



DPE – DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

PROPOSTA 895/2005

REUNIÃO DE CÂMARA DE 18/07/2005

ASSUNTO: Aprovação dos termos de referência do Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística do Terreno do Hotel Miramar

PELOURO – PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

CONSIDERANDO:

- Os compromissos lavrados no protocolo subscrito entre a Estoril-Sol S.G.P.S., S.A e a Câmara Municipal de Cascais, de 03 de Fevereiro de 2003, com as alterações conferidas e aprovadas na reunião de Câmara de 04 de Abril de 2004;
- Que em sessão pública de Câmara de 23 de Maio , foi deliberada a elaboração do Plano de Pormenor, em Regime Simplificado, na modalidade de Projecto Urbano, para a reestruturação urbanística do terreno do Hotel Miramar, sobre a proposta 629/2005;
- Que a proposta resultante do Plano de Pormenor deverá contribuir para a reabilitação urbanística do Monte Estoril, traduzindo-se na implementação de um desenho urbano de qualidade, num conjunto edificado singular e na valorização do espaço público envolvente.

PROPÕE-SE QUE:

A Câmara aprove os Termos de Referência do Plano de Pormenor para a Reestruturação Urbanística do Terreno do Hotel Miramar, em anexo à presente proposta.

António d' Orey Capucho  
(Presidente da Câmara Municipal de Cascais)

*Deliberação:*

*Aprovada por maioria, com 1 voto contra do sr. Vereador da CDU e 3 abstenções dos Srs. Vereadores do PS.*

## **PLANO DE PORMENOR PARA A REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DO TERRENO DO HOTEL MIRAMAR**

### **TERMOS DE REFERÊNCIA**

#### **1. INTRODUÇÃO**

O presente documento constitui a síntese dos fundamentos para a realização do “Plano de Pormenor para a Reestruturação urbanística do terreno do Hotel Miramar”, doravante designado por “Plano Miramar”, em regime simplificado, na modalidade de Projecto Urbano, a elaborar nos termos do artigo 74, alínea e) do n.º2 artigo 91 e do n.º1 do Artigo 118º do Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 310/2003, de 10 de Dezembro.

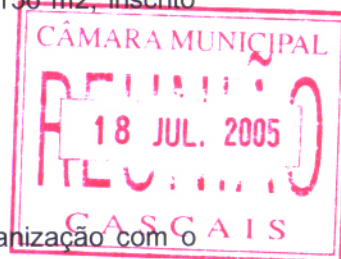
Este documento visa proporcionar o cumprimento dos compromissos lavrados no protocolo subscrito pela empresa proprietária, Estoril-Sol S.G.P.S, S.A. e pela Câmara Municipal de Cascais, a 3 de Fevereiro de 2003, com as alterações conferidas e aprovadas na reunião de Câmara de 4 de Abril de 2004, que estipula que a empresa Estoril-Sol proceda à construção de um empreendimento turístico de elevada qualidade no local onde se encontra implantado o edifício do antigo Hotel Miramar, sito no Monte Estoril, propriedade da sociedade DTH - Desenvolvimento Turístico e Hoteleiro S.A. (Empresa do Grupo Estoril-Sol).

Nesse documento estão previstos os termos e condicionalismos a observar pelo futuro empreendimento urbanístico.

#### **2. DELIMITAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO**

A área de intervenção do “Plano Miramar” abrange, nos termos da proposta n.º 629 /05 e conforme resulta da descrição predial respectiva (Conservatória do Registo Predial de Cascais – 2ª secção, ficha n.º 02462/120292), o prédio urbano com uma área de 6.046 m2, denominado “Hotel Miramar” sito na Freguesia do Estoril, que confronta a Norte com a Avenida das Acácias, a Sul com a Avenida a Avenida Sabóia, a Nascente

com a Rua do Pinheiro e a Poente com a Rua Vitorino Vaz, composto por casas térreas, rés-do-chão e dois andares com uma área de 850 m<sup>2</sup>, anexo destinado a lavagens com uma área de 40 m<sup>2</sup> e logradouro com uma área de 5.156 m<sup>2</sup>, inscrito sob o artigo matricial nº 5958 da Freguesia do Estoril.



### 3. BREVE SÍNTESE HISTÓRICA

O terreno onde incide o “Plano Miramar” faz parte integrante da urbanização com o mesmo nome originada nos finais do Século XIX como consequência de uma forte transformação urbana e social operada no Concelho.

Foi em Cascais, durante os últimos anos do século XIX, que muitas elites fizeram desta localidade um centro “vilegiaturista”, considerado um local ideal para residir devido ao clima ameno, edificando aí um dos mais característicos núcleos de arquitectura de veraneio.

Com a construção da Linha férrea em 1889 e, mais tarde, com a abertura da Avenida Marginal em 1940, o Monte Estoril deixou de ser uma zona de pinhal, constituindo-se numa nova localidade, alterando por completo a estrutura urbana do Concelho de Cascais e assumindo grande importância aos mais variados níveis na construção da actual Costa do Estoril.

Seguiu-se então um período de intensa construção nas zonas “conquistadas”, manifestando-se uma vocação inicial para uma ocupação urbanística residencial dirigida a uma classe aristocrática, em virtude dos pólos de atracção existentes na altura, como a Vila de Cascais oitocentista e as Termas do Viana, no Estoril. Posteriormente e em consequência das transformações sócio - culturais operadas neste período, desenvolveu-se também uma tendência para o uso de algumas edificações como espaço de acolhimento, norteando a sua actividade turística e cultural pelos critérios de qualidade exigidos pelos seus frequentadores.

O Hotel Miramar tem por isso a sua origem num exemplar de arquitectura de veraneio, erigido nos finais do século XIX, com projecto da autoria do engenheiro Almeida Pinheiro.

Esta construção, nunca tendo sido utilizada como habitação, rapidamente deu lugar ao famoso Casino Internacional. É neste período que a expressão cultural do Jazz

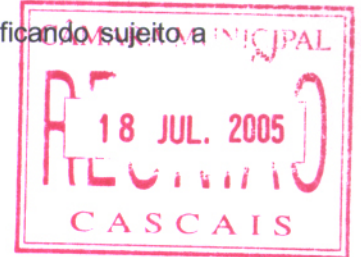
começa a marcar presença no Concelho de Cascais, ainda que de forma não consistente, logo em meados dos anos 20, com a actuação de orquestras estrangeiras no referido Casino.

Nos finais da década de trinta do século XX, com a inauguração do Casino Estoril e do Hotel Palácio, inicia-se um novo ciclo de vida para o Monte Estoril.

Com a chegada de muitos exilados antes e durante o período da Segunda Grande Guerra, o Monte Estoril perde a aura e o seu carácter aristocrático, dominante desde meados do Século XIX.

Este ciclo fez-se acompanhar também do fecho das salas de jogo e pequenos casinos, antes florescentes.

É precisamente nestas circunstâncias que surge o Hotel Miramar, que se manteve em funcionamento até 1975, ano em que é destruído por um incêndio, ficando sujeito a uma rápida degradação.



#### **4. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL**

A área de intervenção do “Plano Miramar”, situada na encosta sul do Monte Estoril e nas imediações da Avenida Marginal, estende-se sobre o declive da encosta orientada para Sul, desfrutando de um sistema de vistas tangente à baía de Cascais para poente e para o Tamariz a nascente.

O terreno é serpenteado por uma série de caminhos e delimitado por característicos muros de pedra, de inspiração romântica, albergando a Sul um conjunto de grandes palmeiras e a Norte um conjunto de pinheiros para além de um enorme eucalipto.

Em posição central, a ruína do antigo Hotel Miramar afirma-se como um separador entre dois ambientes distintos, a Norte um ambiente campestre e a Sul o mar.

A área delimita-se a Norte pela Avenida das Acácias e a Sul pela Avenida de Sabóia, acessos que, embora de maior dimensão e importância na estrutura viária da zona, estabelecem uma relação quase tangencial com o terreno.

Os arruamentos a nascente e a poente, respectivamente a Rua do Pinheiro e a Rua Vitorino Vaz, definem actualmente os acessos principais ao terreno.



## 5. ARTICULAÇÃO COM O PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Da análise do PDM de Cascais ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97, publicado no Diário da República, 1.ª Série B, n.º 139, de 19 de Junho de 1997 – que se encontra sujeito a Medidas Preventivas no âmbito do respectivo processo de revisão, ratificadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/2003, publicadas em Diário de República, 1.ª Série B, n.º 39, de 15 de Fevereiro de 2003, resulta que:

1 - A área de intervenção do “Plano Miramar” inscreve-se, nos termos da delimitação constante da Planta de Ordenamento do PDM de Cascais, nas seguintes Classes de Espaço:

- a) - Espaço Urbano de Baixa Densidade, nos termos do disposto nos Art.º 24 e 25 do R. PDM de Cascais;
- b) - Espaço Urbano de Alta Densidade, nos termos do disposto nos Art.º 24 e 31 do R. PDM de Cascais;
- c) - Espaço Urbanizável de Baixa Densidade, nos termos do disposto Art.º 36 e 37 do R. PDM de Cascais;

2 - A área em causa está também sujeita às seguintes condicionantes:

- a) - Zona de Servidão Escolar, da E.B. 2 do Monte do Estoril, nos termos do número 5 do artigo 9.º do Regulamento do PDM de Cascais;
- b) - Emissário da Costa do Estoril, Servidão do Aqueduto Subterrâneo/Vala, nos termos do número 1 do artigo 9.º do Regulamento do PDM de Cascais;

Face ao enquadramento supra descrito, o “Plano Miramar” propõe :

- a) Quanto à classificação e uso do espaço urbano, redefinir a utilização do espaço previsto no PDM de acordo com os parâmetros previstos para Espaço de Desenvolvimento Turístico, definido no Regulamento do PDM no seu Artigo 43º, nomeadamente no seu ponto 3.3, que permite classificar esta intervenção como empreendimento hoteleiro.
- b) Quanto à formalização do Plano, este irá ser sujeito a uma ratificação governamental com base no previsto na alínea e), do n.º 3, do Artigo 80.º do Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pelo

Decreto-lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, salvaguardando-se as prescrições lavradas no supracitado protocolo.

Após ratificação do Plano será promovida a competente alteração ao Plano Director Municipal de Cascais, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/97 publicada no Diário da República 1ª Série-B, n.º 139, de 19 de Junho de 1997, e sujeito a Medidas Preventivas no âmbito do Processo de Revisão, ratificadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/2003, publicada no Diário da República 1ª Série-B, n.º 39, de 15 de Fevereiro de 2003, prorrogado por mais um ano nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2005, publicado no Diário da República I Série, n.º 30 de 11 de Fevereiro.

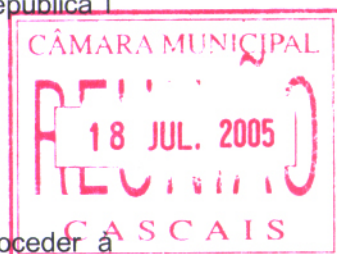
## 6. CONTEÚDO E OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO MIRAMAR

No já referido protocolo, a Estoril-Sol SGPS, S.A. compromete-se a proceder à construção de um empreendimento turístico de elevada qualidade e de reconhecimento internacional, no local onde se encontra actualmente implantado o edifício do antigo Hotel Miramar.

Os presentes Termos de Referência têm como objectivo a elaboração do Plano de Pormenor do Hotel Miramar, com base no compromisso assumido pelas partes, o qual deverá garantir um adequado enquadramento da intervenção urbanística agora preconizada, salvaguardando os aspectos descritos de seguida:

- a) A construção do empreendimento turístico deverá ter o mínimo de 100 quartos;
- b) A dotação de estacionamento terá o número de lugares adequado e nos termos do Regulamento do PDM de Cascais;
- c) A fachada principal do imóvel actualmente existente será preservada;
- d) A relação do edificado com os espaços envolventes será valorizada;
- e) Será assegurada uma correcta articulação com a rede viária circundante;

A ampliação do hotel deverá ser desenvolvida para Norte, estabelecendo uma relação periférica com o topo do lote, respeitando a estrutura arbórea existente, procurando deixar a maior área possível de terreno permeável, requalificando-o e valorizando-o .



A Sul, a fachada do edifício deverá ser preservada, numa lógica de elemento de referência e identidade.

## 7. CEDÊNCIAS

Pelo que decorre do disposto no Regulamento do Plano Director Municipal de Cascais e no Regulamento Municipal de Compensações (RMC), o futuro empreendimento será objecto de cedências obrigatórias para efeitos de implantação de Espaços Verdes de utilização colectiva e de Equipamentos de Utilização Colectiva, contabilizados de acordo com os parâmetros de uso Industrial, nos termos do nº 2 do Artigo 88º-A do Regulamento do PDM de Cascais, que remete para a Tabela do Anexo II, do mesmo regulamento.

Assim, nos termos do presente documento fica estabelecido que:

- a) Considerando não haver a possibilidade de uma compensação em espécie, e aplicado o previsto no RMC no Artigo 5º, nº. 2, aplica-se a compensação em numerário;
- b) Para efeitos de cálculo de compensação prevista no RMC, aplicam-se os parâmetros indicados na categoria de Espaços de Desenvolvimento Turístico, de acordo ao estabelecido para a UOPG 13.

