muito acima do observado na Região Norte e em Portugal.

O Tâmega e Sousa é a terceira região NUTS3 do Norte com maior número de trabalhadores nas empresas da indústria transformadora, representando 14,8% do total da região Norte, sendo apenas superada pela Área Metropolitana do Porto e pelo Ave. No entanto, a importância do Tâmega e Sousa é menor no que respeita ao contributo para o VAB regional do Norte (10,0%), fruto da menor produtividade aparente do trabalho da indústria do Tâmega e Sousa relativamente ao Norte.

QUADRO 3.4
 IMPORTÂNCIA DA INDÚSTRIA TRANSFORMADORA NO TÂMEGA E SOUSA, 2020

	Indústria Transformadora			Peso da Indústria Transformadora no total das atividades (%)		
	Tâmega e Sousa	Tâmega e Sousa / Norte (%)	Tâmega e Sousa / Portugal (%)	Tâmega e Sousa	Norte	Portugal
Empresas (nº)	4925	15,10	7,41	12,0	7,3	5,1
Pessoal ao Serviço (nº)	56.164	14,83	7,82	37,6	27,1	17,4
V. Negócios (mil €)	2.772.606	8,34	3,21	33,5	30,7	23,3
VAB (mil €)	962.068	9,98	4,55	38,5	33,8	22,4

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

QUADRO 3.5
 DINÂMICA COMPARADA DA INDÚSTRIA TRANSFORMADORA NO TÂMEGA E SOUSA, 2013-2020

	Taxa de Variação Média Anual Nominal						Produtividade do Trabalho (€)
	VAB (1)		Pessoal ao Serviço (2)		Produtividade do Trabalho (1)/(2)		
	2013-2020	2013-2019	2013-2020	2013-2019	2013-2020	2013-2019	2020
Tâmega e Sousa	3,6%	5,1%	1,1%	2,1%	2,5%	2,9%	17.130
Região Norte	3,7%	5,4%	1,7%	2,6%	2,0%	2,7%	25.462
Portugal	3,4%	5,3%	1,7%	2,6%	1,7%	2,6%	29.429

Fonte: Elaboração própria com base nos dados do INE, Sistema de contas integradas das empresas

Em termos dinâmicos, a indústria transformadora do Tâmega e Sousa tem registado um comportamento em linha com o verificado na Região Norte e em Portugal, com taxas de crescimento do VAB elevadas até 2019, sendo 2020 um ano atípico. De assinalar que a produtividade aparente do trabalho cresce, no Tâmega e Sousa, a um ritmo ligeiramente superior ao verificado na Região Norte e em Portugal, embora permaneça significativamente inferior em valor absoluto.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

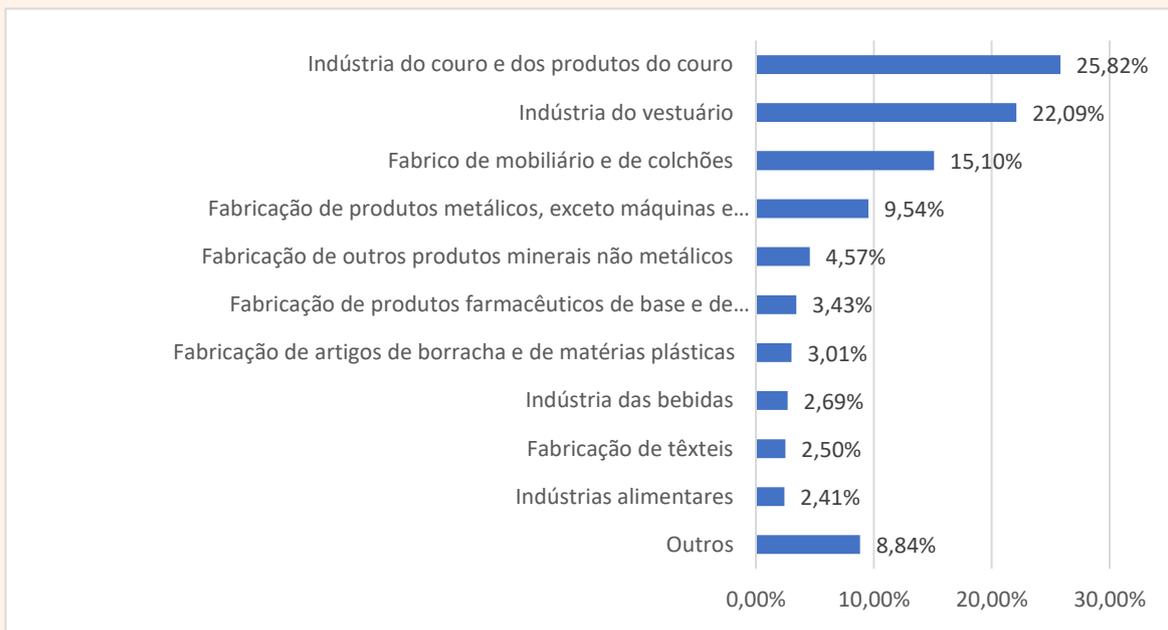
Na estrutura industrial do Tâmega e Sousa destacam-se claramente três sectores principais – a indústria do couro e dos produtos de couro (calçado), a indústria do vestuário e o fabrico de mobiliário, que, no seu conjunto, concentram 63% do VAB da indústria transformadora do Tâmega e Sousa. A importância relativa de cada um destes sectores na indústria transformadora do Tâmega e Sousa é significativamente superior ao que se observa na região Norte e no território nacional, indiciando uma especialização sectorial do Tâmega e Sousa nas indústrias do têxtil e vestuário, couro e dos produtos de couro, e mobiliário.

Com um peso menos expressivo na estrutura industrial do Tâmega e Sousa, o sector da Fabricação de produtos metálicos, exceto máquinas e equipamentos, representa cerca de 9,5% do VAB das empresas industriais da região, seguindo-se as os setores de Fabricação de outros produtos minerais não metálicos (4,6% do VAB).

De referir o baixo peso das indústrias ligadas ao sector agroalimentar na região, nomeadamente as indústrias alimentares e a indústria das bebidas, apesar de se encontrar no Tâmega e Sousa um conjunto considerável de atividades de produção primária agroalimentar, incluindo nichos estratégicos tais como a produção de vinho.

GRÁFICO 3.4

ESTRUTURA SETORIAL DO VAB DA INDÚSTRIA TRANSFORMADORA NO TÂMEGA E SOUSA, 2020



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

A indústria transformadora está distribuída de forma muito desigual no território do Tâmega e Sousa. Os concelhos mais relevantes, deste ponto de vista, são Felgueiras e Paços de Ferreira, apresentando Penafiel, Lousada e Marco de Canaveses uma relevância intermédia.

Em Felgueiras, a Indústria do Couro e dos Produtos do Couro representa, em 2020, 70,1% do VAB das Indústrias Transformadoras no concelho. Em Paços de Ferreira, o Fabrico de Mobiliário e de Colchões

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

representa 50,7% do VAB das Indústrias Transformadoras no concelho. Em Lousada, a Indústria do Vestuário representa 54,2% do VAB das Indústrias Transformadoras no concelho. Estes 3 concelhos, fortemente industrializados, apresentam assim uma atividade industrial fortemente clusterizada em torno dos setores acima referenciados.

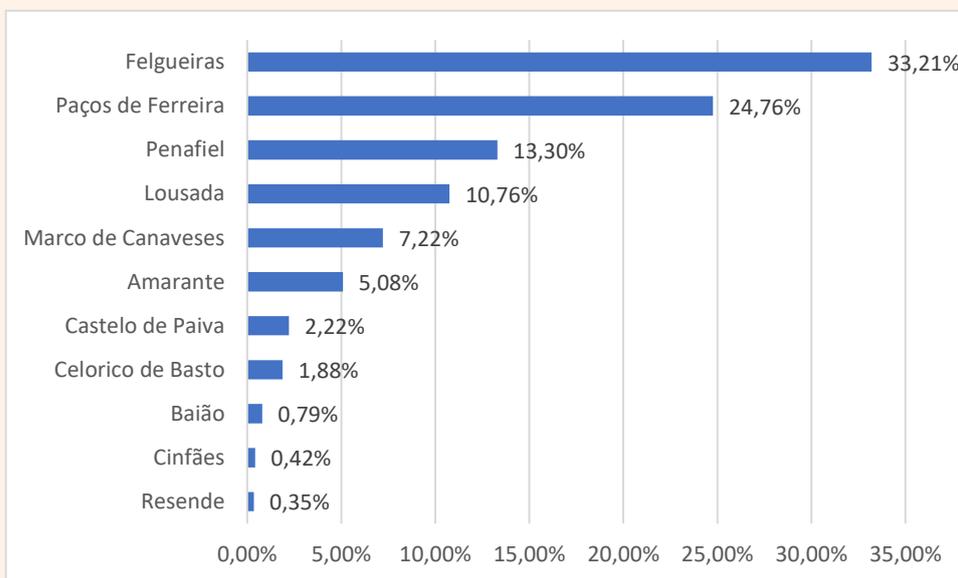
Penafiel apresenta uma estrutura industrial mais diversificada, com relevo para (considerando sempre o VAB em 2020) a Indústria do Vestuário, a Fabricação de Produtos Farmacêuticos de Base e de Preparações Farmacêuticas, a Indústria das Bebidas e a Fabricação de Outros Produtos Minerais não Metálicos. O conjunto destes 4 setores representava 83,2% do VAB das Indústrias Transformadoras no concelho.

Marco de Canaveses apresenta igualmente uma estrutura industrial mais diversificada, com relevo para a Fabricação de Produtos Metálicos, exceto Máquinas e Equipamentos, a Indústria do Vestuário e a Fabricação de Outros Produtos Minerais não Metálicos. O conjunto destes 3 setores representava 81,2% do VAB das Indústrias Transformadoras no concelho.

Os concelhos de Castelo de Paiva e Celorico de Basto e Baião representam, cada um, cerca de 2% da indústria transformadora do Tâmega e Sousa. Concelhos com um relevo marginal na indústria transformadora regional - Baião, Cinfães e Resende - são também aqueles cuja estrutura sectorial revela menor importância da indústria transformadora no conjunto das suas atividades económicas.

GRÁFICO 3.5

PESO DOS CONCELHOS NO VAB DA INDÚSTRIA TRANSFORMADORA DO TÂMEGA E SOUSA, 2020



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Para além da realidade económica e existente no Tâmega e Sousa, outra dimensão a relevar é a de que o território em causa configura-se como um pólo de expansão / deslocalização de atividades industriais sediadas na Área Metropolitana do Porto (AMP).

A AMP, enquanto espaço metropolitano, pela sua dotação em serviços avançados, pelo facto de concentrar as grandes infraestruturas de ligação ao exterior (Porto de Leixões, Aeroporto Francisco Sá Carneiro), pela sua posição nodal em termos da rede viária principal (autoestradas) e, ainda, por concentrar atividades universitárias e de formação, bem como de serviços tecnológicos, económicos e financeiros, reúne um conjunto de condições para atrair investimento de cariz industrial e, nomeadamente, investimento qualificado.

Não obstante, a AMP tem enfrentado dinâmicas de desindustrialização mais ou menos acentuadas. Por um lado, isso resultou da alteração da posição competitiva da economia portuguesa como um todo, nos últimos 20 anos, afetando de sobremaneira certas indústrias de especialização tradicional com larga expressão na AMP. Por outro lado, ao longo desse ciclo, as próprias políticas municipais negligenciaram o acolhimento empresarial de cariz industrial, privilegiando o investimento residencial e nos serviços, levando a uma elevada pressão ao nível da ocupação do solo e a preços incompatíveis com o solo industrial.

Uma adequada oferta de Parques Empresariais de elevada qualidade, na periferia dos centros urbanos, apresenta para os espaços metropolitanos um conjunto importante de virtualidades: contraria uma desindustrialização excessiva, diversificando a oferta de empregos; ordena e disciplina a procura por solo industrial; permite a articulação com programas de reconversão de solo industrial inviável; contribui para uma melhoria das condições ambientais.

A AMP não dispõe, nem é do nosso conhecimento que esteja a construir, uma rede significativa de AAE que disponibilize solo industrial, predominando uma lógica de mero zonamento industrial. As exceções que contrariam esta constatação são em número reduzido (Parque Tecnológico de Gaia, Feira Park, Parque Empresarial de UI-Loureiro). Outro exemplo, menos qualificado mas de maior impacto, encontra-se na atenção que o Município da Maia atribui à expansão ordenada de zonas industriais, tendo com isso atraído muito investimento empresarial.

Neste contexto, o Tâmega e Sousa tem potencial para ser fortemente competitivo para a localização de atividades industriais, tendo em conta a proximidade à AMP, conjugada com a localização em termos de acessibilidades e conectividades bem como com uma muito maior disponibilidade de terrenos que podem ser convertidos em solo industrial.

QUADRO 3.6
TÂMEGA E SOUSA, AMP E REGIÃO NORTE: INDICADORES SELECIONADOS

	Superfície (Km ²)	População (2021) (a)	Densidade População (n ^o /Km ²)	Setor Empresarial (b)		
				Empresas (2020)	VAB milhões € (2020)	Pessoal ao Serviço (2020)
Tâmega e Sousa	1.811,84	408.878	226	41.191	2.497,0	149.417
Área Metropolitana do Porto	2.025,03	1.737.395	858	217.334	16.099,2	724.016
Região Norte	21.072,18	3.588.701	170	446.312	28.539,3	1.395.561

(a) INE, Recenseamento da População e Habitação – Censos 2021

(b) INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

QUADRO 3.7

TÂMEGA E SOUSA, AMP E REGIÃO NORTE, INDÚSTRIA TRANSFORMADORA: INDICADORES SELECIONADOS

	Empresas (2020)	VAB milhões € (2020)	Pessoal ao Serviço (2020)
Tâmega e Sousa	4.925	962,1	56.164
Área Metropolitana do Porto	14.023	4.745,8	166.239
Região Norte	32.608	9.643,2	378.733

INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

QUADRO 3.8

TÂMEGA E SOUSA: PROXIMIDADE A INFRAESTRUTURAS DE CONECTIVIDADE

	Aeroporto Francisco Sá Carneiro		Porto de Leixões		Porto de Viana do Castelo		Porto de Aveiro	
	(Kms)	(H:M)	(Kms)	(H:M)	(Kms)	(H:M)	(Kms)	(H:M)
Amarante	62,5	0:43	63,6	0:45	123,0	1:21	129,0	1:20
Baião	73,5	0:54	74,6	0:56	133,0	1:31	140,0	1:31
Castelo de Paiva	54,5	0:55	61,5	0:56	116,0	1:36	102,0	1:15
Celorico de Basto	82,0	0:59	83,1	1:01	118,0	1:31	149,0	1:37
Cinfães	82,1	1:13	83,2	1:16	142,0	1:53	125,0	1:49
Felgueiras	54,4	0:38	63,2	0:43	102,0	1:09	130,0	1:21
Lousada	43,3	0:31	52,1	0:37	107,0	1:11	116,0	1:12
Marco de Canaveses	58,0	0:43	59,0	0:44	118,0	1:20	125,0	1:20
Paços de Ferreira	34,2	0:27	42,9	0:32	97,4	1:07	110,0	1:09
Penafiel	41,9	0:29	42,9	0:31	103,0	1:10	109,0	1:06
Resende	95,2	1:20	96,3	1:21	156,0	1:58	146,0	1:45

Fonte: Google Maps; distâncias a partir das sedes dos Municípios

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

QUADRO 3.9

TÂMEGA E SOUSA: PROXIMIDADE A CENTROS URBANOS, KMS (POR RODOVIA)

	Porto	Coimbra	Lisboa	Corunha	Madrid	Barcelona
Amarante	59,2	169,0	362,0	319,0	500,0	1.069,0
Baião	70,2	180,0	373,0	329,0	514,0	1.083,0
Castelo de Paiva	55,0	142,0	334,0	335,0	542,0	1.110,0
Celorico de Basto	78,7	188,0	381,0	314,0	531,0	1.085,0
Cinfães	78,8	160,0	360,0	338,0	509,0	1.114,0
Felgueiras	57,1	170,0	362,0	298,0	548,0	1.102,0
Lousada	46,0	155,0	348,0	299,0	524,0	1.119,0
Marco de Canaveses	54,6	164,0	357,0	313,0	511,0	1.080,0
Paços de Ferreira	36,8	150,0	342,0	312,0	534,0	1.129,0
Penafiel	38,5	148,0	341,0	313,0	520,0	1.088,0
Resende	91,9	154,0	353,0	352,0	502,0	1.074,0

Fonte: Google Maps; distâncias a partir das sedes dos Municípios

3.2. Rede de AAE existentes

Procede-se de seguida ao mapeamento das AAE atualmente existentes no Tâmega e Sousa, com base na informação constante no N-Invest (AEP) e na validação ou atualização da mesma através da auscultação aos Municípios⁴.

⁴ A auscultação aos Municípios foi realizada em fevereiro e março de 2022, faltando a resposta do Município de Lousada. Posteriormente, recebemos de alguns Municípios informações adicionais.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

QUADRO 3.10

AAE – MUNICÍPIO DE AMARANTE

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Parque Empresarial Tâmega Park	Telões	Município de Amarante	128.000	Com uma área total de 128.000 m ² , dos quais 72.300 m ² se destinam à instalação de empresas, trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às organizações infraestruturas e serviços de apoio como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos. Encontra-se neste Parque Empresarial o IET - Instituto Empresarial do Tâmega.
Zona Industrial de Figueiró (Carido)	União de Freguesias de Figueiró, Santiago e Santa Cristina	Município de Amarante	73.950	Abrangendo uma área total de 73.950 m ² (66.865 m ² para instalação de empresas), trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às empresas infraestruturas e serviços de apoio como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Zona Industrial de Gondar	Gondar	Município de Amarante	106.400	Com uma área total de 106.400 m ² , dos quais 86.970 m ² são destinados à instalação de empresas, trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às empresas infraestruturas e serviços de apoio como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos, entre outros.
Zona Industrial de Telões	Telões	Município de Amarante	157.300	Com uma área total de 157.300 m ² , dos quais 149.000 m ² são destinados à instalação de empresas, disponibiliza infraestruturas e serviços de apoio como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Zona Industrial de Larim	Gondar	Município de Amarante	79.170	Com uma área total de 79.170 m ² , dos quais 74.000 m ² são destinados à instalação de empresas, disponibiliza às organizações infraestruturas e serviços de apoio como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Zona Industrial de Aboadela	União de Freguesias União de Freguesias de Aboadela, Sanche e Várzea	Município de Amarante	302.558	Com uma área total de 302.558 m ² , trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial localizada num território de Baixa Densidade, nos termos definidos na deliberação da CIC Portugal 2020 em 12 de setembro de 2018. Disponibiliza as infraestruturas e serviços de apoio como a Rede de Abastecimento de Água e Recolha de Resíduos Urbanos, e estão a ser implementadas as infraestruturas de Telecomunicações e Alta Tensão.
Zona Industrial da Lomba I	Lomba	Município de Amarante	77.492	Com uma área total de 77.492 m ² , disponibiliza infraestruturas e serviços de apoio como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Amarante

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial
QUADRO 3.11
 AAE – MUNICÍPIO DE BAIÃO

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Parque Empresarial de Campelo	União de Freguesias de Campelo e Ovil	Município de Baião	98.960	Com uma área total de 98.960 m ² (67.900 m ² para a instalação de empresas), trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às empresas infraestruturas e serviços como Energia Elétrica; Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento de Águas Residuais e Telecomunicações.
Parque Empresarial do Gove	Gove	Município de Baião	56.210	Possui uma área total de 56.210 m ² , dos quais 51.420 m ² são destinados à instalação de empresas, disponibilizando às organizações infraestruturas e serviços como Energia Elétrica, Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento de Águas Residuais e Telecomunicações.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Baião

QUADRO 3.12
 AAE – MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Zona Industrial de Felgueiras	União de Freguesias Sobrado e Bairros	Município de Castelo de Paiva	130.000	Com uma área total de 130.000 m ² , dos quais 126.000 m ² destinados para instalação de empresas, trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às organizações infraestruturas e serviços de apoio como Rede de Abastecimento de Água e Telecomunicações.
Zona Industrial de Lavagueiras	União de Freguesias de Raiva, Pedorido e Paraíso	Município de Castelo de Paiva	445.000	Possui uma área total de 445.000 m ² , dos quais 370.000 m ² são destinados à instalação de empresas, tratando-se de uma das maiores Áreas de Acolhimento Empresarial do território do Tâmega e Sousa. Esta Zona Industrial oferece às empresas um conjunto de infraestruturas e serviços tais como Recolha de Resíduos Urbanos, Rede de Abastecimento de Água e Telecomunicações.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Castelo de Paiva

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

QUADRO 3.13

AAE – MUNICÍPIO DE CELORICO DE BASTO

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Parque Empresarial de Basto – Pólo 1	União das Freguesias de Britelo, Gémeos e Ourilhe	Município de Celorico de Basto	217.695	Possui uma área total de 217.695 m ² , dos quais 93.194 m ² são destinados para instalação de empresas. Este Parque Empresarial oferece às organizações um conjunto de infraestruturas e serviços de apoio tais como Espaços Verdes, Estacionamento Automóvel, Recolha de Resíduos Urbanos, Rede de Abastecimento de Água e Telecomunicações.
Parque Empresarial de Basto – Pólo 2	União das Freguesias de Britelo, Gémeos e Ourilhe	Município de Celorico de Basto	136.705	Possui uma área total de 136.705 m ² , dos quais 24.620 m ² são destinados para instalação de empresas. Este Parque Empresarial oferece às organizações um conjunto de infraestruturas e serviços de apoio tais como Recolha de Resíduos Urbanos, Rede de Abastecimento de Água e Telecomunicações.
Parque Empresarial da Lameira/Rego	Freguesia de Rego	Município de Celorico de Basto	312.200	Possui uma área total de 312.200 m ² , dos quais 280.000 m ² foram disponibilizados para instalação de empresas. Esta Zona Industrial oferece às organizações um conjunto de infraestruturas e serviços tais como Recolha de Resíduos Urbanos, Rede de Abastecimento de Água e Telecomunicações.
Parque Empresarial de Carvalho	União de Freguesias de Carvalho e Basto (Sta. Tecla)	Município de Celorico de Basto	80.350	Com cerca de 50.340 m ² , dos quais 80.350 m ² se destinam para instalação de empresas. Esta Zona Industrial oferece às organizações um conjunto de infraestruturas e serviços de apoio tais como Recolha de Resíduos Urbanos, Rede de Abastecimento de Água e Telecomunicações.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Celorico de Basto

QUADRO 3.14

AAE – MUNICÍPIO DE CINFÃES

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Centro Empresarial e Tecnológico de Cinfães	São Cristóvão de Nogueira	Município de Cinfães	130.000	Possui uma área total de 130.000 m ² , dos quais 112.000 m ² se destinam para instalação de empresas. Este Centro Empresarial está equipado com um conjunto de infraestruturas e serviços para as empresas tais como Energia Elétrica, Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento de Águas Residuais e Telecomunicações.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Cinfães

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

QUADRO 3.15

AAE – MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Área de Acolhimento Empresarial de Pinhal da Rabela	União das Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure	Município de Felgueiras	135.869	Com uma área de 135.869 m ² , esta Área de Acolhimento Empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica. Privilegia de uma localização de proximidade ao centro da cidade.
Área de Acolhimento Empresarial da Longra	União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	Município de Felgueiras	35.380	Com uma área de 35.380 m ² , esta Área de Acolhimento Empresarial está dotada com zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica e condomínio fechado. Situa-se muito próxima da auto estrada (A42).
Área de Acolhimento Empresarial da Serrinha	Vila Verde	Município de Felgueiras	67.061	Com uma área de 67.061 m ² , esta Área de Acolhimento Empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica.
Área de Acolhimento Empresarial das Três Cancelas	União das Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure	Município de Felgueiras	81.508	Com uma área de 81.508 m ² , esta Área de Acolhimento Empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica.
Área de Acolhimento Empresarial de Airões	Airões	Município de Felgueiras	47.320	Com uma área de 47.320 m ² , Área de Acolhimento Empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica.
Área de Acolhimento Empresarial de Barrosas	Revinhade	Município de Felgueiras	518.038	Com uma área de 518.038 m ² , esta área de acolhimento empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica. Localização privilegiada na proximidade ao acesso à auto estrada.
Área de Acolhimento Empresarial de Cabeça de Porca	Sendim	Município de Felgueiras	984.680	Com uma área de 984.680 m ² , esta Área de Acolhimento Empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica.
Área de Acolhimento Empresarial de Pinhal de Basto	Macieira da Lixa	Município de Felgueiras	157.090	Com uma área de 157.090 m ² , esta Área de Acolhimento Empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica.

Fonte: Câmara Municipal de Felgueiras

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

QUADRO 3.15 (Cont.)

AAE – MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m²)	Caracterização
Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas	Revinhade	Município de Felgueiras	104.261	Com uma área de 104.261 m2, esta área de acolhimento empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica. Apresenta uma localização privilegiada pela proximidade com a ligação à A11.
Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas - Nascente	Revinhade	Município de Felgueiras	605.700	Com uma área de 605.700 m2, esta área de acolhimento empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica.
Área de Acolhimento Empresarial do Monte das Ruas	União das Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure	Município de Felgueiras	112.959	Com uma área de 112.959 m2, esta área de acolhimento empresarial possui zona de estacionamento, rede de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, rede de energia, recolha de resíduos sólidos e rede de fibra ótica.

Fonte: Câmara Municipal de Felgueiras

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial
QUADRO 3.16
 AAE – MUNICÍPIO DE LOUSADA

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Parque Industrial de Boim	União de Freguesias de Cristelos, Boim e Ordem	Município de Lousada	229.180	Com uma área total de 229.180 m ² , dos quais 207.620 m ² se destinam à instalação de empresas, trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às organizações infraestruturas e serviços de apoio como Recolha de Resíduos Urbanos, Rede de Abastecimento de Água e Telecomunicações.
Parque Industrial de Lousada	União de Freguesias de Silvares, Pias, Nogueira e Alvarenga	Município de Lousada	200.650	Com uma área total de 200.650 m ² , dos quais 134.153 m ² se destinam à instalação de empresas. Trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às empresas infraestruturas e serviços como Creche, Desporto e Lazer, Ecocentro, Ecopontos, Energia Elétrica, Espaços de Investigação (setores do vinho e transportes), Estacionamento Automóvel, ETAR, Fibra Ótica, Gás, Gás Natural, Manutenção de Espaços Verdes e das Faixas de Gestão de Combustível, Pequenas Lojas Comerciais, Posto de Transformação, Recolha de Resíduos Urbanos, Rede de Abastecimento de Água, Rede de Combate a Incêndios e Rega, Rede de Drenagem de Águas Pluviais, Rede de Incêndios, Rede de Saneamento de Águas Residuais, Refeitórios, Salas de Formação, Serviços de Apoio Empresarial, Serviços de Informação e Comunicação, Serviços Sociais e Educacionais, Telecomunicações e Transportes Públicos.
Zona de Acolhimento Empresarial de Caíde de Rei	Caíde de Rei	Município de Lousada	480.100	Com uma área total de 480.100 m ² (400.000 m ² destinados à instalação de empresas). Esta Zona Industrial oferece às organizações um conjunto de infraestruturas e serviços tais como Cafés, Centro de Serviços, Ecocentro, Ecopontos, Energia Elétrica, Espaços de Investigação (setores do vinho e transportes), Estacionamento Automóvel, Fibra Ótica, Gás, Gás Natural, Manutenção de Espaços Verdes e das Faixas de Gestão de Combustível, Posto de Transformação, Recolha de Resíduos Urbanos, Rede de Abastecimento de Água, Rede de Combate a Incêndios e Rega, Refeitórios, Salas de Formação Profissional, Incubadora de Empresas, Telecomunicações e Transportes Públicos.
Zona de Acolhimento Empresarial de Lustosa	Lustosa e Barrosas (Santo Estevão)	Município de Lousada	99.750	Com 99.750 m ² (52.710 m ² destinados à instalação de empresas). Esta Zona Industrial oferece às organizações um conjunto de infraestruturas e serviços tais como Centro de Serviços, Ecocentro, Ecopontos, Energia Elétrica, Espaços de Investigação (setores do vinho e transportes), Estacionamento Automóvel, ETAR, Fibra Ótica, Gás Natural, Manutenção de Espaços Verdes e das Faixas de Gestão de Combustível, Posto de Transformação, Recolha de Resíduos Urbanos, Serviços de Informação e Comunicação, Serviços de Limpeza e Telecomunicações.

Fonte: N-Invest, AEP.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial
QUADRO 3.17

AAE – MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Zona Industrial de Tuias (Marco de Canaveses)	Marco	Município de Marco de Canaveses	296.500	Com uma área total de 296.500 m ² (240.000 m ² para instalação de empresas), oferecendo às empresas um conjunto de infraestruturas e serviços tais como Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento de Águas Residuais e Telecomunicações.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Marco de Canaveses

QUADRO 3.18

AAE – MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Cidade Empresarial de Paços de Ferreira – Pólo 1	Frazão e Arreigada	Município de Paços de Ferreira	220.000	Com uma área total de 220.000 m ² (204.680 m ² para instalação de empresas), sendo dotada de um conjunto de infraestruturas e serviços para as empresas tais como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Cidade Empresarial de Paços de Ferreira – Pólo 2	Seroa	Município de Paços de Ferreira	830.000	Com uma área total de 830.000 m ² , dos quais 542.000 m ² se destinam à instalação de empresas, sendo dotada de um conjunto de infraestruturas e serviços para as empresas tais como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Cidade Empresarial de Paços de Ferreira – Pólo 3	Carvalhosa	Município de Paços de Ferreira	251.950	Com uma área total de 251.950 m ² , dos quais 237.000 m ² são destinados à instalação de empresas, sendo dotada de um conjunto de infraestruturas e serviços de apoio tais como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Cidade Empresarial de Paços de Ferreira – Pólo 6	Freamunde	Município de Paços de Ferreira	333.670	Com uma área total de 333.670 m ² , dos quais 289.660 m ² são destinados à instalação de empresas, sendo dotada de um conjunto de infraestruturas e serviços tais como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Paços de Ferreira

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial
QUADRO 3.19
 AAE – MUNICÍPIO DE PENAFIEL

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Zona Industrial da Galharda	Irivo	Município de Penafiel	88.000	Com uma área total de 88.000 m ² , dos quais 80.000 m ² se destinam à instalação de empresas. Esta Área de Acolhimento Empresarial disponibiliza às empresas infraestruturas e serviços como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Zona Industrial de Guilhufe	Guilhufe e Urrô	Município de Penafiel	230.100	Com uma área total de 230.100 m ² , dos quais 180.000 m ² se destinam à instalação de empresas, trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às empresas infraestruturas e serviços como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Zona Industrial de Penafiel n.º 1	Guilhufe e Urrô	Município de Penafiel	363.000	Com uma área total de 363.000 m ² (293.000 m ² para instalação de empresas), tratando-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às organizações infraestruturas e serviços como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Zona Industrial de Penafiel n.º 2	Penafiel	Município de Penafiel	135.000	Com uma área total de 135.000 m ² , dos quais 75.000 m ² se destinam à instalação de empresas. Esta Área de Acolhimento Empresarial disponibiliza às empresas um conjunto de infraestruturas e serviços tais como Rede de Abastecimento de Água, Telecomunicações e Recolha de Resíduos Urbanos.
Zona Industrial de Recezinhos	Recezinhos (São Mamede)	Município de Penafiel	137.304	Com uma área total de 137.304 m ² (76.666 m ² para instalação de empresas), sendo que esta Área de Acolhimento Empresarial oferece às empresas um conjunto de infraestruturas e serviços de apoio tais como Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento de Águas Residuais, Rede de Drenagem de Águas Pluviais, Gás, Gás Natural, Energia Elétrica, Telecomunicações, Recolha de Resíduos Urbanos e Espaços Verdes.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Penafiel

QUADRO 3.20
 AAE – MUNICÍPIO DE RESENDE

Designação	Freguesia	Entidade Gestora	Área Total (m ²)	Caracterização
Área Empresarial de Anreade	União das Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos	Município de Resende	25.000	Com uma área total de 25.000 m ² (8.375 m ² para instalação de empresas), trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às empresas infraestruturas e serviços como Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento de Águas Residuais, Rede de Drenagem de Águas Pluviais, Energia Elétrica, Telecomunicações.

Fonte: N-Invest, AEP e Câmara Municipal de Resende

3.3. Avaliação das AAE existentes

A avaliação sobre as características das AAE existentes assenta na auscultação realizada a cada um dos 11 Municípios, por via eletrónica e materializada através do preenchimento de um questionário por AAE.

O questionário, de resposta fechada, corresponde a uma matriz elaborada a partir do modelo base de referência sintetizado no ponto 2.6, tendo sido solicitado que classificassem a situação existente em cada AAE, para uma dada característica, de acordo com uma metodologia ABC (A – Inexistente; B – Insuficiente; C – Adequada). Foram consideradas 25 características relativas a infraestruturas, 15 características relativas a serviços avançados às empresas e 16 características relativas a amenidades e facilidades. Adicionalmente foram colocadas algumas questões quanto ao modelo organizacional e de gestão.

Os resultados que a seguir apresentamos são relativos a 38 AAE.

Em termos de infraestruturas, destaca-se pela positiva a adequação das redes convencionais de energia (incluindo o fornecimento em média tensão), de água e de saneamento e águas residuais, a recolha de resíduos sólidos e a iluminação pública. A rede viária interna e as zonas de estacionamento também são, em regra, adequadas, com algumas insuficiências pontuais.

Pela negativa assinala-se a inexistência de áreas específicas para serviços bem como de infraestruturas associadas à mobilidade elétrica ou a hidrogénio, à conectividade digital 5G e à recolha seletiva de resíduos industriais e de resíduos perigosos. A rede de gás natural e estações de tratamento de águas residuais são também, em regra, inexistentes. Este panorama sugere pois a necessidade de investimentos adicionais associados à transição digital e à transição verde.

Quanto a outras características consideradas, encontramos quer situações de adequação, quer de insuficiência ou de inexistência. Por exemplo, a ligação à rede viária principal (IP e IC) é considerada adequada na maioria dos casos, mas insuficiente em 4 casos e inexistente em 9 casos. O potencial de expansão é considerado em 18 casos, havendo pois lugar a possíveis investimentos de expansão.

Em linha com a já acima referida inexistência de áreas específicas para serviços, o panorama das AAE é francamente desolador no que respeita à oferta de serviços avançados de apoio às empresas, praticamente inexistentes.

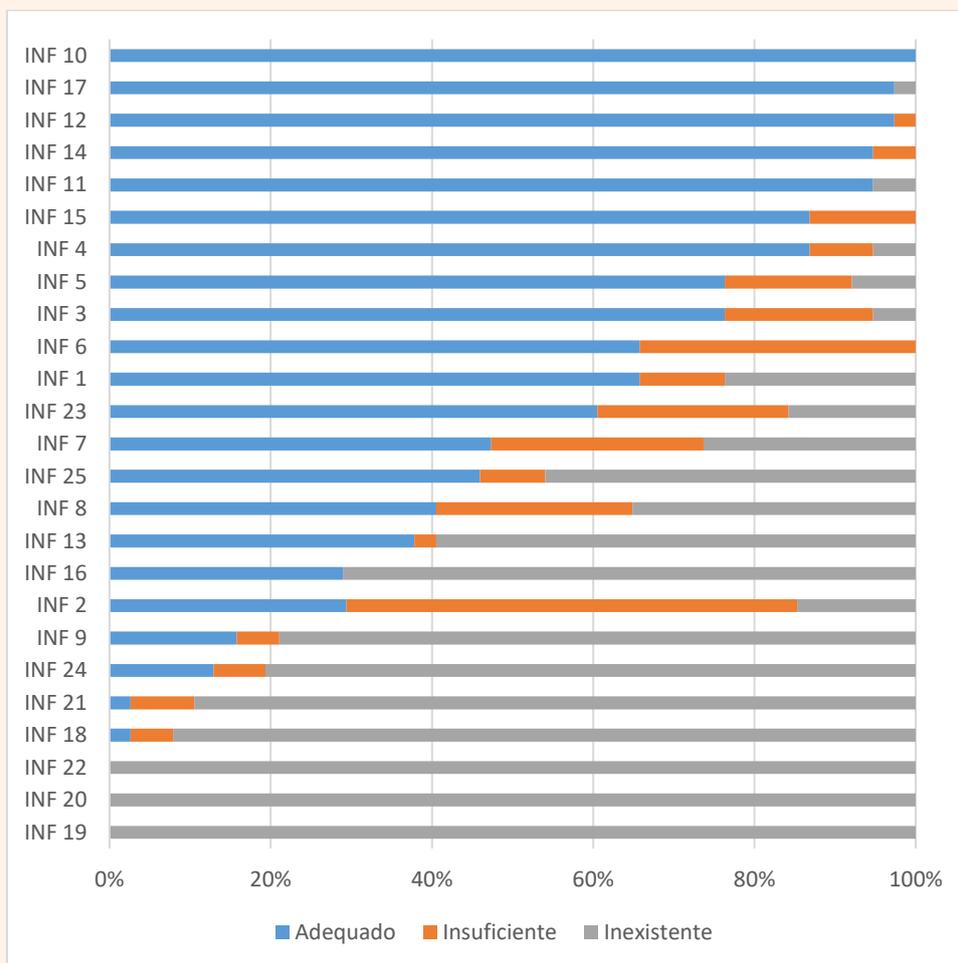
Apenas 5 AAE oferecem programas de incubação / aceleração, sendo este igualmente o número de AAE que oferecem serviços de apoio à gestão. A existência de Centro de Negócios, edifício de escritórios, salas para reunião ou formação, espaços de coworking ou espaços de incubação apenas são características apenas referidas por 2 a 3 AAE.

Teremos, pois, aqui um amplo campo para a qualificação das AAE existentes, nomeadamente aquelas que apresentam potencial de expansão.

A dotação em amenidades e facilidades é igualmente muito deficitária ou inexistente, nomeadamente no que respeita a serviços às pessoas (nomeadamente creche, posto sanitário) ou às empresas (limpeza, manutenção), bem como a serviços de receção e de vigilância. Mas também em praticamente todas as amenidades consideradas predominam as situações de inexistência ou de insuficiência.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

GRÁFICO 3.6
INFRAESTRUTURAS – AVALIAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS



Fonte: Tratamento próprio com base no inquérito aos Municípios

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

QUADRO 3.21

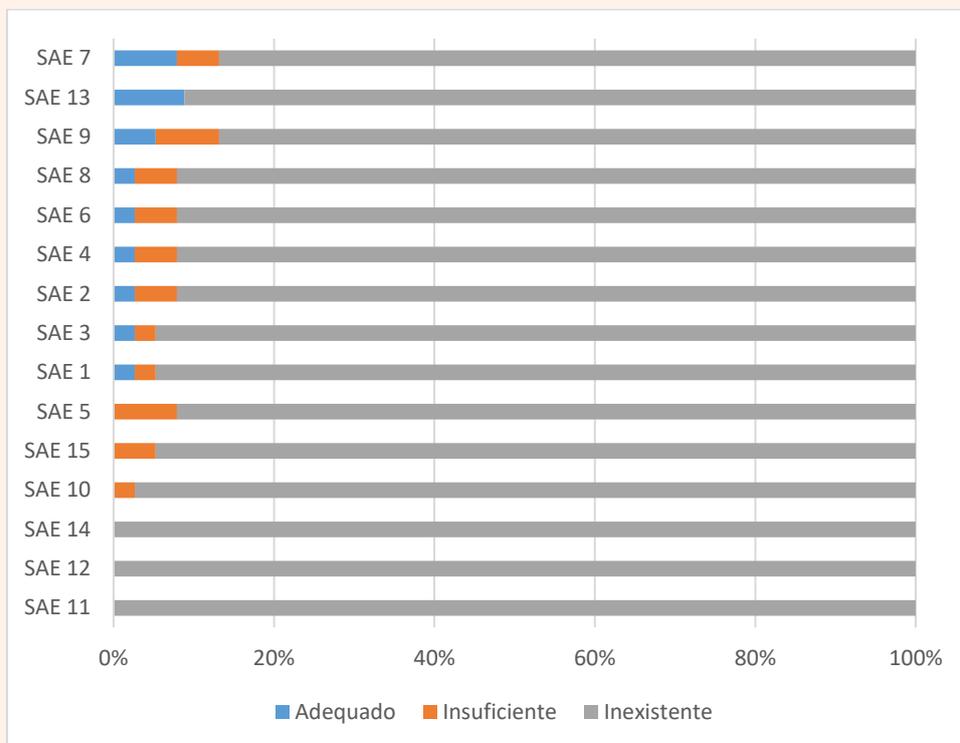
INFRAESTRUTURAS – LISTA DE CARACTERÍSTICAS E RESPOSTAS RECEBIDAS

Código	Característica	Nº de respostas
INF 1	Ligação à rede viária principal (IP e IC) – Característica da “Last Mile”	38
INF 2	AAE servida por rede de transporte coletivo	34
INF 3	Rede viária interna	38
INF 4	Zonas estacionamento para ligeiros	38
INF 5	Zonas de estacionamento para pesados	38
INF 6	Dimensão adequada para indústria	38
INF 7	Potencial de expansão	38
INF 8	Loteamento – Dimensão dos lotes e flexibilidade	37
INF 9	Área específica para serviços	38
INF 10	Rede de abastecimento de água	38
INF 11	Redes de saneamento e águas residuais	38
INF 12	Rede de energia	38
INF 13	Rede de gás natural	37
INF 14	Iluminação pública	38
INF 15	Serviço de recolha seletiva de resíduos sólidos	38
INF 16	Estação de tratamento de águas residuais	38
INF 17	Fornecimento de energia em média tensão	38
INF 18	Sistemas de produção e armazenamento de energia renovável para autoconsumo	38
INF 19	Carregamento de viaturas elétricas	38
INF 20	Abastecimento de veículos a hidrogénio	35
INF 21	Recolha seletiva de resíduos industriais	38
INF 22	Recolha e acondicionamento de resíduos perigosos	35
INF 23	Rede de fibra ótica	38
INF 24	Conetividade digital 5G	31
INF 25	Rede de combate a incêndios	37

Fonte: Inquérito aos Municípios

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

GRÁFICO 3.7
 SERVIÇOS AVANÇADOS ÀS EMPRESAS – AVALIAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS



Fonte: Tratamento próprio com base no inquérito aos Municípios

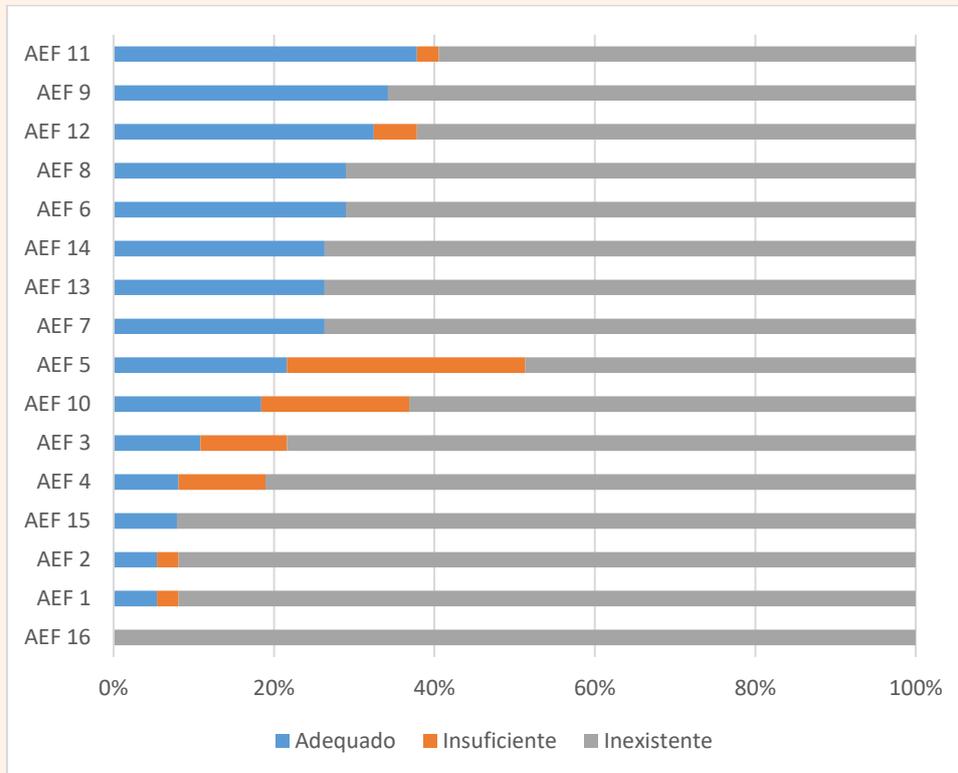
QUADRO 3.22
 SERVIÇOS AVANÇADOS ÀS EMPRESAS – LISTA DE CARACTERÍSTICAS E RESPOSTAS RECEBIDAS

Código	Característica	Nº de respostas
SAE 1	Centro de Negócios / Business Centre	38
SAE 2	Edifício de escritórios	38
SAE 3	Salas para reuniões / conferências	38
SAE 4	Salas para formação	38
SAE 5	Espaços de coworking e desenvolvimento de ideias	38
SAE 6	Espaços para incubação	38
SAE 7	Programas de incubação / aceleração	38
SAE 8	Serviços de informação	38
SAE 9	Aconselhamento e suporte direto à gestão	38
SAE 10	Serviços de formação em várias áreas	38
SAE 11	Intermediação no financiamento (empréstimos e garantias)	34
SAE 12	Intermediação no financiamento (instrumentos financeiros)	34
SAE 13	Acesso a redes e serviços de informática	34
SAE 14	Testes e análises laboratoriais, certificação, desenvolvimento de produtos e processos	38
SAE 15	Conferências, seminários, exposições, missões	38

Fonte: Inquérito aos Municípios

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

GRÁFICO 3.8
 AMENIDADES E FACILIDADES – AVALIAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS



Fonte: Tratamento próprio com base no inquérito aos Municípios

QUADRO 3.23
 AMENIDADES E FACILIDADES – LISTA DE CARACTERÍSTICAS E RESPOSTAS RECEBIDAS

Código	Característica	Nº de respostas
AEF 1	Recepção	37
AEF 2	Vigilância e segurança	37
AEF 3	Serviços de limpeza	37
AEF 4	Serviços de manutenção	37
AEF 5	Sinalética	37
AEF 6	Multibanco	38
AEF 7	Agência bancária	38
AEF 8	Expedição de correio / Posto CTT	38
AEF 9	Posto de combustíveis	38
AEF 10	Espaços verdes, irrigação, manutenção	38
AEF 11	Cafetaria	37
AEF 12	Restauração	37
AEF 13	Hotel	38
AEF 14	Centro comercial de apoio / lojas de conveniência	38
AEF 15	Creche	38
AEF 16	Posto sanitário	29

Fonte: Inquérito aos Municípios

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

Relativamente ao modelo organizacional dominante, as AAE existentes terão correspondido a iniciativas municipais centradas na disponibilização de acessos e de arruamentos e respetiva infraestruturação básica, correspondendo ao que se costumava designar de zona industrial.

Apenas contabilizamos 2 casos em regime condominial (propriedade horizontal) bem como 2 casos que referem uma vocação temática.

QUADRO 3.24

MODELO ORGANIZACIONAL E DE GESTÃO – CARACTERÍSTICAS ASSOCIADAS AO CONCEITO

	Parque Empresarial híbrido	Parque Industrial	Parque Empresarial temático	Condomínio Fechado
Sim	18	18	2	2
Não	20	20	36	36
Total	38	38	38	38

Fonte: Inquérito aos Municípios

O modelo de gestão predominante permanece bastante limitado, com algumas exceções. A construção de instalações ou a venda / arrendamento de lotes e instalações são, em regra, asseguradas por promotores privados, o que pode levar a uma menor qualidade global da AAE, na ausência da definição de padrões (volumetria, densidade de ocupação, etc.) por parte do Município

Ainda assim, assinalam-se 15 casos em que é referida a existência de um regulamento relativo à utilização dos lotes.

Outras características muito deficitárias têm a ver com a inexistência de envolvimento dos utentes na gestão da AAE bem como com a promoção da imagem / branding da AAE.

QUADRO 3.25

MODELO ORGANIZACIONAL E DE GESTÃO – CARACTERÍSTICAS ASSOCIADAS À GESTÃO

	Gestão da AAE inclui atividade imobiliária		Regulamento utilização dos lotes	Gestão participada – associação de utentes		Imagem / Branding da AAE
	Venda / Arrendamento	Construção		Infraestruturas	Serviços	
Sim / Adequado	5	1	15	1	0	0
Sim / Insuficiente	0	0	0	0	0	5
Não	29	33	19	32	32	29
NR	4	4	4	5	6	4
Total	38	38	38	38	38	38

Fonte: Inquérito aos Municípios

4. Prioridades para Investimentos

O novo ciclo de investimento público que se inicia com a operacionalização do período de programação 2021-2027 terá certamente instrumentos de apoio à oferta de solo industrial por parte dos Municípios.

Tal como já referido na secção 3.1., o Tâmega e Sousa reúne condições de forte atratividade para atividades industriais, seja por já aí se localizarem um conjunto de clusters industriais, gerando economias de proximidade e de aglomeração, seja pelo seu posicionamento na imediata periferia da Área Metropolitana do Porto, conjugado com a proximidade às infraestruturas regionais de conectividade internacional.

Há luz do mapeamento realizado sobre as AAE existentes e do diagnóstico sobre as características das mesmas, bem como de uma primeira auscultação aos Municípios quanto a novos projetos, procedemos a uma primeira sistematização sobre as prioridades para investimentos em AAE no Tâmega e Sousa.

4.1. Investimentos de qualificação

Tal como evidenciado na secção 3.3., existe uma margem significativa para a requalificação de AAE existentes, nomeadamente naquelas em que ainda exista espaço disponível ou no quadro de projetos de expansão.

Dimensões de requalificação:

- Nas componentes infraestruturais mais convencionais, requalificação do espaço público, arruamentos internos, iluminação pública e reforço da oferta de estacionamento
- Nas componentes infraestruturais associadas à economia digital e à transição verde, disponibilização de postos de carregamento elétrico e de hidrogénio, conectividade digital 5G, recolha seletiva de resíduos industriais e de resíduos perigosos, rede de gás natural e estações de tratamento de águas residuais.
- Pontualmente, melhoria da ligação à rede viária principal (last mile).
- Na componente de disponibilização de serviços às empresas, a atribuição de espaço para a construção de um edifício de serviços, permitindo a oferta de serviços tais como espaços de coworking e de incubação, programas de incubação / aceleração, salas para reunião ou para formação.
- Na componente de amenidades, a atribuição de espaço para edifício(s) de comércio de conveniência e, eventualmente outros serviços às pessoas (nomeadamente creche, posto sanitário), bem como organização da oferta de serviços às empresas (limpeza, manutenção) e aos utentes em geral (p.ex., serviços de receção e de vigilância).
- Ainda na componente de amenidades, importaria requalificar a qualidade do espaço como um todo, com oferta de espaços verdes e a generalização da existência de um regulamento de utilização dos lotes.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

- Em termos de gestão da AAE, e na impossibilidade de a estruturar com base num regime condominial (de propriedade horizontal), seria conveniente promover o envolvimento dos utentes na gestão da AAE (através da criação de associação de utentes) bem como com apostar na promoção da imagem / branding da AAE.

4.2. Investimentos de expansão

É seguramente uma boa prática apostar em investimentos de expansão de AAE já existentes, nos casos em que se verifique disponibilidade de terrenos para tal.

Os projetos de expansão permitem a rentabilização de investimentos já efetuados e, tal como já referido, devem igualmente ser vistos para requalificar a AAE.

No quadro seguinte, sistematiza-se a informação obtida junto dos Municípios quanto a projetos de expansão, sendo provável que essa listagem venha a ser completada com mais projetos.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial
QUADRO 4.1

AAE – PROJETOS DE EXPANSÃO (LISTAGEM PROVISÓRIA)

Designação	Concelho / Freguesia	Entidade Promotora	Área Total (m²)	Caracterização
Área de Acolhimento Empresarial de Cabeça de Porca (expansão Poente)	Felgueiras / Sendim	Município de Felgueiras	76.519	Com uma área de 76.519 m2, corresponde à ampliação da área de Acolhimento Empresarial já existente.
Área de Acolhimento Empresarial de Cabeça de Porca (expansão Nascente)	Felgueiras / Sendim	Município de Felgueiras	91.618	Com uma área de 91.618 m2, corresponde à ampliação da área de Acolhimento Empresarial já existente.
Área de Acolhimento Empresarial de Cabeça de Porca (expansão Sul)	Felgueiras / Sendim	Município de Felgueiras	136.924	Com uma área de 136.924 m2, corresponde à ampliação da área de Acolhimento Empresarial já existente.
Área de Acolhimento Empresarial de Cabeça de Porca (expansão Oro)	Felgueiras / Sendim	Município de Felgueiras	667.653	Com uma área de 667.653 m2 corresponde à ampliação da área de Acolhimento Empresarial já existente.
Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas (expansão Poente)	Felgueiras / Revinhade	Município de Felgueiras	619.990	Com uma área de 619.990 m2 esta área corresponde à ampliação da área já existente, sob a tutela do município. apresenta uma localização privilegiada pela proximidade com a ligação à A11.
Requalificação da Zona Industrial de Penafiel n.º 1	Penafiel / Guilhufe e Urrô	Município de Penafiel	363.000	Requalificação do espaço público, arruamentos internos, iluminação pública e reforço da oferta de estacionamento.
Requalificação e ampliação da Zona Industrial de Penafiel n.º 2	Penafiel / Penafiel	Município de Penafiel	135.000	Requalificação do espaço público, arruamentos internos, iluminação pública. Ampliação da Zona Industrial através da criação de novos arruamentos e de operação de loteamento.
Ampliação da Zona Industrial de Recezinhos	Penafiel / Recezinhos (São Mamede)	Município de Penafiel	137.304	Ampliação da Zona Industrial através da expansão de arruamentos e de operação de loteamento.

Fonte: Auscultação aos Municípios

4.3. Investimentos em novas AAE

Idealmente, a criação de novas AAE deverá representar um novo patamar de qualidade, aproximando-as do modelo de referência que sistematizamos na secção 2.6.

Em particular, deverão ser exploradas as possibilidades de organização do espaço em regime condominial (propriedade horizontal), permitindo uma gestão mais qualificada e uma utilização mais disciplinada. Deverá igualmente prever-se, sempre que possível, um espaço para serviços às

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

empresas e às pessoas e, quando justificável, atribuir uma vocação temática à AAE (visando a clusterização em torno de um setor ou de setores relacionados e, no limite, atraindo prestadores de serviços tecnológicos especializados).

No quadro seguinte, sistematiza-se a informação obtida junto dos Municípios quanto a projetos de novas AAE, sendo provável que essa listagem venha a ser completada com mais projetos.

QUADRO 4.2
 AAE – NOVOS PROJETOS (LISTAGEM PROVISÓRIA)

Designação	Concelho / Freguesia	Entidade Promotora	Área Total (m ²)	Caracterização
ZAE - Zona de Acolhimento Empresarial de Baião	Baião / União de Freguesias de Campelo e Ovil	Município de Baião	23.253	Com uma área total de 23.253 m ² (14.895 m ² para a instalação de empresas), trata-se de uma Área de Acolhimento Empresarial que disponibiliza às empresas infraestruturas e serviços como energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de saneamento de águas residuais e pluviais, rede de telecomunicações e rede de abastecimento de gás.
Parque Empresarial e Logística de Cruz da Carreira / Paivapark	Castelo de Paiva / Santa Maria de Sardoura	Município de Castelo de Paiva	200.000	Está prevista a criação do Parque Empresarial e Logística de Cruz da Carreira/Paivapark, com uma área total de intervenção de 82.500 m ² e a criação de 35 lotes. A Entidade Gestora do Parque Empresarial será o Município de Castelo de Paiva.
Boure	Castelo de Paiva / Santa Maria de Sardoura	Município de Castelo de Paiva	n.d.	n.d.
Portela	Castelo de Paiva / União de Freguesias da Raiva, Pedorido e Paraíso	Município de Castelo de Paiva	n.d.	n.d.
Monte Alto	Castelo de Paiva / São Martinho de Sardoura	Município de Castelo de Paiva	n.d.	n.d.
Carvalho Mau	Castelo de Paiva / União de Freguesias da Raiva, Pedorido e Paraíso	Município de Castelo de Paiva	n.d.	n.d.
Parque Empresarial de Fermil	Celorico de Basto / Fermil	Município de Celorico de Basto / Outros	320.020	Espaço previsto no atual PDM para o desenvolvimento de atividades económicas.
Parque Empresarial de Codeçoso	Celorico de Basto / Codeçoso	Município de Celorico de Basto / Outros	130.100	Espaço previsto no atual PDM para o desenvolvimento de atividades económicas, estando o projeto em curso.
Parque Empresarial de Agilde	Celorico de Basto / Agilde	Município de Celorico de Basto / Outros	197.000	Espaço previsto no atual PDM para o desenvolvimento de atividades económicas.

Análise, Estudo e Sistematização de Projetos Estratégicos, EIDT do Tâmega e Sousa
Áreas de Acolhimento Empresarial

QUADRO 4.2

AAE – NOVOS PROJETOS (CONT.)

Designação	Concelho / Freguesia	Entidade Promotora	Área Total (m ²)	Caracterização
Centro Empresarial e Tecnológico de Souselo	Cinfães / Souselo	Município de Cinfães	55.000	Encontra-se em fase de elaboração de projeto, prevendo-se a implementação de uma zona industrial com uma área total de 55.000 m ² , dos quais 22.000 m ² se destinam a instalação de empresas. Este Centro Empresarial será equipado com um conjunto de infraestruturas e serviços para as empresas tais como energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de saneamento de águas residuais e telecomunicações.
Centro Empresarial e Tecnológico de Nespereira	Cinfães / Nespereira	Município de Cinfães	35.000	Encontra-se em fase de elaboração de projeto, prevendo-se a implementação de uma zona industrial com uma área total de 35.000 m ² , dos quais 15.000 m ² se destinam a instalação de empresas. Este Centro Empresarial será equipado com um conjunto de infraestruturas e serviços para as empresas tais como energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de saneamento de águas residuais e telecomunicações.
Pólo Industrial da Salgã (Pólo Tecnológico de Penafiel)	Penafiel / Peroselo	Município de Penafiel	n.d.	Criação de um polo industrial com especialização na área da produção de componentes para a indústria automóvel. Possibilidade de uma área elevada, com acesso a partir do nó de Rans do IC35.
Zona Industrial de Rio de Moinhos	Penafiel / Rio de Moinhos	Município de Penafiel	n.d.	Execução de operação loteamento e infraestruturização da nova Zona Industrial de Rio de Moinhos.

Fonte: Auscultação aos Municípios



Sigma Team Consulting, SA

www.sigma.com.pt
geral@sigma.com.pt

Rua Cunha Júnior, 41-A, 1º e 2.º
4250-186 PORTO
Tel/Fax: 22 502 20 27