

PLANO DE PORMENOR ALFAMAR E ENVOLVENTE



PROGRAMA DE EXECUÇÃO, PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

PROPOSTA DE PLANO

Outubro 2024



Índice

1.	INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
2.	PROGRAMA DE EXECUÇÃO.....	5
2.1.	PROGRAMA DE AÇÕES ESPECÍFICAS PREVISTAS NO PLANO	5
2.2.	FASEAMENTO DA EXECUÇÃO.....	15
2.3.	SISTEMAS DE EXECUÇÃO.....	16
2.4.	CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO.....	16
2.5.	TAXA DE REFORÇO DAS INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS	Erro! Marcador não definido.
3.	PLANO DE FINANCIAMENTO.....	17
4.	FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA.....	18
4.1.	PRESSUPOSTOS METODOLÓGICOS E GERAIS	18
4.2.	BENEFÍCIOS ESPERADOS	18
4.3.	CUSTOS DE URBANIZAÇÃO	19
4.4.	VALOR RESIDUAL DO INVESTIMENTO	19
4.5.	ANÁLISE ECONÓMICA	20
4.6.	SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA	20
4.7.	IMPACTO NA CRIAÇÃO DE EMPREGO	21
5.	CONCLUSÃO	23
6.	ANEXO: QUADROS DE APOIO	24

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento: *Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira* é parte integrante do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (**PPAE**), em observância com o disposto no artigo 107.º, n.º 2, alíneas d), e) e f) do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (**RJIGT**).

Pretende-se desenvolver os aspetos tratados no Regulamento do PPAE, a detalhar em contrato de urbanização e na certidão do PPAE, esclarecendo-se a forma de execução do PPAE, quais os prazos aplicáveis à sua execução e qual programação dos investimentos a realizar, tudo na linha do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT.

Trata-se de um plano de pormenor com eficácia registral que dispõe de programação das obras de urbanização e edificação, contemplando na sua delimitação:

- a) Obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais;
- b) Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias;
- c) Identificação dos custos com as obras de urbanização; e
- d) Calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação (cfr. artigo 4.º, n.º 9 do RJUE).

Ao longo do presente documento são enunciadas as diferentes propostas de intervenção e ações complementares que, no seu conjunto, relevam para a execução do PPAE e que consubstanciam a essência do desenvolvimento preconizado para este território. Sendo o PPAE um instrumento de planeamento territorial de gestão imediata ou de curto prazo, este requer a definição de um programa que implemente a sua execução, bem como a definição dos investimentos a envolver na sua implementação.

Deste modo, pese embora o PPAE seja de iniciativa privada sujeita a apreciação e aprovação pública, com contrato para planeamento, compete à Câmara Municipal de Albufeira (CMA) e aos seus serviços técnicos definir a estratégia territorial e proceder ao devido ajustamento da programação das obras, sua prioridade, como aqui se apresenta, adaptando-a à evolução da realidade social, política e financeira pretendida para o município.

Assim, importa realçar as vantagens da correta e rigorosa aplicação da programação proposta, de acordo com o que de seguida se apresenta.

Neste sentido, torna-se imprescindível a existência de um programa de execução, da responsabilidade do promotor, que oriente a execução do PPAE.

O Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira do PPAE integra:

- Programa de Execução que indica as ações específicas de investimento, a sua calendarização e as responsabilidades adotadas para cada área de intervenção; tais ações incluem as *obras de urbanização a executar e ligações às infraestruturas gerais e cedências*; inclui também a *calendarização das obras de urbanização e das obras de edificação*;
- Plano de Financiamento que indica os encargos (incluindo *custos com as obras de urbanização*) e receitas decorrentes da implementação do PPAE, bem com as Entidades Responsáveis pela sua execução;
- Análise custo-benefício em que se ponderam os benefícios esperados da proposta com os encargos de urbanização, tendo-se calculado para o efeito o valor atualizado líquido (VAL); esta análise não deve ser confundida com a avaliação da rentabilidade financeira dos investimentos privados envolvidos, num sentido mais amplo, mas apenas com a verificação da capacidade do PPAE em gerar valor que permita suportar os encargos envolvidos com a respetiva infraestruturização;
- Avaliação da sustentabilidade financeira da operação urbanística mediante o cálculo do fluxo de caixa acumulado;
- Análise *input-output* com o impacto esperado do empreendimento em termos de criação de emprego na fase de exploração.

2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

2.1. PROGRAMA DE AÇÕES ESPECÍFICAS PREVISTAS NO PLANO

A implementação do PPAE decorre em diferentes fases a que correspondem determinadas ações, sendo a responsabilidade da execução destas ações dos promotores privados.

Sendo responsabilidade dos Promotores Privados, enquadra-se no RJUE, refletindo o cronograma temporal, a sequência de execução física das ações propostas, tendo como principal objetivo a concretização do PPAE e do investimento no que respeita à infraestruturação geral, ressaltando-se, desde logo, quaisquer posteriores alterações que, face à evolução da realidade concreta, sejam de efetuar.

O presente Programa de Execução e Plano de Financiamento tem como principal objetivo enquadrar e orientar uma implementação eficaz do PPAE.

O Programa de Execução, que seguidamente se apresenta, subdivide-se nos seguintes eixos estratégicas que procuram congregar, de forma coerente, as propostas de intervenção e que correspondem às duas fases previstas no PPAE para as obras de urbanização a que acresce um terceiro eixo para uma zona de utilização coletiva (piscina) e um quarto e um quinto para obras de edificação, ordenadas sequencialmente:

Eixo 1 – Obras de urbanização em área classificada como solo rústico, com as seguintes intervenções:

Intervenção I – Estacionamento público e tratamento paisagístico das áreas envolventes, nomeadamente através da previsão de espaços de estadia e fruição, bem como de equipamentos de manutenção e fitness, qualificados como “*Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas de Apoio Balnear*” e como “*Espaços Naturais e Paisagísticos de Enquadramento*” na planta de implantação e assinalados na planta de cedências; pode incluir a realização de demolições em lotes privados e obras de reforço e alteração estrutural;

Intervenção II – Acessos públicos pedonais à Praia da Falésia – Alfamar, qualificados na planta de implantação como “*Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas de Apoio Balnear*” e assinalados na planta de cedências.

Eixo 2 – Obras de urbanização previstas em área classificada como solo urbano, com a seguinte intervenção:

Intervenção I – Obras de urbanização preconizadas no presente plano, de acordo com o constante das peças desenhadas que o acompanham, nomeadamente:

- a) Rede viária (arruamentos, passeios, estacionamento e acesso viário à praia);
- b) Rede de águas pluviais;
- c) Rede de esgotos domésticos;
- d) Rede de água e rede de incêndios;
- e) Substituição da conduta adutora;
- f) Rede de gás;
- g) Rede elétrica;
- h) Rede de iluminação pública;
- i) Rede de telecomunicações;
- j) Resíduos sólidos urbanos (RSU) e reciclagem.

Pode incluir a realização de demolições em lotes privados e obras de reforço e alteração estrutural.

Eixo 3 – Obras referentes ao novo equipamento de lazer (piscina) a localizar no lote 81.

As intervenções nos eixos acima descritos terão em consideração duas ações:

- A elaboração do projeto de execução e
- A execução da obra.

Pode incluir a realização de demolições em lotes privados e obras de reforço e alteração estrutural.

Eixo 4 – Obras de edificação (e de demolição e obras de reforço e alteração estrutural) no lote 300:

Este eixo diz respeito a investimentos privados sem destinação pública, correspondendo ao novo hotel Alfamar. Incluem a realização de obras de edificação e podem incluir a demolição de edificado existente e obras de reforço e alteração estrutural, caso não tenham sido realizados em momento anterior.

Eixo 5 – Obras de edificação nos lotes 301 a 306 e F e G:

Este eixo diz respeito a investimentos privados igualmente sem destinação pública, correspondendo

aos lotes circundantes do hotel Alfamar, destinados a zona desportiva. Incluem a realização de obras de edificação e podem também incluir a demolição de edificado existente e obras de reforço e alteração estrutural, caso não hajam sido realizados em momento anterior. Estão previstas duas intervenções neste eixo:

Intervenção I – Realização de obras de edificação nos lotes 301 a 306;

Intervenção II – Realização de obras de edificação nos lotes F e G.

A responsabilidade exclusiva pela execução material e jurídica das obras de urbanização das intervenções dos EIXOS 1, 2, 3, 4 e 5 dentro dos prazos ou prorrogações de prazos validamente fixados para o efeito é do promotor do loteamento do Alfamar, nos termos a definir em contrato de urbanização no que toca aos EIXOS 1, 2 e 3.

As intervenções integradas nos EIXOS 1, 2, 3, 4 e 5 são articuladas da seguinte forma:

- a) As duas intervenções do EIXO 1 (com ou sem demolições e obras de reforço e alteração estrutural) são desenvolvidas, simultaneamente, em período anterior às intervenções do EIXO 2 e à intervenção do EIXO 3;
- b) As intervenções do EIXO 2 (com ou sem demolições e obras de reforço e alteração estrutural) são desenvolvidas simultaneamente à execução dos EIXOS 3 e 4 e articulam-se com a remodelação das infraestruturas e redes públicas existentes, garantindo a ligação às infraestruturas gerais do concelho;
- c) As intervenções dos EIXOS 3 e 4 (com ou sem demolições e obras de reforço e alteração estrutural) são desenvolvidas simultaneamente com as intervenções do EIXO 2;
- d) A intervenção do EIXO 5 (com ou sem demolições e obras de reforço e alteração estrutural) é desenvolvida após o EIXO 4.

Apresenta-se, seguidamente, as fichas das intervenções previstas em cada eixo, convenientemente atualizadas em termos de custos de investimento, incluindo os prazos mínimos e máximos e encargos para a execução das intervenções integradas nos EIXOS 1, 2, 3, 4 e 5 que são os especificados abaixo.

Eixo 1 – Obras de urbanização em área classificada como solo rústico:

Tabela 1 – Eixo 1 – Intervenção I – Estacionamento Público e tratamento paisagístico das áreas envolventes

Eixo 1	Intervenção a desenvolver:	Intervenção I – Estacionamento Público e tratamento paisagístico das áreas envolventes
	Descrição da intervenção:	Construção dos parques de estacionamento públicos, localizados na parte norte, para garantir estacionamento aos utentes da Praia da Falésia – Alfamar, onde será respeitada a morfologia do terreno e serão utilizados materiais com a maior permeabilidade possível, bem como tratamento paisagístico das áreas envolventes incluindo da previsão de espaços de estadia e fruição, bem como de equipamentos de manutenção e de fitness.
	Ações a desenvolver:	Ação I – Elaboração do projeto de execução Ação II – Execução da obra
	Entidade responsável:	Ação I – Promotor original do loteamento do Alfamar Ação II – Promotor original do loteamento do Alfamar
	Investimento (€)	Ação I – Estimativa do custo do projeto: 85.000€ Ação II – Estimativa do custo da infraestrutura: 1.229.313€ Estimativa do custo total: 1.314.313€
	Articulação com outras intervenções:	Desenvolvido em conjunto com a intervenção II do Eixo 1, em período anterior às intervenções do Eixo 2, 3 e 4.
	Fontes de financiamento:	Ação I – Promotor original do loteamento do Alfamar Ação II – Promotor original do loteamento do Alfamar

Tabela 2 – Eixo 1 – Intervenção II – Acessos pedonais à praia da Falésia - Alfamar

Eixo 1	Intervenção a desenvolver:	Intervenção II – Acessos pedonais à praia da Falésia - Alfamar
	Descrição da intervenção:	Acessos pedonais à Praia localizados em “Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas de Apoio Balnear”.
	Ações a desenvolver:	Ação I – Elaboração do projeto de execução Ação II – Execução da obra
	Entidade responsável:	Ação I - Promotor original do loteamento do Alfamar Ação II - Promotor original do loteamento do Alfamar
	Investimento (€)	Ação I – Estimativa do custo do projeto: 15.000€ Ação II -Estimativa do custo da infraestrutura: 320.200€ Estimativa do custo total: 335.200€
	Articulação com outras intervenções:	Desenvolvido em conjunto com a intervenção I do Eixo 1 e em período anterior às intervenções dos Eixos 2, 3 e 4.
	Fontes de financiamento:	Ação I – Promotor original do loteamento do Alfamar Ação II – Promotor original do loteamento do Alfamar

Eixo 2 – Obras de urbanização em área classificada como solo urbano:

Tabela 3 – Eixo 2 – Intervenção I – Obras de urbanização gerais e locais

Eixo 2	Intervenção a desenvolver:	Intervenção I – Obras de urbanização preconizadas no presente plano, de acordo com o constante nas peças desenhadas que o acompanham nomeadamente: Rede Viária (arruamentos, passeios, estacionamento, acesso viário à praia), Rede de águas pluviais; Rede de esgotos; Rede de água e rede de incêndios; Rede de gás; Rede Elétrica; Iluminação pública; Rede de telecomunicações; Resíduos sólidos urbanos e reciclagem.
	Descrição da intervenção:	Remodelação e melhoramentos das obras de urbanização de acordo com o preconizado nas peças desenhadas que acompanham o plano.
	Ações a desenvolver:	Ação I – Elaboração do projeto de execução Ação II – Execução da obra
	Entidade Responsável:	Ação I – Promotor original do loteamento do Alfamar Ação II – Promotor original do loteamento do Alfamar
	Investimento (€)	Ação I – Estimativa do custo do projeto: 112.683,00€ <u>Estimativa por projeto:</u> Rede Viária – 37.913€ Rede de Águas Pluviais – 17.449€ Rede de Esgotos domésticos – 5.401€ Rede de Água e Rede de Incêndios – 4.117€ Substituição da Conduta Adutora – 14.245€ Rede de Gás – 246€ Rede Elétrica – 24.674€ Rede de Iluminação Pública – 5.481€ Rede de Telecomunicações – 1.907€ Resíduos Sólidos Urbanos e Reciclagem – 1.250€ Ação II – Estimativa do custo da infraestrutura: 2.140.977€ <u>Estimativa por infraestrutura:</u>

	<p>Rede Viária – 720.347€</p> <p>Rede de Águas Pluviais – 331.522€</p> <p>Rede de Esgotos domésticos – 102.623€</p> <p>Rede de Água e Rede de Incêndios – 78.226€</p> <p>Substituição da Conduta Adutora – 270.651€</p> <p>Rede de Gás – 4.667€</p> <p>Rede Elétrica – 468.802€</p> <p>Rede de Iluminação Pública – 104.146€</p> <p>Rede de Telecomunicações – 36.242€</p> <p>Resíduos Sólidos Urbanos e Reciclagem – 23.750€</p> <p>Estimativa do custo total:</p> <p>2.253.660€</p>
Articulação com outras intervenções:	<p>Executa-se e implementa-se após as intervenções do Eixo 1 e em simultâneo com as intervenções dos Eixos 3 e 4.</p> <p>Executa-se e implementa-se de forma integrada e articulada com a remodelação das infraestruturas e redes públicas existentes, dentro dos limites do plano, em período a definir pela Câmara Municipal. Os projetos de obras de urbanização deverão demonstrar a solução preconizada para garantir as ligações às infraestruturas das edificações existentes, a manter durante a execução das obras.</p>
Fontes de financiamento:	<p>Ação I – Promotor original do loteamento do Alfamar</p> <p>Ação II – Promotor original do loteamento do Alfamar</p>

Eixo 3 – Intervenção no lote 81 -

Tabela 4 – Eixo 3 – Novo equipamento de lazer (piscina) – lote 81

Eixo 3	Intervenção a desenvolver:	Intervenção I - Piscina no lote 81.
	Descrição da intervenção:	Construção de uma piscina no lote 81.
	Ações a desenvolver:	Ação I – Elaboração do projeto de execução Ação II – Execução da obra
	Entidade responsável:	Ação I – Promotor original do loteamento do Alfamar Ação II – Promotor original do loteamento do Alfamar
	Investimento (€)	Ação I – Estimativa do custo do projeto: 15.000€ Ação II – Estimativa do custo da infraestrutura: 97.764€ Estimativa do custo total: 112.764€
	Articulação com outras intervenções:	Executa-se e implementa-se após as intervenções do Eixo 1 e em simultâneo com as intervenções dos Eixos 2 e 4.
	Fontes de financiamento:	Ação I – Promotor original do loteamento do Alfamar Ação II – Promotor original do loteamento do Alfamar

Eixo 4 – Intervenção no lote 300

Tabela 1 – Eixo 4 – Intervenção no lote 300.

Eixo 4	Intervenção a desenvolver	Intervenção no lote 300, podendo incluir obras de demolição e obras de reforço e alteração estrutural que não hajam sido realizadas em momento anterior.
	Descrição da intervenção:	Operações urbanísticas no lote 300.
	Ações a desenvolver:	Ação I – Elaboração do projeto de execução Ação II – Execução da obra
	Entidade Responsável	Ação I – Proprietário do lote destinado à operação urbanística Ação II – Proprietário do lote destinado à operação urbanística
	Investimento (€)	Estimativa do custo total: 110.000.000€
	Articulação com outras intervenções:	Executa-se e implementa-se após as intervenções do Eixo 1 e simultâneo com as intervenções dos Eixos 2 e 3.
	Fontes de financiamento	Ação I – Proprietário do lote destinado à operação urbanística Ação II – Proprietário do lote destinado à operação urbanística

Eixo 5 – Intervenções nos lotes 301 a 306 e F e G

Tabela 6 – Eixo 5 – Intervenções nos lotes 301 a 306, F e G.

Eixo 5	Intervenção a desenvolver	Outras obras de edificação nos lotes 301 a 306, F e G, podendo incluir obras de demolição e de alteração ou reforço estrutural que não hajam sido realizadas em momento anterior.
	Descrição da intervenção:	Operações urbanísticas dos lotes 301 a 306, F e G.
	Ações a desenvolver:	Ação I – Elaboração do projeto de execução Ação II – Execução da obra
	Entidade Responsável	Ação I – Proprietário do lote destinado à operação urbanística Ação II – Proprietário do lote destinado à operação urbanística
	Investimento (€)	Estimativa do custo total: 2.000.000€
	Articulação com outras intervenções:	Executa-se e implementa-se após a intervenção do Eixo 4.
	Fontes de financiamento	Ação I – Proprietário do lote destinado à operação urbanística Ação II – Proprietário do lote destinado à operação urbanística

2.2. FASEAMENTO DA EXECUÇÃO

O ano zero corresponde à data de aprovação do PPAE, sendo que as obras relativas ao Eixo 1 terão início nesse período e prolongar-se-ão pelo primeiro ano de execução do PPAE. Os prazos de execução para os demais eixos são de seis anos nos casos dos eixos 2 e 4 e de quatro anos no Eixo 3. O Eixo 5 é executado no prazo de 10 anos, após o Eixo 4.

Tabela 7 – Cronograma de Execução das Intervenções

EIXO	Descrição dos Trabalhos	Ano de execução							
		0	1	2	3	4	5	6	7
1	Parque de estacionamento público e tratamento paisagístico das áreas envolventes								
	Acesso Pedonal à praia								
2	Rede Viária								
	Rede de Águas Pluviais								
	Rede Esgotos Domésticos								
	Rede de Água e Rede de Incêndios								
	Substituição da Conduta Adutora								
	Rede de Gás								
	Rede Elétrica								
	Rede de Iluminação Pública								
	Rede de Telecomunicações								
	Resíduos Sólidos Urbanos e Reciclagem								
3	Zona de utilização coletiva no Lote 81 (piscina)								
4	Obras de edificação no lote 300								
5	Obras de edificação nos lotes 301 a 306, F e G	10 anos							
Nota	Obras de demolição e alteração / reforço estrutural	Podem ocorrer em qualquer momento / Eixo, independentemente da sua localização e natureza							

2.3. SISTEMAS DE EXECUÇÃO

O PPAE apresenta conteúdo documental adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material.

O PPAE é executado preferencialmente através do sistema de iniciativa dos interessados. Em qualquer caso, se se vier a verificar não ser possível executar o PPAE através do sistema de iniciativa dos interessados, poderá ser adotado o sistema de imposição administrativa ou, em alternativa, o sistema de cooperação, qualquer deles na totalidade ou em parte da respetiva área de intervenção.

Por uma questão de proporcionalidade, o acima referido não prejudica a realização imediata de operações urbanísticas pontuais, nas parcelas ou lotes excluídos da(s) operação(ções) urbanística(s) referente(s) aos lotes 300, 301 a 306, F e G.

A reestruturação da propriedade fundiária por via dos efeitos registais do PPAE, tem por objeto e por efeito a:

- a) Regularização da situação jurídica e registral da parte da(s) áreas remanescentes do loteamento do Alfamar, ocupada por arruamentos já construídos;
- b) Construção / reperfilamento dos arruamentos / vias;
- c) Criação e cedência de parcelas e áreas para (i) espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, (ii) infraestruturas viárias e (iii) estacionamento;
- d) Criação de lote(s) para construção.

2.4. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

A criação do lote 300 e dos lotes 301 a 306 (incluída na implementação do EIXO 4) encontra-se sujeita à condição suspensiva da prévia verificação, pelo Município, dos seguintes eventos cumulativos:

- a) Apresentação pelo promotor do loteamento, junto da Câmara Municipal, dos projetos de execução da totalidade das intervenções integradas nos Eixos 1, 2 e 3;
- b) Receção provisória pela Câmara Municipal da totalidade das intervenções integradas no EIXO 1;
- c) Prestação pelo promotor do loteamento de caução para a boa execução das intervenções integradas nos EIXOS 2 e 3.

O disposto acima não prejudica a prévia emissão de certidão do PPAE para efeitos de criação e registo predial das parcelas destinadas à regularização de arruamentos, infraestruturas e cedências para o

domínio municipal, bem como para efeitos de transformação fundiária dos lotes existentes que carecem de regularização (excluindo os lotes 300 e 301 a 306), incluindo obras de demolição (dentro ou fora dos lotes 300 e 301 a 306) para que se admite calendarização variável e flexível.

A execução das intervenções integradas no EIXO 1 é realizada fora do período balnear como tal fixado por portaria do Governo.

3. PLANO DE FINANCIAMENTO

O programa de ações específicas, referido na secção 2.1, deverá ser executado com recurso a **financiamento privado** a mobilizar pelo proprietário do Lote 300.

Este financiamento poderá incluir capitais próprios, rendas, contribuições privadas, financiamento comunitário, empréstimos e outros meios que venham a ser considerados apropriados pelo referido promotor privado.

Desta forma, não se prevê o recurso a fundos municipais para efeito de financiamento das infraestruturas locais e arranjo dos espaços comuns relativos a este plano de pormenor.

Na análise da sustentabilidade financeira (cf. secção 4.6) foi tido em conta os encargos decorrentes do esquema de financiamento ora proposto.

No quadro seguinte é indicada a programação temporal do investimento por eixo de execução:

Tabela 8 – Programação temporal do investimento e fonte de financiamento

EIXO	Fonte de financiamento	Ano de execução (valores em milhões de euros)									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8-10	TOTAL
1	Proprietário do Lote 300	0,824	0,824	0	0	0	0	0	0	0	1,649
2	Proprietário do Lote 300	0	0	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0	2,253
3	Proprietário do Lote 300	0	0	0	0	0,028	0,028	0,028	0,028	0	0,112
4	Proprietário do Lote 300	0	0	10	20	20	20	20	20	0	110
5	Proprietário do Lote 300	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
TOTAL		0,824	0,824	10,375	20,375	20,403	20,403	20,403	20,403	2	116,015

4. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

4.1. PRESSUPOSTOS METODOLÓGICOS E GERAIS

O presente estudo económico-financeiro baseou-se na **metodologia de análise dos fluxos de caixa descontados** (DCF – *Discounted Cash Flow*). Seguindo as recomendações vertidas no documento do *Portugal 2020: Nota de Orientações para a Análise Financeira: análise de rentabilidade financeira, cálculo do défice de financiamento e análise de sustentabilidade* (POSEUR, 2017), foi tido em consideração o seguinte:

- O período de referência de dez anos foi contabilizado a partir do ano base ($t = 0$), ou seja, do ano de aprovação do PPAE;
- Todos os fluxos de recebimentos e pagamentos da fase de exploração foram considerados a preços constantes do ano base;
- A atualização desses fluxos para o ano base teve por base a taxa de desconto financeira de 4%, indicada no nº 3 do artigo 19º do Regulamento Delegado (UE) nº 480/2014;
- Os fluxos de caixa foram estabelecidos para cada ano em que serão pagos ou recebidos;
- As categorias contabilísticas que não constituam fluxos de recebimento e pagamento, como as amortizações e provisões, não foram incluídas no cálculo;
- Considerou-se um tempo de vida útil das infraestruturas de 30 anos;
- Os encargos e proveitos financeiros, e outros que não resultem diretamente da futura exploração dos empreendimentos turísticos, também não foram incluídos no cálculo do valor atualizado líquido (VAL = soma dos *cash-flows* descontados), se bem que tenham sido invocados na análise complementar da sustentabilidade financeira.

4.2. BENEFÍCIOS ESPERADOS

O novo RJIGT veio colocar uma tónica acrescida na necessidade em assegurar a sustentabilidade económica e financeira dos instrumentos de gestão territorial.

No presente contexto, é especialmente importante avaliar em que medida os benefícios que decorrerão da proposta urbanística mais do compensam os custos de urbanização, designadamente, com as infraestruturas inscritas no programa de ações específicas.

No caso concreto deste plano, o principal benefício esperado será a possibilidade de uma população flutuante próxima de 800 pessoas poder usufruir das amenidades climáticas, paisagísticas e balneares de Albufeira e do Algarve, instalada numa unidade hoteleira de elevada qualidade.

De acordo com o INE, o rendimento médio por quarto em estabelecimentos de hotelaria foi, em 2022, próximo dos 60 mil euros em Portugal Continental, dos 65 mil euros em Albufeira e dos 75 mil euros no vizinho concelho de Loulé onde se concentram as unidades hoteleiras mais qualificadas do Algarve. Assim, adotando, em versão simplificada, o conhecido **método dos custos de viagem** de valorização de benefícios, é possível avaliar o retorno anual dos 471 quartos previstos para o hotel (requalificado) do Lote 300 em cerca de 28.2 milhões de euros, 30.6 milhões de euros ou 35.3 milhões de euros (a preços constantes) nos **cenários pessimista, central ou otimista** onde se consideraram, respetivamente, os referidos proveitos unitários.

Os proveitos no ano de arranque da unidade hoteleira foram limitados a dois terços desses montantes dado que se prevê a respetiva abertura em abril/maio.

No **Quadro A.1**, em anexo, é realizado um exercício de repartição dos benefícios esperados do PPAE ao longo do tempo para cada um desses três cenários. Tal permite ilustrar as diferentes possibilidades de retorno da proposta urbanística em função, nomeadamente, das condições de mercado (procura e oferta turísticas) que se venham a verificar nos próximos anos, no presente contexto de elevada incerteza.

4.3. CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

No **Quadro A.2**, também em anexo, é repartido o **custo total do programa de ações específicas** pelo horizonte de vigência do plano, seguindo a programação temporal indicada na Tabela 8 (acima). Esta repartição de custos é a mesma independentemente do cenário considerado na medida em que não depende das condições de mercado, mas antes do compromisso firme do proprietário do Lote 300 (promotor) em executar e financiar as obras previstas nos cinco eixos de intervenção, de acordo com o descrito no capítulo 2 do presente relatório.

4.4. VALOR RESIDUAL DO INVESTIMENTO

As infraestruturas previstas no programa de ações específicas terão um tempo de vida útil estimado em 30 anos. Desta forma, no horizonte temporal de 10 anos ainda estarão em atividade, constituindo-se como um ativo que contribuirá para a própria valorização deste território. Por conseguinte, procedeu-se ao cálculo do valor residual do investimento nesse horizonte temporal.

Para o efeito, foi aplicado o método de amortização das quotas constantes, com uma taxa anual de 3.33% que decorre da referida hipótese de 30 anos de tempo de vida útil. Assim, as infraestruturas deverão apresentar um valor residual próximo dos 95 milhões de euros no ano 10, de acordo com o indicado no **Quadro A.3**, em anexo.

4.5. ANÁLISE ECONÓMICA

O **valor atualizado líquido (VAL)** corresponde à soma dos benefícios (B_t) líquidos dos custos de urbanização (C_t), atualizados para o ano base ($t = 0$) com base numa taxa de desconto apropriada ($i = 0.04$), acrescida do valor residual do investimento (VRI) no horizonte temporal da análise ($N = 10$), também atualizado para o ano base:

$$VAL = \sum_{t=0}^N \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t} + \frac{VRI}{(1+i)^N}$$

A operação de atualização é necessária para que se possa realizar a agregação dos benefícios e custos ao longo do horizonte temporal da análise, fazendo reportar todos os valores ao ano base, isto é, ao ano de aprovação do plano. Este desconto espelha a preferência dos agentes económicos em antecipar receitas e adiar despesas, aferida pela taxa de atualização financeira ou de desconto i .

Como sugere o **Quadro A.4** (em anexo), o PPAE gera sempre um valor atualizado líquido (VAL) positivo independentemente do cenário considerado, pelo que a respetiva viabilidade económica e financeira se encontra salvaguardada. Tal é especialmente evidente no cenário otimista, em que se obteve um VAL acima de 60 milhões de euros, mas com o cenário pessimista a registar um VAL, ainda assim, de quase 42 milhões de euros. No cenário central, o VAL é próximo de 48 milhões de euros.

4.6. SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA

A análise de sustentabilidade financeira tem por objetivo verificar em que medida o promotor do PPAE terá recursos financeiros suficientes e disponíveis para cobrir os encargos de urbanização ao longo do tempo.

Tratando-se de uma **análise de fluxos de caixa**, deverão ser consideradas as diferentes fontes de financiamento para além das receitas de exploração do empreendimento turístico, bem como eventuais encargos financeiros relacionados com o esquema de financiamento proposto. Para o efeito, foi considerada a taxa de juro de mercado (5.7%) para novos empréstimos a empresas não financeiras, de acordo com o Banco de Portugal (valor relativo a março de 2024).

Como sugerem as últimas linhas do **Quadro A.5** (em anexo), o processo de urbanização é sustentável em todos os cenários considerados, na medida em que os fluxos de caixa (*cash-flows*) líquidos, acumulados e não atualizados são sempre positivos em todos os anos ao longo do período analisado. Tal exige que seja assegurado um **financiamento inicial** de cerca de 2 milhões de euros destinado ao Eixo 1, com um **reforço** em torno de 130 milhões de euros no **ano 2** da execução, de modo a financiar as obras dos eixos 2, 3 e 4.

Desta forma, o **financiamento total** deverá ser próximo de 132 milhões de euros, podendo ser um pouco inferior (127 milhões de euros) no caso do cenário otimista (fruto de maiores receitas próprias esperadas), ou ligeiramente superior no cenário pessimista (134 milhões de euros).

Em qualquer dos cenários considerados, os fluxos de tesouraria deverão ser suficientes para assegurar o pagamento atempado dos custos de urbanização, bem como dos encargos financeiros decorrentes do financiamento que serão próximos de 7.5 milhões de euros por ano nas atuais condições de mercado.

4.7. IMPACTO NA CRIAÇÃO DE EMPREGO

O **impacto direto** na criação de emprego na fase de exploração pode ser aferido dividindo as receitas esperadas da unidade hoteleira – 28.2 milhões de euros, 30.6 milhões de euros e 35.3 milhões de euros, respetivamente, nos cenários pessimista, central e otimista – pela produtividade média do setor do alojamento em Portugal que é de 42 386 euros por posto de trabalho, de acordo com o sistema de Matrizes Simétricas Input-Output (MSIO 2020) disponibilizado pelo INE. Desta forma, é expectável que o empreendimento em análise conduza à criação de pelo menos 660, 720 e 830 postos de trabalho na fase de exploração, nos respetivos cenários, cf. Tabela 9.

Tabela 9 – Impacto em termos de criação de emprego na fase de exploração

Cenário	Efeito na criação de emprego (nº de postos de trabalho)		
	Direto	Indireto	Total
Pessimista	660	190	850
Central	720	200	920
Otimista	830	240	1070

O sistema MSIO 2020 permite, igualmente, estimar o **impacto total** sobre a criação de emprego tomando em consideração, não apenas os efeitos diretos no setor do alojamento, mas também os

efeitos indiretos ou induzidos em outras atividades económicas, como são os casos da agricultura, pescas, indústrias alimentares (exemplo: panificação), comércio local, agências de viagens, rent-a-car, atividades de lazer (exemplo: marítimo-turísticas) e outros serviços (espaços verdes, segurança, manutenção, etc.).

Para o efeito, procedeu-se ao cálculo da matriz inversa de Leontief e utilizaram-se as produtividades associadas aos setores relacionados, de que resultou um efeito total em termos de criação de emprego de 850, 920 e 1070 postos de trabalho, respetivamente, nos cenários pessimista, central e otimista.

Assim, no cenário central, a proposta urbanística do PPAE deverá originar um total de 920 postos de trabalho, dos quais 720 de forma direta (na unidade hoteleira) e 200 de forma induzida na economia regional e local.

5. CONCLUSÃO

A proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE) é viável do ponto de vista económico na medida em que os respetivos benefícios, que podem ser aferidos pela receita esperada da procura turística pelo empreendimento turístico (unidade hoteleira), são mais do que suficientes para suportar os custos de investimento, nomeadamente, em infraestruturas gerais e locais e no arranjo dos espaços exteriores comuns, incluindo o estacionamento público e acesso pedonal à praia.

O PPAE é viável em todos os cenários considerados. Naturalmente, uma procura mais qualificada, em linha com a observada no vizinho concelho de Loulé, propiciaria um retorno líquido (VAL) mais substantivo, que poderia atingir os 60 milhões de euros no horizonte de 10 anos, acima dos cerca de 42 milhões de euros associados ao cenário pessimista (baseado no rendimento médio das unidades hoteleiras do Continente) ou aos 48 milhões de euros do cenário central, porventura, o mais equilibrado.

Adicionalmente, a proposta urbanística é sustentável financeiramente desde que seja assegurado um financiamento total próximo dos 132 milhões de euros à taxa de juro de mercado.

É, ainda, de assinalar, no mesmo cenário central, a criação direta de 920 postos de trabalho, 720 de forma direta e 200 de forma indireta na economia regional e local, de acordo com cálculos próprios baseados num modelo *input-output*.

Estes resultados da análise económico-financeira permitem enfrentar, com algum conforto, a presente conjuntura, caracterizada por elevadas taxas de juro e perspetivas moderadas de crescimento económico. Ou seja, a proposta urbanística em apreciação não parece ser excessivamente arriscada, mesmo no presente contexto de elevada incerteza em termos de desenvolvimento das economias mundial, europeia e portuguesa.

6. ANEXO: QUADROS DE APOIO

Quadro A.1 - Cenários de benefícios no horizonte de vigência do plano (preços constantes do ano base)

Quadro A.2 - Cenários de custos de urbanização no horizonte de vigência do plano (preços constantes do ano base)

Quadro A.3 - Cálculo do valor residual do investimento em infraestruturas locais do plano por cenário

Quadro A.4 - Mapa de cash-flows e cálculo do VAL por cenário (preços constantes do ano base)

Quadro A.5 - Sustentabilidade financeira por cenário (preços constantes, valores não atualizados)