



Anexo 24 Informação interna da CMC relativa à Localização do Ninho de Empresas (Ref.^a I-CMC/2009/4480 de 03-03-2009)

PARECER

I-CMC2009/4480
2009.03.03

DE: João Montes Palma, C.DORT
PARA: Vítor Guerreiro da Silva, D.DPE
C/C:
ASSUNTO: PPCS - Localização do Ninho de Empresas



TOTAL DE PÁGINAS
3 + anexos

DATA:
3/03/2009

NOSSA REFERÊNCIA

VOSSA REFERÊNCIA:

DPE

Res. Dep. de L. e P. de Cascais

Despacho:

Concordo.

090304

[Signature]

*Nos termos do despacho supra de 09.02.03
após 1.º e 2.º of. ME, supracitados, no âmbito
(no âmbito urbano) para a elaboração
de documento com carácter de
subsídio aos efeitos antes produzidos o
estudo.*

*Também após a elaboração do plano,
a mesma será submetida ao conselho
de urbanismo do DPE.*

1 - Enquadramento

33.00

VITOR SILVA, Arqº Pais,
Director DPE
(em Regime de Substituição)

*X 005 H
pode ser
conferido de*

A 2009.02.03, no âmbito da informação técnica I-CMC-2009/2386, o Sr. Presidente proferiu despacho de decisão relativamente à forma como o equipamento "Ninho de Empresas" será concretizado na proposta do Plano de Pormenor em elaboração (Anexo 1).

Nos termos do referido despacho, a área do Ninho de Empresas será acrescida à edificabilidade prevista para o PP, devendo para o efeito o município custear a respectiva



construção. Neste caso, a SBP final destinada a serviços de posse privada continuará a ser 50.000 m², aos quais acrescem os 1000 m², correspondentes ao Ninho de Empresas.

Seguidamente os parceiros procederam à adaptação da proposta no sentido de incorporar, da forma mais harmónica possível, o acréscimo da edificabilidade resultante.

Importa agora decidir sobre a localização que melhor convém ao município para a implantação do Ninho de Empresas. Para o efeito juntam-se uma planta e um corte, esquemáticos, da área do pólo de comércio e serviços, bem como um quadro de áreas referente às parcelas 10 a 13 (Anexo 2).

2 – Análise da Situação

Da análise das referidas peças observa-se que é possível localizar o Ninho de Empresas numa das seguintes situações, importando nesta sede decidir qual:

- A. Na Parcela 10, a ocupar um piso inteiro da torre nascente, perfazendo uma área de construção de 1024 m²;
- B. Na Parcela 10, a ocupar um piso inteiro da torre poente, perfazendo uma área de construção de 1024 m²;
- C. Na Parcela 11, a ocupar um piso inteiro da torre nascente, perfazendo uma área de construção de 1024 m²;
- D. Na Parcela 11, a ocupar um piso inteiro da torre poente, perfazendo uma área de construção de 1024 m²;
- E. Na Parcela 12, a ocupar um piso inteiro da torre norte, perfazendo uma área de construção de 1024 m²;
- F. Na Parcela 12, a ocupar dois pisos inteiros da torre sul, perfazendo uma área de construção de 1152 m²;
- G. Na Parcela 13, a ocupar dois pisos inteiros da torre norte, perfazendo uma área de construção de 1152 m²;
- H. Na Parcela 13, a ocupar dois pisos inteiros da torre sul, perfazendo uma área de construção de 1152 m²;

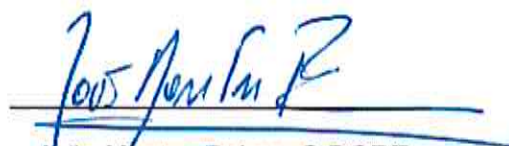


Em termos de encargos financeiros, nas situações referentes a uma edificabilidade de 1024 m² – descritas nos cenários A a E – estima-se um valor de custo para o município da ordem de 726.140€, enquanto que, nas situações referentes a uma edificabilidade de 1152 m² – descritas nos cenários F a H – estima-se um valor de custo para o município da ordem de 816.900€.

3 - Proposta

Não obstante a discrepância do valor dos encargos financeiros para o município e atendendo à solução técnica que melhor se adequa ao funcionamento de um Ninho de Empresas – em face das características das construções em causa – sugiro que a opção incida sobre uma solução em dois pisos.

Neste contexto proponho que a decisão recaia sobre o Cenário H – na Parcela 13, a ocupar dois pisos inteiros da torre sul, perfazendo uma área de construção de 1152 m², estimando-se um valor de custo para o município da ordem de 816.900€ – por entender tratar-se da relação custo/benefício mais vantajosa para o município, em face da localização na zona nuclear do empreendimento, da orientação e exposição solar e da proximidade aos imóveis com valor patrimonial e às parcelas destinadas a equipamentos públicos.



João Montes Palma, C.DORT

Em anexo:

- Cópia da informação técnica I-CMC-2009/2386, de 2009.02.03;
- Cópia dos elementos desenhados e tabelas, com a identificação manuscrita dos cenários ao nível da planta.



ANEXO 1

114

DPE
DEPARTAMENTO DE
PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

Cascais
Câmara Municipal



INFORMAÇÃO

I-CNC 2009/2386
2009.02.03

DE:	DORT - Arq. Catarina Bentes	TOTAL DE PÁGINAS:	2
PARA:	CDORT - Arq. João Montes Palma	DATA:	03.02.2009
C/C:		NOSSA REFERÊNCIA:	
ASSUNTO:	PP Carcavelos Sul - Concretização da área referente ao equipamento "Ninho de Empresas"	VOSSA REFERÊNCIA:	

DORT: 1. DORT 3/2/2009

(ANEXO COM O ENQUADRAMENTO APRESENTADO
E SUBITO QUE SEJA COLHIDA A DECISÃO
SUPERIOR SOBRE A MODIFICAÇÃO A ADAPTAR
PAA EFETOS DA PROPOSTA DE PLANO.
A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR.

Despacho:

Conforme com o
Anexo 2, mas
reduzido a área
para 1.000 m².

090203

[Handwritten signature]

DPE:

Pa. João Lopes

JOÃO MONTES PALMA, Arq.
Chefe da DORT

Na presente se afirma-se de que a
afirmação mais fidedigna e fidedigna no 2.
Conclui-se, no entanto, o facto de se
1.600 m² para a zona, considerando-se
hipótese nº 1.

Na presente, portanto, a hipótese 1. na medida em que o caso de 500 m²
Pretende a presente informação enquadrar o assunto em epígrafe, no sentido de colher decisão
sobre a forma como o equipamento ninho de empresas será concretizado na proposta de Plano de
Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul, em elaboração, na
medida em que:

1. O mesmo se encontra consagrado nos Termos de Referência do Plano, aprovados em
reunião de Câmara a 31.01.2006 sob a proposta n.º 35/2006;
2. No "aditamento ao acordo de 7 de Março de 2006 celebrado entre o Município de Cascais
e a Alves Ribeiro S.A.", aprovado em Reunião de Câmara de 10.11.2008 sob a proposta

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

[Handwritten signature]
3.2.09

VITOR SIEVA, Arg.º Pais.



1408/2008, foi determinado que a SBP correspondente a este equipamento seria efectivada conforme consta da cláusula terceira do mesmo.

Nesse sentido, a redacção da referida clausula estipula o seguinte:

- a) A SBP correspondente será transformada em área de escritórios, construídos em edifícios de serviços previstos no plano e propriedade da Alves Ribeiro S.A. (que se estima em cerca de 50.000m²), cabendo a construção à mesma, bem como a implementação dos projectos e posterior venda ao Município de Cascais da referida área bruta de construção até 1.600m² de SBP;
- b) A inclusão do Ninho, dentro ou fora da área de SBP prevista no plano, será definida no contrato de urbanização previsto no acordo e/ou no plano de financiamento.

Retira-se que será necessária uma decisão quanto a esta questão, nomeadamente se:

1. A área do Ninho de Empresas será deduzida ao valor da edificabilidade prevista no PP para efeitos de serviços. Nesta situação o Município deverá adquirir aquela edificabilidade (1.600m²) a valores de mercado para venda, os quais se estimaram (em termos de ordem de grandeza) numa sondagem de mercado a aferir em sede própria e no momento oportuno, ou seja, no contrato de urbanização. Neste cenário a SBP final destinada a serviços de posse privada será 48.400m², aos quais acrescerão os 1.600m² destinados ao Ninho de Empresas, com um custo para o Município de 4.060.000€.

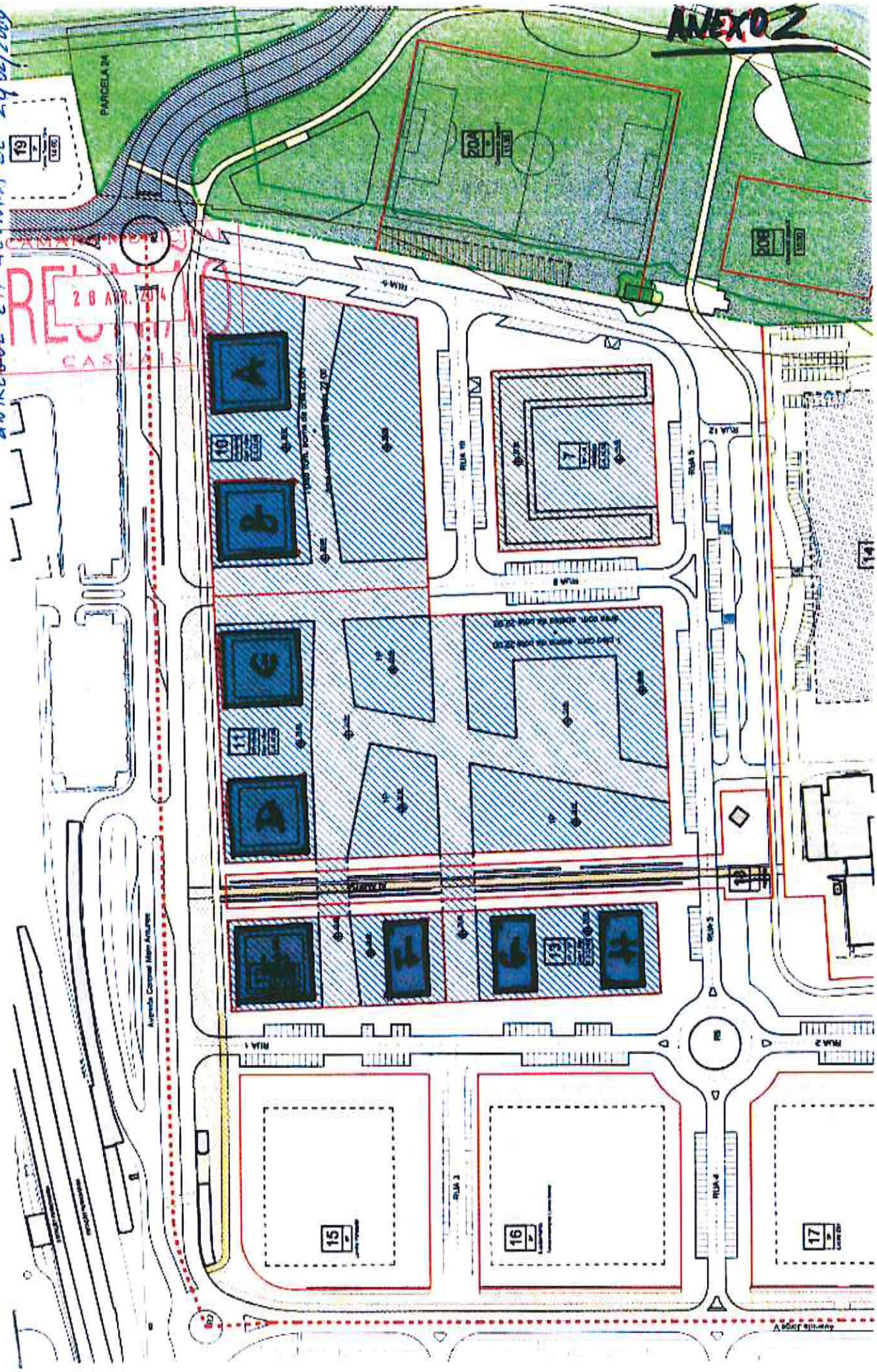
Ou

2. A área do Ninho de Empresas será acrescida à edificabilidade prevista para o PP, devendo para o efeito o Município custear a respectiva construção. Neste caso, a SBP final destinada a serviços de posse privada continuará a ser 50.000m², aos quais acrescem os 1.600m², correspondentes ao Ninho e que terão um custo para o Município de 1.134.592€, segundo valores também estimados.

Face ao exposto, submete-se à decisão superior qual a modalidade a consagrar na continuidade da elaboração do plano.

Catarina Aguiar Bentes
Arquiteta

ENTREGUE EM RUA N. 14 DE 20/02/2009



Desenho:

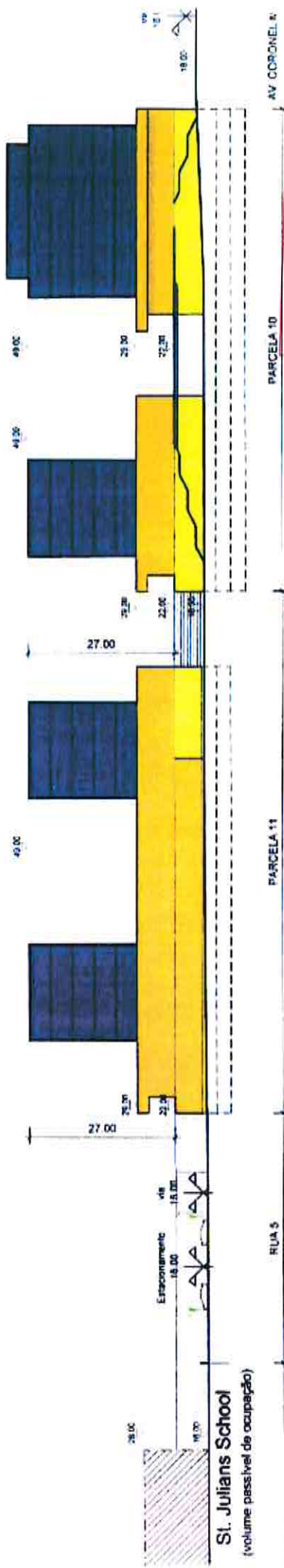
Solução A - 5 Pisos _empena 18m

Escala:

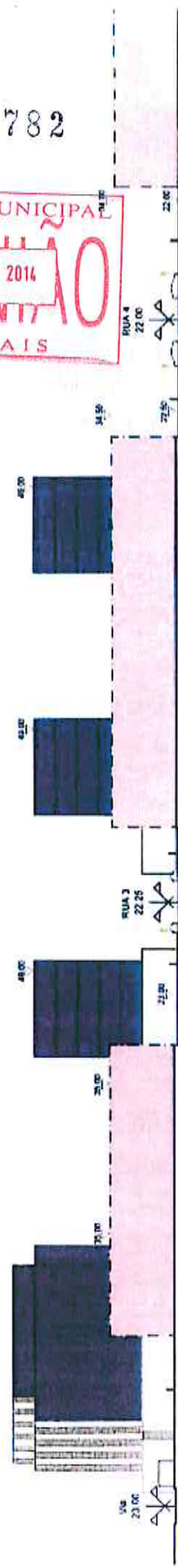
1:2000

Data:

19.02.2009



00782



Av. Coronel Melo Antunes | PARCELA 14 - Centro Paroquial | Rua 3 | PARCELA 15 - Equipamento | Rua 4 | Tendencialmente Centro Saúde | Lmt

SOLUÇÃO A- 5 PISOS_EMPENA 18m



		Área Máxima de Construção(m²)		Nº Pisos	
COMERCIO	Lote 12	1 Lojas	946	1	
		2 Lojas	945	1	
	Lote 13	3 Lojas	2 029	1	
		4 Lojas	2 927	1	
	Lote 11	5 Lojas	1 174	1	
		6 Loja âncora Radical	1 054	1	
		7 Lojas	1 760	1	
		8 Lojas	2 502	1	
		88 Lojas	1 122	1	
	Lote 10	9 Loja âncora (Spa)	4 359	1	
		10 Loja âncora (Fnac)	3 787	1	
		11	2 909	1	
		12 Loja âncora (Super M)	2 400	1	
		13 Loja âncora	900	1	
Total parcial		28.614			
Lote 2	Lojas de Rua	1 265	1		
Lote 9	Loja Residências	500	1		
Total parcial		1.765			
Total Comércio		30.579,0			
SERVIÇOS	Lote 10	1 Torre	6 058	5 + rec	
		2 Torre	6 058	5 + rec	
	Lote 11	3 Torre	5 900	5 + rec	
		4 Torre	5 900	5 + rec	
	Lote 12	5 Torre	5 952	5 + rec	
		6 Edifício Empena 18m	3 026	5	
	Lote 13	7 Edifício Empena 18m	3 039	5	
		8 Edifício Empena 18m	3 027	5	
Total Serviços		38.969			
Total Ser e Com		69.539			

áreas por piso	
piso	recado
1024	576.00
1024	576.00
1024	576.00
1024	576.00
1024	576.00
576	0.00
576	0.00
576	0.00
576	0.00

		Áreas por Piso	
		piso	recado
Lote 10	1 Torre	1024	576.00
Lote 10	2 Torre	1024	576.00
Lote 11	3 Torre	1024	576.00
Lote 11	4 Torre	1024	576.00
Lote 11	5 Torre	1024	576.00
Lote 12	6 Edifício Empena 18m	576	0.00
Lote 12	7 Edifício Empena 18m	576	0.00
Lote 12	8 Edifício Empena 18m	576	0.00

Valores de referência:

Comércio	Serviços
40.539	28.000
30.539	38.000
68.539	

Valor de referência a mais dos limites referência

1.000

Notas

Somou-se 40m² para totalizar 1000m² a mais dos termos construção