

40

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



PLANO DE PORMENOR - RELATÓRIO DO PLANO



Cascais
Câmara Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

09 de Setembro 2005



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS
Pelouro de Planeamento Estratégico

Direcção:

António d'Orey Capucho, Dr., Presidente da Câmara

Departamento de Planeamento Estratégico
Divisão de Ordenamento do Território

Coordenação da Elaboração:

Vitor Silva, Mestre Arqt.º Paisagista, Director de Departamento de Planeamento Estratégico
João Montes Palma, Arqt.º, Chefe de Divisão de Ordenamento do Território

Planeamento e Urbanismo:

Maria João Gonçalves, Arqt.ª

Paisagismo:

Adélia Matos, Arqt.ª Paisagista

Infra-estruturas e Especialidades de Engenharia:

Eugénio Rosa, Eng.º Civil

Trânsito e Espaços Públicos:

José Luis Bacelar, Arqt.º, Chefe de Divisão do Trânsito e Espaços Públicos
Fernando Gouveia, Arqt.º

Apoio Jurídico:

António da Mota Lopes, Jurista, Director de Departamento dos Assuntos Jurídicos
Marília Gomes da Silva, Jurista
Avelino Oliveira, Jurista

Colaboradores:

Ricardo Diniz, Arqt.º
Margarida Caldas, Eng.ª Ambiente
Paula Portela, Dr.ª, Financiamento
Carlos Filomeno, Geógrafo, Chefe de Divisão de Planeamento, Infraestruturas e Equipamentos
Catarina Bentes, Arqt.ª
Nuno Serrano, Arqt.º



Diogo Capucho, Arqt.º

Carlos Santos, Gráfico

Frederico Brotas de Carvalho, Eng.º Hidráulico da TECHNIP Portugal

Parceria (deliberação de reunião da Câmara de 19 Abril, 2004)
com a ESTORIL-SOL, SGPS, S.A.

42




COLABORAÇÃO:

GB - ARQUITECTOS, LDA., Gonçalo Byrne, Arqt.º

AFASSOCIADOS, Projectos de Engenharia, S.A.

GABINETE DE ARQUITECTURA PAISAGISTA,
Francisco Caldeira Cabral e Elsa Matos Severino

PLMJ - A.M. Pereira, Sáragga Leal, Oliveira Martins, Júdice e Assoc.
Sociedade de Advogados - até 11 de Julho de 2005

SÉRVULO CORREIA & ASSOCIADOS,
Sociedade de Advogados. - desde 11 de Julho de 2005

EPP – Engenharia Projecto e Planeamento Industrial, Lda.

ISQ-Instituto de Soldadura e Qualidade, Laboratório de Ruído

CERTIPROJECTO, Lda., Divisão de acústica aplicada

TIS.pt - Departamento de Engenharia de Tráfego



44


1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório constitui a síntese dos fundamentos que determinaram a elaboração do *Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística dos Terrenos do Hotel Estoril-Sol e Área envolvente* (doravante Plano, PPES ou Plano de Pormenor), a elaborar nos termos do artigo 91.º, n.º 2, alínea e) do Decreto-lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na sua redacção actual, conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro (doravante RJIGT).

O Plano visa disciplinar não só a ocupação urbanística da respectiva área de intervenção, concretizando o protocolo celebrado entre o Município de Cascais e a Sociedade Estoril-Sol, SGPS, S.A. no dia 3 de Fevereiro de 2003 (doravante Protocolo), com as alterações introduzidas e aprovadas pela Câmara Municipal em deliberação datada de 19 de Abril de 2004, como os objectivos próprios e genéricos consagrados no Plano Director Municipal de Cascais (doravante PDM de Cascais).

Neste seguimento, igualmente através de deliberação camarária, foi adoptada, para efeitos de apresentação do Plano, a modalidade de regime simplificado, nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 91.º do RJIGT.

Após a ratificação do Plano de Pormenor será promovida a competente alteração ao PDM de Cascais, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, publicada no Diário da República, 1.ª Série B, n.º 139, de 19 de Junho, e sujeito a Medidas Preventivas, ratificadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/2003, publicada no Diário da República, 1.ª Série B, n.º 39, de 15 de Fevereiro.





2. DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

2.1. Delimitação e Localização

A Área de Intervenção do PPES abrange, nos termos da Proposta Camarária n.º 697/2004, de 5 de Julho, uma área de terreno com cerca de 1,70 hectares, localizada no Concelho e Freguesia de Cascais, confrontando:

- a Norte, com o Parque Palmela (consistindo o limite sul deste espaço verde) e malha urbana consolidada;
- a Nascente, com o Hotel Mirage;
- a Sul, com a Av. Marginal (eixo da Via);
- a Poente, com terrenos municipais – acesso Sul do Parque Palmela.

A Área de Intervenção do Plano compreende o terreno de implantação do Hotel Estoril-Sol e respectivos acessos a Sul, bem como o espaço público contíguo à entrada Norte do Parque Palmela – actualmente designado por Travessa do Passeio do Parque –, sendo 15.488 m² propriedade da Estoril - Sol, S.A. e os remanescentes terrenos municipais.

2.2. Caracterização do Local

A Área de Intervenção situa-se na desembocadura do Vale da Ribeira da Castelhana, frente ao Oceano Atlântico, assumindo especial relevância urbanística na entrada da Vila de Cascais.

Morfologicamente, o território caracteriza-se pela forte presença do Vale encaixado da Ribeira da Castelhana, reforçada pela extensa mata do Parque Palmela, que se prolonga pela encosta poente até à Marginal. Na encosta nascente, o morro que desce do Monte Estoril, em frente ao qual está implantado actualmente o Hotel Estoril-Sol, eleva-se abruptamente mais de 30 metros acima da cota da Av. Marginal.

A Norte, o Parque Palmela, área de reserva ecológica, estende uma mata de vegetação densa, cobrindo ambas as encostas do Vale da Ribeira da Castelhana.

O Parque era inicialmente propriedade do antigo Conde de Palmela, então constituído pela unidade formada pela casa da família e pela vasta faixa de terreno que se estendia a Norte.

Contudo, o que hoje é conhecido por "Parque Palmela" era então somente o jardim da casa.

A Nascente do Estoril-Sol encontra-se um novo hotel, designadamente o Hotel Miragem.

A Sul – para além da Avenida Marginal e da linha-férrea – junto ao mar e sobre o antigo Baluarte de Nossa Senhora da Conceição, encontra-se o Palacete dos Duques de Palmela, construído em 1873.

Até meados do Século XIX, a grande maioria das casas de Cascais era de concepção modesta.

A *Casa dos Palmela* foi considerada a primeira residência de qualidade edificada no “Cascais novo”, marcando a viragem da vida social cascaense, fortemente impulsionada pela presença da Corte nos meses de Verão.

Foi iniciativa dos terceiros Duques de Palmela, com projecto de Thomas Henry Wyatt, um arquitecto inglês de renome no contexto Vitoriano.

Este Palacete e o Forte de Nossa Senhora da Conceição são, aliás, imóveis de inegável interesse patrimonial, tendo o segundo sido classificado como património de interesse público, enquanto que o primeiro se encontra em vias da mesma classificação pelo IPPAR.

A construção da linha-férrea em 1889 e a posterior abertura da Avenida Marginal, na década de 40, vieram, contudo, separar e criar uma barreira entre o Palacete e as matas envolventes, provocando ao mesmo tempo uma clara e efectiva dissociação entre a desembocadura do vale e o mar.

A vasta mata de outrora foi subsequentemente, ao longo deste século, reduzida pela construção de bairros de moradias e de prédios nos altos das encostas, processo esse que teve continuação até tempos mais recentes.

O edifício do Hotel Estoril-Sol assenta numa plataforma, à cota da Av. Marginal, desenvolvendo-se numa construção que atinge 20 pisos, no corpo principal.

A Poente do corpo principal localiza-se um segundo corpo, com cerca de 7 pisos, recuado em relação ao plano marginal, implantado no alinhamento da encosta Nascente do Vale.

Um corpo mais baixo, com altura variável entre os dois e os três pisos, estende-se para Poente, ao longo da Avenida Marginal, impedindo a leitura do Vale e contrariando a fisiografia natural do terreno. Esta área alberga a zona comercial, o estacionamento e a piscina do Hotel.

Em termos gerais, a volumetria do Hotel Estoril-Sol tem uma presença marcante na entrada da Vila e na paisagem da Baía de Cascais.

Ao longo dos anos, esta presença tem sido alvo de acesa polémica, essencialmente em torno da sua volumetria, considerada pela Câmara Municipal como sendo "*excessiva, agressiva e desintegrada da paisagem*".



3. DA ARTICULAÇÃO COM O PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS

A área de intervenção do Plano integra-se no âmbito territorial do Município de Cascais, encontrando-se, enquanto tal, submetida ao disposto no respectivo PDM.

Ora, da análise do PDM de Cascais resulta que:

a) - A área em estudo insere-se, em termos de ordenamento, nas seguintes Classes de Espaço:

- *Espaço de Equipamento*, nos termos do artigo 51.º do Regulamento do PDM (doravante RPDM);
- *Espaço Canal*, nos termos do artigo 53.º do RPDM;
- *Espaço Urbano de Baixa Densidade*, nos termos dos artigos 24º e 25º do RPDM;
- *Espaço Cultural e Natural de Nível 1*, nos termos do artigo 52º do RPDM;
- *Espaço de Protecção e Enquadramento*, nos termos do artigo 50.º do RPDM;

b) - A área em causa está também sujeita às seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Área Terrestre de Protecção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira, nos termos do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Cascais (Cidadela) – Forte de São Julião da Barra, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/98, de 19 de Outubro;
- Zona de Servidão do Forte de Nossa Senhora da Conceição / Palacete dos Duques de Palmela, tendo o primeiro sido classificado como património de interesse público, nos termos do Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro, enquanto que o segundo se encontra em vias da mesma classificação pelo IPPAR, seguindo despacho homologatório do Ministro da Cultura, datado de 2 de Junho de 2003;
- Área de Protecção de Marcos Geodésicos, atento o disposto no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril;

49


- Domínio Público Hídrico, designadamente o Domínio Hídrico de Maré e o Domínio Hídrico da Ribeira da Castelhana, nos termos do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com a redacção conferida pela Lei n.º 16/2003, de 4 de Junho; Decreto-Lei n.º 336/98, de 3 de Novembro; Decretos-Lei n.ºs 45/94 (com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 166/97, de 2 de Julho), 46/94 (com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 234/98, de 22 de Julho) e 47/94 (com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 113/97, de 10 de Maio), todos de 22 de Fevereiro;
- Reserva Ecológica Nacional – (doravante REN), nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de Abril;
- Área de protecção à Rede de Distribuição de Águas, designadamente a Condução de Cascais, de acordo com o disposto no n.º2 do artigo 9.º do RPDM;
- Rede Primária de Âmbito Municipal Existente, nos termos do disposto no artigo 14.º do RPDM;
- Rede Municipal Existente, actualmente designada Av. Marginal de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de Julho de 1998, nos termos do disposto no artigo 14.º RPDM.

A actual Carta Nacional da REN, aprovada por Resolução do Conselho de Ministros n.º 155/95, de 25 Novembro, faz incidir o traçado da área afecta à zona de reserva ecológica sobre uma faixa da área de intervenção do Plano, bem como sobre o parque de estacionamento existente na entrada do Parque Palmela e o terreno designado como Chão do Parque.

Quanto à área de intervenção do Plano, e na medida em que, incompreensivelmente, a supra mencionada Carta não faz qualquer menção à parte do edifício do Hotel Estoril-Sol abrangida pela Reserva Ecológica Nacional, a mesma deverá ser objecto de uma rectificação, de forma a esclarecer a inaplicabilidade da condicionante em causa, criando condições para a ratificação do PPES.

No que concerne à construção da Praça Pública a levar a cabo nos terrenos do actual parque de estacionamento, a mesma configura, inequivocamente uma obra de interesse público. Como tal, este foi já reconhecido pelo Município de Cascais e posteriormente declarado, nos termos e para os efeitos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º



93/90, de 9 de Março, na sua versão actual, em processo simultâneo com o de aprovação do Plano.

É ainda de referir que o marco geodésico – actualmente existente na cobertura do Hotel Estoril Sol – será removido para efeitos de implementação do Plano, prevendo-se o seu reposicionamento na cobertura do Grande Hotel Monte Estoril, sito nesta freguesia, de acordo com instruções do Instituto Geográfico Português (os encargos financeiros inerentes serão integralmente suportados pela actual proprietária do Hotel Estoril-Sol, sem necessidade, portanto, de afectação de fundos públicos) . Consequentemente a área do Plano de Pormenor deixará de ficar sujeita à condicionante da área de protecção daquele marco.



4. CONTEÚDO E OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS

Com a demolição do Hotel Estoril-Sol e a construção do novo empreendimento, na sequência do Protocolo subscrito pela empresa proprietária e pela Câmara Municipal de Cascais, inaugura-se um novo ciclo de vida neste local.

O novo complexo imobiliário, apresentado nas condições do referido Protocolo, prevê uma requalificação urbana da entrada de Cascais, obedecendo a elevados padrões arquitectónicos e urbanísticos.

Desta forma, de acordo com os Termos de Referência aprovados, assumindo-se a alteração de uso do solo, resulta uma redução em cerca de 32% face à área de construção actualmente existente acima do solo, traduzida na redução dos actuais 44.000m² de edificabilidade máxima para 30.000m², representada nos seguintes termos:

- Uma área comercial com aproximadamente 1.200 m²;
- Uma área habitacional não superior a 28.800 m².

Concomitantemente, o PPES deve ainda propiciar a potencialização de sinergias entre a Vila de Cascais e o Parque Palmela, de forma a consolidar a expressão deste enquanto uma das últimas áreas de reserva ecológica sobreviventes no litoral do Concelho e funcionando, enquanto tal, como elemento de atracção de público.

Todas as áreas objecto do Protocolo e, conseqüentemente, do PPES, incidem sobre a totalidade das superfícies de construção acima do solo (incluindo áreas técnicas e varandas), independentemente das definições e preceitos constantes do PDM de Cascais.

Afigura-se ainda como objectivo fundamental alcançar a desobstrução e valorização da entrada principal do Parque Palmela, hoje afunilada e escondida por um parque municipal de estacionamento de superfície.

Com a desobstrução desta área e a forte redução do grande embasamento que constitui a actual plataforma da piscina do Hotel Estoril-Sol, fica favorecido e valorizado o espaço de comunicação entre o Parque e a Avenida Marginal, tornando-o apto a integrar uma expressiva praça de uso público.

Visa-se ainda com esta "abertura" reforçar a relação entre o Parque e a Casa Palmela.

Pretende igualmente favorecer-se uma mais clara e directa comunicação entre aquela praça e o passeio marítimo (doravante Paredão), promovendo, conseqüentemente, as relações visuais e pedonais entre o Parque Palmela e o Paredão, contribuindo, assim, para atenuar o impacto negativo da presença das fortes barreiras físicas representadas pela Av. Marginal e pela linha-férrea.

Em termos gerais, no respeitante à caracterização volumétrica do futuro Plano de Pormenor, este deverá adequar-se à relação com a envolvente consolidada, enquadrando a construção proposta nas áreas adjacentes ao morro Norte e à empena do Hotel Miragem.

Admite-se, num ou noutro ponto de "referência" das construções propostas, que a cota da cêrcea estipulada no Protocolo possa ser ligeiramente ultrapassada, mas apenas no caso em que essa situação contribua decisivamente para a qualificação da solução arquitectónica proposta e do enquadramento paisagístico no lugar.

A área comercial, actualmente localizada na base das piscinas do Hotel, será ainda reformulada, de modo a que seja menos acentuado o impacto negativo do trânsito intenso da Avenida Marginal.

Para além dos objectivos gerais que antecedem, serão ainda considerados os seguintes objectivos específicos:

- a) - A implantação das construções, no terreno onde está actualmente erguido o Hotel Estoril-Sol;
- b) - A definição de novos alinhamentos, nomeadamente o recuo do plano principal da fachada Sul da nova edificação em relação à Avenida Marginal, visando o alinhamento com a fachada Sul do Hotel Miragem;

RELATÓRIO DO PLANO



- c) - A valorização da relação visual entre o Parque e a Casa Palmela, preservando a memória e a qualidade do lugar;
- d) - A ligação apropriada à rede viária, sem cruzamento com a marginal e adequada ao impacto viário previsível da proposta imobiliária;
- e) - A dotação de estacionamento com o número de lugares adequado, nos termos do Regulamento do PDM;
- f) - Proporcionar estacionamento público de apoio ao Parque Palmela, à praia e ao Paredão, em subsolo e em fracção autónoma a criar no interior do futuro lote da Estoril-Sol, com capacidade mínima para 100 lugares, destinados a viaturas ligeiras.



5. DA PROPOSTA

O Plano prevê a demolição do edificado existente na área de intervenção descrita *supra*, a qual deixará a descoberto uma cicatriz profunda na topografia do terreno, acentuada pela excessiva inclinação do muro de contenção de terras actualmente existente.

Como tal, aquele instrumento determina a realização de uma operação de consolidação e remodelação do terreno, de forma a estabilizar o talude existente e a possibilitar uma transição gradual entre a cota alta e o nível da Avenida Marginal, permitido ainda o adequado embasamento da edificação projectada, a saber: um complexo habitacional (com uma área máxima de construção de 28.800 m² acima do solo e um número máximo de 150 fogos) e uma área de comércio, com aproximadamente 1.200 m², assistidas por uma piscina e zona ajardinada comuns bem como estacionamento em cave.

Na base do referido talude e acima da cota variável da Avenida Marginal, prevê-se a reposição de uma plataforma de assentamento ou logradouro da área identificada como Parcela A na Planta Síntese de Implantação.

Abaixo do nível dessa plataforma serão criadas áreas de estacionamento e acessibilidades do complexo imobiliário.

As áreas comerciais previstas terão acessibilidade directa a partir da Avenida Marginal ou da Praça Pública e serão constituídas por unidades comerciais com áreas máximas inferiores a 500 m².

Uma vez que a circulação de veículos compreenderá o acesso e parqueamento de viaturas pesadas para cargas e descargas, recolha de resíduos sólidos urbanos e outros, propõe-se uma demarcação de acessibilidades (rodoviária e pedonal) no interior da área identificada como Parcela A na Planta Síntese de Implantação, garantindo ao mesmo tempo um pé-direito que possibilite a realização do acesso e manobras de viaturas pesadas em condições de conforto e segurança.

O estacionamento será, como *supra* mencionado, realizado em cave, dimensionado de acordo com as disposições constantes do PDM e do quadro anexo à Planta Síntese de Implantação I do Plano, contemplando, nomeadamente, 100 unidades de parqueamento para viaturas ligeiras para uso público, em fracção autónoma.

Sobre a plataforma, encontra-se prevista a implantação de unidades habitacionais, com uma área bruta de construção máxima correspondente a 28.800 m². A altura máxima de construção acima do solo é de 15 pisos.

O complexo imobiliário projectado será dotado de acessibilidade viária directa a partir da Avenida Marginal e pedonal a partir da Praça Pública, a uma cota de 12,55 metros.

A sua implementação determina a necessidade de alteração do uso previsto para a área de intervenção, à luz do actualmente previsto pelo PDM de Cascais, para a categoria de *Espaço de Desenvolvimento Singular*, tal como descrita no artigo 44.º do seu Regulamento.

Como tal, o Plano deverá ser objecto de ratificação governamental, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80º do RJIGT.

A fachada Sul do futuro empreendimento deverá respeitar o alinhamento do embasamento do Hotel Mirage.

Contudo, e apenas na sequência de exigências formais e funcionais aquando da definição do projecto de arquitectura, poderá vir a existir uma consola, nas seguintes condições:

- a) – A extensão de fachada da consola será menor ou igual a 22 m (vinte e dois).
- b) A altura de fachada da consola poderá ser equivalente, no máximo, a cinco pisos de habitação.
- c) A consola deverá desenvolver-se a partir da altura máxima do edifício e estará sujeita aos parâmetros mencionados em a) e b).

A eliminação do estacionamento municipal que actualmente ocupa os terrenos fronteiriços ao acesso Sul do Parque Palmela, bem como o alargamento do próprio Parque para Sul –



sobre a área compreendida entre a sua actual entrada e a Avenida Marginal – darão lugar à construção de uma ampla praça pública.

Com vista à melhoria das acessibilidades pedonais, prevê-se ainda a construção de uma nova passagem pedonal subterrânea no sentido Norte-Sul, atenuando o impacto negativo oferecido pela Avenida Marginal e pela linha-férrea.

Por seu turno, nas eventuais situações de confrontação da área de intervenção do Plano com áreas pertencentes ao Domínio Público Marítimo, optou-se pela seguinte solução:

- a) Manutenção da actual delimitação do Domínio Público Marítimo; e,
- b) Sujeição da parte da área de intervenção do Plano inserida no Domínio Público Hidrico a uma utilização de carácter público e ao pagamento da devida taxa de utilização, nos termos da legislação aplicável.



5f


6. DA EXECUÇÃO DO PLANO

A execução do Plano deverá realizar-se no âmbito da cooperação estabelecida entre o proprietário dos terrenos onde se encontra actualmente implantado o Hotel Estoril-Sol e o Município de Cascais.

Com efeito, os critérios de distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes do Plano encontram-se ponderados no conteúdo material do Protocolo celebrado entre aquelas entidades, considerados os seguintes objectivos:

- a) - Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo Plano;
- b) - Disponibilização de terrenos ao Município de Cascais para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes;
- c) - Estimulo da oferta de terrenos para urbanização e edificação, evitando-se a retenção dos solos para fins especulativos.

Como tal, por um lado, e com o intuito de contribuir para a requalificação urbana da entrada de Cascais, o promotor deverá promover:

- a) - A recuperação do Hotel Miramar, no prazo limite de dois anos após aprovação do respectivo projecto;
- b) - Construir um novo Hotel junto ao Casino Estoril, no prazo referido na alínea anterior;
- c) - Realização do ante-projecto de obra do espaço público relativo à área de influência do Plano, incluindo a zona de acesso ao Parque Palmela a tardoz da parcela da Estoril-Sol, através da Av. da Venezuela; espaço fronteiro ao Hotel Miragem (Sul); espaço fronteiro a Sul ao futuro empreendimento da Estoril-Sol; praça pública e alargamento do Parque Palmela para Sul entre a actual entrada do Parque e a Avenida Marginal; ligação pedonal subterrânea/inferior, em relação à Av. Marginal e caminho de ferro, que promova de forma franca a relação entre Paredão, praça pública e o Parque Palmela.

- d) - Disponibilizar 100 lugares para estacionamento público, para além dos lugares legalmente impostos.

Por outro lado, pelo que decorre do disposto no RPDM e no Regulamento Municipal de Compensações (doravante RMC), o novo complexo será objecto de cedências obrigatórias para a implantação de Espaços Verdes de Utilização Colectiva e Equipamentos de Utilização Colectiva, nomeadamente tendo em conta que:

- a) A propriedade da Sociedade Estoril-Sol, S.A. é composta actualmente por duas parcelas, correspondendo a primeira ao terreno a Nascente onde se encontra implantado o Hotel Estoril Sol – com 15.488 m² de área – sendo a segunda parcela o terreno localizado a Poente, designado por Chão do Parque e localizado fora da área de intervenção, com uma área de 4.135 m² e actualmente sem construção.
- b) A área indicada na Planta de Cedências, de Permutas e Regularizações como parcela B será objecto de cedência ao Município de Cascais.
- c) As cedências recairão, no âmbito da parcela referida no número anterior, sobre os solos situados na extrema Poente e Norte do Plano, da propriedade da Sociedade Estoril-Sol, S.A., acrescidos do valor em numerário equivalente ao diferencial entre o valor das cedências obrigatórias e o valor das cedências efectivadas em espécie.
- d) Encontram-se excluídos do objecto das referidas cedências os solos incluídos no perímetro do Plano, a Sul do limite do Parque Palmela, e enquadrados na Categoria de Espaço Cultural Natural Nível 1 – art.º 52 do PDM -, que serão adquiridos pela Câmara Municipal de Cascais por valor a deduzir ao diferencial referido no número anterior a título de compensação.
- e) Para o cálculo da compensação em numerário referida no n.º 2, aplica-se o disposto no artigo 7.º do RMC.

O terreno designado por Chão do Parque, correspondente aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Cascais, sob os números 8709 e 8710, com uma área total de 4.132 m², deverá reverter integralmente para a propriedade da Câmara Municipal de Cascais, tendo em vista a integração em Espaços Verdes Públicos de Utilização Colectiva..

O terreno do Chão do Parque deverá, pelas suas características naturais e relevância como área de extensão do Parque Palmela até junto da Avenida Marginal manter-se sem construção, privilegiando a relação entre a Casa Palmela e o Parque, propriedade que outrora formou uma unidade fundiária e paisagística, situação aquela a consagrar na revisão do PDM de Cascais, actualmente em curso.

A parcela designada por Parcela A, propriedade da Sociedade Estoril-Sol, S.A. terá, conforme indicado na Planta de Cedências, de Permutas e Regularizações, uma configuração final cuja área corresponde a 11.600 m², resultante da operação de permuta para regularização de extremas, consubstanciada nas transferências de 174 m² de terreno pertencentes a Estoril - Sol, S.A. para o domínio municipal e de 174 m² de terreno integrado em domínio municipal para a propriedade de Estoril - Sol, S.A.

7. DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL NA ENVOLVENTE

Encontra-se assinalada na Planta Síntese de Implantação o que se designa como Área de Influência do Plano.

A definição desta área tem como critério a delimitação de uma extensão de território envolvente ao Plano na qual deverão incidir acções de âmbito mais vasto e que, embora não vinculadas ao Plano e por isso com carácter meramente indicativo, contextualizam e complementam as propostas.

A Área de Influência compreende o desenvolvimento de intervenções de iniciativa municipal a analisar em sede de ante-projecto de obra, nomeadamente a construção de uma praça pública na fronteira Poente do Plano, como área de extensão do Parque Palmela para Sul, bem como a implantação de uma ligação pedonal subterrânea entre a praça e o passeio marginal Sul, junto ao Paredão.

Compreende também o traçado relativo ao reperfilamento da Avenida Marginal bem como a definição, no âmbito de ante-projecto de obra, de espaços públicos adjacentes e respectivas acessibilidades à envolvente urbana, entre o Hotel Miramar e a Avenida de Sintra.

Desta forma, em concomitância com a intervenção expressamente proposta pelo Plano, a Câmara Municipal de Cascais procederá às seguintes intervenções:

- a) - Construção de uma Praça Pública, alargamento do Parque Palmela para Sul e construção de uma ligação pedonal com o Paredão;
- b) - Requalificação geral do material vegetal da actual área ocupada pelo Parque Palmela;
- c) - Prolongamento do Parque Palmela para Norte, entre as avenidas da Argentina e da Venezuela;
- d) - Requalificação da Avenida Marginal entre o Hotel Miramar e a Avenida de Sintra, bem como do acesso e envolvente à estação do Monte Estoril, nos termos

preconizados pelo projecto resultante do concurso para o estudo prévio de Requalificação da Avenida Marginal, no troço compreendido entre S. João do Estoril e Cascais, promovido pela Câmara Municipal de Cascais.





8. INFRAESTRUTURAS

8.1. Rede Viária e Tráfego

Em função do arranjo da Avenida Marginal *supra* referido, prevê-se a demolição da actual via numa extensão de cerca de 180 metros - dos 1060 metros totais -, para seu posterior reperfilamento.

A nova via conterá duas faixas de rodagem, em cada sentido, e um separador central.

As faixas terão uma largura de 3,05 metros cada.

O separador central terá uma secção corrente de 0,60 metros.

Na zona fronteira ao limite Sul do Plano, propõe-se a implementação de uma via de viragem à esquerda, com 3,00 metros de largura, sendo que na zona de transição entre a secção corrente e a zona da viragem à esquerda, o separador central terá uma largura variável, de forma a criar transições suaves entre ambas as secções.

Esta via de viragem à esquerda, com cerca de 80,0 metros de extensão permite uma fila de espera de cerca de 14 veículos, o que conjugado com a semaforização proposta para a zona, oferecerá condições de suficiência funcional e de segurança.

O passeio existente no sentido Cascais – Lisboa será substituído por outro com 1,20 metros de largura.

Tal dimensionamento contribuirá assim para a utilização preferencial do passeio marítimo.

No sentido Lisboa – Cascais, a rodovia será rematada com uma zona ajardinada, que poderá sustentar usos ciclo-pedonais.

Esta zona será arborizada, de forma a minimizar os impactes negativos provocados pela passagem de tráfego na Avenida Marginal.

O acabamento da rodovia a executar será em betão betuminoso, assente numa estrutura de pavimento, a definir.

Caso a realização das obras de edificação relativas à área identificada como *Parcela A* tenham início em altura anterior às restantes, os trabalhos do arranjo da Avenida Marginal, na sua forma definitiva, serão executados na extensão dos 180 metros adjacentes ao limite Sul do Plano.

8.2. Rede de Abastecimento de Águas

Da análise do cadastro das infra-estruturas de abastecimento de água, fornecido pelas Águas de Cascais, detectou-se a sobreposição no subsolo de duas condutas na área identificada como *Parcela A*.

Considerando a implantação de construção nessa área, propõe-se o desvio das condutas existentes (FC 200 mm. e FC 125 mm.), de modo a viabilizar a futura edificação.

O traçado das novas condutas será desviado para Sul, materializando-se sob o passeio, procurando-se otimizar o traçado e minimizar as travessias dos arruamentos.

As condutas existentes na Avenida Marginal são em Fibro-Cimento, o que faz supor a sua antiguidade bem como um estado de degradação avançado.

Propõe-se a sua remoção e a instalação sob o passeio de toda a Avenida Marginal de novas condutas, tal como representado no desenho das redes projectadas.

A rede de abastecimento de água será executada em materiais a indicar pelas Águas de Cascais, propondo-se no entanto os seguintes materiais, para a execução das novas infra-estruturas:

- Redes de distribuição de água - PEAD;
- Adutoras (diâmetro > = 300 mm) – Ferro Fundido;

8.3. Rede de Drenagem de Águas Residuais

A rede de drenagem de águas residuais será constituída por um sistema de colectores preparados para receberem descargas de origem doméstica, provenientes de instalações sanitárias, cozinhas, zonas de lavagem de roupas, caracterizadas por conterem quantidades apreciáveis de matéria orgânica e serem facilmente bio-degradáveis.

A rede de drenagem residual na área de intervenção do plano fará a sua descarga em colectores pré-existentes.

A implantação da rede de colectores será feita sempre na faixa de rodagem, o mais próximo possível dos passeios num dos lados da Avenida Marginal.

A profundidade de instalação dos colectores deverá garantir a ligação gravítica de todos as parcelas nomeadamente os pisos situados a cotas iguais ou superiores ao passeio público de acesso, respeitando as inclinações mínimas regulamentares.

64
[Handwritten signature]

A rede de drenagem de águas residuais domésticas será executada em materiais a indicar pelas Águas de Cascais, propondo-se, no entanto, para a execução das novas infra-estruturas, o PVC da classe de pressão mínima de 6 kg/cm.

O túnel existente, em frente à actual entrada do hotel, tem um recobrimento de aproximadamente 1,50 metros, constituindo obstáculo à passagem de infra-estruturas, nomeadamente de águas residuais.

Assim sendo, adopta-se de uma forma geral um recobrimento mínimo para as infra-estruturas de águas residuais de 1,20 metros, devendo os colectores serem protegidos e dimensionados para as cargas a suportar.

Tal como se representa nas peças desenhadas, e devido à implantação da nova passagem pedonal sob a Avenida Marginal, verifica-se a necessidade de desvio da conduta de águas residuais para a faixa de rodagem mais próxima da via férrea, zona onde o recobrimento garantido à tubagem é superior.

Após esse desvio, e já a jusante do túnel, o colector de águas residuais ligará à rede existente, no diâmetro 500 milímetros.

Para as construções abaixo do solo, a drenagem das águas residuais será feita por bombagem, de modo a que seja garantido o escoamento gravítico dos efluentes para a rede pública.

8.4. Rede de Drenagem de Águas Pluviais

O cadastro fornecido pelos serviços da Câmara Municipal de Cascais é omissivo relativamente às infra-estruturas existentes na Avenida Marginal.

Perante esse facto são previstas novas infra-estruturas, susceptíveis de assegurar a drenagem da referida avenida.

Assim sendo, a drenagem de águas pluviais compreende a infra-estruturação da Avenida Marginal, com uma rede de colectores implantados no separador central da avenida, ligados a jusante ora às redes existentes, ora à Ribeira da Castelhana.

Os dispositivos de recolha superficial a adoptar serão do tipo sumidouro com grelha de ferro fundido, classificada de acordo com as normas em vigor, e com dispositivo de protecção anti-roubo.



A profundidade de instalação dos colectores deverá garantir a ligação gravítica das parcelas, nomeadamente os pisos situados a cotas iguais ou superiores ao passeio público de acesso, respeitando as inclinações mínimas regulamentares em coordenação com as restantes infraestruturas, nomeadamente a rede de drenagem de águas residuais.

A rede de drenagem de águas pluviais será executada em materiais a indicar pela Câmara Municipal de Cascais, propondo-se, no entanto, para a execução das novas infraestruturas, tubos de betão.

A rede de colectores será também executada em tubos de betão com diâmetro mínimo de 400mm.

As ligações de ramais de sumidouros deverão ser executada com diâmetros mínimos de 300mm.

As câmaras de visita para profundidades inferiores ou superiores a 2,50 metros serão executadas em manilha de betão circular com 1,0 metros ou 1,20 metros de diâmetro, respectivamente. Nos patamares inferiores, nos casos em que não seja possível o escoamento gravítico das águas pluviais, a drenagem será feita por bombagem para uma cota compatível com o escoamento gravítico.

8.5. Rede de Abastecimento de Gás

A Avenida Marginal não possui actualmente quaisquer infra-estruturas de Gás, pelo que é prevista a execução, ao longo da mesma, de uma nova conduta de gás natural, que deverá comunicar com infra-estruturas da Lisboa Gás.

A rede de gás natural será executada em materiais a indicar por esta última, propondo-se, no entanto, para a execução das novas infra-estruturas, tubos de polietileno.

8.6. Rede de Telecomunicações

Os elementos relativos às infra-estruturas de telecomunicações existentes, fornecidos pela *Portugal Telecom*, figuram na Planta da Rede de Telecomunicações.

Regista-se a existência de uma rede de tubagens e caixas que se encontram actualmente localizadas junto à entrada/estacionamento do Hotel Estoril-Sol.

Tendo em atenção a futura realização de obras de edificação relativas à área identificada como *Parcela A*, propõe-se a alteração dessas infra-estruturas para servir a nova edificação.

Na primeira fase, durante a construção dos pisos subterrâneos da nova edificação a realizar na área identificada como *Parcela A*, bem como a realização da passagem inferior sob a Avenida Marginal, prevê-se a necessidade do desvio de redes de comunicação, sendo previsível a realização de trabalhos e fornecimentos a título temporário, até serem instaladas as redes definitivas.

Na fase final de desenvolvimento das acções do Plano, com o reperfilamento da Avenida Marginal na extensão compreendida entre o Hotel Miramar e a Avenida de Sintra, são previstas alterações, que originarão a instalação *ex novo* de infra-estruturas.

A *Portugal Telecom* será consultada no âmbito da estruturação das estratégias globais previstas para a renovação de redes de telecomunicações, o que poderá levar a trabalhos e a investimentos não previsíveis.

8.7. Rede de Alimentação Eléctrica

Os elementos fornecidos pela Electricidade de Portugal (doravante EDP) relativamente às infra-estruturas da rede de média tensão existentes na área de intervenção do Plano encontram-se representados na Planta da Rede de Alimentação Eléctrica.

As infra-estruturas de média tensão existentes encontram-se situadas sob o passeio Sul da Avenida Marginal, paralelamente à via-férrea, a cerca de 1,20 metros de profundidade.

Sublinha-se ainda a existência de uma ligação que passa sob a Avenida Marginal, a qual liga ao posto de seccionamento do Hotel e a um posto de transformação que se encontra na entrada do Parque Palmela.

Tendo em atenção a futura realização de obras de edificação relativas à área identificada como *Parcela A* e o local apontado para instalação do novo posto de transformação propõem-se as alterações das infra-estruturas exteriores de média tensão, de forma a servirem a nova edificação.

Assim, o actual posto de seccionamento do Hotel será desactivado, devendo ser implantado um novo posto de transformação no local representado para o efeito na Planta da Rede de Alimentação Eléctrica.

Na primeira fase, durante a construção dos pisos subterrâneos da nova edificação, a realizar na área identificada como *Parcela A*, bem como da passagem inferior, sob a Avenida Marginal, prevê-se a necessidade do desvio de redes de média e baixa tensão



sendo previsível trabalhos e fornecimentos a título temporário até serem instaladas as redes definitivas.

Na fase final e com as alterações na Avenida Marginal, numa extensão considerável, irão surgir alterações profundas levando à consideração de Infra-estruturas totalmente novas com novo traçado sob o passeio público (no entanto ter-se-á de proceder a consulta à EDP em relação às infra-estruturas que irão pretender efectivamente face a uma estratégia global de rede e sua renovação, o que poderá levar a trabalhos e a investimentos não previsíveis).



68


9. AVALIAÇÃO DE IMPACTES NA REDE VIÁRIA

Foi realizado, no âmbito do desenvolvimento do Plano, o Estudo de Tráfego que constitui o Anexo II do presente relatório.

Este estudo, para além da compreensão e contabilização dos principais movimentos de tráfego bem como análise de contagens direccionais e mesmo das condições de circulação actuais na área de intervenção do Plano, visa avaliar os impactes na rede viária resultantes da reestruturação proposta para essa área, considerada a implantação do complexo habitacional apontado e espaços públicos envolventes, bem como de empreendimentos vizinhos entretanto realizados nas áreas envolventes, nomeadamente o Hotel Mirage.

Nas conclusões do estudo destacam-se os aspectos enunciados em seguida.

9.1. Acessibilidade em Transporte Individual

Verifica-se que a circulação na rede viária envolvente se efectua actualmente em boas condições, sendo que, a partir da área de intervenção do Plano, as ligações a estabelecer assentarão exclusivamente no acesso à Avenida Marginal.

O actual Hotel Estoril-Sol e o edifício que lhe é contíguo, o Hotel Mirage, apresentam uma atracção / geração máxima, na hora de ponta da manhã de um dia útil, de 228 veículos, contabilizando entradas e saídas.

Na hora de ponta da tarde de um dia útil, este valor aumenta para 453 veículos (entradas e saídas).

Ao Sábado, a atracção / geração máxima em hora de ponta da tarde é de 462 veículos, contabilizando entradas e saídas, valor ligeiramente superior ao verificado em período homólogo de dia útil.

Para avaliação dos efeitos da procura de tráfego futura na rede viária foram realizadas contagens de tráfego e, com base nestas, foram analisadas as condições de circulação para os movimentos no cruzamento da Avenida Marginal com a via de serviço proposta no Plano.

A análise às condições de serviço foi efectuada tendo em conta a geração do empreendimento e o crescimento de tráfego, e reportam-se aos anos de 2007 e 2017, nas horas de ponta da tarde de dia útil e de Sábado, uma vez que serão as situações em que a circulação será mais crítica.

RELATÓRIO DO PLANO

O cruzamento da Avenida Marginal com a via de serviço responde de forma bastante satisfatória ao acréscimo da procura de veículos resultante do empreendimento no ano da abertura (2007), com esta situação a regredir ligeiramente para o ano horizonte, 2017, no qual se verificarão Reservas de Capacidade muito razoáveis, denotando um funcionamento muito satisfatório do cruzamento semaforizado proposto, a implementar na zona.

Em resumo, a solução adoptada de implementação do referido cruzamento servirá as necessidades de acessibilidade à área de intervenção, podendo afirmar-se que esta será a solução que melhor responderá à procura futura.

9.2. Estacionamento

O Plano prevê a dotação de uma unidade de estacionamento constituída por uma unidade relativa à habitação e outra relativa a outras actividades (comércio) e ao apoio do Parque Palmela e restantes espaços públicos envolventes.

A primeira unidade, relativa às zonas habitacionais, faz-se constituir por 2,5 lugares/ fogo (375 lugares de estacionamento), número que satisfaz a oferta exigida e fixada pelo Regulamento do PDM de Cascais.

Na segunda unidade, com um total de 136 lugares de estacionamento, reservam-se 36 para comércio e 100 para estacionamento público, a realizar em fracção autónoma.

Os lugares relativos a comércio satisfazem a oferta exigida pelo regulamento do PDM de Cascais, num máximo de 36 lugares.

O estacionamento, englobando ambas as unidades, é subterrâneo, pelo que os respectivos acessos se efectuam por rampas que estabelecem contacto com a via de serviço.

As operações de cargas e descargas encontram-se contempladas através da reserva e demarcação de um espaço no piso térreo do empreendimento, com duplo pé-direito, bem como numa das vias fronteiras ao edifício.

9.3. Acessibilidade em Transporte Colectivo

Verifica-se que operam nas proximidades da área de intervenção carreiras da SCOTTURB, estabelecendo percursos designadamente pela Avenida Marginal e Avenida da Venezuela.

Estabelecem-se ainda inumeras carreiras do mesmo operador nas localidades de Cascais e do Estoril, servindo os concelhos de Cascais e de Sintra.

Localiza-se ainda nas proximidades da área de intervenção a Linha Ferroviária de Cascais, com as estações de Cascais, Monte-Estoril e Estoril localizadas nas imediações.

A proposta do Plano não contende com qualquer dos aspectos referidos no que respeita à acessibilidade em Transporte Colectivo.

9.4. Acessibilidade Pedonal

Relativamente à acessibilidade pedonal, é de referir a proposta da nova ligação pedonal com 10 metros de largura, subterrânea, promovendo acessibilidades entre a praça de entrada do Parque Palmela e o passeio sul da Avenida Marginal, Paredão e praias.

Esta ligação encontra-se preparada para o acesso de deficientes, bicicletas, etc., cumprindo nomeadamente a regulamentação existente sobre as Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade dos Cidadãos com Mobilidade Condicionada aos Edifícios, Estabelecimentos que Recebem Público e Via Pública (Decreto-Lei n.º 123/97 de 22 de Maio).

Realça-se também a necessidade de se considerarem, na definição e arranjo das áreas afectas ao espaço público, nomeadamente espaços verdes / espécies arbóreas e arbustivas, mobiliário e equipamento urbano, boas condições de acessibilidade, de circulação e de visibilidade, quer para o tráfego pedonal, quer para o tráfego rodoviário, bem como para os veículos de emergência.

Deverá ser salvaguardado que todo o Espaço Público inscrito nos limites da Área de Influência do Plano será alvo de projecto de execução, no qual terão de se atender todos os aspectos referidos no Estudo de Tráfego *supra* mencionado.



10. AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SONORA DO LOCAL

Foi também realizado, no âmbito do desenvolvimento do Plano, um estudo de caracterização sonora na área de intervenção, constituindo este documento o Anexo III do presente relatório.

À semelhança do que sucede com o Estudo de Tráfego, o Estudo de Caracterização Sonora também se organiza a partir de um ensaio ou análise da situação actualmente existente e de uma projecção para o cenário futuro.

Do ensaio realizado conclui-se que em dois dos pontos de recolha, durante o período nocturno, são excedidos os níveis sonoros previstos no n.º 3 do artigo 4.º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei 292/00 de 14 de Novembro, aplicáveis a zonas mistas.

Esta situação deve-se fundamentalmente ao trânsito local.

Note-se contudo que, dada a existência do Hotel Estoril-Sol (cuja demolição se encontra prevista pelo Plano) as medições nesses pontos tiveram lugar no passeio e junto ao limite da Avenida Marginal, o que resulta num forte incremento sonoro devido à influência da passagem de viaturas.

Assim, esses pontos não são totalmente representativos da área em estudo.

Embora não tenha sido possível a realização de medições no seio do terreno, pelo facto deste se encontrar ocupado pela actual construção, constata-se que os níveis sonoros no limite do terreno ultrapassam o limite legal, conclusão que se altera de 8 a 10 metros desse limite para o interior.

De um ponto de vista legal, não competirá ao empreendimento previsto pelo Plano implementar medidas de redução sonora na fonte de ruído (trânsito na Avenida Marginal), já que esta não é da sua competência.

Assim, no futuro complexo deverá ser acautelada uma implantação das construções que garanta o conforto acústico para o interior das fachadas mais expostas, sendo igualmente salvaguardada a constituição do corredor de protecção acústica identificado na Planta de zonamento acústico. Tal opção decorre de recomendação efectuada pela CCDR-LVT, no ofício nº8608 de 15/04/2005, dirigido à C. M. de Cascais e consubstancia-se na consideração de áreas de protecção acústica para zonas "sensíveis" e "mistas", relativamente às fontes sonoras consideradas perturbadoras do ambiente acústico, que não sendo compatíveis com

RELATÓRIO DO PLANO

as definições de zona "mista ou sensível" do RLPS, por razões de ambiente sonoro, não devem suportar usos de tipos considerados sensíveis ao ruído.

Da legislação aplicável, designadamente o Decreto-Lei n.º 292/00 de 14 de Novembro, compete à entidade responsável pela via de tráfego garantir que esta não produz níveis sonoros acima dos valores limite estabelecidos no artigo 3, n.º 4 (65 dB no período diurno e 55 dB no período nocturno).

Prevê-se que as actividades a desenvolver no local não originem acréscimos sonoros face à fonte de ruído actual (trânsito na Avenida Marginal) determinado para o ambiente sonoro na zona.

