

73

PLANO DE PORMENOR PARA A REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DOS TERRENOS DO HOTEL ESTORIL-SOL E ÁREA ENVOLVENTE



PLANO DE PORMENOR - PROGRAMA DE INVESTIMENTO E QUADRO DE FINANCIAMENTO



**Cascais**  
Câmara Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

18 de Agosto 2005



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objectivo listar as bases utilizadas na elaboração de um Cronograma Financeiro das operações necessárias à implementação do "Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área Envolverte".

A implementação do Plano passará pela realização de várias acções na área de intervenção, que abrange cerca de 1,70 hectares e que confronta a Norte com o Parque de Palmela (limite sul deste espaço verde), a Nascente com o Hotel Mirage, a Sul com a EN6 - Av<sup>a</sup> Marginal (eixo da via) e a Poente com terrenos municipais, actual acesso Sul do Parque de Palmela.

## 2. INVESTIMENTOS

O Plano tem como principal objectivo requalificar a zona urbana da entrada de Cascais, dotando-a de soluções com elevados padrões arquitectónicos e urbanísticos.

Por este motivo, e com consentimento da Câmara Municipal de Cascais, acordou-se ser do interesse municipal realizar as intervenções nas áreas vizinhas à acima descrita em simultâneo ao investimento a efectuar pela Sociedade Estoril Sol.

Assim, dividiram-se os investimentos a realizar da seguinte forma:

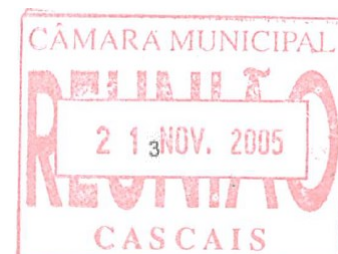
**Investimento Privado**, da responsabilidade da Sociedade Estoril-Sol SGPS, SA, que terá a seu cargo a elaboração das seguintes obras:

- a) Demolição do actual Hotel Estoril-Sol
- b) Complexo Imobiliário, com 30.000m<sup>2</sup> de área bruta de construção à superfície e respectiva obra de Arranjos Exteriores numa área envolvente da edificação de 20.000m<sup>2</sup> (as vias de serviço ao Complexo estão contempladas nesta intervenção).
- c) Construção de um parque de estacionamento em cave, no interior da parcela A do Plano, a constituir em fracção autónoma, para estacionamento público.
- d) Desvio das infraestruturas da Avenida Marginal numa faixa de 180m limitada pela frente do Complexo Imobiliário, necessárias pela sobreposição da implantação das caves ao traçado das redes existentes.

De acordo com os Termos de Referência aprovados que constituem o Anexo I do Relatório do Plano, a "Recuperação do Hotel Miramar" e a "Edificação do Hotel sobre o Casino Estoril", fazem também parte do Investimento Privado, não se incluindo no entanto nesta fase dos trabalhos.

**Investimento Público**, da responsabilidade da Câmara Municipal de Cascais, tendo a seu cargo as seguintes intervenções:

- a) Construção de uma praça de entrada do Parque Palmela, intervenção a efectuar numa área de 5.465m<sup>2</sup>;
- b) Construção de nova passagem pedonal inferior à Avenida Marginal, estabelecendo ligação entre a nova praça de entrada do Parque Palmela e o Paredão, numa extensão de aproximadamente 44m;
- c) Reperfilamento da Avenida Marginal, numa extensão de 1.060m. Sabendo-se que objectivo maior desta intervenção é requalificar a zona da entrada de Cascais, mostra-se de grande importância reperfilizar toda a extensão da Av. e não só uma extensão limitada pelo Plano. Esta intervenção será de grande valia quer para o Município, quer para futuros investidores nos terrenos acessíveis pela Marginal. É com base neste contexto que se propõe o reperfilamento total da Avenida Marginal, entre o acesso à estação de Monte-Estoril e a rotunda existente entre a Av Marginal e a Av. de Sintra;
- d) Requalificação do material vegetal do Parque Palmela, numa área de 36.680m<sup>2</sup>;
- e) Reformulação da Entrada do Parque Palmela pela Av. da Venezuela, intervenção com uma área de 1.937m<sup>2</sup>;
- f) Extensão do Parque Palmela a Norte, até à Av. de Pádua, construção e plantação nova de uma área de 14.320m<sup>2</sup>;
- g) Requalificação do material vegetal do Chão do Parque, numa área de 4.135m<sup>2</sup>;
- h) Elaboração dos Estudos e Projectos das obras listadas nas alíneas anteriores.





### 3. VALORES DE OBRAS

Tomando por base os elementos disponíveis, elaborou-se um quadro resumo (Quadro I) onde figuram, para cada um dos Investimentos, as obras que lhe são afectas e as características (áreas, extensões e custos) que permitiram atribuir nesta fase valores de obras.

### 4. PLANEAMENTO DE OBRAS

O Planeamento das diferentes obras foi efectuado com base nos prazos abaixo listados:

#### Investimento Privado

- 1º- Obra de Demolição do actual Hotel Estoril-Sol - 6 meses de duração, com início no Mês 02.
- 2º- Desvio das Infraestruturas frente ao novo Complexo Imobiliário – 6 meses de duração, com início no Mês 04.
- 3º- Obra do Complexo Imobiliário, arranjos exteriores e estacionamento – 24 meses de duração, com início no Mês 08, após conclusão da Demolição do Hotel Estoril-Sol.

#### Investimento Público

- 4º- Praça de Entrada do Parque Palmela – 6 meses de duração, com início no Mês 20.
- 5º- Passagem Inferior – 9 meses de duração, com início no Mês 23, 3 meses após o início da obra da Praça de Entrada do Parque Palmela, decorrendo em simultâneo com esta durante 3 meses (tempo necessário para a execução do troço da Passagem Inferior implantado na Praça de Entrada do Parque Palmela). A sua conclusão aponta-se para um mês antes da data de conclusão do Complexo imobiliário.
- 6º- Reperfilamento da Av. Marginal – 12 meses de duração, com início no Mês 20, prevendo-se a sua conclusão para a data de conclusão da Passagem Inferior.
- 7º- Requalificação do Material Vegetal do Parque Palmela, Reformulação da Entrada do Parque Palmela pela Av. da Venezuela, Extensão do Parque Palmela a Norte e Requalificação do Material Vegetal do Chão do Parque – obras com durações de 4, 6, 8 e 3 meses respectivamente, tendo-se estipulado que estarão concluídas na data de conclusão da obra do Complexo Imobiliário.



## 5. FUNDOS

Consideraram-se dois tipos de Fundos, aqueles que serão utilizados no Investimento Privado, e que serão obtidos pela Sociedade Estoril Sol, SGPS, SA e os que serão utilizados no Investimento Público.

No que diz respeito ao investimento Privado, o valor apresentado no Cronograma Financeiro anexo corresponde à totalidade do valor do Investimento a levar a cabo pela Sociedade Estoril Sol, SGPS, SA.

No que diz respeito ao Investimento Público, e de acordo com o estabelecido nos Termos de Referência de 05/04/2004, ponto 7, o Promotor (Sociedade Estoril Sol, SGPS, SA) comprometeu-se a ceder à Autarquia, sob a forma de Fundos Compensatórios, a verba de 5.391.659 €, para participação no pagamento das obras de Investimento Público. Tal como se pode verificar nos valores apresentados no Cronograma Financeiro, a verba necessária para efectuar as obras de interesse público têm um valor superior ao valor dos Fundos Compensatórios Estoril-Sol, tendo essa diferença que ser suportada pela Câmara Municipal de Cascais e por outros investidores que ao investirem nos terrenos vizinhos à avenida beneficiarão da obra de reperfilamento da mesma.

Os valores apresentados para estes dois fundos obtiveram-se da seguinte forma:

$$\text{Fundos Compensatórios "Outros"} \quad FC_{\text{"Outros"}} = VO_{\text{Av.Marginal}} / L_{\text{Av.Marginal}} \times L_{\text{"Outros"}}$$

Em que:

$$FC_{\text{"Outros"}} = \text{Fundos Compensatórios "Outros"} \quad (882.491\text{€})$$

$$VO_{\text{Av.Marginal}} = \text{Valor da Obra do reperfilamento da Avenida Marginal, estimado nesta fase} \\ (2.869.920\text{€})$$

$$L_{\text{Av.Marginal}} = \text{Extensão total da intervenção de Reperfilamento da Avenida Marginal} \quad (1.060\text{m})$$

$$L_{\text{Outros}} = \text{Extensão da intervenção de Reperfilamento da Avenida Marginal que se prevê ser} \\ \text{suportada por "Outros"} \quad (300\text{m})$$





Fundos Câmara Municipal de Cascais  $F_{CMC} = V_{Inv. Público} - FC_{Estoril Sol} - FC_{Outros}$

Em que

$F_{CMC}$  = Fundos Câmara Municipal de Cascais (2.304.775€)

$V_{Inv. Público}$  = Valor total do Investimento Público (8.578.925€)

$FC_{Estoril Sol}$  = Fundos Compensatórios Estoril Sol (5.391.659€)

$FC_{Outros}$  = Fundos Compensatórios (Outros) (882.491€)

Os valores acima dispostos encontram-se particularizados nos quadros seguintes, designadamente no **Quadro I – Investimentos / Valores de Obras** e no **Quadro II – Cronograma Financeiro**.

Cumpra apenas esclarecer que no **Quadro II – Cronograma Financeiro**, a referência ao **Mês 1** se deve entender como sendo o mês seguinte à publicação no Diário da República do Plano de Pormenor do Estoril-Sol.



QUADRO I – INVESTIMENTOS / VALORES DE OBRAS



PLANO DE PORMENOR PARA A REESTRUTURAÇÃO DOS TERRENOS DO HOTEL ESTORIL-SOL E ÁREA ENVOLVENTE

80  


QUADRO I - INVESTIMENTOS / VALORES DE OBRAS

INVESTIMENTOS	PRIVADO			PÚBLICO		
	Área (m²) / Comprim (m)	€/ m² ou €/ ml	Valor (€)	Área (m²) / Comprim (m)	€/ m² ou €/ ml	Valor (€)
Demolição do Hotel Estoril-Sol			2.380.000,00 €			
Desvio de Infraestruturas de Abastecimento de Água e Telecomunicações	180,0	525,00 €	94.500,00 €			
Complexo Imobiliário			36.589.181,07 €			
Praça de Entrada do Parque				5.485,0	121,50 €	808.681,08 €
Passagem inferior (construção nova)				440,0	4.545,45 €	2.000.000,00 €
Reparlamento da Av. Marginal (1.060m)				1.060,0	2.707,47 €	2.809.816,66 €
Requalificação do Material Vegetal do Parque Palmela				36.660,0	17,50 €	641.900,00 €
Reformulação da Entrada do Parque Palmela pela Av. de Venezuela				1.937,00 €	121,50 €	235.345,50 €
Extensão do Parque Palmela a Norte, até à Av. de Pádua				14.320,0	75,00 €	1.074.000,00 €
Requalificação do Material Vegetal do Chão do Parque				4.135,0	17,50 €	72.362,50 €
ESTUDOS E PROJECTOS						796.716,34 €
LICENCIAMENTOS E ADJUDICAÇÕES						80.000,00 €
			39.063.681,07 €			8.578.925,10 €







QUADRO II – CRONOGRAMA FINANCEIRO



PLANO DE PORMENOR PARA A REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DOS TERRENOS DO HOTEL ESTORIL-SOL E ÁREA ENVOLVENTE

QUADRO II - CRONOGRAMA FINANCEIRO

INVESTIMENTO PRIVADO					
INVESTIMENTO	VALOR	nº meses	% / mês		VALOR TOTAL
DEMOLIÇÃO DO HOTEL ESTORIL SOL	2.380.000 €	6	396.667 €		
DESVIO DE INFRAESTRUTURAS	94.500 €	6	15.750 €		
COMPLEXO IMOBILIÁRIO	36.589.181 €	24	1.524.549 €		
<b>TOTAL INVESTIMENTO PRIVADO</b>					<b>39.063.681 €</b>
FUNDOS					
ESTORIL SOL	39.063.681 €				39.063.681 €
					0 €
INVESTIMENTO PÚBLICO					
INVESTIMENTO	VALOR	nº meses	% / mês	% / mês	
ESTUDOS E PROJECTOS (Praça de Entrada do PP, Passagem Pedonal Inferior, Reperfilamento da Av. Marginal, Requalificação do Material Vegetal do PP, Reformulação da Entrada do PP pela Av. Venezuela e Extensões do Parque)	796.716 €	9	100.000 €	65.572 €	
LICENCIAMENTOS E ADJUDICAÇÕES	80.000 €	16	5.000 €		
PRAÇA DE ENTRADA DO PARQUE	809.681 €	6	134.780 €		
PASSAGEM PEDONAL INFERIOR (construção nova)	2.000.000 €	9	222.222 €		
REPERFILAMENTO DA AVENIDA MARGINAL (1,060m)	2.869.920 €	12	239.160 €		
REQUALIFICAÇÃO DO MATERIAL VEGETAL DO PARQUE PALMELA	641.900 €	4	160.475 €		
REFORMULAÇÃO DA ENTRADA DO P. PALMELA PELA AV. DA VENEZUELA	235.346 €	6	39.224 €		
EXTENSÃO DO PARQUE PALMELA A NORTE, ATÉ AV. PÁDUA	1.074.000 €	8	134.250 €		
REQUALIFICAÇÃO DO MATERIAL VEGETAL DO CHÃO DO PARQUE	72.363 €	3	24.121 €		
<b>TOTAL INVESTIMENTO PÚBLICO</b>	<b>8.578.925 €</b>				<b>8.578.925 €</b>
FUNDOS					
FUNDOS COMPENSATÓRIOS ESTORIL SOL	5.391.659 €				5.391.659 €
FUNDOS COMPENSATÓRIOS (OUTROS)	882.491 €				882.491 €
CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS	2.304.775 €				2.304.775 €
					0 €

Mês 24	Mês 25	Mês 26	Mês 27	Mês 28	Mês 29	Mês 30	Mês 31	Mês 32	Mês 33	Total
										2.380.000 €
										94.500 €
1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.143.412 €		36.589.181 €
1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.143.412 €	0 €	39.083.881 €
1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.143.412 €			39.083.881 €
1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.143.412 €	0 €	0 €	39.083.881 €
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-381.137 €	-1.143.412 €	0 €	0 €
1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.524.549 €	1.143.412 €	0 €	0 €	0 €

										796.716 €
										80.000 €
134.780 €	134.780 €									808.681 €
222.222 €	222.222 €	222.222 €	222.222 €	222.222 €	222.222 €	222.222 €	222.222 €			2.000.000 €
239.160 €	239.160 €	239.160 €	239.160 €	239.160 €	239.160 €	239.160 €	239.160 €			2.869.920 €
					180.475 €	180.475 €	180.475 €	180.475 €		641.900 €
			39.224 €	39.224 €	39.224 €	39.224 €	39.224 €	39.224 €		235.346 €
	134.250 €	134.250 €	134.250 €	134.250 €	134.250 €	134.250 €	134.250 €	134.250 €		1.074.000 €
						24.121 €	24.121 €	24.121 €		72.363 €
596.162 €	730.412 €	595.632 €	634.856 €	634.856 €	795.331 €	819.452 €	819.452 €	358.070 €		5.678.925 €
730.412 €	595.632 €	634.856 €	239.897 €							5.391.659 €
			394.959 €	487.532 €						882.491 €
				307.800 €	810.452 €	810.452 €	358.070 €			2.304.775 €
730.412 €	595.632 €	634.856 €	634.856 €	795.331 €	819.452 €	819.452 €	358.070 €	0 €	0 €	5.678.925 €
134.250 €	-134.780 €	39.224 €	0 €	180.475 €	24.121 €	0 €	-461.382 €	-358.070 €	0 €	0 €
730.412 €	595.632 €	634.856 €	634.856 €	795.331 €	819.452 €	819.452 €	358.070 €	0 €	0 €	0 €

