Plano de Atividades e Orçamento 2024

ÍNDICE

1. Introdução 3

2. Apresentação 6

3. Execução da obra 2ª Fase A 7

4. Atividades para 2024 8

4.1. Marketing e Comunicação 9

4.2. Atividade Comercial 10

4.3. Colaboradores 10

4.4. Acessibilidades e mobilidade 11

4.5. Monitorização Ambiental 12

5. Orçamento e Mapa de Tesouraria de 2024 12

5.1. Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2024 12

5.2. Demonstração de resultados previsional para 2024 14

6. Prioridades futuras 16

7. Conclusões 18

1. Introdução

Decorridos cerca de um ano e quatro meses desde a tomada de posse, vem o Conselho de Administração da iParque (CA) apresentar o Orçamento e Plano de Atividades para o ano de 2024, cumprindo o estabelecido no artigo 15º. dos estatutos da sociedade.

Saliente-se que, à data da atual assembleia geral, o CA da iParque está reduzido a dois elementos por renúncia da Administradora Eng. Catarina Esteves, com efeitos a partir do dia 14 de Junho de 2023, por ter assumido funções como Secretária do Gabinete de Apoio à Vereadora Ana Bastos, na Câmara Municipal de Coimbra (CMC). O CA da iParque agradece a colaboração que existiu da Eng. Catarina Esteves enquanto permaneceu em funções na Administração da iParque, salientando as boas relações que continuam a existir e que podem permitir uma relação mais ágil entre este CA e a CMC. Assim, e atendendo à vacatura existente, proceder-se-á à sua substituição.

Esta assembleia geral é de capital importância por marcar uma alteração na sociedade, com alterações estatutárias que permitem à iParque alargar competências (com alteração dos artigos 4º. e 5º. dos estatutos) que serão úteis para o desenvolvimento do Parque Tecnológico de Coimbra (PTC) e para o desenvolvimento económico de Coimbra. É uma assembleia geral onde, para além da alteração estatutária, se analisa e vota a intenção de formalização de um contrato-programa a estabelecer com o Município de Coimbra, com vista à definição de objetivos anuais para a Empresa Municipal (conforme previsto no ponto 1º., artigo 13º. dos estatutos). Estas alterações são relevantes na medida em que a sustentabilidade da iParque, tal como identificado pelos anteriores CA e pelo atual CA, não está minimamente garantida. Apesar da dimensão e potencial relevância do projeto iParque para o Concelho de Coimbra, não estavam assegurados os meios para a correta execução do projeto o que, com as alterações agora propostas, se tenta alterar.

Sem prejuízo da atenção dedicada ao modelo futuro da iParque e de uma estratégia para o desenvolvimento económico de Coimbra (trabalho esse que está a ser desenvolvido em paralelo com a CMC – e cujas primeiras conclusões foram apresentadas em reunião do Conselho Estratégico Municipal para o Desenvolvimento de Coimbra que ocorreu no passado dia 27 de Setembro de 2023), o atual CA trabalhou ainda ativamente para garantir a finalização da obra da 2ª Fase A e na captação de investimento para o PTC, com venda e

escritura dos últimos dois lotes da 1ª Fase (13 anos depois da primeira escritura) e com formalização de Contratos Promessa de Compra e Venda (CPCV) de 3 lotes da 2ª Fase A.

Continuam por resolver algumas situações que serão alvo de atenção futura e imediata por parte do CA, para tentar garantir soluções até final do presente ano de 2023:

1. Garantir o alvará de loteamento das obras da 2ª Fase A para celebração de escrituras de lotes com CPCVs formalizados;
2. Garantir a regularização da compra de lotes da 1ª Fase e da 2ª Fase A do PTC, negócio a estabelecer entre a CMC e a iParque, para conseguir finalizar a alteração do plano de pormenor e regularizar a situação dos lotes da Olympus e, ainda, para formalização definitiva do contrato de arrendamento (com direito de compra) pelo arrendatário celebrado para o lote 2, cuja renda prevista é de 475,00€/mês;
3. Resolver a situação do espaço da varanda com cerca de 300m2, que estava destinado a arrendamento de longo prazo com o Instituto Politécnico de Coimbra (IPC), e que, recorda-se, tinha inexistência de pagamento de rendas nos primeiros 10 anos;
4. Garantir a transferência de competências entre a iParque e a CMC no que diz respeito à gestão do espaço público (quer ao nível da limpeza e manutenção mas, também, à possibilidade de gestão de condomínios, de instalação e gestão de comunidades de energia renovável, entre outros/as iniciativas) no PTC e nos Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro;
5. Lançar hasta pública e garantir a concessão / arrendamento do espaço de cafetaria no edifício Leonardo Da Vinci;
6. Implementar ações de Comunicação e Marketing (nomeadamente lançamento de novo website com a incorporação das novas competências da iParque e que cumpra a Lei 50/2012) e dinamização de uma agenda para o PTC e para Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro.

Muito provavelmente para além de final de 2023 ainda há outras situações relevantes que ficam a carecer de resolução como são exemplos:

1. Garantir a revisão e regularização da composição acionista da iParque;
2. A situação dos processos tributários junto da Autoridade Tributária (AT);

3. A constituição dos condomínios no PTC e nos Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro.

No caso dos processos tributários junto da AT, importa referir que, após entrega da Modelo 22 de 2022, a divergência entre a iParque e a AT aumentou de valor e a iParque foi intimada a prestar garantias adicionais (como tem sido hábito todos os anos), tendo o CA decidido dar de garantia a penhora de crédito do processo que transitou em julgado do corte nas obras da 1ª Fase na candidatura executada do QREN. Esse crédito foi reconhecido inicialmente pela CCDRC (ainda que não na totalidade do valor que consta da decisão do Tribunal e transitada em julgado, acrescida dos respetivos juros de mora) e aceite pela AT, contudo, recentemente, chegou informalmente a informação de que a CCDRC estará a voltar atrás com o reconhecimento da dívida – situação que impede a emissão de certidão de não dívida à AT. Esta situação merece um acompanhamento dedicado e musculado nas próximas semanas.

Salienta-se, por fim, que este Orçamento e Plano de Atividades vislumbra, com as alterações introduzidas, a possibilidade de equilíbrio definitivo da Empresa Municipal em 2024, com dois anos consecutivos com resultados positivos na Empresa Municipal – sem estarem associados a qualquer perdão de dívida bancária.

2. Apresentação

A empresa iParque foi constituída em 13 de Fevereiro de 2004 e tem atualmente como objeto social "dinamizar e apoiar polos de inovação tecnológica, incubadoras de empresas e outras iniciativas associadas ao desenvolvimento económico, empreendedorismo, inovação e investigação", sendo o respetivo âmbito detalhado no n.º 2 do artigo 4.º dos seus atuais estatutos. Propõe-se o alargamento do atual objetivo social com a alteração estatutária que irá ser discutida e votada na presente assembleia geral.

Relativamente à composição acionista atual da Empresa Municipal, a que vem sendo registada nas últimas assembleias gerais é de:

Acionista	Valor (€)	%
Município de Coimbra	2.360.825	90,23%
Universidade de Coimbra	46.950	1,79%
SI Vales – Saúde e Vida, SGPS	42.255	1,62%
Associação Comercial e Industrial de Coimbra (ACIC)	37.560	1,44%
Iberopark	37.560	1,44%
Novo Banco	37.560	1,44%
Critical Software	18.780	0,72%
Instituto Pedro Nunes (IPN)	18.000	0,69%
ISA – Intelligent Sensing Anywhere	9.390	0,36%
Clube dos Empresários de Coimbra	3.000	0,11%
Serviço de Utilização Comum dos Hospitais (SUCH)/EAS	3.000	0,11%
Centro de Neurociências e Biologia Celular (CNC)	1.500	0,06%
	2.616.380	**100,00%**

Quadro 1 – Acionistas da sociedade iParque

Contudo, como se irá tratar na presente assembleia geral (em ponto próprio da ordem de trabalhos), tendo sido detetadas inconsistências no reconhecimento da posição acionista da Empresa Municipal, há que regularizar em definitivo tanto a atual composição acionista, bem como os valores que se encontram em dívida e que têm sido sistematicamente comunicados em sede de AG e Relatório e Contas..

Refira-se, também, que está em curso negociação com acionistas que ao longo do tempo manifestaram dúvidas do interesse ou manifestaram mesmo intenção de vender a sua posição acionista. O CA entende que é vital para o futuro da Empresa Municipal, para mais com esta reestruturação, que os acionistas sejam parte integrante do caminho futuro com envolvimento e participação dedicada e permanente.

3. Execução da obra 2ª Fase A

A obra da 2ª Fase A está a ser terminada após sucessivos desvios provocados por dificuldades causadas, em primeira linha, por problemas nos projetos mas, sobretudo, por problemas financeiros relacionados com o empreiteiro.

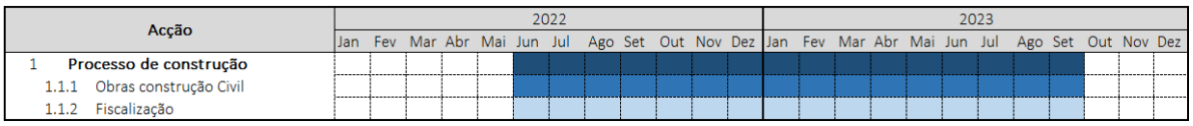
Recorde-se que esta obra foi aprovada em Dezembro de 2021 com a candidatura de Operações de Acolhimento Empresarial CENTRO-02-0853-FEDER-000914 para expansão do iParque numa 2ª Fase A com mais 7 lotes de acolhimento empresarial.

O quadro atual do investimento na obra da 2ª Fase A é de:

Descrição	Valor total	Valor pago
Empreitada de Construção Infraestruturas	1 721 366,57 €	1 197 425,36 €
Componente IVA das Infraestruturas	168 256,41 €	168 256,41 €
Ligação eredes	12 411,19 €	6 205,60 €
Previsão Revisão preços	105 234,20 €	52 617,10 €
Projecto de infraestruturas electricas e de telecomunicações	3 444,00 €	3 444,00 €
Fiscalização da Empreitada das Infraestruturas	77 703,20 €	63 903,20 €
Assessoria Juridica da empreitada	11 346,75 €	7 500,00 €
Assessoria Tecnica	10 332,00 €	10 332,00 €
Compra terrenos	415 261,09 €	242 618,40 €
Total	2 525 355,41 €	1 752 302,06 €

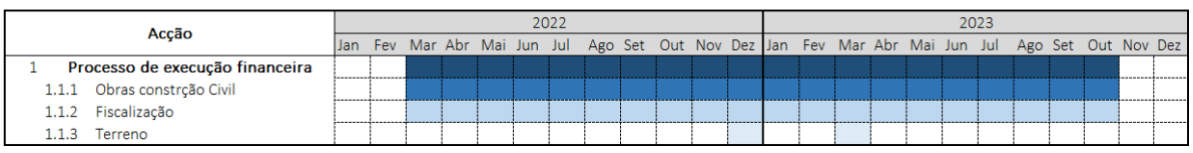
Quadro 2 – Investimento reajustado 2ª fase A

A execução física das obras de infraestrutura da fase 2 A terminaram a 30 de Setembro de 2023 estando a ser corrigidas deficiências ou não conformidades detectadas:



Quadro 3 – Calendarização revista do processo de execução física

Quanto ao planeamento da execução financeira irá estender-se até 30 Outubro:



Quadro 4 – Calendarização revista do processo de execução financeira

4. Atividades para 2024

O Orçamento e Plano de Atividades aqui apresentado assenta na alteração estatutária que revê as competências da Empresa Municipal, na aprovação de um contrato-programa com objetivos definidos, e que tem como grande objetivo a sustentabilidade de médio-longo prazo da iParque, assente num modelo de criação de valor para a Região de Coimbra.

O CA pretende definir e aprovar um plano estratégico, a trabalhar até final do ano de 2023, que salvaguardará o modelo económico do iParque, em que este funciona como um verdadeiro motor de crescimento e criador de valor para o Concelho de Coimbra. Para isso, e conforme já tinha sido apresentado anteriormente (nomeadamente em reunião com a CMC em Agosto de 2022), as principais linhas orientadoras são:

- Constituição de condomínios para gerir e manter todos os parques empresariais e/ou industriais do Concelho de Coimbra, mas também que atuem no campo das Comunidades de Energia Renovável (CER). A concentração permitirá otimizar estrutura de custos, centralizar informação sobre os espaços disponíveis e dinamizar tipo de oferta necessária (potencialmente através de iniciativa privada);
- Atuação proactiva na captação de investimento externo (isto é, externo ao Concelho de Coimbra), abordando diretamente as empresas que tenham *fit* com os objetivos de desenvolvimento do Concelho de Coimbra (por exemplo, foram já identificadas +83k empresas na Europa Ocidental com faturação acima de 50M€). Este movimento permite ajustar a oferta às necessidades das empresas que se pretendam investir, reduzindo risco de execução e mitigando concorrência de outras regiões;
- Dinamização do ecossistema existente no Concelho de Coimbra através do fomento de ligação entre Empresas e outras entidades (fomentar R&D para criação de vantagens competitivas, melhorar processos de gestão, entre outros), participação de processos de consolidação/reestruturação (sem isso, aumento de investimento pode culminar na aceleração da destruição de valor), apoio ao crescimento;
- Prestação de serviços com valor estratégico (com o apoio das diferentes entidades do ecossistema, aportar conhecimento único nas diferentes áreas de desenvolvimento de negócio, eficiência operacional e capacidades de gestão, captação de fundos de inveestimento), que permita atual ecossistema crescer e melhorar margens;

- Redirecionar recursos da Empresa Municipal para atividades de criação de valor, vendendo ativos considerados não estratégicos (rentabilidade do capital empregue abaixo do custo de capital e não fundamentais para desenvolvimento da atividade proposta).

Entendemos que este processo de revisão estratégica do projeto iParque, apesar de ambicioso e complexo, é necessário porquanto será, também, um processo de transformação do Concelho.

4.1. Marketing e Comunicação

A reestruturação da Empresa Municipal com novas competências atribuídas pela revisão estatutária, o contrato-programa a estabelecer objetivos perante a CMC, e o plano estratégico a definir até final de 2023, obrigam a olhar para o Marketing e Comunicação da iParque com outros olhos – devendo assumir presença crescente a nível local, regional, nacional e internacional.

Este trabalho já estava, aliás, previsto no plano de atividades e orçamento de 2023 sem, contudo, ter sido em grande parte executado e transitando novamente para 2024:

- Intensificar o Marketing e a Comunicação em geral;
- Reformular o *website* institucional (incluindo o cumprimento da Lei 50/2012) e atualização permanente;
- Dinamização das redes sociais;
- Reforçar a interação com as empresas instaladas e com os acionistas do iParque;
- Organizar eventos / iniciativas de aproximação às empresas, instituições e à cidade de Coimbra em geral;
- Reforçar as relações com agentes imobiliários, AICEP, AICEP Global Parques, TecParques, entre outras entidades;
- Desenvolver a rede de contactos e parceiros internacionais;
- Incrementar os *press releases*;
- Preparar uma brochura dos Parques Municipais, com apresentação das empresas instaladas e do potencial existente, para encarte em Órgãos de Comunicação Social ou para divulgação em feiras e eventos;

- Aposta na sinalética do PTC e para Parques Empresariais e/ou Industriais de Eiras e Taveiro, com identificação das empresas através de placas direcionais.

4.2. Atividade Comercial

Ao nível da atividade comercial, é necessário conseguir aumentar receitas do edifício / Business Center Leonardo Da Vinci com vista a:

- Aumentar o número de empresas/associações em regime de Escritório Virtual;
- Aumentar a utilização / ocupação dos espaços comuns do Business Center Leonardo Da Vinci (auditório e mini-auditório / salas de formação e reunião), nomeadamente através da atração de eventos, congressos, *workshops* e ações de formação;
- Iniciar concessão da cafetaria / espaço de restauração;
- Vender lotes disponíveis da 2ª Fase A.

Este esforço comercial deve ser dirigido essencialmente a:

- Empresas e instituições diversas (em específico para a utilização / ocupação dos espaços comuns do Business Center Leonardo Da Vinci);
- Empresas da região de Coimbra, em expansão/internacionalização, com base tecnológica e inovadora;
- Empresas portuguesas de referência, com base tecnológica e inovadora;
- Empresas internacionais de base tecnológica e inovadora;
- Entidades I&DT.

4.3. Colaboradores

A estrutura de colaboradores da sociedade continua igual, bastante reduzida, com apenas três trabalhadores, com contratos sem termo: uma economista / diretora geral, um contabilista, e uma funcionária auxiliar contratada para limpeza e que, neste momento, exerce funções na receção do edifício / Business Center Leonardo Da Vinci.

Acrescem 6 tipos de prestações de serviços: segurança do edifício (agora reduzida ao período das 20h às 8h em dias úteis e 24h nos dias não úteis); serviços jurídicos; apoio à rede

informática e multimédia; apoio técnico de engenharia à obra da 2ª Fase A; manutenção; e revisão oficial de contas.

Este quadro de pessoal não permite dar resposta aos desafios futuros da iParque. Não pode uma empresa com todos os objetivos que tem para cumprir ficar sujeita às licenças, baixas ou férias de um/a trabalhador/a e comprometer a normal atividade (e isso acontece ou pode acontecer atualmente com os três trabalhadores que exercem funções distintas e não têm substituto/a).

Em 2024 a iParque pretende contratar prestações de serviços para a contabilidade (até por uma questão de maior transparência e supervisão das contas da Empresa Municipal), de apoio administrativo às novas competências da iParque, e para o marketing e comunicação.

Acresce que o Conselho de Administração é não remunerado e, por esse motivo, sem qualquer elemento com dedicação plena à Empresa Municipal. Este é um aspeto a refletir e a rever futuramente: querem os acionistas uma Empresa Municipal gerida com responsabilidade acrescida e assumida por um elemento executivo ou pretendem continuar com um modelo não executivo e com uma administração dispersa noutras atividades?

4.4. Acessibilidades e mobilidade

As estradas de acesso ao PTC continuam em mau estado de conservação, com situações de inundação frequentes por mau escoamento e situações de perigo crescente associado a desníveis existentes no piso, sendo cada vez mais frequentes pequenos acidentes / despistes. Esta é uma situação que tem de ser revista, para mais quando terminou a pavimentação da 2ª Fase A do PTC o que melhorou a zona de entrada e que, agora, não é acompanhada pelas estradas de acesso que não são responsabilidade da Empresa Municipal. Também, no que diz respeito aos passeios de acesso ao PTC e no próprio PTC, encontram-se diversas situações em que é necessária uma intervenção urgente com passeios inexistentes ou seriamente comprometidos que dificultam a circulação pedonal e podem, inclusivamente, provocar quedas.

Relativamente à mobilidade, atualmente os SMTUC servem o Parque Tecnológico de Coimbra com a linha 48. Deverá ser feita análise da frequência e ocupação da mesma para definição

de medidas a recomendar aos SMTUC ou, caso seja necessário, para análise de soluções alternativas.

4.5. Monitorização Ambiental

No plano de atividades e orçamento de 2023 já existia a indicação de que era necessário mobilizar alguns recursos para resolver questões ambientais que carecem de atenção e precaver problemas futuros: casos como a situação do escoamento de águas pluviais e a recuperação definitiva das infraestruturas ainda em falta referentes à 1ª Fase – em que só se resolveu uma parte por imposição da instalação da Olympus – sendo fundamental encontrarem-se soluções que permitam a aceitação pela Empresa Municipal Águas de Coimbra de toda a rede de saneamento da 1ª Fase (com investimento previsto na ordem dos 160.000,00 euros).

Também é necessário resolver os problemas de despejos de monos que, salvo melhor opinião, só se conseguirão resolver com segurança a circular pelo PTC e a interpelar quem esteja a efetuar despejos ilegais. Este é um problema que "mancha" a imagem do PTC e dos Parques Industriais e/ou Empresariais de Coimbra e que carece de solução.

5. Orçamento e Mapa de Tesouraria de 2024

5.1. Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2024

O mapa de fluxos de caixa para o ano de 2024 e que tem os seguintes pressupostos:

- Aumento de rendas de 5% face aos valores definidos em 2023. Apesar do aumento relevante, permanecem competitivos e relativamente alinhados com outros espaços da Região de Coimbra;
- Assume-se venda do lote 22A e do lote 30;
- Gastos com pessoal aumentam em linha com com o aumento previsivel de 4,5 % da Função Pública;
- Não se preveem alterações materiais na composição dos custos de Fornecimentos e Serviços Externos, estando a sua variação dependente da revisão de preços e

protocolo celebrado com a CMC. Relativamente aos juros suportados, o valor em questão tem em conta a possível subida da Euribor para níveis em torno de 4,25%;

- Foi contemplado o recebimento de 350.000,00€ relativo ao contrato programa assinado com o Municipio;
- O valor referente à amortização de passivos financeiros contempla: a amortização regular no montante de 94.685,56€ referente ao do empréstimo que detemos junto da CCAM no montante inicial de 500.000€ e a amortização por completo do empréstimo que contraímos junto da CCAM no montante inicial de 1.000.000,00€, que atualmente tem um capital em divida de 675,339,68€.

Por último, não é demais reforçar que além de todos os valores apresentados terem por base estimativas, a sua execução está altamente dependente da evolução dos contenciosos tributários. A AT está a colocar enormes entraves à atividade da iParque, colocando mesmo a sua sobrevivência em risco.

Com estes pressupostos, este é o mapa de fluxos de caixa previsto para 2024:

Entradas	Valor	Saídas	Valor
Rendas+ Prestações de Serviços+ Condomínio	109 083	Gastos Pessoal	157 757
Venda de Lotes	475 711	FSE	212 732
Dotação contrato programa	350 000	Despesas Financeiras	59 103
Total Receitas Correntes	**934 793**	**Total Despesas correntes**	**429 592**
Total Receitas Capital	**0**	**Total Investimento/Despesa Capital**	**0**
		Amortização Passivos Financeiros	770 025
Total da Receita	**934 793**	**Total da Despesa**	**1 199 617**
Défice/Superávite*- orçamental Anual	**-264 824**		
Pagamento de valores respeitantes a anos anteriores	**172 643**		
Saldo de disponibilidade inicio ano	**551 583**		
Défice/Superávite (valor acumulado)	**114 116**		

Quadro 5 – Mapa de fluxos de caixa para o ano de 2024

5.2. Demonstração de resultados previsional para 2024

A demonstração de resultados previsional para 2024 assenta nos seguintes pressupostos:

- A rubrica de Vendas e Prestação de Serviços inclui valores de rendas com aumento de 5%, bem como os proveitos associados à venda dos lotes 22 e 30;
- O valor reconhecido em Subsídios à Exploração pressupõe o reconhecimento dos apoios da CCDR-C subjacentes à venda dos lotes, mas também do Contrato-Programa com CMC no valor de 350.000,00€;
- Variação de inventários de produção no valor de 364.094,77,€, reflete o custo de aquisição dos lotes de terreno n.º 22 e 30;
- Custos com Pessoal e Fornecimentos e Serviços Externos em linha com o ano de 2023, mas sujeito a aumentos previstos para a função pública e despesas diretamente relacionadas com contrato-programa e delegações de competências a executar com a CMC;
- Outros rendimentos de 405.044,48 € com libertação dos apoios da CCDR-C referentes às infraestruturas gerais 1ª fase (228.809,77€), Edifício Leonardo da Vinci (118.218,30€) e infraestruturas Fase 2A (58.016,41);
- Rubrica de depreciações e amortizações em linha com anos anteriores;
- Encargos com juros e similares estimamos aumenta de 34.392,33€ para 59.103,22€ devido à subida de juros.

No quadro seguinte espelha-se a Demonstração de Resultados Previsional para 2024 com um resultado positivo expectável que colocará a Empresa Municipal em dois anos seguidos em situação positiva:

Demonstração de Resultados Previsional	2024
Vendas e serviços prestados	564 395,48
Subsídios à exploração	590 512,78
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos	
Variação nos inventários de produção	-364 094,77
Trabalhos para a própria entidade	
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	
Fornecimentos e serviços externos	-175 414,88
Gastos com o pessoal	-157 757,01
Ajustamentos de inventários (perdas/reversões)	
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	
Provisões (aumentos/reduções)	
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	
Outros rendimentos	405 044,48
Outros gastos	0,00
Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**862 686,08**
Gastos/ reversões de depreciação e de amortização	-423 399,97
Imparidade de activos depreciáveis/ amortizáveis (perdas/ reversões)	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**439 286,12**
	439 286,12
Custo de financiamento	
Ganhos / (Perdas) em empresas associadas e empreendimentos conjuntos	
Juros e rendimentos similares obtidos	
Juros e gastos similares suportados	-59 103,22
Resultados antes de impostos	**380 182,90**
Imposto sobre o rendimento do período	-15 967,68
Resultado líquido do exercício	**364 215,21**

Quadro 6 – Demonstração de Resultado Previsional para o ano de 2024

6. Prioridades futuras

Apesar da vontade e necessidade de ver o PTC crescer, temos consciência de ter de manter pendentes alguns investimentos que vão ter de aguardar pelo melhor momento, nomeadamente:

- As obras de reabilitação das infraestruturas da 1ª Fase de saneamento e águas pluviais, que impedem a receção provisória e, posteriormente, definitivamente pela Empresa Municipal Águas de Coimbra (com investimento previsto na ordem dos 160.000,00 euros);
- Intervenções mais profundas no Business Center Leonardo Da Vinci, uma vez que o desequilíbrio operacional se deve em grande parte à baixa optimização das áreas úteis (por exemplo, área de escritórios para arrendar não vai além de 25% da área total construída);
- A restruturação do Data Center com aproveitamento diferente do espaço;
- A instalação de sinalética;
- O próprio edifício Tesla que carece de análise de viabilidade e financiamento disponível.

6.1. Fase 2B, Fase 3 e Edifício Tesla

A fase 2B representa a parte de lotes industriais não compreendidos na 1A fase (já realizada) e na subfase 2A (obra terminada e realizada no âmbito da candidatura que se encontra por encerrar). No plano de atividades e orçamento de 2023, previa-se que esta 2ª Fase B viesse a ter um investimento de cerca de 6.490.000€ incluindo aquisição de terrenos, revisão de projetos, estudo de impacte ambiental, construção e fiscalização.

A fase 2B já teve período de discussão pública (por envolver alteração do Plano de Pormenor) prevendo-se que, até final do ano de 2023 ou, no máximo, até ao fim do 1º trimestre de 2024, se concretize a revisão global do projeto (e respetivas especialidades) para que tudo esteja pronto caso abram candidaturas a financiamento para novas zonas de acolhimento empresarial ou industrial.

Já quanto à 3ª Fase, essencialmente residencial, mas a incluir, também, lotes de serviços e equipamentos, já está a ser trabalhado pela CMC a revisão do projeto (que oferece dúvidas quanto à própria viabilidade de expropriação de terrenos para comercialização de lotes residenciais sem perspetiva social), com possível conversão residencial em mais lotes industriais. Já existiram reuniões entre o Conselho de Administração da iParque com o Departamento de Planeamento da CMC para se iniciarem estudos para a revisão deste projeto que, ainda assim, tem execução mais longínqua por não estar terminado o trabalho de expropriação dos terrenos. A este propósito, importa referir a surpresa recente de se perceber que há compromissos assumidos de expropriação com contra-partidas de terrenos industriais e residenciais: foi solicitado à CMC o levantamento dessas situações que têm de ser analisadas e eventualmente acauteladas nesta revisão do projeto da 3ª Fase.

Por fim, o edifício Nicola Tesla (Imagem 1), e face à realidade existente no Business Center Leonardo Da Vinci (que, apesar de cheio de empresas, a receita não cobre os custos mensais do edifício), tem de ser reavaliado quanto à sua viabilidade para fazer parte da solução e não trazer mais condicionalismos financeiros à Empresa Municipal. Para além disso, já estava identificada a necessidade de rever o próprio projeto de arquitetura e os projetos de especialidades porque, apesar estarem concluídos e de ter sido efetuado o pagamento dos mesmos pela iParque, podem exigir atualizações por ter sido alterado o lote anteriormente destinado à construção deste edifício – entretanto ocupado pela Olympus.



Imagem 1 – Edifício Nicola Tesla

7. Conclusões

As alterações recentes aprovadas na CMC e na Assembleia Municipal, de alterações estatutárias e celebração de um contrato-programa entre a iParque e a CMC, fazem depender apenas da aprovação da assembleia geral da Empresa Municipal para que possam vir a concretizar-se. Felizmente, e depois de ao longo dos anteriores mandatos ter sido referido por várias vezes a necessidade de salvaguardar o futuro da Empresa Municipal, começa a desenhar-se um caminho de futuro e sustentabilidade que, ao mesmo tempo, deverá ajudar no desenvolvimento económico de Coimbra.

O CA trabalhou ativamente numa solução que garantisse a viabilidade do projeto iParque e contribuísse para uma Coimbra de futuro e para o crescimento da Região e, felizmente, este caminho começa a aproximar-se como possível.

Há muito trabalho pela frente, com grandes desafios e objetivos ambiciosos, mas que, na verdade, são um imperativo para Coimbra. Como o CA referia anteriormente, Coimbra tem potencial e tem de competir para liderar.

Coimbra, 5 de Outubro de 2023

O Presidente do Conselho de Administração da iParque E.M. S.A.



(Ricardo Miguel Freire Lopes)

O Vogal do Conselho de Administração da iParque E.M. S.A.



(João Afonso Murteira Dória)