

ANEXO II

Política de preços a praticar no Eco-Parque Empresarial de Estarreja

A implementação do Eco-Parque Empresarial de Estarreja tem como um dos seus maiores desafios a aplicação pioneira em Portugal dos princípios da Ecologia Industrial como ciência do desenvolvimento sustentável. Ao assumir-se como um espaço empresarial de crescimento económico, de protecção do ambiente e de preocupação social, integra-se numa aposta da política municipal de desenvolvimento e promoção da estrutura produtiva local e regional.

O Eco-Parque Empresarial de Estarreja pretende constituir-se numa aglomeração planeada, ordenada e integrada de actividades empresariais em espaços devidamente infra-estruturados, em que seja possível partilhar infra-estruturas e equipamentos de apoio à actividade empresarial, bem como racionalizar investimentos e reduzir custos de operação e manutenção, contemplando mecanismos de actuação concertada das empresas e demais entidades nele instaladas. Assim, a inovação inerente ao Eco-Parque Empresarial de Estarreja incide no facto de as empresas localizadas neste espaço pretenderem melhorar o seu desempenho económico, ambiental e social, através de mecanismos de colaboração nos processos de gestão ambiental e utilização de recursos. Promovendo a cooperação, o conjunto das empresas obtém benefícios colectivos que são superiores ao que se poderia obter pela soma dos benefícios individuais de cada empresa otimizando isoladamente o seu desempenho.

A política de preços de venda dos terrenos traduz estes objectivos e a actuação do Município de Estarreja no sentido de tornar real este projecto, que conduziu à realização de um conjunto de etapas correspondentes a diferentes investimentos de natureza municipal, designadamente obtenção de pareceres técnicos, análise e estudos de impacte ambiental, aquisição de terrenos, concursos públicos para elaboração de projectos de especialidade, construção de infra-estruturas e licenciamento industrial. Deste processo, e ainda tendo em consideração uma análise comparada de políticas de preços de venda praticados em áreas industriais na envolvente regional, o Município definirá o preço de venda tendo por base o custo dos lotes industriais infra-estruturados, como sinal para promover e incentivar o investimento.

O preço de venda será ponderado de acordo com a intenção de investimento, a formalizar pela entidade proponente em processo de candidatura para instalação no Eco-Parque Empresarial de Estarreja (em apêndice a este documento) e considerando, nomeadamente, os seguintes factores:

1. Empresa PME com sede social no concelho superior a dois anos, que pretende deslocalizar ou instalar as suas actividades para/no Eco-Parque;
2. Empresa PME com sede social fora do concelho, que pretende instalar actividades no Eco-Parque, sem deslocalização de sede social;
3. Empresa como em 2., com deslocalização de sede social para o concelho;
4. Empresa como em 1., mas não PME e do Tipo 1 ou Tipo 2 (Portaria nº464/2003, de 6 de Junho);
5. Empresa como em 2., mas não PME do Tipo 1 ou Tipo 2 (Portaria nº464/2003, de 6 de Junho);
6. Empresa como em 3., mas não PME do Tipo 1 ou Tipo 2 (Portaria nº464/2003, de 6 de Junho);
7. Empresa PME internacional;
8. Empresa não PME internacional;

9. Empresa com tipologia não classificada de 1. a 8;
10. Dimensão do investimento económico;
11. Nº de postos de trabalho a criar;
12. Prestação de serviços ou integração de actividades para/com o Eco-Parque;
13. Rentabilidade económica;
14. Utilização de novas tecnologias e actividades de ID&IT (Investigação, Desenvolvimento e Inovação Tecnológica);
15. Desempenho ambiental (utilização de tecnologias mais limpas e MTDEV – Melhores Tecnologias Disponíveis Economicamente Sustentadas);
16. Prazo de compromisso de implementação/instalação do projecto;
17. Empresa âncora.

Existirá uma taxa de condomínio industrial a praticar pela sociedade gestora do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, que irá assegurar a realização de um conjunto de serviços comuns de promoção e apoio à gestão do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, dos quais se indicam alguns exemplos:

- Conservação e manutenção de infra-estruturas e equipamentos de serviços públicos comuns;
- Limpeza e arruamentos;
- Espaços verdes e jardinagem;
- Sinalização informativa;
- Coordenação da recolha de RSU;
- Vigilância de áreas comuns;
- Coordenação e relacionamento com empresas concessionárias e/ou fornecedoras de serviços públicos de água, águas residuais, energia (electricidade, gás, etc), telecomunicações;
- Estabelecimento de parcerias e colaboração em rede com outros parques empresariais (nacionais e estrangeiros);
- Representação do Eco-Parque perante organizações públicas e reguladoras;
- Verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no Regulamento de funcionamento e sua revisão, incluindo avaliações do desempenho das empresas;
- Atração e fixação permanente de empresas com taxa elevada de ocupação;
- Preparação para constituição de ALE (Área de Localização Empresarial).

Esta política de preços define os princípios e critérios do Regulamento de Venda de Terrenos, a aprovar pelo Município de Estarreja, e do Regulamento de Funcionamento de Eco-Parque Empresarial de Estarreja, a aprovar pela Parquresta.