



BCCAML Portugal II, S.A.

PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

**ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA
DA QUINTA DO BARÃO, CARCAVELOS**

NOVEMBRO DE 2024

BCCAML Portugal II, S.A.**ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA
DA QUINTA DO BARÃO, CARCAVELOS****PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO****ÍNDICE**

1- NOTA INTRODUTÓRIA.....	1
2- CEDÊNCIAS	3
3- EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO.....	5
3.1- Execução.....	5
3.2- Âmbito do investimento	5
3.3- Responsabilidade do financiamento das ações do plano.....	7
4- VALORES DO INVESTIMENTO.....	11
5- FASEAMENTO	16
6- VIABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA	18
6.1- Perfil do promotor	18
6.2- Análise de mercado	19
6.2.1- Mercado de hotelaria	19
6.2.1.1. Visão geral	19
6.2.1.1. Mercado turístico na região de Lisboa	20
6.2.1.1. Procura	21
6.2.1.1. Oferta	22
6.2.1.1.1 Taxa de ocupação.....	22
6.2.1.1.2 Receitas por quarto disponível (RevPAR).....	23
6.2.1.2. Posicionamento do Hotel da Quinta do Barão e comparáveis.....	24
6.2.2- Mercado de habitação	25
6.2.2.1. Evolução do mercado habitacional de Cascais.....	25
6.2.2.1. Evolução do mercado habitacional de Oeiras	27
6.2.2.1. Ritmo de licenciamento e oferta futura	29
6.2.2.1.1 Portugal.....	29
6.2.2.1.1 Exemplo de Lisboa	30
6.2.2.1.1 Custos de construção por segmento.....	31
6.2.2.2. Posicionamento do prédio de habitação da Quinta do Barão e comparáveis	31
6.2.3- Mercado de alojamento para estudantes.....	32
6.2.3.1. Visão geral	32
6.2.3.1. Procura.....	34
6.2.3.1. Oferta	36
6.2.3.1. Caso de Lisboa e Cascais.....	37
6.2.3.2. Posicionamento da Residência de estudantes da Quinta do Barão.....	39
7- CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
8- ANEXO - QUADROS QUE SUPORTAM AS OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA....	42

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Financiamento global do plano (público e privado).....	12
Quadro 2: Quadro resumo dos investimentos municipais ou a favor do domínio municipal	15
Quadro 3: Faseamento do investimento	17
Quadro 4: ADR de hotéis comparáveis	24
Quadro 5: Preços de venda em Cascais entre SET23 e SET 24.....	26
Quadro 6: Fogos vendidos e preço, área e tempo de absorção médio relativos a imóveis vendidos em Cascais.....	27
Quadro 7: Evolução da população residente em Cascais.....	27
Quadro 8: Preços de venda em Oeiras entre SET23 e SET 24.....	28
Quadro 9: Fogos vendidos e preço, área e tempo de absorção médio relativos a imóveis vendidos em Oeiras	28
Quadro 10: Evolução da população residente em Oeiras	29
Quadro 11: Custos de construção por segmento de mercado.....	31
Quadro 12: Número de estudantes universitários em Portugal	35
Quadro 13: Número de bolsas e alunos inscritos no ensino superior.....	36
Quadro 14: Número de estudantes universitários na região de Lisboa	38
Quadro 15: Quadro com a identificação dos prédios do cadastro original.....	42
Quadro 16: Quadro de transformação fundiária	43

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Indicadores do mercado hoteleiro em Portugal	20
Figura 2: Dormidas e RevPar por região	20
Figura 3: Dormidas em Lisboa por país de origem.....	21
Figura 4: Taxa de Ocupação em hotéis de 4 e 5 estrelas em Lisboa	23
Figura 5: ADR em hotéis de 4 e 5 estrelas em Lisboa	23
Figura 6: RevPAR em hotéis de 4 e 5 estrelas em Lisboa.....	24
Figura 7: Localização dos hotéis comparáveis	25
Figura 8: Evolução do mercado em Cascais	26
Figura 9: Evolução do mercado em Oeiras.....	28
Figura 10: Projetos em processo de licenciamento em Portugal	29
Figura 11: Projetos em processo de licenciamento em Lisboa	30
Figura 12: Projetos licenciados em Lisboa.....	30
Figura 13: Localização dos comparáveis de habitação	32
Figura 14: Evolução do número de estudantes universitários em Portugal	35
Figura 15: Evolução do número de camas em residências de estudantes em Portugal.....	37
Figura 16: Tarifas médias de residências de estudantes em Portugal.....	37
Figura 17 Localização de residências de estudantes em Carcavelos e Oeiras.....	39

1- NOTA INTRODUTÓRIA

No âmbito da alteração ao Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão (doravante designado por Plano ou PPQB), o presente documento tem por objetivo descrever o Modelo de Execução, o Programa de execução das ações previstas, o Modelo de gestão e o plano de financiamento com a respetiva fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, de acordo com o estipulado nas alíneas d), e) e f) do número 2 do artigo 107.º do RJIGT.

Importa referir que o RJIGT introduz a exigência dos planos territoriais, como é o caso de um Plano de Pormenor, integrarem orientações para a sua execução. Tratando-se de um Plano cuja execução é compartilhada, ficará a cargo do promotor privado uma parte muito significativa do investimento, existindo, contudo, a necessidade de inscrever as verbas a cargo do município nos respetivos planos de atividades e orçamentos municipais. Trata-se de uma alteração ao um plano de pormenor em vigor, cuja área de intervenção se insere em solo já classificado como urbano, nos termos das mais recentes alterações legislativas nesta matéria.

É apresentado o esquema de financiamento e cronograma de execução das ações, públicas e privadas, necessárias à execução do Plano.

É também apresentada a fundamentação da viabilidade económica e financeira das opções do Plano, com uma referência ao histórico e capacidade técnica e financeira do promotor e uma análise do mercado na zona no que se refere a habitação, turismo e residências para estudantes, que retrata a procura atual para os segmentos considerados e a consequente sustentabilidade das opções consagradas.

As ações de execução que presentemente se estruturam no tocante ao seu faseamento e financiamento pretendem dar cumprimento aos objetivos do Plano, inicialmente consagrados na deliberação que determinou a elaboração do plano e que se mantêm (deliberados em reunião da Câmara Municipal de 30 de outubro de 2006 e aditados a 27 de novembro de 2006), e nos objetivos que decorrem da alteração que corresponde ao procedimento em curso (conforme deliberação de Câmara Municipal em reunião pública de 20 de outubro de 2020).

Os referidos objetivos constam, quer dos termos de referência da alteração do PPQB, quer do Relatório da Caracterização da Situação de Referência e do Relatório de Proposta.

O Plano pretende organizar o território da área de intervenção centralizada na Quinta do Barão, que abrange cerca de 17 ha, localizados na Freguesia de Carcavelos e Parede, Concelho de Cascais, de modo a concretizar os objetivos genéricos condicionados e consagrados no Plano Diretor Municipal.

O sistema de execução do PPQB é de iniciativa conjunta dos interessados e do município nos termos referidos na deliberação, estando a ser desenvolvido ao abrigo de contrato para planeamento.

Face ao exposto, o presente documento adota como base de trabalho, o Programa de Execução e de Financiamento do PP em vigor (datado de 2008) e altera-o na medida da adaptação necessária à concretização dos objetivos da alteração e ao tempo decorrido.

2- CEDÊNCIAS

Nos termos do disposto no art. 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), os parâmetros para o dimensionamento de parcelas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos são os que se encontrarem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

O PPQB procede à definição dessas áreas, que se encontram explicitadas nos elementos gráficos que constituem o Plano (peças desenhadas 2.14 a 2.16) e expressamente consagra no art. 47.º do regulamento que as áreas a ceder ao Município são exclusivamente as que se encontram previstas no Plano, afastando-se a aplicação de outros normativos municipais relativos a cedências ou compensações ao Município.

As peças desenhadas 2.14 a 2.16 traduzem graficamente a transformação fundiária que ocorre com a implementação do PPQB e identificam as áreas do domínio público que se manterão com esse estatuto, bem como as áreas que passam a integrar o domínio municipal público ou privado por via das cedências resultantes do plano ou por via de aquisição dos terrenos por parte do município.

Na planta 2.14 está identificado o cadastro ainda em vigor e que não traduz a realidade na medida em que já se encontram construídas diversas infraestruturas viárias sem que tenha sido formalizada a transferência de área para o domínio público, com os consequentes efeitos em matéria de correção da área do prédio no registo predial. Está em causa a construção da via variante à EN 6-7, continuando a área que ocupa integrada no prédio misto descrito sob a ficha n.º 3831/20070327, da freguesia de Carcavelos, na 2.ª Conservatória de Cascais e na configuração cadastral do mesmo prédio (Quinta do Barão). Situação semelhante ocorre com a Rua Baltazar Cabral entre as parcelas 7 e 8 do Plano que tem utilização como espaço público, mas ainda está integrada no prédio que constitui a parcela 8, integrando a respetiva configuração cadastral.

Na planta 2.15 é apresentado o esquema da transformação fundiária e na planta 2.16 os novos prédios resultantes da proposta.

Conforme os Termos de Referência do PPQB, “os custos de construção da residência de estudantes (na parcela 2) serão suportados pela proprietária da Quinta do Barão, no âmbito da execução das operações urbanísticas que concretizam o plano, integrando o conjunto de obrigações a que se vincula a referida entidade na execução do Plano, designadamente os relativos ao benefício de

incentivos, com as correspondentes isenções de taxas municipais devidas, dado tratar-se de um equipamento a entregar ao Município de Cascais."

Ou seja, a cedência de terreno onde se implantará a residência para estudantes (área de terreno onde se localiza adega – Parcela 2 do PPQB), bem assim como a execução das obras já referidas – construção da residência de estudantes com reabilitação dos edifícios relacionados com a adega e sua entrega ao domínio municipal e ainda a obra hidráulica na Ribeira de Sassoeiros, tudo a cargo do interessado – garantem o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de parcelas para os fins em causa. Por conseguinte, a Taxa para Realização de Infraestruturas Urbanas poderá também ser reduzida até 50% nos termos do disposto no Artigo 17.º do Regulamento de Taxas do Município de Cascais e conforme expressamente previsto no art. 46.º, 3 do Regulamento do PPQB.

3- EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

3.1- Execução

O PPQB pode ser executado através do sistema de cooperação ou de iniciativa dos interessados e, pelas características da intervenção versus estrutura cadastral, dispensa a realização de perequação compensatória.

A execução do PPQB pode ser precedida da delimitação de uma unidade de execução ou concretizada através de uma ou mais operações de loteamento e de obras de urbanização não enquadradas em unidade de execução, abrangendo a totalidade ou parte da área de intervenção.

As operações de execução, que podem ser faseadas, serão acompanhadas de contrato de urbanização que determine os direitos e as obrigações das partes, e incorpore a programação da execução e o financiamento das próprias operações urbanísticas em cumprimento do estipulado pelo PP.

A execução do PPQB pode ainda ser concretizada através do seu registo, nos termos do disposto no artigo 108.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual.

Para o efeito acompanham o PP as seguintes peças desenhadas complementadas pelos quadros que suportam as operações de transformação fundiária, em anexo ao presente documento:

- Planta do cadastro original, à escala 1:1000;
- Planta com as áreas de cedência e regularizações, à escala 1:1000;
- Planta da operação de transformação fundiária, à escala 1:1000.

3.2- Âmbito do investimento

O Plano define a reestruturação urbana de um espaço, não apenas no seu conceito físico, como também, na manutenção do espírito de quinta e do valor cultural intrínseco, como sempre foi entendido até ao desaparecimento da sua produção agrícola.

Para a concretização do princípio base estabelecido, torna-se indispensável a definição futura do uso e aproveitamento da quinta de forma sustentada, na sua vertente edificada e agrícola, de modo a coexistir o urbano com a memória do rural.

A solução programada não passa pela rentabilização agrícola da quinta – solução inviável no contexto atual – mas sim, pela adaptação do solar, respetivos anexos e seus jardins a um empreendimento turístico de qualidade e sustentável, direcionado a uma tipologia de hotel de padrão elevado.

Define-se, deste modo, uma estratégia que possibilita a reabilitação de um conjunto edificado com valor patrimonial de Imóvel de Interesse Público e, simultaneamente, a capacidade de gestão de uma área com uso turístico, lúdico e produtivo com a proteção do solo que em parte se encontra integrado na Reserva Ecológica Nacional, abrangendo uma área significativa da antiga zona vitivinícola.

Retoma-se o plantio da vinha e a preservação da sua memória, nos termos de uma exploração particular, mas complementada com vivência pública, quer a partir de pontos de observação, prova e venda de vinho e demais produção da quinta, quer a partir de visitas guiadas à vinha e ao solar, compatibilizando o turismo e a manutenção da memória do lugar e do espírito de quinta e jardins de veraneio do século XVIII.

O espaço destinado à unidade hoteleira, além da reabilitação das edificações existentes e da zona de produção agrícola, será complementado com novas edificações, integradas, que possibilitarão o aumento de capacidade de alojamento e permitirão a criação de instalações de apoio e rentabilização.

No património da antiga quinta, agora seccionada pela Via Variante à EN 6-7, está ainda integrada a antiga adega localizada a Poente, que sendo também um edifício classificado, se encontra muito degradado pelo tempo, agravado por derrocada e incêndio.

O conjunto da adega, lagares e construções adjacentes reverterá para o Município de Cascais como equipamento, a integrar numa residência de estudantes e áreas complementares de apoio aos mesmos, constituído em parcela autónoma.

Será também regularizada a situação predial e cadastral da infraestrutura rodoviária nacional, já em funcionamento, mediante a cedência dos solos à empresa Infraestruturas de Portugal, S.A., de acordo com os procedimentos administrativos que vierem a ser definidos para o efeito.

3.3- Responsabilidade do financiamento das ações do plano

Uma parte substancial do financiamento da obra em espaço público prevista no Plano, será garantido pelos parceiros privados, cabendo à CMC o financiamento da restante obra pública.

No presente documento calendarizam-se a execução e custos do plano, estruturando o encadeamento temporal de cada uma das ações necessárias, avançando com potenciais valores.

Decorre do contrato para planeamento e é o sentido de elaboração deste PP (e agora da sua alteração) que a concretização das propostas referentes às parcelas 1, 3 e 4 são exclusivamente da responsabilidade do investimento privado, pelo que a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira centra-se nas restantes operações que recaem sobre as restantes operações urbanísticas a executar e que incidem em áreas integradas ou a integrar domínio da Câmara Municipal de Cascais ou de outras entidades, como é o caso de Infraestruturas de Portugal. Os montantes associados ao investimento privado que se vai manter em parcelas privadas surgem nos quadros de investimento, faseamento e financiamento a título indicativo.

Face ao exposto, é sobre o financiamento das ações correspondentes às intervenções que ocorrem em domínio municipal ou em áreas a reverter para o domínio municipal, ou outro, que interessa estimar os montantes, faseá-los e fundamentar a sua sustentabilidade económica e financeira, como exigido pelo art. 107.º, n.º 2, alínea f) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Nos quadros anexos, o financiamento das ações correspondentes às intervenções referidas no parágrafo anterior é fracionado, distinguindo as verbas a cargo do município identificadas como “Financiamento público” das verbas assumidas pelos parceiros no âmbito do referido protocolo, figurando como “Financiamento privado” nos quadros anexos.

Feito este enquadramento:

- No âmbito do Plano é formalizada a cedência dos solos ainda propriedade privada a serem integrados em domínio público, correspondentes à atual Via Variante à EN 6-7, os envolventes à Adega (remanescentes dos solos cedidos para equipamento de utilização coletiva ao abrigo do PDM) e os necessários ao reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida e da Rua Dr. Baltazar Cabral. Estando esta infraestrutura executada não há lugar à previsão e justificação de financiamento associado.

- Para a execução do plano no que respeita a intervenções em áreas a considerar como de utilização pública, interessa entender como **serão adquiridas pelo o Município essas áreas e como são suportadas financeiramente as obras e projetos que estão associados**, considerando abrangidos:
 - A parcela 2 com o edifício da adega e anexos, e respetivos projetos para residência de estudantes municipal;
 - As parcelas 5, 7, 8, 11 e 13, restivas intervenções paisagísticas e de infraestruturação;
 - As parcelas necessárias ao reperfilamento das Ruas Dr. José Joaquim de Almeida e Dr. Baltazar Cabral;
 - A parcela 9, incluindo reposição do Muro da Quinta, construção do passadiço pedonal sobrelevado de observação sobre a vinha a plantar, vedação ao longo da parcela, ciclovía e intervenções paisagísticas;
 - O viaduto verde que liga as parcelas 9 e 11.

De acordo com o que foi definido e assumido nos Termos de referência e no decurso do procedimento de elaboração do PPQB:

- O financiamento público a assegurar pela Câmara Municipal com recurso a meios próprios, ou a outras formas de financiamento (administração central, União Europeia, outras parcerias...), será referente:
 - À aquisição dos solos em REN – situados a Nascente da Ribeira de Sassoeiros (na zona da Parcela 7) e a Norte da Rua Dr. Baltazar Cabral (Parcela 8) – para permitir efetuar a obra hidráulica da ribeira e assegurar áreas envolventes de reserva para um Parque Urbano Linear, bem como as áreas necessárias para efetivar o restabelecimento da Rua Dr. Baltazar Cabral (parcela 12);
 - Ao projeto e a construção do viaduto verde de ligação entre as parcelas 9 e 11;
 - Ao projeto e construção da praceta correspondente à parcela 13 (áreas verdes, estacionamento e vias);

- O financiamento das operações urbanísticas em espaço público a assegurar pelos promotores privados, será referente:
 - Cedência dos terrenos que ainda integram o prédio misto descrito sob a ficha n.º 3831/20070327, da freguesia de Carcavelos, na 2.ª Conservatória de Cascais (Quinta do Barão) e respetivo cadastro predial, necessários ao reperfilamento das Ruas Dr. José Joaquim de Almeida e Dr. Baltazar Cabral;
 - Cedência dos terrenos inseridos no prédio misto acima referido e respetivo cadastro, necessários à constituição das parcelas 9 e 11;
 - O projeto e a construção da ciclovia na parcela 9, incluindo reposição do muro da Quinta ao longo da Rua Dr. Baltazar Cabral, construção do passadiço pedonal sobrelevado de observação sobre a vinha a plantar e vedação ao longo da parcela;
 - O projeto e a obra da ciclovia na ligação do viaduto verde à parcela 2 e acesso da parcela 2 à parcela 13;
 - O projeto e as obras da construção da residência de estudantes na parcela 2, bem como a cedência da respetiva área;
 - O projeto e obra hidráulica da Ribeira de Sassoeiros nos troços das parcelas 7 e 1A.

Tal como referido, o financiamento e a execução das obras privadas na área do Plano contemplam a elaboração dos projetos e a execução das obras referentes ao Empreendimento turístico (Parcela 1A), Residência de estudantes privada (Parcela 1B), Complexo Habitacional (Parcela 3) e Complexo Habitacional e Comercial (Parcela 4).

Ao nível dos solos a adquirir pelo município ou a ceder pelos privados, as ações previstas são:

- Cedência pelo promotor privado das áreas onde foi executado um troço da Via Variante à EN 6-7, para que os mesmos passem a integrar o domínio público estradal, regularizando a atual situação fundiária, criada desde a construção desta variante (Parcela 6);
- Cedência pelo promotor privado das áreas privadas sem edificabilidade contíguas à Via Variante EN 6-7, para a construção do troço do parque urbano linear com passagem da via ciclável (Parcela 9);

- Cedência dos solos privados para concretização da ciclovia e área verde da parcela 11;
- Aquisição (por parte do município) de solos privados em REN para a realização das obras de reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral (Parcelas. 12B e 12D) e da Rua Dr. José Joaquim de Almeida (Parcelas 10A e 10B);
- Aquisição por parte do município de solos privados em REN para criar áreas verdes (Parcelas 7B e 8), na prossecução dos objetivos de implementação do Parque Urbano Linear;
- Cedência de solos privados envolventes à adega (Parcelas 2B);
- Cedência do edifício da adega e anexos e respetivos solos (Parcela 2C).

As áreas de cedência previstas na alteração do PPQB são superiores às áreas que resultariam da aplicação dos parâmetros de dimensionamento para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas viárias. .

As parcelas a ceder ao Município para implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas no âmbito das operações urbanísticas de execução do PPQB são as que se encontram definidas na Planta de Cedências e Regularizações.

4- VALORES DO INVESTIMENTO

O RJIGT refere que os planos de pormenor devem apresentar um "*Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.*" (alínea f) do n.º 2 do artigo 107.º). Desta forma, no presente ponto descrevem-se os custos associados às diversas ações necessárias à implementação do plano e à atribuição da responsabilidade do seu financiamento.

Os valores de investimento referentes às ações previstas, são estimados com base no grau de desenvolvimento possível e adequado à fase de planeamento, e são os constantes do Quadro do Financiamento Global do Plano, identificando as ações e verbas associadas ao Financiamento Público e ao Financiamento Privado do Plano.

A programação e as estimativas de custo apresentadas não se constituem como instrumentos de definição orçamental, mas antes, como instrumentos estratégicos orientadores da planificação camarária a médio e longo prazo. Para além dos aspetos conjunturais, que podem determinar alterações ou mesmo inversão nas prioridades estabelecidas, deve ter-se em conta que a execução de algumas intervenções previstas poderem vir a estar associadas a políticas sectoriais e respetivas linhas de financiamento.

A validade do Plano de Financiamento está diretamente associada às opções feitas em determinado contexto, pelo que dado o seu carácter dinâmico, deverá ser aferido à medida que surjam evoluções capazes de afetar os resultados previstos.

Deste modo, o Plano de Financiamento deve funcionar como uma orientação geral das atividades a realizar no futuro, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação direta.

A elaboração do orçamento para as ações e operações previstas obedece a critérios técnicos associados aos projetos, sendo a sua distribuição, sustentada pelas prioridades do município e dos parceiros que intervêm neste procedimento de planeamento, tendo por base a sustentabilidade económica do investimento.

Os valores obtidos têm por base valores médios de mercado, ou valores de referência. É a partir destes valores que se procura determinar, ainda que de uma forma meramente indicativa, o custo ou encargo financeiro que recai sobre o município.

Quadro 1: Financiamento global do plano (público e privado)

Parcela	Investimento Tipo de intervenção	Investimento global na proposta de alteração do PP		Investimento em espaço público e/ou em áreas a ceder da proposta de alteração do PP		Investimento privado em parcelas privadas na proposta de alteração do PP	Informação do PP em vigor (2008) investimento em espaço público e/ou a ceder		
		Parcial	Por parcela	Investimento público	Participação privada		público	privado	Observações
Parcela 1A	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)	5 970 000,00	6 070 000,00	NA	NA	6 070 000,00	NA	NA	Em conjunto, o investimento nesta parcela privada era de 14.368.000,00
	Vinha (1)	100 000,00							
Parcela 1B	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)	5 000 000,00	5 000 000,00	NA	NA	5 000 000,00			
Parcela 2	Cedência do edifício da adega, anexos e solos correspondentes (Subparcela 2D na planta de cedências)		4 400 000,00	NA	cedência	NA	NA	360 000,00	Valorização atribuída aos terrenos a ceder em 2008
	Cedência das subparcelas 2B e 2C da adega			NA	cedência		NA	16 037,50	Valorização atribuída aos terrenos a ceder em 2008
	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção) (2)	4 400 000,00		NA	4 400 000,00		1 050 000,00	94 860,00	Em 2008 Museu do Vinho e da Vinha com obra a cargo da Câmara e projeto a cargo dos privados
Parcela 3	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)	28 117 161,00	28 117 161,00	NA	NA	28 117 161,00	NA	NA	O investimento em parcela privada era de 25.156.125,00 euros
Parcela 4	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)	6 657 702,00	6 657 702,00	NA	NA	6 657 702,00	NA	NA	O investimento em parcela privada era de 7.960.575,00 euros
Parcela 5	Cedência da subparcela 5		0,00	NA	cedência		NA	0,00	Não foram encontrados registos de investimento nesta parcela no PP em vigor
	Espaço verde (projetos e obra)	0,00		NA	NA	NA	NA	NA	
Parcela 6	Cedência dos solos sem edificabilidade para a Via Variante EN6-7			NA	cedência	NA	NA	180 037,00	Valorização atribuída aos terrenos a ceder em 2008 - inclui a área da parcela 9
Parcela 7 e Parcela 8	Aquisição dos solos sem edificabilidade (zonas 7B e 8 da planta de cedências)	96 225,00	96 225,00	96 225,00	NA	NA	96 225,00	NA	Valorização atribuída aos terrenos a adquirir em 2008
Parcela 9	Cedência dos solos sem edificabilidade para o Parque Urbano Linear		204 894,38	NA	cedência	NA	NA	NA	Adquirida em conjunto com a parcela 6

Parcela	Investimento Tipo de intervenção	Investimento global na proposta de alteração do PP		Investimento em espaço público e/ou em áreas a ceder da proposta de alteração do PP		Investimento privado em parcelas privadas na proposta de alteração do PP	Informação do PP em vigor (2008) investimento em espaço público e/ou a ceder		
		Parcial	Por parcela	Investimento público	Participação privada		público	privado	Observações
	Ciclovia (projetos)	1 019,38		NA	20 387,50		NA	224 160,00	Valores de 2008 para projeto e construção da ciclovia que correspondiam à participação do promotor.
	Ciclovia (obra)	203 875,00		NA	203 875,00		NA		
Parcela 10	Cedência dos solos da subparcela 10A (planta de cedências)		448 455,00	NA	cedência	NA	NA	12 162,50	Valorização atribuída aos terrenos a ceder em 2008
	Reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida (projeto)	21 355,00		NA	21 355,00		NA	99 000,00	Projeto e obra
	Reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida (obra)	427 100,00		NA	427 100,00		NA		
Parcela 11	Cedência dos solos da parcela 11		95 628,75	terrenos da CMC	cedências	NA	NA	0,00	No PP em vigor a parcela 11 tinha outra configuração e características, mas era omitida no financiamento! Parte da atual parcela 11 é proveniente da parcela 13 do PP em vigor que se destinava aos escuteiros, estando todos os custos associados aos escuteiros considerados no campo da parcela 13 para facilitar a equiparação à nova proposta das parcelas.
	Ciclovia (projetos)	4 553,75		NA	9 107,50		NA		
	Ciclovia (obra)	91 075,00		NA	91 075,00		NA		
Parcela 12	Aquisição dos solos das subparcelas 12B, 12C e 12D (ver planta de cedências)	8 987,50	418 802,50	8 987,50	cedência residual	NA	8 987,50	NA	Valorização atribuída aos terrenos a ceder e/ou a adquirir em 2008
	Reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral (projeto)	19 515,00		NA	19 515,00		NA	90 000,00	Projeto e obra
	Reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral (obra)	390 300,00		NA	390 300,00		NA		
Parcela 13	Aquisição dos solos (ver planta de cedências)	0,00	195 825,00	terrenos da CMC	NA	NA	NA	NA	Terrenos do município
	Praceta: área verde, circulação pedonal, via e estacionamento (projeto)	9 325,00		9 325,00	NA		NA	44 690,00	Verbas consideradas para o projeto e construção da Sede dos Escuteiros. Estas verbas, juntamente com as que estavam previstas para a parcela 2 devem, nesta alteração do PP, ser encaradas como um todo destinado a equipamentos, que é substituído e exponenciado com a
	Praceta: área verde, circulação pedonal, via e estacionamento (obra)	186 500,00		186 500,00	NA		NA	600 000,00	

Parcela	Investimento Tipo de intervenção	Investimento global na proposta de alteração do PP		Investimento em espaço público e/ou em áreas a ceder da proposta de alteração do PP		Investimento privado em parcelas privadas na proposta de alteração do PP	Informação do PP em vigor (2008) investimento em espaço público e/ou a ceder			
		Parcial	Por parcela	Investimento público	Participação privada		público	privado	Observações	
				21 615,00					construção da residência de estudantes na parcela 2 que será entregue à CMC.	
Viaduto verde	Viaduto verde sobre a via variante à EN 6-7 - áreas verdes, ciclovia e condições de acessibilidade para manutenção e segurança (projeto)	21 615,00	453 915,00	21 615,00	NA	NA	NA	NA	Obra não prevista no PP de 2008	
	Viaduto verde sobre a via variante à EN 6-7 - áreas verdes, ciclovia e condições de acessibilidade para manutenção e segurança (construção)	432 300,00		432 300,00	NA		NA	NA		
Obra Hidráulica da Ribeira de Sassoeiros	Projeto da obra hidráulica	34 312,00	720 552,00	NA	34 312,00	367 285,00	NA	NA	No PP de 2008, projeto e obra a cargo do município que se presume corresponder à intervenção em área da parcela 7	
	Ribeira de Sassoeiros (projeto e obra) na parcela 1A	367 285,00		NA	NA		NA	NA		
	Ribeira de Sassoeiros (projeto e obra) na parcela 7	318 955,00		NA	318 955,00		209 900,00			
TOTAIS Parciais		52 879 160,63		754 952,50	5 935 982,00	46 212 148,00				
TOTAL				52 903 082,50						

NA = Não aplicável

Quadro 2: Quadro resumo dos investimentos municipais ou a favor do domínio municipal

INVESTIMENTOS MUNICIPAIS OU A FAVOR DO DOMÍNIO MUNICIPAL		PP em vigor		PP Proposta de alteração		Observações
Promotor	Valor estimado em terrenos a ceder pelo promotor segundo PP em vigor	568 237,00		568 237,00		Desconhecendo-se o valor atual dos terrenos mantém-se o mesmo valor com a ressalva que a área a ceder aumenta no que respeita à parcela 9.
	Valor de investimento do promotor em espaços e edifícios a ceder no PP em vigor	1 152 710,00	1 720 947,00	5 935 982,00	6 504 219,00	Na comparação dos investimentos do PP em vigor com os investimentos resultantes da proposta de alteração deve considerar-se o seguinte: (a) no PP em vigor o promotor além da cedência de áreas tinha a seu cargo as obras de reperfilamento das 2 ruas (Rua Dr. Baltazar Cabral e Rua Dr. José Joaquim de Almeida), participava na parcela 9 com a construção da ciclovia, assumia o encargo do projeto e da construção da sede dos escuteiros na parcela 13; (b) na proposta de alteração do PP cede a mesma área acrescida de mais área para a parcela 9, mantém a seu cargo as obras de reperfilamento das 2 ruas, participa com o mesmo montante para o projeto e construção da ciclovia na parcela 9, em vez da sede dos escuteiros assume o projeto e construção da residência de estudantes. Assume, ainda, o projeto de reperfilamento da ribeira e a obra, quer no troço da sua parcela (1A) quer na parcela a adquirir pela CMC (7).
	Projeto e obra do troço da ribeira dentro da parcela 1A	NA	NA	318 955,00		Considerando a análise dos valores do PP em vigor parece que a intervenção no troço que atravessa a parcela 1 estaria incluído na esfera do investimento em propriedade privada, não havendo investimento do promotor em obras da ribeira exteriores à parcela 1. A comparação deve ser considerada nesse contexto, considerando que na alteração do PP passa a haver investimento privado na realização da obra hidráulica na parcela 7.
CMC	Valor a investir pela CMC em aquisição de terrenos que não são do promotor	105 212,50		105 212,50		Desconhecendo-se o valor atual dos terrenos mantém-se o mesmo valor. A CMC não tem mais área a adquirir com a proposta de alteração. Mantém-se a necessidade de aquisição dos solos referentes às parcelas 7, 8, 12 B,C e D.
	Valor a investir pela CMC em espaços e edifícios	1 259 900,00	1 365 112,50	649 740,00	754 952,50	Na comparação dos investimentos do PP em vigor com os investimentos resultantes da proposta de alteração deve considerar-se o seguinte: (a) no PP em vigor a CMC tinha a seu cargo a execução da obra do museu do vinho e da vinha, a execução da obra na Ribeira (pelo valor deduz-se que seria o troço que atravessa a parcela 7); (b) na proposta de alteração do PP a Câmara deixa de assumir as obras sobre a parcela 2 que correspondiam ao museu e passa a ser um equipamento de apoio à população estudantil com projeto e construção a cargo do promotor. Fica a cargo da CMC a construção da praça da parcela 13 em propriedade que já é do município.

Notas: (1) utilizado o valor de 20 000 euros/ha aplicados a 5ha

(2) utilizado o pressuposto de 27,5k€/UA x 160 UAs – decreto-lei recente que prevê financiamento de Residências de Estudantes públicas a financiar pelo PRR

Os valores a vermelho são os que foram utilizados do PP em vigor relativamente à valorização dos terrenos (atualizar caso seja disponibilizados valores atualizados)

5- FASEAMENTO

O cronograma temporal delineado, reflete a execução física das ações propostas, que melhor se adaptam à programação da execução do PPQB, tendo presente razões de mercado e de racionalidade na execução das infraestruturas. Trata-se do período máximo de execução não sendo impedimento para que as ações se possam desenvolver antecipadamente, ou em simultâneo, concretizando a execução do plano antes do tempo previsto no cronograma.

As ações previstas no Plano irão desenvolver-se, ou iniciar-se, ao longo de 10 anos. O planeamento e o faseamento das diferentes obras, foram efetuados com base num planeamento lógico no momento atual, nada impedindo que face a uma inversão de prioridades, ou de oportunidade de investimento, algumas das intervenções sejam antecipadas. Considera-se, assim, expectável que algumas intervenções terão início nos últimos anos do faseamento e, naturalmente, a sua conclusão extravasará o horizonte dos 10 anos. Nesses casos acaba por ficar concentrado o volume total de investimento atribuído à intervenção no décimo ano, sendo certo que se diluirá pelos anos sequentes.

O quadro explana o faseamento temporal das ações conforme a sua tipologia e prioridade, indicando, também, o momento do investimento. Nos termos do n.º 6 do artigo 45º do regulamento do PPQB, para aferição do cumprimento dos prazos deve considerar-se que os mesmos serão contabilizados a partir da emissão do título que opere a transformação fundiária de acordo com o previsto no Plano. Os montantes e timings referentes às intervenções privadas em domínio privado constam do quadro apenas com caráter indicativo e enquadrador.

As prioridades de intervenção foram atribuídas à obra hidráulica da ribeira de Sassoeiros e às infraestruturas de suporte às demais intervenções (reperfilamento de vias e construção da ciclovia). Sendo estas intervenções suportadas pela iniciativa privada, o investimento público prioritário vai para a aquisição dos terrenos das parcelas 7 e 8 necessários à concretização das intervenções prioritárias. O investimento público nos primeiros seis anos centrar-se-á na elaboração dos projetos e obra dos arranjos paisagísticos nos espaços públicos envolventes às obras suportadas pela iniciativa privada respeitante à ciclovia e à obra hidráulica da ribeira de Sassoeiros à medida que as mesmas forem sendo concluídas. Nesta fase inicial prevê-se que venham a assumir caráter de áreas verdes de enquadramento de baixa manutenção, enquanto espaços de reserva que futuramente podem evoluir para a áreas com maior dotação de áreas de lazer e de fruição devidamente equipadas e infraestruturados num contexto de parque urbano linear.

Quadro 3: Faseamento do investimento

Parcela	Tipo de intervenção	Investimento	Anos 1 a 10									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Parcela 1A	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)					5 970 000,00						
Vinha							100 000,00					
Parcela 1B	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)					5 000 000,00						
Parcela 2	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção) O prazo de 5 anos é contabilizada a partir da emissão do alvará do loteamento e sem contar com os tempos de aprovação pela Câmara Municipal de Cascais				4 400 000,00							
Parcela 3	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)				28 117 161,00							
Parcela 4	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)					6 657 702,00						
Parcela 5	Espaço verde (não é objeto de investimentos no horizonte do plano)											
Parcela 6	Via Variante EN6-7 já realizada (não é objeto de investimentos no horizonte do plano)											
Parcela 7 e parcela 8	Aquisição de solos sem edificabilidade (7B da planta de cedências, adquirida em conjunto com a parcela 8)	96 225,00										
Parcela 9	Ciclovia (projetos e obra)			204 894,38								
Parcela 10	Reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida (projeto e obra)		448 455,00									
Parcela 11	Ciclovia na ligação entre o viaduto verde e a parcela 2 + via condicionada de ligação entre as parcelas 2 e 13 (projeto e obra)									95 628,75		
Parcela 12	Aquisição dos solos das subparcelas 12B e 12D (ver planta de cedências)	8 987,50										
	Reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral, reparação de muro e passadiço pedonal sobre a vinha (projeto e obra)			409 815,00								
Parcela 13	Praceta: área verde, circulação pedonal, via e estacionamento (projeto e obra)					9 325,00	186 500,00					
Viaduto verde	Viaduto verde sobre e via variante à EN 6-7 - áres verdes, ciclovia e condições de acessibilidade para manutenção e segurança (projeto e obra)							21 615,00	216 150,00	216 150,00		
Obra Hidráulica da Ribeira de Sassoieiros	Projeto da obra hidráulica	34 312,00										
	Ribeira de Sassoieiros (obra) na parcela 1A					367 285,00						
	Ribeira de Sassoieiros (obra) na parcela 7				318 955,00							
TOTAIS anuais de investimento público			105 212,50	0,00	0,00	0,00	9 325,00	186 500,00	21 615,00	216 150,00	216 150,00	0,00

Investimento público
 Investimento privado a reverter para o município
 Investimento privado em domínio privado

6- VIABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

6.1- Perfil do promotor

O promotor, BCCAML II, S.A., é detido pelo Fundo Discovery, que tem um extenso histórico no desenvolvimento, renovação, reposicionamento e gestão de ativos turísticos e imobiliários em Portugal.

O Fundo gere atualmente 23 hotéis e campos de golfe, dos quais se destacam:

- Six Senses Douro Valley (Lamego) (gestão externa)
- Octant Vilamonte (Moncarapacho)
- Octant Praia Verde (Castro Marim)
- Ramada Lisbon (Lisboa)
- Crowne Plaza Caparica Lisbon (Almada)
- Golfes Quinta da Ria e de Cima (Vila Real de Santo António)

De entre os projetos turísticos atualmente em desenvolvimento, destacam-se os hotéis ME Lisbon (by Melia) em Lisboa (5*, 213 Quartos) e o Next nos Açores (4*, 110 quartos).

Na vertente imobiliária, o Fundo concluiu o licenciamento, desenvolvimento/reabilitação/renovação e venda de perto de 300 imóveis turísticos e habitacionais, dos quais se destacam:

- Quinta da Aldeia, em Faro (47 apartamentos + 10 Lotes)
- Quinta das Areias, Viana do Castelo (43 moradias + 1 loja + 1 lote)
- The Crest, Almancil (50 moradias)
- Vale da Ribeira, Portimão (44 apartamentos + 2 Lotes)
- Marinha Garden, Cascais (11 moradias)
- Laguna Resort, Vilamoura (37 Unidades de Alojamento – apartamentos e moradias)

Quanto ao financiamento, o Fundo tem adotado uma estratégia de utilização de capitais próprios e alheios, a qual é adaptada em função da realidade de cada projeto.

6.2- Análise de mercado

6.2.1- Mercado de hotelaria

6.2.1.1. Visão geral

Os indicadores de turismo seguiram uma tendência de alta ao longo de 2022, refletindo uma recuperação na atividade hoteleira, com aumentos significativos em comparação com o ano anterior (que, em parte, ainda sofria com restrições de viagem relacionadas à pandemia). O número de hóspedes e de estadias registou aumentos anuais de cerca de 90%, particularmente influenciado por visitantes estrangeiros, atingindo níveis semelhantes aos de 2019.

Um notável aumento anual nas estadias foi observado em todo o país, com a área de Lisboa provando ser a mais popular, onde os números do ano anterior mais que dobraram, permanecendo ligeiramente abaixo dos níveis de 2019. Comparado a este último, algumas regiões registaram até números mais altos, nomeadamente a região Norte e as ilhas.

Em paralelo com a procura, a receita das operações hoteleiras teve um aumento acentuado, particularmente nas receitas totais, que mais do que dobraram em comparação com 2021 e excederam os valores de 2019 em 15%. O RevPAR (Receita por Quarto Disponível) também atingiu valores superiores ao do último ano pré-pandemia, nomeadamente €61,8; com a taxa de ocupação (por quarto) em 61%, 6 p.p. abaixo de 2019.

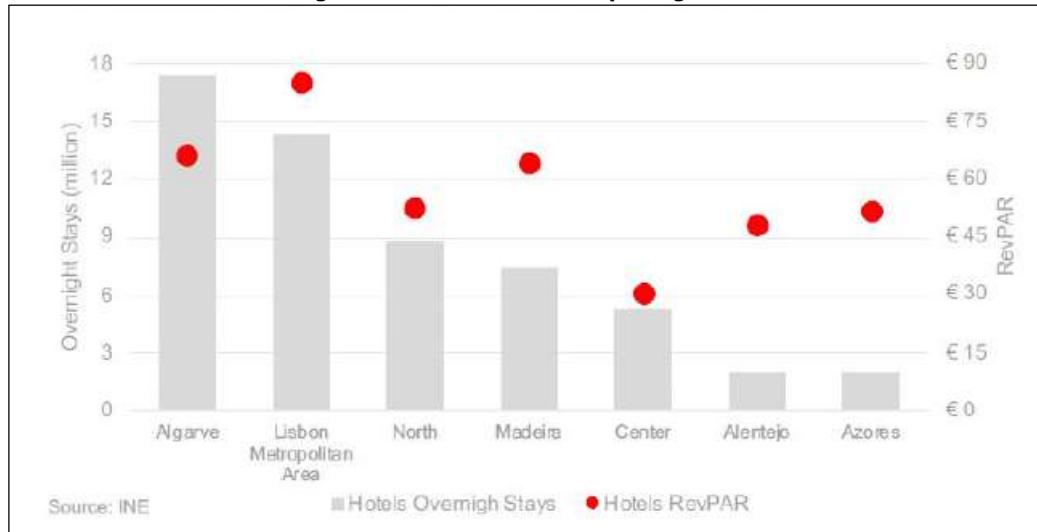
O RevPAR por região seguiu uma tendência semelhante à das estadias, com o maior aumento registado na área metropolitana de Lisboa (+142%); embora, ainda assim, seja a única, junto com a região Norte, a apresentar valores abaixo de 2019.

Figura 1: Indicadores do mercado hoteleiro em Portugal



fonte: Cushman 2023

Figura 2: Dormidas e RevPar por região



fonte: Cushman 2023

6.2.1.1. Mercado turístico na região de Lisboa

Nos primeiros seis meses do ano de 2023, a cidade de Lisboa continuou a acolher a grande maioria dos turistas que chegam por via aérea ou marítima. Entre janeiro e junho, chegaram ao Aeroporto Humberto Delgado quase 16 milhões de passageiros, um aumento de mais de 30% face ao primeiro semestre de 2022. O turismo de cruzeiros em Lisboa também registou um crescimento considerável, com 293 mil passageiros registados durante este período, um aumento de 70% em relação ao ano anterior.

Durante este período, a capital registou 7,2 milhões de dormidas em alojamentos turísticos (incluindo hotéis e alugueres de curta duração), o que representa um aumento homólogo de 9%.

Consequentemente, os indicadores operacionais de Lisboa refletiram uma evolução positiva, com um aumento do RevPAR para 136,4 euros e a taxa de ocupação a situar-se nos 81,2%, em linha com o ano anterior.

Registaram-se 6 aberturas de novos hotéis, num total de 440 quartos, predominantemente de 4 estrelas. Até 2025, prevê-se a abertura de mais 15 hotéis com 1.600 quartos, mantendo-se a predominância das categorias de 5 e 4 estrelas (37% e 28%, respetivamente). Destacam-se o ME Lisbon (5 estrelas, 213 quartos) e o Moxy Alfragide Lisboa (3 estrelas, 220 quartos).

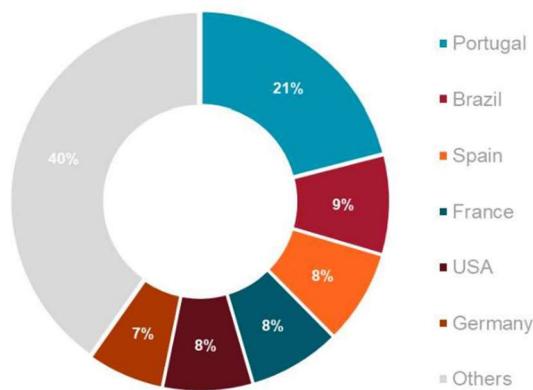
6.2.1.1. Procura

Em 2022, os valores voltaram a níveis semelhantes aos de 2019, no entanto, registou-se um aumento de 2% nas dormidas de cidadãos norte-americanos, mostrando o interesse evidente que a capital portuguesa tem suscitado nos EUA.

Em 2023, a partir de outubro, o interesse dos cidadãos dos EUA por Lisboa continuou a aumentar, cerca de 15%, em comparação com o total de 2022, o que significa um aumento de 200 pontos base da sua quota de mercado.

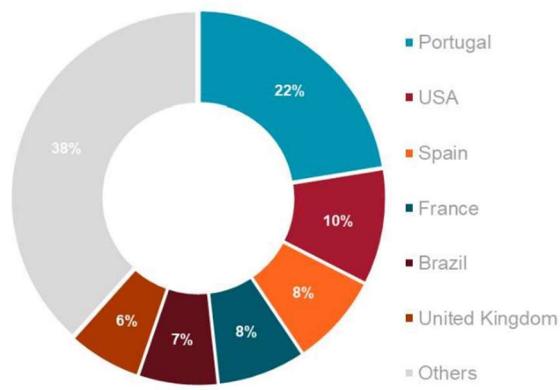
Figura 3: Dormidas em Lisboa por país de origem

Overnight Stays by Country of Origin | Lisbon
2019



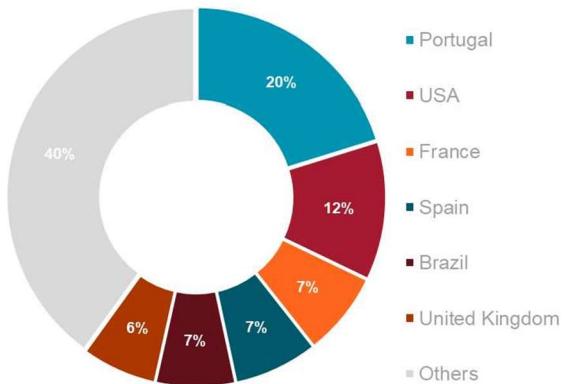
Source: TravelBI

Overnight Stays by Country of Origin | Lisbon
2022



Source: TravelBI

Overnight Stays by Country of Origin | Lisbon
2023*



Source: TravelBI
* As of Oct'23

fonte: Cushman 2023

6.2.1.1. Oferta

6.2.1.1.1 Taxa de ocupação

Em 2019, as taxas de ocupação dos hotéis de 4 e 5 estrelas rondaram os 79% e 67%, respetivamente. 2020 e 2021, devido ao impacto da pandemia Covid-19, os níveis de ocupação foram fortemente afetados, caindo para valores entre 18% e 35%. Em 2022, registou-se uma forte recuperação, no entanto, ainda abaixo dos níveis de 2019. Com o mercado numa tendência de recuperação da Covid-19, a taxa de ocupação continuou a aumentar em 2023, no entanto não foi suficiente para atingir os níveis pré-pandémicos nos hotéis de 5 estrelas, sendo de 66%. No entanto, a taxa de ocupação foi muito semelhante aos níveis de 2019, e nos hotéis de 4 estrelas, atingiu mesmo os mesmos níveis de 2019.

Os resultados de ADR de 2020 e 2021 foram impactados pela pandemia de Covid-19, sendo semelhantes ou mesmo superiores aos níveis de 2019 nos hotéis de 5 estrelas. No entanto, estes níveis foram alcançados apenas uma vez e não representam todo o ano de operação, sendo fortemente impactados pelos meses de verão. Para 2022, apesar da baixa ocupação registada no primeiro trimestre, o resto do ano apresentou já um funcionamento normal, pelo que é possível observar um crescimento nos níveis de ADR quando comparado com 2019. Este crescimento foi mais acentuado no segmento de 4 estrelas (cerca de 110€). O crescimento da ADR em 2022 resulta da elevada procura, justificada pelo fim das restrições de viagens impostas pela pandemia de Covid-19.

Em 2023, esta tendência de crescimento mantém-se, o que leva a que a ADR continue a aumentar, atingindo 124€ e 247€ nos hotéis de 4 e 5 estrelas, respetivamente.

Figura 4: Taxa de Ocupação em hotéis de 4 e 5 estrelas em Lisboa

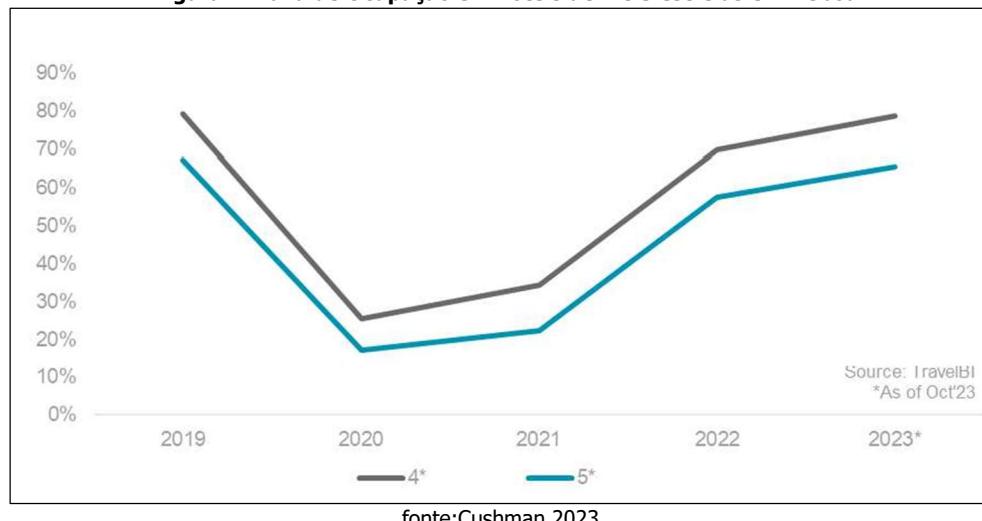
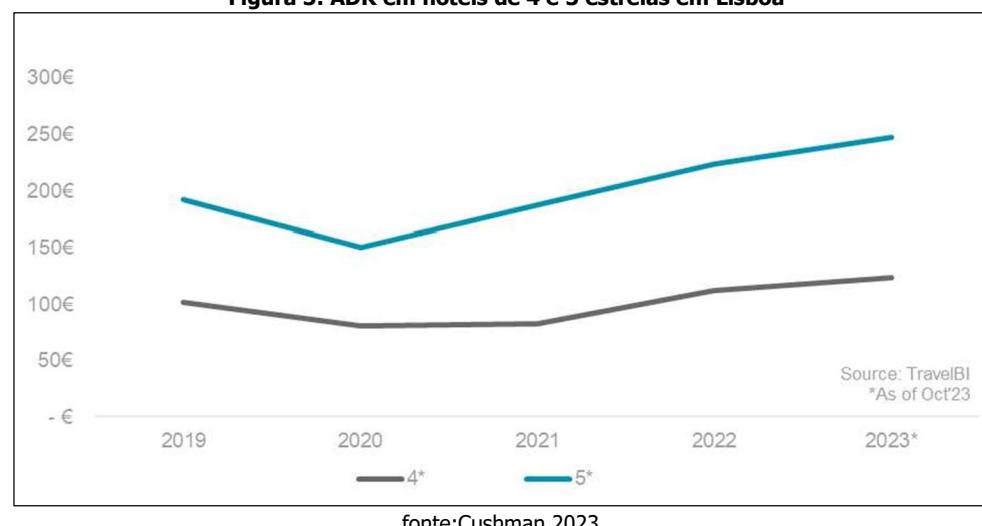


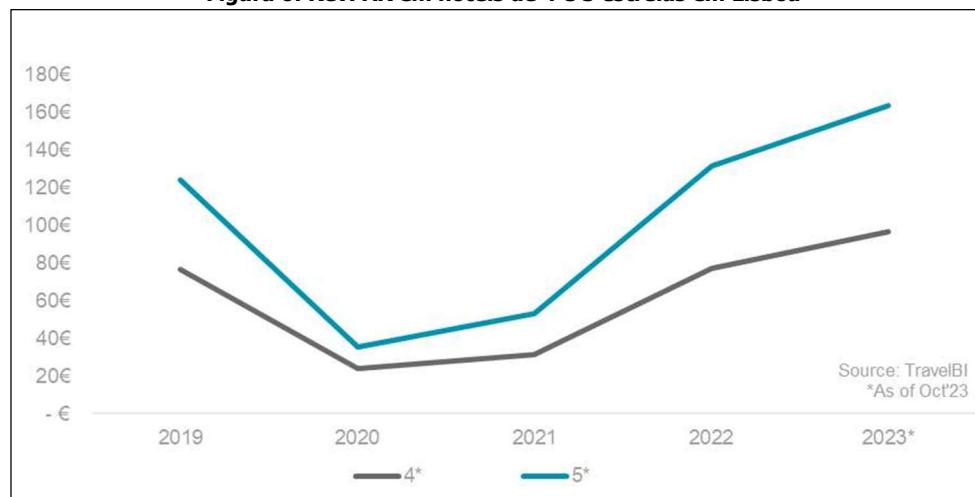
Figura 5: ADR em hotéis de 4 e 5 estrelas em Lisboa



6.2.1.1.2 Receitas por quarto disponível (RevPAR)

A evolução do RevPAR desde 2019 demonstra o forte impacto da pandemia Covid-19, pelo que 2020 e 2021 foram significativamente prejudicados. No entanto, os valores de 2022, demonstram claramente a forte recuperação do mercado, ultrapassando já os níveis de 2019, tanto nos hotéis de 4 como de 5 estrelas. Em 2023, apesar da taxa de ocupação ter ficado abaixo dos níveis pré-pandemia, o aumento da ADR compensou o nível mais baixo das taxas de ocupação e contribuiu significativamente para a melhoria do RevPAR, sendo superior ao de 2019.

Figura 6: RevPAR em hotéis de 4 e 5 estrelas em Lisboa



fonte:Cushman 2023

6.2.1.2. Posicionamento do Hotel da Quinta do Barão e comparáveis

Na parcela 1 da Quinta do Barão, o hotel será posicionado como boutique hotel de 4 ou 5*, com uma aposta forte na diferenciação do projeto em função do seu enquadramento único, nomeadamente, por se tratar de uma quinta histórica, cujo património será reabilitado, preservando-se o legado arquitetónico do solar e das construções anexas. No exterior do solar, serão recuperados os jardins classificados e alguns hectares de vinha, que tiveram um papel relevante na história e património cultural de Cascais (onde era produzido o vinho de Carcavelos – Quinta do Barão).

No Quadro seguinte apresentamos um resumo das ADR dos hotéis localizados na linha de Cascais e comparáveis ao Hotel previsto para a Quinta do Barão:

Quadro 4: ADR de hotéis comparáveis

Competitor Trading Analysis				ADR (Asking values)		
Hotel	Category	# Keys	Location	High-Season	Medium-season	Low-season
Palacio do Estoril Hotel, Golf & Wellness	5*	161	Estoril	258 €	222 €	150 €
Hotel Cascais Miragem Health & SPA	5*	192	Cascais	378 €	293 €	189 €
Pestana Cidadela Cascais	5*	126	Cascais	258 €	244 €	174 €
Grande Real Vila Itália Hotel & SPA	5*	124	Cascais	329 €	293 €	145 €
Farol Hotel	5*	33	Cascais	315 €	213 €	162 €
Senhora da Guia Cascais Boutique Hotel	5*	42	Cascais	246 €	179 €	151 €
Sheraton Cascais Resort	5*	156	Qt. Marinha	307 €	256 €	166 €
Onyria Quinta da Marinha Hotel	5*	84	Qt. Marinha	230 €	208 €	186 €
Hotel Vila Galé Collection Palácio dos Arcos	5*	76	Oeiras	252 €	216 €	149 €
Penha Longa Resort	5*	196	Sintra	420 €	471 €	293 €

fonte:Cushman 2023

Figura 7: Localização dos hotéis comparáveis


fonte:Cushman 2023

6.2.2- Mercado de habitação

6.2.2.1. Evolução do mercado habitacional de Cascais

O mercado habitacional no concelho de Cascais tem evoluído positivamente nos últimos 10 anos, tendo o índice de preços do Confidencial imobiliário registado um crescimento de 85% nos últimos 5 anos.

Em setembro de 2024, o preço de venda por m² de um imóvel novo de gama média situou-se nos 7.423€/m² e o preço de venda por m² de um imóvel novo de gama alta situou-se nos 14.200€/m². Relativamente ao tempo de absorção, estabilizou nos 6 meses, nos anos recentes.

Do lado da procura, importa referir que a população residente no concelho de Cascais aumentou 25% nos últimos 20 anos (entre 2001 e 2021, +43.441 residentes), o que contribuiu para pressionar o mercado do lado da procura, tornando Cascais um concelho com boas condições para atrair investimento neste sector.

Da análise dos dados seguintes pode concluir-se que o mercado em Cascais tem demonstrado uma clara tendência de redução das áreas médias por fogo, bem como uma estabilização do tempo médio de absorção, sendo este último um forte indício da existência de procura latente por satisfazer.

Figura 8: Evolução do mercado em Cascais



Índice de Preços Residenciais Ci – Taxas de Variação	Concelho		Nacional
	Valor	Ranking Nac.	Valor
Q3.1 Taxa a 1 ano	14%	130º	10%
Q3.2 Taxa a 3 anos	63%	113º	46%
Q3.3 Taxa a 5 anos	85%	150º	75%

Fonte: Confidencial Imobiliário

Quadro 5: Preços de venda em Cascais entre SET23 e SET 24

Cod. Variável	Preços de Venda, por Gamas de Mercado	Baixa Percentil 5	Média Baixa Percentil 25	Gama Média Média	Média Alta Percentil 75	Alta Percentil 95
Preços/m ²						
Q6.1	Total	2.161€	3.099€	4.665€	5.386€	10.055€
Q6.2	Fogos Novos	3.241€	4.568€	7.423€	9.738€	14.200€
Q6.3	Fogos Usados	2.114€	2.991€	4.225€	4.900€	8.187€

Fonte: Confidencial Imobiliário

Quadro 6: Fogos vendidos e preço, área e tempo de absorção médio relativos a imóveis vendidos em Cascais

Ano	Fogos Vendidos	Preço médio de Venda / m ²	Área média (ABP)	Tempo de Absorção (meses)
2013	1 565	1 370 €	159 m ²	9
2014	1 795	1 446 €	147 m ²	8
2015	2 419	1 594 €	151 m ²	12
2016	2 958	1 711 €	133 m ²	7
2017	3 682	2 026 €	139 m ²	6
2018	3 724	2 500 €	129 m ²	5
2019	3 455	2 642 €	129 m ²	6
2020	2 908	2 841 €	143 m ²	6
2021	3 418	3 402 €	132 m ²	6
2022	3 364	4 111 €	132 m ²	6
2023	2 590	4 697 €	133 m ²	6

Fonte: Confidencial Imobiliário

Quadro 7: Evolução da população residente em Cascais

1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
6.575	6.738	8.436	9.463	14.308	15.251	22.932	29.641	42.177	59.617	92.907	141.498	153.294	170.683	206.479	214.124

(Obs.: Número de habitantes "residentes", ou seja, que tinham a residência oficial neste município à data em que os censos se realizaram.)

fonte: INE

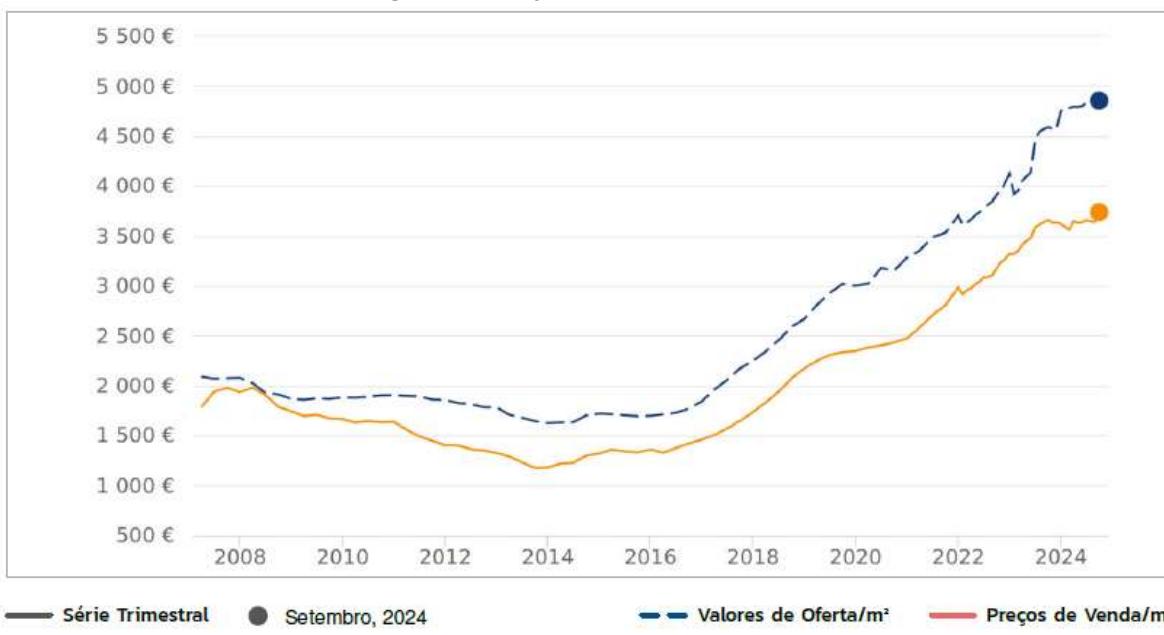
6.2.2.1. Evolução do mercado habitacional de Oeiras

O mercado habitacional no concelho de Oeiras tem evoluído positivamente nos últimos 10 anos, tendo o índice de preços do Confidencial imobiliário registado um crescimento de 81% nos últimos 5 anos.

Em setembro de 2024, o preço de venda por m² de um imóvel novo de gama média situou-se nos 5.085€/m² e o preço de venda por m² de um imóvel novo de gama alta situou-se nos 6.977€/m². Relativamente ao tempo de absorção, encontra-se atualmente nos 7 meses.

Do lado da procura, importa referir que a população residente no concelho de Oeiras aumentou 6% nos últimos 20 anos (entre 2001 e 2021, +9.530 residentes). Situando-se entre Lisboa e Cascais, localizações onde o preço do imobiliário é superior, o concelho de Oeiras tem boas condições para atrair investimento neste sector.

Figura 9: Evolução do mercado em Oeiras



	Índice de Preços Residenciais Ci – Taxas de Variação	Concelho		Nacional
		Valor	Ranking Nac.	Valor
Q3.1	Taxa a 1 ano	8%	209º	10%
Q3.2	Taxa a 3 anos	40%	204º	46%
Q3.3	Taxa a 5 anos	81%	161º	75%

Fonte: Confidencial Imobiliário

Quadro 8: Preços de venda em Oeiras entre SET23 e SET 24

Cod. Variável	Preços de Venda, por Gamas de Mercado	Baixa Percentil 5	Média Baixa Percentil 25	Gama Média Média	Média Alta Percentil 75	Alta Percentil 95
Preços/m ²						
Q6.1	Total	1.540€	2.845€	3.741€	4.438€	6.115€
	Fogos Novos	3.273€	4.167€	5.085€	5.730€	6.977€
	Fogos Usados	1.509€	2.625€	3.277€	3.833€	4.953€

Fonte: Confidencial Imobiliário

Quadro 9: Fogos vendidos e preço, área e tempo de absorção médio relativos a imóveis vendidos em Oeiras

Ano	Fogos Vendidos	Preço médio de Venda / m ²	Área média (ABP)	Tempo de Absorção (meses)
2013	1 085	1 179 €	134 m ²	8
2014	1 282	1 318 €	141 m ²	8
2015	1 557	1 359 €	124 m ²	9
2016	2 091	1 458 €	114 m ²	7
2017	2 574	1 734 €	118 m ²	6
2018	2 846	2 173 €	114 m ²	5
2019	2 829	2 350 €	107 m ²	5
2020	2 399	2 512 €	109 m ²	5
2021	2 819	2 984 €	108 m ²	6
2022	2 765	3 399 €	116 m ²	6
2023	2 127	3 704 €	118 m ²	7

Fonte: Confidencial Imobiliário

Da análise dos dados acima podem-se tirar conclusões similares às apresentadas anteriormente para Cascais – destaque para os indicadores da existência de procura latente por satisfazer.

Quadro 10: Evolução da população residente em Oeiras

1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
6.027	6.694	8.110	10.447	16.959	18.557	29.440	37.811	53.248	94.255	180.194	149.328	151.342	162.128	172.120	171.658

(Obs.: Número de habitantes "residentes", ou seja, que tinham a residência oficial neste município à data em que os censos se realizaram.)

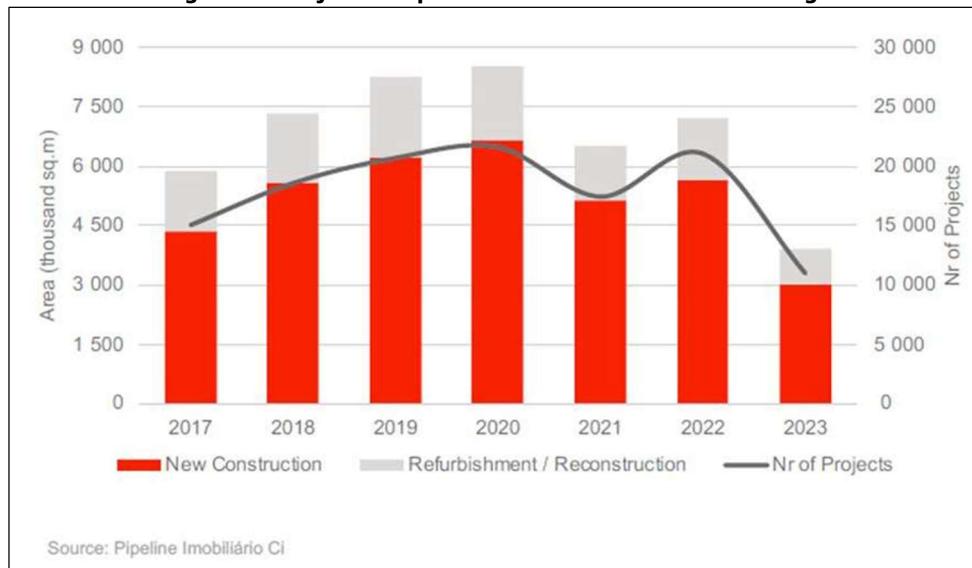
fonte: INE

6.2.2.1. Ritmo de licenciamento e oferta futura

6.2.2.1.1 Portugal

No que diz respeito à oferta futura, no primeiro semestre do ano de 2023 foram submetidos a licenciamento 3,9 milhões de m² em Portugal Continental, distribuídos por mais de 11.000 projetos, refletindo aumentos homólogos de 8% e 9%, respectivamente. Em termos de área, a maioria dos projetos submetidos a licenciamento destina-se a habitação (75%) e a construção nova (82%). Em termos de tipo de construção, o peso da construção nova variou, situando-se em 89% no sector habitacional.

Figura 10: Projetos em processo de licenciamento em Portugal



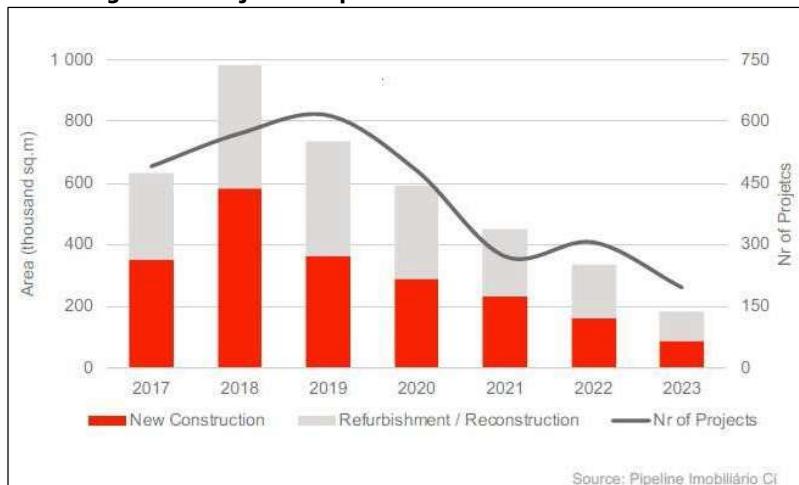
fonte: Cushman 2023

Contrariamente ao desejado, o número de projetos em licenciamento tem vindo a perder tração, sendo este um indicador da provável dificuldade do mercado em dar resposta à procura existente.

6.2.2.1.1 Exemplo de Lisboa

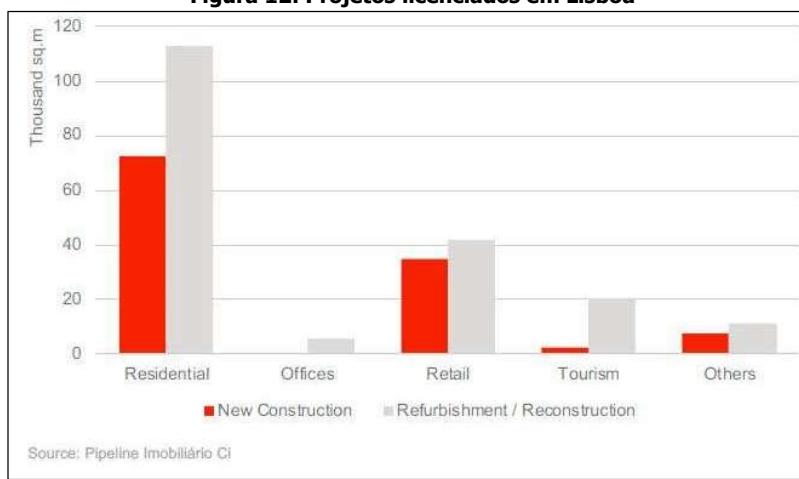
Entre janeiro e junho de 2023, o licenciamento de projetos de construção imobiliária em Lisboa seguiu um padrão assimétrico face ao mesmo período do ano passado, com uma quebra nos projetos licenciados e um aumento nos projetos apresentados. No entanto, em relação aos primeiros, verificou-se um aumento (+154%) da área média por projeto habitacional para quase 2.400 m². Os projetos de reabilitação prevaleceram sobre a construção nova no período, com pouco mais de 60% da área licenciada.

Figura 11: Projetos em processo de licenciamento em Lisboa



fonte: Cushman 2023

Figura 12: Projetos licenciados em Lisboa



fonte: Cushman 2023

6.2.2.1. Custos de construção por segmento

De acordo com informação da Cushman 2023, os custos de construção por m² de construção nova situam-se entre os 1.450€/m² e os 1.900€/m² e os custos de construção por m² de reabilitação situam-se entre os 1.700€/m² e os 2.100€/m² (ou superior), consoante o segmento de mercado de cada projeto.

Quadro 11: Custos de construção por segmento de mercado

	NEW CONSTRUCTION	REFURBISHMENT
AVERAGE	€1 450 / sq.m	€1 700 / sq.m
HIGH	€1 650 / sq.m	€1 800 / sq.m
LUXURY	> €1 900 / sq.m	> €2 100 / sq.m

Source: Cushman & Wakefield

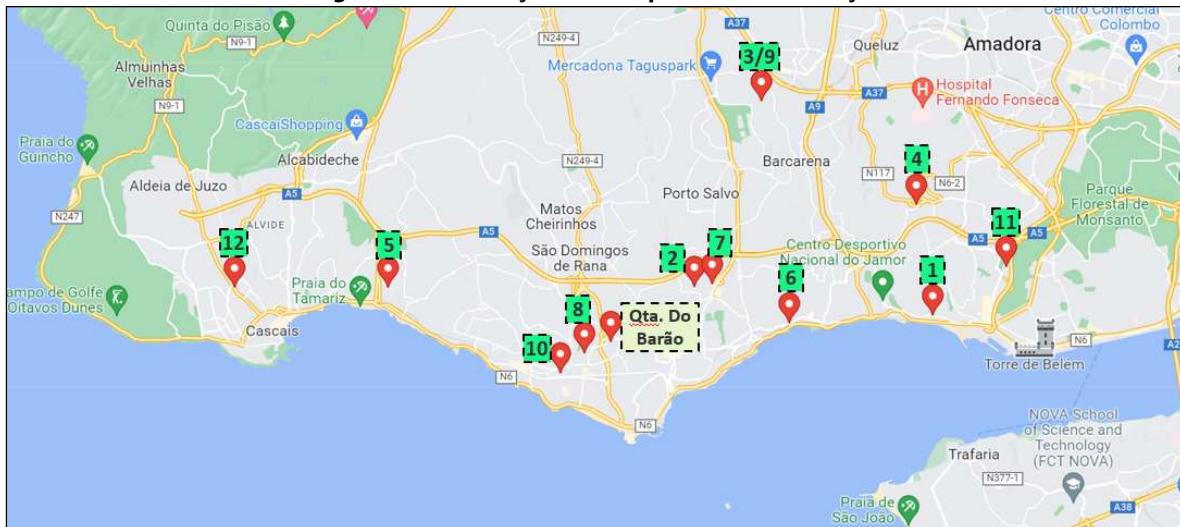
fonte: Cushman 2023

6.2.2.2. Posicionamento do prédio de habitação da Quinta do Barão e comparáveis

A habitação prevista para as parcelas 3 e 4 do PP da Quinta do Barão, à semelhança do que acontece com o Hotel da parcela 1, também irá beneficiar da diferenciação que advém por se integrar numa quinta histórica recuperada e com jardins classificados.

Quanto ao posicionamento, antevê-se que a Parcela 3 esteja ligeiramente acima da Parcela 4, estando ambas apontadas ao segmento médio-alto e devidamente enquadradas no conjunto de comparáveis (ver tabela infra). É importante sublinhar que o posicionamento final terá obrigatoriamente de ser compatibilizado com a dinâmica de mercado à data do seu lançamento.

Figura 13: Localização dos comparáveis de habitação



Referência no Mapa	Localização	# Fogos	ABC média / fogo (m2)
9	Barcarena, Oeiras	22	120
3	Barcarena, Oeiras	22	122
4	Jamor	70	113
5	Estoril	23	145
8	Carcavelos	39	130
11	Miraflores	164	131
10	Parede	43	136
6	Caxias	60	193
7	Oeiras	11	133
12	Cascais	41	146
1	Dafundo, Algés	71	91
2	Oeiras	76	130

6.2.3- Mercado de alojamento para estudantes

6.2.3.1. Visão geral

O mercado de PBSA (Purpose Built Student Accommodation) em Portugal está ainda muito fragmentado, com cerca de 62% da oferta estimada de 25.600 camas, distribuídas por 246 residências, a ser explorada por entidades públicas (sobretudo universidades) e ordens religiosas. A maioria destes operadores gera um único ativo que, normalmente, se situa perto da universidade, especialmente

nas cidades mais secundárias, e que, devido às exigências crescentes dos clientes em aspectos como a conetividade e a comunidade, e à falta de fundos ou de vontade de investir em melhorias, está a tornar estas residências cada vez mais obsoletas em comparação com as suas congêneres privadas mais recentes.

O mercado privado ainda se encontra em fase de desenvolvimento, com os locais adquiridos pelos promotores, que beneficiam da vantagem de serem pioneiros, a ficarem operacionais apenas nos últimos 3 a 4 anos. Isto inclui os projetos explorados pela Milestone, Livensa Living, Nido (que explora agora os antigos projetos da Smart Studios) e Xior, que têm um conjunto de projetos com abertura prevista para os próximos 2 anos.

Em termos de segmento de mercado, o segmento inferior do mercado é tipicamente constituído pelas residências universitárias mais convencionais no campus e também por residências geridas por organizações religiosas. Estas residências estão normalmente bem localizadas, estando muito próximas das universidades, mas têm frequentemente instalações desatualizadas e os preços são os mais baixos do espetro. A Brookfield, através da marca Livensa Living, está a definir o padrão para o segmento superior do mercado português de PBSA com os seus 2 projetos em Lisboa (um deles o antigo Collegiate Marques do Pombal), centrados na prestação de serviços e num nível de comodidade semelhante ao de um hotel de 4 estrelas, que inclui receção 24 horas, piscina, ginásios e áreas comuns. A oferta de serviços varia de acordo com os outros operadores, desde os tipos de quartos, opções de preços e duração do aluguer, bem como as diferentes comodidades e clubes oferecidos. O nível e a profundidade dos serviços dependem frequentemente da localização e são determinados pelo grupo demográfico de estudantes a que se destinam.

O Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro e a Portaria n.º 35.º-A/22 de 14 de janeiro regulam a construção e a exploração de alojamentos para estudantes em Portugal. Nos termos da referida Portaria, os alojamentos para estudantes devem acomodar preferencialmente estudantes, investigadores e trabalhadores docentes e não docentes de instituições de ensino superior, que constituem o público-alvo, mas podem também acomodar não-estudantes, tais como agregados familiares, em situações devidamente justificadas ou outros públicos, em particular durante os períodos não letivos, desde que tal não condicione a utilização por parte dos restantes residentes. Assim, mesmo os projetos 100% PBSA, que hoje se destinam principalmente a estudantes, podem aceitar residentes não-estudantes, o que constitui uma opção para aumentar a ocupação durante a época baixa.

O mercado de alojamento para estudantes, tanto em Lisboa como no Porto, era muito dominado por alojamentos de grupos universitários e religiosos e o mercado habitacional privado absorveu o grande

desequilíbrio entre a oferta e a procura. No entanto, o mercado está a tornar-se mais comercializado e privatizado, com vários projetos concluídos desde 2020, como o Big City Asprela, Livensa Living Boavista e 2 projetos Liv Student, Xior Asprela e Nido Asprela no Porto, Nido Carcavelos, Nido Estoril e Milesotne Carcavelos Lombos em Cascais, e Nido Santa Apolónia, Nido Campo Pequeno, Xior Benfica e Livensa Living Cidade Universitária em Lisboa.

Apesar do aumento gradual do número de alojamentos construídos para estudantes, continua a existir uma significativa insuficiência na oferta para satisfazer a atual procura.

O rácio de cobertura (“the provision rate”) para as principais cidades de Lisboa e Porto é atualmente inferior a 30%, prevendo-se que o défice de camas em ambas as cidades ultrapasse a barreira das 45.000 num futuro próximo.

6.2.3.1. Procura

Em 2022, 7 universidades portuguesas estavam entre as melhores do mundo, de acordo com o QS World University Rankings by Subject. De facto, o reconhecimento internacional das universidades portuguesas tem desempenhado um papel catalisador na atração de um número crescente de estudantes estrangeiros, especialmente para cidades como Lisboa e Porto. Para além das universidades, Portugal tem também vários politecnicos de renome.

As nacionalidades dos estudantes internacionais são diversas, havendo uma predominância da lusofonia, bem como de Espanha e de Itália.

Portugal é também um destino muito atrativo para os estudantes internacionais, pois oferece um clima mediterrânico ameno, uma excelente qualidade de vida, um custo de vida acessível, segurança, uma costa lindíssima e cidades repletas de interesse histórico e experiências culturais, onde têm a oportunidade de frequentar cursos reconhecidos internacionalmente.

Para além dos muitos locais históricos e áreas de beleza natural, o país é também conhecido pela sua cultura contemporânea e vida noturna. Atualmente, Portugal é também visto como uma alternativa atrativa às opções de estudo tradicionais. Como já foi referido, existe atualmente uma oferta insuficiente de alojamento de boa qualidade para estudantes, quando comparada com as impressionantes previsões de crescimento do número de estudantes internacionais em Portugal, especialmente nas cidades de Lisboa e Porto, onde, no entanto, a qualidade e o número de projetos de PBSA estão a aumentar, bem como os preços médios, devido à desigualdade entre a procura e a oferta.

Os desafios para quem planeia investir neste sector são a escassez de terrenos ou propriedades adequadas e a forte concorrência de utilizações finais mais valiosas, como a habitacional. Além disso, existem outros tipos de opções para os estudantes deslocados, como o mercado habitacional local (normalmente arrendamento por quarto), o arrendamento não profissionalizado, os arrendamentos de curta duração e os sites de residências para estudantes, como a Uniplaces, que registaram um forte crescimento nos últimos anos.

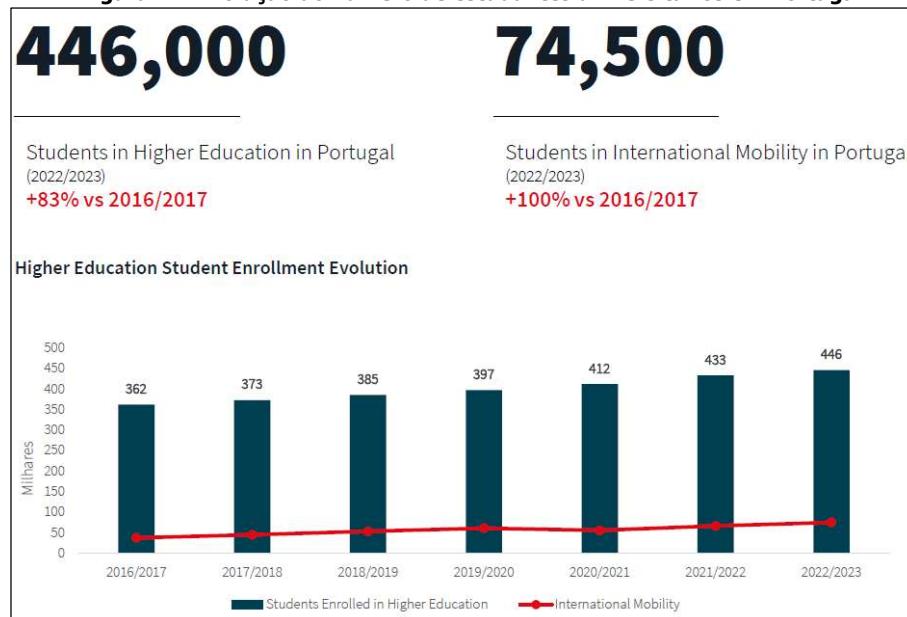
Quadro 12: Número de estudantes universitários em Portugal

NUMBER OF UNIVERSITY STUDENTS IN PORTUGAL						
Academic Year	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Total Enrolled Students	372.753	385.247	396.909	411.995	433.217	446.028
Growth Rate		3,35%	3,03%	3,80%	5,15%	2,96%
Displaced Students - Nationals*	129.218	130.862	132.685	141.214	145.301	147.166
Growth Rate		1,27%	1,39%	6,43%	2,89%	1,28%
Foreign Students	49.708	58.092	65.196	58.960	69.965	78.113
Growth Rate		16,87%	12,23%	-9,57%	18,67%	11,65%
Demand Pool	178.926	188.954	197.881	200.174	215.266	225.279
Growth Rate		5,60%	4,72%	1,16%	7,54%	4,65%

*40% - Source: https://wwwcdn.dges.gov.pt/sites/default/files/pnaes_relatorio_nov18.pdf

fonte: Cushman 2023

Figura 14: Evolução do número de estudantes universitários em Portugal



Fonte: JLL Student Housing Market Snapshot 2023

Como vimos, nos últimos anos, o número de alunos inscritos no ensino superior tem vindo a aumentar. Em paralelo, o número de bolsas de estudo aprovadas pela Direção Geral do Ensino Superior e financiadas através de mecanismos do estado português, tem, também, acompanhado esse crescimento.

Quadro 13: Número de bolsas e alunos inscritos no ensino superior

Ano Letivo	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
N.º de bolsas aprovadas (DGES)	361 943	372 753	385 247	396 909	411 995	433 217	446 028	448 235
N. de alunos inscritos no ensino superior (INE)	71 879	73 210	73 759	72 195	78 999	79 111	77 778	82 501
% bolsas	20%	20%	19%	18%	19%	18%	17%	18%

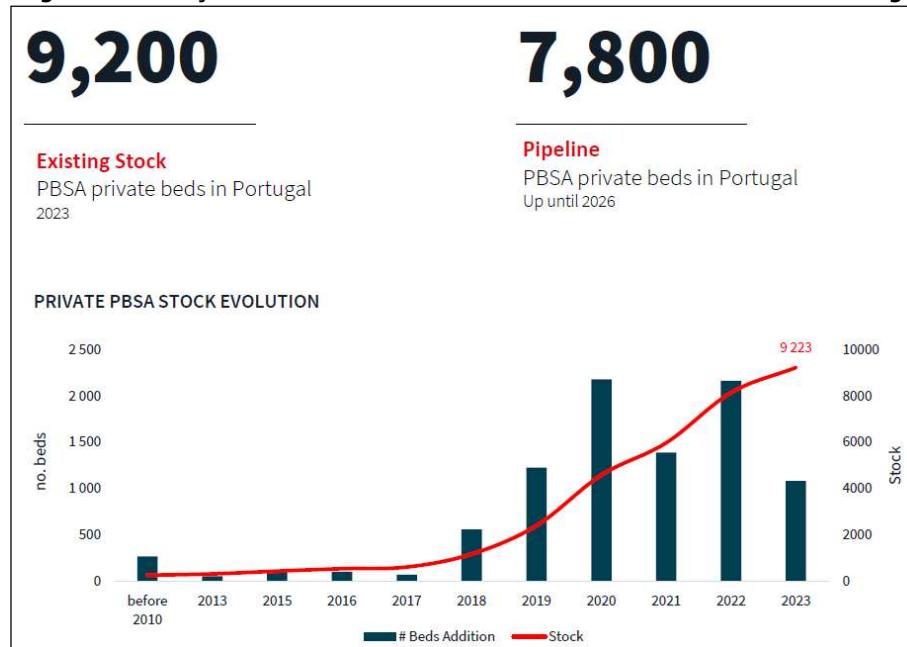
Há ainda que contabilizar as bolsas emitidas por outras entidades públicas e as bolsas emitidas por organizações privadas.

Estes números mostram a crescente necessidade em ajudar os estudantes em Portugal, do ponto de vista da oferta pública de residências de estudantes. As universidades públicas e as Câmaras Municipais estão perante o desafio de assegurar alojamento aos estudantes deslocados que apresentem dificuldades financeiras, promovendo uma ação social que favoreça o acesso ao ensino superior e incremente o sucesso na sua frequência.

6.2.3.1. Oferta

O mercado português de alojamento estudantil (PBSA) tem sofrido uma transformação significativa, evoluindo de um mercado informal dominado por instituições religiosas ou pelos serviços de ação social das universidades públicas para um sector cada vez mais atrativo. Este crescimento tem sido impulsionado pela entrada de vários operadores internacionais, que têm apostado na qualidade e adequação do produto e serviço às necessidades atuais dos estudantes, tendo vindo a alterar a dinâmica do mercado de forma positiva.

Os valores das rendas da PBSA evoluíram a par da qualidade dos ativos que entram no mercado. As tarifas variam consoante a localização e, por isso, Lisboa destaca-se como a localização privilegiada com um preço médio de 770 euros/mês e o mais elevado ultrapassa os 1.400 euros. O preço mais elevado no Porto é quase metade do registado em Lisboa, no entanto, as áreas médias são semelhantes em todos os mercados.

Figura 15: Evolução do número de camas em residências de estudantes em Portugal


fonte: JLL Student Housing Market Snapshot 2023)

Figura 16: Tarifas médias de residências de estudantes em Portugal

Portugal	Lisbon	Porto
670 €	770 €	570 €
Average Monthly Rate of a PBSA (min of € 330 and max of € 1,440)	Average Monthly Rate of a PBSA (min of € 356 and max of € 1,440)	Average Monthly Rate of a PBSA (min of € 330 and max of € 842)
19 sqm	18 sqm	19 sqm
Average Area of a Room (min of 9 sqm and max of 41 sqm)	Average Area of a Room (min of 9 sqm and max of 41 sqm)	Average Area of a Room (min of 12 sqm and max of 40 sqm)

fonte: JLL Student Housing Market Snapshot 2023)

6.2.3.1. Caso de Lisboa e Cascais

Os estudantes nacionais deslocados permanecem relativamente estáveis, mas os estudantes internacionais cresceram nos últimos anos até à pandemia. Em 2022/23, a procura considerada cresceu cerca de 4%, principalmente influenciada por um crescimento de 7,9% nos estudantes internacionais

As 3 principais zonas de campus em Lisboa, que concentram a maioria dos estudantes, são a Cidade Universitária, a Ajuda e o Instituto Superior Técnico e, em Cascais, é o recente Campus da Nova SBE em Carcavelos.

A maioria dos alojamentos para estudantes é fornecida pelo sector privado habitacional. A quota do PBSA no mercado de alojamento para estudantes está a aumentar, existindo já 72 projetos. As universidades e os grupos religiosos estão a perder quota, mas ainda representam cerca de 42% da oferta. Os preços dos equipamentos privados variam entre 250 e 1 439 euros.

Como desafios à entrada no mercado, destacam-se i) a dificuldade em encontrar terrenos adequados perto das universidades para o desenvolvimento de novos projetos, ii) o facto do desenvolvimento habitacional registar, tendencialmente, um retorno mais elevado, iii) a demora nos processos de licenciamento.

Quadro 14: Número de estudantes universitários na região de Lisboa

NUMBER OF UNIVERSITY STUDENTS IN LISBON		2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Academic Year							
Total Enrolled Students		116.676	120.696	118.590	122.554	128.394	131.696
Growth Rate			3,45%	-1,74%	3,34%	4,77%	2,57%
Displaced Students - Nationals*		29.647	30.035	29.495	31.349	32.166	32.653
Growth Rate			1,31%	-1,80%	6,29%	2,61%	1,51%
Foreign Students		17.854	20.578	20.272	18.056	21.173	22.853
Growth Rate			15,26%	-1,49%	-10,93%	17,26%	7,93%
Demand Pool		47.501	50.613	49.767	49.405	53.339	55.506
Growth Rate			6,55%	-1,67%	-0,73%	7,96%	4,06%

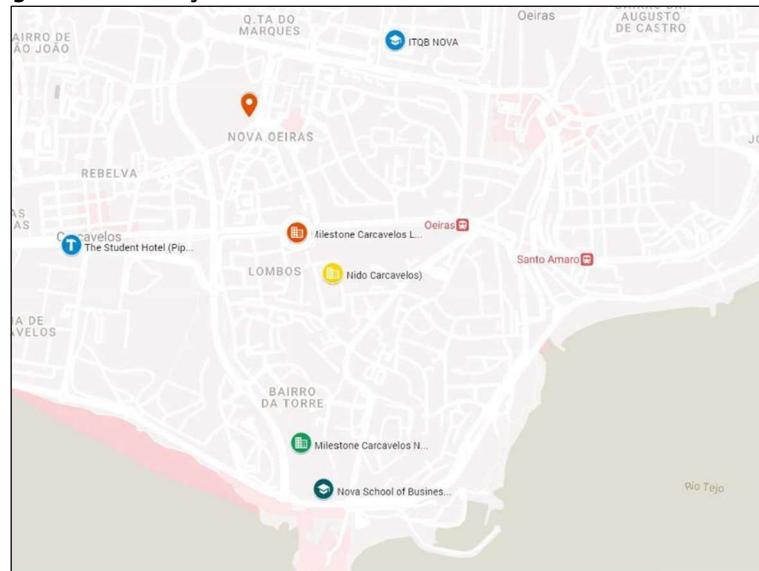
*30% - Source: https://wwwcdn.dges.gov.pt/sites/default/files/pnaes_relatorio_nov18.pdf

fonte: Cushman 2023

O "Pipeline" de PBSA até 2025 na região de Lisboa é aproximadamente o seguinte:

- 16 projetos (7 privados)
- 3.833 camas (2.085 privadas)
- O maior projeto é o The Social Hub - Carcavelos (435 camas) em Cascais.

Figura 17 Localização de residências de estudantes em Carcavelos e Oeiras



fonte: relatório JLL

6.2.3.2. Posicionamento da Residência de estudantes da Quinta do Barão

O PP da Quinta do Barão prevê a construção de duas residências de estudantes.

A primeira será construída na Parcela 2 e será entregue à CMC conforme previsto no PPQB. Esta destinar-se-á ao segmento social, contribuindo para aumentar a oferta qualificada num segmento muito descurado em todo o país. Será, portanto, uma mais-valia social de destaque para a região.

A segunda residência de estudantes será construída na parcela 1 da Quinta do Barão, terá uma escala menor que o habitual e permitirá aumentar o leque de opções no mercado privado, sendo de destacar a sua diferenciação, dada pelo enquadramento numa quinta histórica com jardins classificados, uma vinha e toda uma história recuperadas.

É importante referir que a construção destas duas residências de estudantes irá contribuir para libertar fogos existentes, atualmente alocados a esse uso, no concelho de Cascais, contrariando também o aumento do valor de rendas, que tem vindo a ser uma tendência face a esse tipo de procura e que dificulta a fixação de população jovem não estudiante.

7- CONSIDERAÇÕES FINAIS

A concretização e investimentos a realizar no âmbito das propostas do Plano, assenta essencialmente, na articulação entre o promotor e a Câmara Municipal de Cascais, na medida em que a área de intervenção é maioritariamente propriedade da "Quinta do Barão.

As operações urbanísticas resultantes do plano serão maioritariamente da responsabilidade dos interessados que vão construir nas parcelas privadas e ceder à Câmara Municipal, não só os espaços que vão integrar o domínio público, como também a construção do equipamento de apoio à população estudantil na parcela 2.

As restantes intervenções em espaço público, com os montantes identificados no Plano, ficarão a cargo do município e serão objeto de inscrição nos seus orçamentos, para serem realizadas com meios próprios e/ou com recurso à intervenção de parceiros ou, ainda, a candidaturas a financiamento, uma vez que se inserem num contexto mais vasto de intervenção, como é o caso do corredor ecológico da Ribeira de Sassoeiros (intervenção fundamental no âmbito dos recursos hídricos, valorização ambiental, prevenção de riscos e adaptação às alterações climáticas) e promoção de mobilidade sustentável (percursos pedonais, ciclovias e resolução de constrangimentos ao nível do sistema viário).

Em síntese, os investimentos a inscrever anualmente em orçamento municipal são relativamente reduzidos e face ao seu âmbito têm enquadramento possível em políticas setoriais associadas a linhas de financiamento no contexto da mobilidade, infraestruturas verdes, adaptação às alterações climáticas e até da reabilitação urbana, com destaque para a integração da AI do PP na ARU de Carcavelos, conforme é objetivo definido pelo município.

A construção de habitação prevista no Plano de Pormenor será um importante contributo para o aumento da oferta em Cascais/Grande Lisboa, região esta que, como é público e notório, apresenta um défice de fogos habitacionais.

Quanto às Residências de Estudantes a construir no âmbito do Plano de Pormenor, encontramos duas propostas distintas:

- Parcada 2 – Residência para entregar à CMC – as 160 camas serão destinadas, pela CMC, ao segmento social, permitindo que alunos mais carenciados possam encontrar aqui uma alternativa viável ao seu alojamento durante o curso universitário/similar

- Parcada 1B – Residência privada – a área destinada a este uso, 1.516 m², permitirá construir uma pequena unidade (40-60 quartos) que contribuirá para o aumento da oferta privada na região, a qual é manifestamente deficitária (de acordo com a JLL, o rácio de cobertura das camas em residências de estudantes na Grande Lisboa não chega a 20% do total de alunos deslocados a estudar no ensino superior)

Conforme já foi referido, a construção destas duas residências de estudantes irá contribuir para libertar fogos existentes, atualmente alocados a esse uso, no concelho de Cascais, permitindo assim facilitar a fixação de outra população jovem.

Por fim, quanto ao uso turístico – Hotel até 70 quartos a desenvolver na Parcada 1A, importa relevar o seguinte:

- A região de Cascais é conhecida por oferecer um turismo de qualidade e com preocupação de sustentabilidade, como comprovam alguns dos prémios atribuídos a Cascais (e.g.: Quality Coast Silver em 2013 ou Quality Coast Gold em 2021);
- A reabilitação, preservação e valorização do património da Quinta do Barão, como algumas das suas construções e parte dos jardins, a par do património histórico relacionado com a plantação e produção de vinho fortificado (Carcavelos), serão as âncoras no desenvolvimento do boutique hotel que se pretende de 4/5 estrelas.
- A valorização deste património através da sua integração num Hotel permitirá:
 - O aumento da oferta de turismo sustentável e de qualidade;
 - O aumento do emprego e da atividade económica na região;
 - A criação de uma nova oferta cultural com a possibilidade de visita aos jardins do Hotel, passeio e observação em torno da vinha (a replantar);
 - A recuperação de uma parte importante da história e cultura da região, relacionada com o vinho de Carcavelos e do papel que a Quinta do Barão teve desde os tempos de Marquês de Pombal.

8- ANEXO - QUADROS QUE SUPORTAM AS OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Quadro 15: Quadro com a identificação dos prédios do cadastro original

Cadastro original					Transformação fundiária	
ID Parcela	ID cadastral	Proprietário	Área Cadastral	Área em planta	ID Parcela	Área Final
1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	154 685,07	153 339,46	1A	87 995,95
					1B	11 149,70
					2	8 627,42
					3	15 345,12
					4	6 554,35
					5	1 130,24
					6A	13 248,00
					9	5 002,13
					10	2 279,78
					11	1 715,92
					12	285,84
					13	3,27
					14A	2,32
					14B	0,48
2	Parte do art.º 176 (omissão na Conservatória)	Desconhecido	8 287,04	8 288,27	7	6 216,83
					8	1 068,16
					12	1 037,24
3	Parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	5 401,11	5 397,81	6B	1 046,47
					7	4 343,36
					12	6,87
4a		Câmara Municipal de Cascais	3 052,89	3 055,41	1A	0,06
					3	23,23
					6A	2,99
					7	75,62
					8	13,02
					12	2 881,98
					14A	58,49
4b		Câmara Municipal de Cascais	709,75	711,33	1A	3,16
					3	30,36
					8	70,81
					12	8,37
					14B	563,66
4c		Câmara Municipal de Cascais	74,45	74,45	6A	74,45
4d		Câmara Municipal de Cascais	39,49	39,49	13	39,49
4e		Câmara Municipal de Cascais	1 342,33	1 342,72	10	1 342,72
5		Câmara Municipal de Cascais ⁽¹⁾	3 867,59	3 867,59	11	1 113,37
					13	2 754,22

(1) Parcela para equipamento coletivo (alvará 1206)

Quadro 16: Quadro de transformação fundiária

Transformação fundiária				Cadastro			Área
ID Parcela	Proprietário	Destino	Área	ID Parcela	ID cadastral	Proprietário	
1A	BCCAML Portugal II, S.A.	Hotelaria/Serviços	87 999,18	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	87 995,95
				4a		Câmara Municipal de Cascais	0,06
				4b		Câmara Municipal de Cascais	3,16
1B	BCCAML Portugal II, S.A.	Hotelaria/Serviços	11 149,70	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	11 149,70
2	BCCAML Portugal II, S.A.	Equipamento apoio população estuda	8 627,42	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	8 627,42
3	BCCAML Portugal II, S.A.	Habitação	15 398,71	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	15 345,12
				4a		Câmara Municipal de Cascais	23,23
				4b		Câmara Municipal de Cascais	30,36
4	Câmara Municipal de Cascais	Habitação/Comércio/Serviços	6 554,35	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	6 554,35
5	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	1 130,24	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	1 130,24
6A	I.P. Infraestruturas de Portugal, S.A.	Vias	13 325,44	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	13 248,00
				4a		Câmara Municipal de Cascais	2,99
				4c		Câmara Municipal de Cascais	74,45
6B	I.P. Infraestruturas de Portugal, S.A.	Vias	1 046,47	3	Parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	1 046,47
7	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	10 635,82	2	Parte do art.º 176 (omissão na Conservatória)	Desconhecido	6 216,83
				3	Parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	4 343,36
				4a		Câmara Municipal de Cascais	75,62
				2	Parte do art.º 176 (omissão na Conservatória)	Desconhecido	1 068,16
8	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	1 151,99	4a		Câmara Municipal de Cascais	13,02
				4b		Câmara Municipal de Cascais	70,81
				1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	5 002,13
9	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	5 002,13	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	2 279,78
10	Câmara Municipal de Cascais	Reperfilamento da Rua J. J. Almeida	3 622,50	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	1 342,72
11	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	2 829,29	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	1 715,92
				5		Câmara Municipal de Cascais ⁽¹⁾	1 113,37
				1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	285,84
12	Câmara Municipal de Cascais	Reperfilamento da Rua Baltazar Cabral	4 220,31	2	Parte do art.º 176 (omissão na Conservatória)	Desconhecido	1 037,24
				3	Parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	6,87
				4a		Câmara Municipal de Cascais	2 881,98
				4b		Câmara Municipal de Cascais	8,37
				1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	3,27
13	Câmara Municipal de Cascais	Área verde e arruamento	2 796,98	4d		Câmara Municipal de Cascais	39,49
				5		Câmara Municipal de Cascais ⁽¹⁾	2 754,22
				1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	2,32
14A	Câmara Municipal de Cascais	Arruamentos	60,81	4a		Câmara Municipal de Cascais	58,49
				1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	0,48
				4b		Câmara Municipal de Cascais	563,66

(1) Parcela para equipamento coletivo (alvará 1206)