

VOLUME 2
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM

**PLANO DE FINANCIAMENTO/
SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA
E FINANCEIRA**



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Plano de Pormenor de Talaíde, fevereiro 2025

PLANO DE FINANCIAMENTO / SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

ÍNDICE

1.	PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA .	2
1.1	INTRODUÇÃO	2
1.2	ENCARGOS COM AS INTERVENÇÕES NA URBANIZAÇÃO.....	4
1.3	OUTRAS MEDIDAS	6
1.4	SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	8

1. PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1.1 INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Plano de Financiamento do Plano de Pormenor de Talaíde (PPT), localizado no município de Cascais, dando cumprimento ao disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT), na sua redação atual, bem como ao disposto no Capítulo VI “Regime económico-financeiro” do RJGT e ao disposto no n.º 5 do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

O plano de financiamento previsto pode vir a ser alterado por razões decorrentes das necessidades de investimento, da sua calendarização e do contexto económico geral, por decisão da autarquia ou entidades em plena concertação e articulação com o privado, quando assim se justifique.

A área de intervenção do Plano de Pormenor de Talaíde, localizada na freguesia de São Domingos de Rana, no município de Cascais, abrange cerca de 90.179,03 m² (9ha), sendo parcialmente delimitada a Oeste com rua Dom Afonso IV e nas restantes orientações com os limites das propriedades cadastrais.

A área de intervenção em termos de ocupação do solo, apresenta-se inculta, sem a presença de árvores ou vegetação de valor ecológico ou ambiental, possuindo algumas construções em mau estado ou em ruínas. Insere-se numa zona periurbana sem identidade e utilidade efetiva para o desenvolvimento sustentável do município, tornando-se necessária a sua integração e relação com o restante contexto territorial. Tem proximidade a diversas realidades urbanas distintas, nomeadamente uma zona industrial imediatamente a Norte / Noroeste seguido da Urbanização Universidade Católica centrada sobre a Estrada Octávio Pato; uma zona mormente residencial a Sudoeste / Sul com compreende tanto prédios como moradias de caracterização diversa

e a Este pelo Parque Empresarial *Tagus Park*. Esta área de implantação não se encontra infraestruturada, muito embora confine com áreas urbanas com infraestruturaração.

O plano alinha-se plenamente nos seus princípios e proposta com os eixos estratégicos definidos no PDM-Cascais 2015, reforçados na recente Alteração ao Plano Diretor Municipal, nomeadamente nos seus 4 eixos estratégicos (“Cascais, território com qualidade de vida urbana”, “Cascais, território de criatividade, conhecimento e inovação”, “Cascais, território de valores ambientais” e “Cascais, território coeso e inclusivo”) e o enfoque da sua ação na Saúde, na Educação, no Emprego, na Economia e Inovação, na Cultura, na Mobilidade e no Ambiente.

Integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 4 (UOPG-4, regulada no artigo 126º-D do Regulamento do Plano Diretor Municipal - Cascais, na versão resultante da 4.ª Alteração do PDM de Cascais), cuja principal vocação é a consolidação dos referidos eixos estratégicos, que ligam o concelho ao resto da AML, a reabilitação e a regeneração urbana (p. ex. áreas industriais degradadas e AUGI), ancorada na implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o setor secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento (cf. artigo 126º-D).

A instalação de funções qualificadoras e estruturantes do território, a par da concretização de infraestruturas territoriais e urbanas programadas – designadamente a construção da via de Nível 3, alternativa à estrada Octávio Pato, de ligação ao concelho de Sintra e à N 449-3 que por sua vez faz a ligação à A5 e à A 37, prevista no Programa de Financiamento / Execução da alteração do PDM de Cascais, embora maioritariamente fora da Área de Intervenção do PPT, está acautelada no PPT, que garante a sua concretização se e quando o município de Cascais assim o entender e irá reforçar a centralidade de Talaíde melhorando substancialmente a sua acessibilidade.

1.2 ENCARGOS COM AS INTERVENÇÕES NA URBANIZAÇÃO

Os encargos de urbanização correspondem a todos os custos inerentes à execução das obras de forma a cumprir os objetivos preconizados no Programa de Execução, nomeadamente criação e remodelação de infraestruturas urbanísticas, novos arruamentos viários e pedonais, espaços verdes e futuro parque urbano de Talaíde, junto à ribeira de Talaíde, bem como eventuais outros espaços de utilização coletiva.

Pela sua relevância estratégica destacam-se as seguintes obras de urbanização:

- Criação/ reforço das redes de infraestruturas gerais, adequando o seu dimensionamento e capacidade às necessidades geradas por novas construções que definirão uma nova frente a Este da Rua D. Afonso IV e futuramente a conectar a Norte com a Estrada Octávio Pato, já no concelho de Sintra, fazendo a ligação e articulação com o concelho de Sintra, melhorando a acessibilidade em toda esta área (conforme previsto no Programa de Financiamento / Execução da alteração do PDM)
- Abertura de novo acesso a Oeste da AI prolongando para Norte e Sul a Rua D. Afonso IV bem como novos arruamentos de acesso rodoviário às várias parcelas (P01, P02 e P03) e respetivos edifícios e suas áreas de estacionamento, reformulação de traçados de vias existentes de forma a conjuntamente se melhor adequarem às necessidades atuais e valorização do peão;
- Criação de acesso pedonal entre a Rua Dom Afonso IV e a zona a Este, pelo prolongamento da Rua Tibério e posteriormente deste último até ao Parque Empresarial *Tagus Park*;

Na determinação dos encargos de urbanização são consideradas as estimativas de custos apresentadas pela equipa projetista, sintetizadas no quadro seguinte, sendo a responsabilidade pela sua execução e financiamento objeto de concertação entre Promotores Privados, Autarquia e Entidades, a formalizar em contrato de urbanização.

ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO					
	Ação	Custo Estimado (€)	Responsável Projeto	Responsável Licenciamento	Responsabilidade de Execução/Financiamento
01.	AQUISIÇÃO DE TERRENOS PRIVADOS				
02.	MOVIMENTAÇÃO DE TERRA (ESCAVAÇÃO OU ATERRO)				
		172 250,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
	SUB-TOTAL	172 250,00			
03.	DEMOLIÇÕES				
03.1	DEMOLIÇÃO DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES E MOVIMENTO DE ENTULHO COM ENTREGA EM VAZADOURO	15 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
	SUB-TOTAL	15 000,00			
04.	INFRAESTRUTURAS				
04.1	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS	21 875,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
04.2	REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, REGA E INCÊNDIOS	62 500,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
04.3	REDE DE DRENAGEM ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS	45 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
04.4	REDE DE DRENAGEM ÁGUAS PLUVIAIS	93 750,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
04.5	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	75 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
04.6	REDE DE BAIXA TENSÃO E POSTOS DE SECCIONAMENTO	200 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
04.7	REDE DE MÉDIA/ALTA TENSÃO	75 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
04.8	REDE DE TELECOMUNICAÇÕES	75 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
	SUB-TOTAL	648 125,00			
05.	ARRUAMENTOS E PRAÇAS				
05.1	PAVIMENTO EM VIAS E ESTACIONAMENTO (NOVAS VIAS)	210 500,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
05.2	PAVIMENTO EM VIAS E ESTACIONAMENTO (VIAS EXISTENTES)	25 500,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
05.3	PASSEIOS E PAVIMENTOS PEDONAIS	102 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
		106 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
	SUB-TOTAL	444 000,00			
06.	ARRANJOS EXTERIORES				
06.1.	ARRANJOS EXTERIORES VERDES (INCLUINDO PLANTAÇÕES E SEMEITEIRAS)	225 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
06.2.	ARBORIZAÇÃO	12 800,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
06.3.	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	50 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
06.4.	MOBILIÁRIO URBANO	29 500,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
06.5.	SISTEMAS DE DEPOSIÇÃO DE RSU	15 000,00	Promotor	Autarquia / Entidades	Promotor
	SUB-TOTAL	332 300,00			
Total de Custo do Plano		1 611 675,00			
PROJECTOS (8%)		128 934,00			
FISCALIZAÇÃO E GESTÃO (12%)		193 401,00			
IMPREVISTOS (5%)		80 583,75			
Total		2 014 593,75			

Quadro 01. Quadro com os encargos de urbanização.

Para efeitos de manutenção futura das infraestruturas estimam-se encargos anuais máximos de 1% do investimento total preconizado, ou seja cerca de 20.000,00€, da responsabilidade das entidades gestoras e/ou da Autarquia.

1.3 OUTRAS MEDIDAS

De notar que no Estudo de Ruído está prevista e sugerida a implementação de medidas em conformidade com o Plano Municipal de Redução de Ruído do Concelho de Cascais (PMRRC) e complementares a este documento, que extravasam os limites de implantação do Plano de Pormenor, cuja implementação será realizada pela Autarquia e pelo Promotor. Detalham-se abaixo as medidas preconizadas e extraídas do Estudo Acústico (anexo d) que acompanha este Plano de Pormenor:

1. Medida prevista no Plano Municipal de Redução de Ruído do Concelho de Cascais:
 - a. Zona de conflito em torno das Estradas de Talaíde e Octávio Pato - O PMRRC propõe como principal medida de minimização de ruído, a alteração da camada de desgaste existente por outra acusticamente mais favorável que proporcione uma redução de pelo menos 3 dB(A), conforme se pode ver nas figuras seguintes.

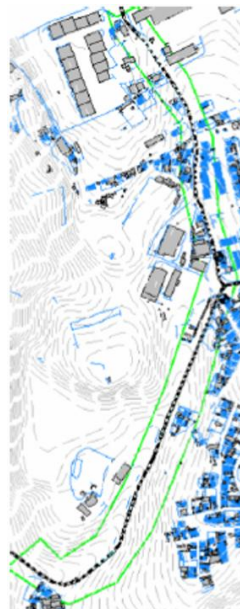


Figura 01. Implantação das medidas de Minimização previstas no Plano Municipal de Redução de Ruído do Concelho de Cascais (extraída do Estudo de Ruído – anexo d))

2. Medidas de minimização de ruído adicionais:

- a. Para o cenário Com Plano e Com Variante apresentado no Estudo Acústico (anexo d) do Plano de Pormenor - a adoção de uma camada de desgaste acusticamente mais favorável na nova rotunda proposta para a Estrada Octávio Pato, na via proposta com ligação à mesma (Via F017.1, Via F017.2, Via F020 e Via F021, conforme designações apresentadas no referido Estudo) e rotunda de acesso ao empreendimento (Rotunda Nova 1). Essa camada de desgaste deverá proporcionar uma atenuação sonora de pelo menos 3 dB(A) em relação a uma camada de desgaste convencional de Betão Betuminoso Rugoso (BBR);

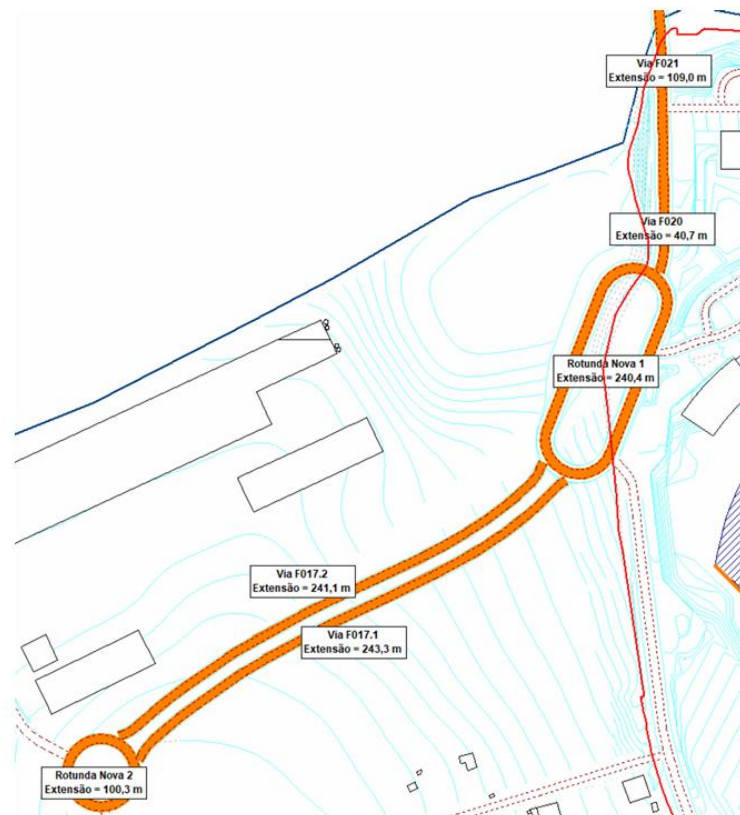


Figura 02. Descrição das medidas de minimização propostas para o Cenário Com Plano e Com Variante (extraída do Estudo de Ruído – anexo d))

- b. Para o cenário Com Plano e Sem Variante apresentado no Estudo Acústico (anexo d) do Plano de Pormenor: a adoção de uma camada de desgaste acusticamente mais favorável na Rua D. Afonso IV (F014 e F015 conforme designações apresentadas no referido Estudo) e Rua das Fontainhas (F016 conforme designação no mesmo Estudo). Essa camada de desgaste deverá proporcionar uma atenuação sonora de pelo menos 3 dB(A) em relação a uma camada de desgaste convencional de Betão Betuminoso Rugoso (BBR).

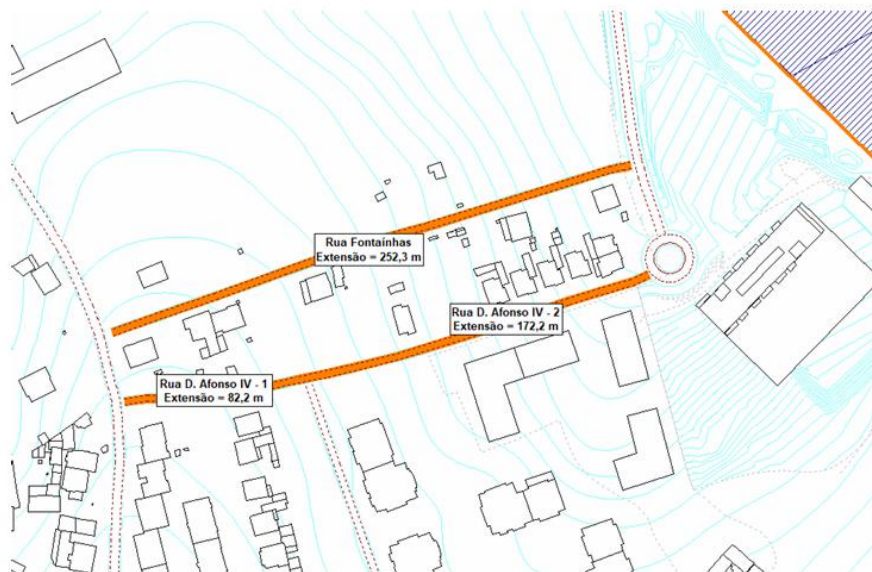


Figura 03. Descrição das medidas de minimização propostas para o Cenário Com Plano e Sem Variante (extraída do Estudo de Ruído – anexo d))

1.4 SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

A execução do plano será feita de acordo com o cronograma seguidamente representado, calendarizadas de modo a permitir uma execução mais eficiente estando

sempre salvaguardada a intenção de que sempre que for possível será procurada uma antecipação dos prazos apresentados. Isto sempre em consideração da plena integração que se pretende para o conjunto de edifícios, complementares entre eles.

ID	Cronograma Previsional de Execução									
	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5	
	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S	1S	2S
Obras de Urbanização										
A01	[Barra azul]		[Barra amarela]		[Barra azul]		[Barra azul]		[Barra azul]	
Obras de Edificação										
Hotel										
P01	[Barra azul]		[Barra amarela]		[Barra azul]		[Barra azul]		[Barra azul]	
Piscina de ondas e edifício de apoio										
P02	[Barra azul]		[Barra amarela]		[Barra azul]		[Barra azul]		[Barra azul]	
Hotel-Apartamentos										
P03	[Barra azul]		[Barra amarela]		[Barra azul]		[Barra azul]		[Barra azul]	

Quadro 02. Cronograma previsional de execução.

Não obstante, a construção da piscina de ondas e respetiva infraestrutura de apoio (*hub* e estacionamento), enquanto âncoras do projeto assumem uma natural prioridade em termos de faseamento, tendo para efeitos de otimização da sua performance dos demais edifícios uma importância capital. Ainda assim, qualquer dos edifícios de natureza complementar à piscina são sustentáveis por si só, considerando o crescimento da procura de serviços mormente turísticos observado na região.

Anexa-se a este documento um estudo exaustivo sobre a adequabilidade do desenvolvimento, em todas as suas vertentes e em particular na sua componente turística desenvolvido pela empresa Viability em 2023.

É relevante que o plano se encontra localizado numa zona periurbana sem identidade que se pretende consolidar, com uma proximidade muito impactante a 4 concelhos muito importantes a nível nacional, Cascais, Oeiras e Sintra o que se traduz numa consequente atratividade ao investimento. Estando igualmente numa zona de forte

relação com o concelho de Lisboa, permite assegurar que os principais fatores de valorização do plano são efetivos e imutáveis, o que se traduz num investimento seguro e duradouro na perspetiva do promotor.

Destaca-se, por ser da maior relevância para a sustentabilidade económico-financeira em análise, o facto de o promotor estar comprometido com as infraestruturas e acessos dentro da Área de Implantação, assim como da permanência a longo prazo na gestão da operação da piscina de ondas e das unidades comerciais associadas, estruturado numa parceria de longo prazo com empresas e marcas nacionais e internacionais de muito relevo e solidez económica.

O que por sua vez, assinala-se, representa um investimento com interesse para o cumprimento dos objetivos urbanísticos e socioeconómicos desta área do território e sua envolvente, ao que acresce a conseqüente capacidade de potenciar o desenvolvimento de futuras operações na mesma.

O Privado, proprietário das referidas parcelas possui, para além dos meios técnicos, os meios económicos e liquidez financeira, quer seja com capitais próprios, quer seja com financiamento apoiado por instituições bancárias, para assegurar a execução do investimento previsto no programa de trabalhos, no âmbito do Plano de Pormenor a estabelecer e respetivo contrato de urbanização.

Considera-se que, atento o relatório do plano de pormenor e o presente documento, as opções de planeamento previstas neste instrumento de gestão urbanística ao nível da infraestruturização e promoção de novas áreas urbanas e a requalificar obedecem a critérios de eficiência e de sustentabilidade financeira.

Conforme previamente referido no capítulo do Programa de Execução o projeto do plano contempla três vertentes, uma piscina de ondas com um edifício de apoio, um hotel e um edifício turístico para hotel - apartamentos.

Cada um deles foi analisado financeiramente numa perspetiva *stand-alone* e posteriormente a um nível consolidado:

A - Piscina de ondas + “Hub” de apoio

A piscina de ondas, elemento âncora do desenvolvimento, incorpora a mais inovadora e consolidada tecnologia de produção de ondas para surf desenvolvida pela Wavegarden, sendo a mais eficiente a nível energético e conseqüentemente mais económica. De forma a proporcionar uma experiência completa aos utilizadores da piscina, permitindo a sua utilização simultânea em vários níveis de proficiência e até cerca de 100 utilizadores. Este projeto inclui também um edifício de apoio com todos os serviços complementares à piscina e geradores de novos eixos de receitas, como por exemplo, escola de surf, zona de restauração, loja de surf, ginásio, e espaço de *coworking*.

Esta primeira vertente do projeto requer um investimento total de cerca de €50M (cinquenta milhões de euros), sendo cerca de 70% dos custos referentes a custos de construção e o restante referente a custo de aquisição, desenvolvimento, financiamento e outros custos operacionais. O investimento tem uma taxa de retorno superior a 10%.

B - Hotel

O hotel de quatro estrelas irá permitir a construção de um máximo de 120 Unidades de Alojamento, considerando instalações complementares como piscina, um restaurante, parque de estacionamento e um bar “rooftop” com vista sobre a piscina de ondas. Este edifício visará servir vários segmentos: (i) *Double Income No Kids* (DINKS), (ii) Famílias (com crianças 6-10 anos), (iii) Empresas (iv) pequenos grupos.

Esta segunda vertente do projeto requer um investimento total de €35M (trinta e cinco milhões de euros), dos quais cerca de 80% correspondentes a custos de construção, sendo o remanescente referente a custo de aquisição, desenvolvimento, financiamento

e outros custos operacionais. É esperada uma recuperação do investimento em cerca de 13/14 anos apresentando uma taxa de retorno média de 5-8% nos primeiros 10 anos suportada num negócio diferenciado com receitas expectáveis no ano 5 de cerca de €7M (sete milhões de Euros).

C – Hotel-Apartamentos

O projeto irá englobar um edifício turístico que terá como principal objetivo proporcionar aos utilizadores da piscina uma opção de alojamento mais acessível e para durações médias mais alargadas proporcionando igualmente condições para dotar o equipamento de instalações para utilizadores de alta competição (individual ou equipas/seleções). O edifício será composto por um máximo de 100 unidades de alojamento, salas de convívio comum e uma área comum no seu “rooftop”. Esta terceira vertente do projeto requer um investimento total de €15M (quinze milhões de euros), dos quais 66% correspondem a custos de construção. É esperado que o investimento seja recuperado em cerca de 13/14 anos apresentando uma taxa de retorno médio anual de 6-9% nos primeiros 10 anos suportada num negócio com receitas expectáveis no ano 10 de 1.7M€.

Projeto Consolidado

Analisando o projeto como um todo é esperado que este apresente uma taxa de retorno de 10-15%. O investimento total será de €100M (cem milhões de euros). Este investimento, nas suas componentes de hard costs, será financiado na sua maioria através de dívida bancária e o remanescente, assim como outros custos de desenvolvimento através de capitais próprios, empréstimos acionistas e parcerias. O projeto é, por outro lado, potencialmente enquadrável no quadro de Fundos Comunitários, suportado nas suas componentes de inovação, sustentabilidade e contributos para o turismo e comunidade, não estando este contributo, todavia, previsto nos números apresentados acima.