

**PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO  
URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO**

**- RELATÓRIO -**



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	4
1.1 Âmbito .....	4
1.2. Principais actos deliberativos.....	4
2. ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO .....	6
2.1. Delimitação e Localização .....	6
2.2. Caracterização.....	7
2.3. Relação com a envolvente.....	10
3. ARTICULAÇÃO NOS IGT E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS EM VIGOR .....	11
3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território – Área Metropolitana de Lisboa.....	11
3.2. Da Carta Nacional de REN para o Concelho de Cascais .....	13
3.3. Plano Director Municipal de Cascais .....	13
3.3.1. Da Carta de Ordenamento .....	14
3.3.2. Da Carta de Condicionantes .....	14
3.2.3. Regulamento .....	15
3.2.3. Adequação da proposta ao PDM .....	16
3.4. Da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março.....	18
3.5. Agenda 21 Local .....	18
4. CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PPERUQB.....	19
4.1. Objectivos gerais .....	19
4.2. Objectivos específicos .....	22
5. PROPOSTA.....	26
5.1. Apuramento da edificabilidade.....	27
5.2. Parcelas propostas .....	28
5.2.1. Parcela 1 – Hotel .....	29
5.2.2. Parcela 2 - Equipamento museológico (Museu da Vinha e do Vinho).....	34
5.2.3. Parcelas 3 e 4 – Parcelas destinadas a nova edificação .....	34
5.2.4. Parcela 5 – Cedência para espaço verde e de utilização colectiva .....	37
5.2.5. Parcela 6 – Infra-estrutura rodoviária nacional .....	37
5.2.6. Parcelas 7 e 8 – Área verde de enquadramento.....	37
5.2.7. Parcela 9 – Via ciclável .....	38
5.2.8. Parcela 13 – Equipamento social (Sede dos Escoteiros de Guias de Carcavelos).....	38



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

5.3. Infra-estruturas.....	39
5.3.1. Rede viária.....	39
5.3.2. Rede de abastecimento de água.....	40
5.3.3. Rede de drenagem de águas residuais .....	40
5.3.4. Rede de drenagem de águas pluviais .....	41
5.3.5. Rede de abastecimento de gás.....	41
5.3.6. Rede de telecomunicações .....	41
5.3.7. Rede de alimentação eléctrica .....	42
5.4. Contactos com entidades – Reuniões técnicas.....	42
6. DA EXECUÇÃO DO PLANO.....	42
6.1. Fruição pública dos solos anteriormente privados. ....	44
6.1.1. Cedências obrigatórias, ao abrigo do PDM.....	44
6.1.2. Cedências não obrigatórias de solos .....	49
6.1.3. Outras situações.....	50
6.1.4. Regularizações .....	50
6.2. Financiamento de obra pública.....	51
6.2.1. Enquadramento .....	51
6.2.2. Elenco de itens .....	52
6.3. Incentivos à edificabilidade.....	54
6.4. Perequação.....	55
7. DAS DIVERSAS ESPECIALIDADES.....	58
7.1. Intervenção Paisagística.....	58
7.2. Estudo de viabilidade da vinha, e instalação da respectiva adega na Parcela 1 .....	60
7.3. Avaliação de impactes na rede viária .....	64
7.3.1. Acessibilidades rodoviárias .....	64
7.3.2. Estacionamento .....	65
7.3.3. Cargas e descargas .....	67
7.3.4. Acessibilidade pedonal.....	67
7.4. Avaliação e caracterização sonora do local .....	67
7.5. Estudo hidráulico da Ribeira de Sassoeiros.....	70
8. COMPATIBILIDADE DA PROPOSTA COM SOLOS INSERIDOS EM RESERVAS NACIONAIS. .	74
8.1 Reserva Ecológica Nacional (REN).....	74
8.1.1. Compatibilidade da proposta.....	74
8.1.2. Processo de redelimitação da REN.....	76



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

8.1 Reserva Agrícola Nacional (RAN) .....	77
<b>9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES .....</b>	<b>78</b>
9.1. Constituição da equipa técnica do Plano.....	78
9.2. Conteúdo documental do plano .....	79

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Usos propostos da Parcela 1.....	33
Figura 2 - Perfil de precipitação de referência .....	72
Figura 3 – Hidrograma de cheia centenária na Quinta do Barão, Ribeira de Sassoeiros tipo SCS.....	72

## INDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Apuramento da edificabilidade máxima permitida por PDM.....	27
Tabela 2 – Afectação da edificabilidade a cada uso do plano.....	28
Tabela 3 – Apuramento de cedências obrigatórias I.....	45
Tabela 4 – Apuramento de cedências obrigatórias II .....	46
Tabela 5 – Apuramento de cedências obrigatórias III .....	46
Tabela 6 – Cedências efectivas em Terreno .....	48
Tabela 7 – Saldo Apurado das Cedências.....	49
Tabela 8 – Parâmetros do Regulamento Municipal de Compensação.....	49
Tabela 9 – Financiamento de obra pública do PPERUQB .....	53
Tabela 10 – Conversão do valor de financiamento de obra pública em incentivo .....	55
Tabela 11 – Cálculo da dotação de estacionamento do plano .....	66



## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 Âmbito

O presente documento constitui e organiza a síntese das premissas e fundamentos que determinaram a elaboração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão, doravante designado por PPERUQB, a elaborar nos termos do n.º 1 do art. 91 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro, Lei n.º 56/2007 de 31 de Agosto e Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro (doravante designado por RJIGT).

O PPERUQB pretende organizar a componente urbanística da área de intervenção centralizada na Quinta do Barão, em Carcavelos, de modo a concretizar os objectivos genéricos consagrados no Plano Director Municipal de Cascais (doravante designado por PDM), e os da Proposta n.º 406/2003, aprovada na reunião de Câmara de 21 de Abril de 2003, a qual determinou a sua elaboração (Anexo A<sup>1</sup>).

### 1.2. Principais actos deliberativos

A Deliberação de Câmara que determinou a elaboração do PPERUQB, anteriormente referida, foi publicitada em Diário da República – II Série, n.º 134, Apêndice n.º 86, de 11 de Junho de 2003, bem como em Editais e Jornais, conforme documentação que se junta, tendo sido dado conhecimento à CCDR-LVT pelo ofício n.º 21655, de 05 de Maio de 2003 (Anexo B).

Através da Proposta n.º 40/2004, apresentada na Reunião de Câmara de 19 de Janeiro de 2004, foi aprovada a minuta do Protocolo de Acordo sobre a Implementação do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão, assinado a 26 de Fevereiro de 2004, mediante o qual a Raul Ferreira & Filho colaboraria na elaboração do PPERUQB, em consonância com a fundamentação, a oportunidade e os termos de referência constantes na Proposta n.º 406/2003, antes mencionada. (Anexo C)

Através da Proposta n.º 50/2004 aprovada na Reunião de Câmara de 19 de Janeiro de 2004 propunha-se a aplicação ao Plano de Pormenor do regime simplificado, na modalidade de

---

<sup>1</sup> Os anexos a este relatório encontram-se num caderno autónomo que faz parte integrante do presente documento.



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

projecto urbano previsto no RJIGT. Após parecer competente atestando a incompatibilidade do plano com tal modelo de tramitação, foi revogada a deliberação através da Proposta 644/2004, aprovada na Reunião de Câmara de 31 de Julho de 2004. (Anexo D)

À data da deliberação que determinou a elaboração do plano (2003), a proposta objecto da referida deliberação foi estruturada de modo a conter em si a explicitação dos objectivos do plano, os seus princípios orientadores, e a justificação da sua elaboração.

Por esse facto, a proposta só foi instruída com o documento “termos de referência” aprovados pela Proposta n.º 910/2006, na Reunião de Câmara de 30 de Outubro de 2006 (Anexo E).

Uma outra deliberação de câmara foi necessária, em face da evolução do entendimento da situação decorrente do curso da elaboração, a qual determinou a alteração do perímetro da área de intervenção, de forma a incluir uma parcela municipal inicialmente apenas incluída na área de influência do plano.

Para o efeito foi submetida à Reunião de Câmara de 27 de Novembro de 2006, a proposta n.º 982/2006, segundo a qual se deliberou também um aditamento aos termos de referência que enquadrasse os necessários pressupostos subjacentes ao novo perímetro do PPERUQB, tendo sido dado conhecimento à CCDR-LVT por ofício n.º 52787, de 06 de Dezembro de 2006 (Anexo F).

Aquela deliberação foi publicitada através do Aviso n.º 8537/2006 - publicado no DR, 2.ª Série, n.º 249, Apêndice n.º 91, de 29 de Dezembro de 2006 - e determinou um período de 30 dias que decorreu entre 2 de Janeiro e 12 de Fevereiro de 2007, para a apresentação de informações e formulação de sugestões sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas, no âmbito do respectivo processo de elaboração, conforme o disposto no n.º 2 do artigo 77.º, do RJIGT. O Aviso foi divulgado em três jornais nacionais, dois locais e mediante a afixação de editais nos lugares públicos do costume. (Anexo G).

Por último refere-se que o PPERUQB introduz alterações ao PDM, nos termos do disposto na alínea b), n.º 1 do Artigo 83 e na alínea e) do n.º 3 do Artigo 80 do RJIGT, pelo que deverá ser objecto de ratificação em Conselho de Ministros.



## 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

### 2.1. Delimitação e Localização

A área de intervenção do PPERUQB abarca cerca de 17,40 hectares, possuindo as seguintes confrontações:

- A Norte, com a Rotunda da Via Variante à EN 6-7 com a Via Longitudinal Sul;
- A Poente, com malha urbana consolidada (da qual se exclui o espaço para equipamento colectivo decorrente do alvará 1206) e Via Variante à EN 6-7;
- A Sul, com a Rua Dr. José Joaquim de Almeida e malha urbana consolidada;
- A Nascente, com os limites do Concelho de Oeiras em terrenos da Quinta do Barão e do mesmo proprietário.

A área total compreende terrenos propriedade da Raul Ferreira & Filho (cerca de 152.660,00m<sup>2</sup>), terrenos omissos na conservatória (cerca de 8.434,00m<sup>2</sup>) e terrenos propriedade do Município de Cascais, numa parcela a Poente da Ribeira de Sassoeiros e a Norte da Rua Dr. Baltazar Cabral (situado já extra-muros da Quinta) e numa outra a Poente da Via Variante à EN 6-7, acrescidas dos arruamentos existentes (num total de cerca de 13.035,00m<sup>2</sup>), conforme peça gráfica “Planta de Cadastro II – Área de Intervenção”, Folha n.º 08.2 dos elementos que acompanham o plano<sup>2</sup> (Anexo H).

As parcelas pertença do município, correspondem a: parte de uma área, cedida para utilização de interesse público, no âmbito do Alvará de Loteamento n.º 795-A, que derivou do Plano de Pormenor da Quinta da Alagoa de Cima, ratificado pela Portaria n.º 211/96, de 12 de Junho de 1996; e ao espaço de cedência do Alvará de Loteamento n.º 1206, para equipamento colectivo (Anexo I).

---

<sup>2</sup> Chama-se a atenção que as metragens apresentadas em sede do PPERUQB, poderão, pontualmente, divergir daquelas que se encontram registadas na Conservatória do Registo Predial, uma vez que as áreas registadas se encontram com ligeiros desajustes, por desactualização.

Contudo, e uma vez que as citadas áreas registadas são, inclusivamente, ligeiramente maiores, todos os raciocínios matemáticos (índices, cedências e demais parâmetros urbanísticos) encerrados no Plano deverão ser tomados como correctos e a seguir, razão acrescida pelo facto de possuir, cumulativamente, a concordância do promotor (lembramos que o PPERUQB possui a colaboração da Raul Ferreira & Filho, Lda., de acordo com o protocolo de colaboração celebrado com o município).

Restará referir que, as alterações a ocorrer em sede de registos da Conservatória, deverão ser promovidos já com o reparcelamento proposto e aquando da publicação do PPERUQB, tendo por base os valores métricos das parcelas apresentadas em Plano.

## 2.2. Caracterização

Localizada na Freguesia de Carcavelos, em zona fronteira entre o Concelho de Cascais e o Concelho de Oeiras, a Quinta do Barão e o seu espaço envolvente constituem a base e a causa da área de intervenção do plano, pelo que assumem particular relevância as origens, o conceito e a influência que a referida Quinta teve na região e em particular na produção do Vinho de Carcavelos, elemento preponderante no brasão da Freguesia.

Foi o Marquês de Pombal um dos grandes produtores do Vinho de Carcavelos, no qual aplicou interesses pela melhoria da sua qualidade. Na sequência de uma série de refinamentos, o vinho começa no Séc. XVIII uma trajectória áurea até meados do Séc. XIX, prestigiado com inúmeros prémios internacionais e exportações para vários países europeus.

Por toda a zona de produção desenvolveram-se quintas, algumas de grande ostentação e património artístico, das quais já poucas subsistem na sua grandeza em parte “engolidas” pelo avanço urbanístico, mas, em particular, desaparecidas pela vulnerabilidade do vinho ao ataque de parasitas, facto que aliado ao aparecimento de várias falsificações provocou o desânimo dos produtores e o seu abandono gradual.

Uma das quintas que subsistiu foi a Quinta do Barão, para a qual se torna pertinaz a transcrição de um breve resumo histórico (in Registo Fotográfico de Carcavelos e alguns apontamentos histórico-administrativos, por Jorge Miranda, Guilherme Cardoso e Carlos A. Teixeira) que refere:

*“Os terrenos desta Quinta foram comprados e murados por Jacinto Isidoro de Sousa, tendo o palacete sido mandado construir por este proprietário.*

*Em 1794, a viúva vendeu-o ao Barão de Moçamedes, um dos membros da grande família Almeida e Vasconcelos. A quinta passou então a ter a grandeza de propriedade senhorial. O povo conhecia-a pela Quinta do Barão e esse nome chegou até aos nossos dias.*

*O Barão de Moçamedes mandou efectuar o plantio de vinhas.*



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

*Mais tarde, seu filho Manuel Almeida e Vasconcelos, Conde da Lapa (ainda hoje existe na fachada do Palacete uma lápide com o nome de Quinta da Lapa) tomou conta da Quinta, seguindo-se-lhe seu filho José, depois a viúva e as filhas.*

*Em 1915, a quinta foi comprada por Baltasar Freire Cabral, casado com D. Luísa de Almeida e Vasconcelos, tendo a vinha sido então remodelada, bem como toda a quinta.*

*Anos depois passou para os filhos de Baltasar Freire Cabral, Francisco e José Cabral.*

*Hoje é propriedade de Raul Ferreira & Filho, Lda.”*

Novas aquisições de terrenos a Nascente do solar da quinta, no intuito de criar uma entrada nobre e ainda como consequência de alterações urbanísticas no Concelho vizinho, cujo limite passa à porta do edifício, originaram o seccionamento da Quinta por dois Concelhos.

Como já referido anteriormente, o presente Plano de Pormenor limita-se ao terreno localizado no Concelho de Cascais.

Morfologicamente, o território, objecto do PPERUQB, caracteriza-se por duas suaves pendentes (2% a 5%) convergindo para uma linha de água Norte/Sul com antigas defesas de margens datadas da época de exploração da vinha, denominada Ribeira de Sassoeiros e que só seca, praticamente, no Verão. O terreno de protecção à linha de água, a antiga zona de produção vinícola, agora recuperada, sobrepõe-se sensivelmente à delimitação da Reserva Ecológica Nacional.

A Nascente, encontra-se a zona edificada constituída pelo solar da quinta, os seus numerosos anexos agrícolas de apoio e o jardim, densamente arborizado, formando um conjunto classificado pelo IPPAR. Do mesmo lado e a Sul dos jardins do solar (denominação constante no processo de classificação do imóvel, no IPPAR), desenvolve-se uma encosta com suave pendente, também a Sul, classificada no PDM como Reserva Agrícola Nacional, que já foi, entretanto, objecto de autorização de alteração de uso (despacho da Comissão Regional da Reserva Agrícola do Ribatejo e Oeste, em 21/06/1999) conforme se constata na peça gráfica “Planta de Condicionantes do PDM e Outras II – Área de Intervenção”, Folha n.º 06.2 dos elementos que acompanham o plano e no citado documento, cuja cópia se



junta (Anexo J).

A Poente, a pendente é abruptamente seccionada pela Via Variante à EN 6-7, que separa da quinta, a sua antiga adega (classificada pelo IPPAR) e respectivos anexos. Acresce dizer que a via se desenvolve, na direcção Norte-Sul e ao longo de toda a área do PPERUQB, em escavação, uma vez que foi implantada a uma cota altimétrica que permitisse assegurar em passagem superior o traçado da Rua Dr. Baltazar Cabral, já existente.

Face ao traçado da Via Variante à EN 6-7, os terrenos na zona Poente da área de intervenção assumem uma configuração trapezoidal cujo perfil diminui gradualmente, “afunilando” de Sul para Norte. No extremo Poente da referida zona encontramos uma parcela de posse municipal, decorrente de um anterior compromisso urbanístico, (conforme atestado por certidão própria, constante do Anexo K), parcela essa com uma configuração poligonal regular a qual marca a transição entre a linearidade do limite Poente do plano e a malha urbana consolidada que o rodeia.

A área de intervenção, na zona a Norte da Rua Baltazar Cabral situada já extra-muros da Quinta, é constituída por uma parcela omissa na conservatória e outra do Município de Cascais.

Em termos rodoviários, a área de intervenção do plano é servida por uma rede de estradas municipais, complementadas por uma estrada nacional, que a atravessa, sem relação directa estabelecida com o espaço. A rede viária, sucintamente, poderá ser caracterizada do seguinte modo:

- a) Rede Viária Nacional Complementar: *Via Variante à EN 6-7* – via estruturante com 4 faixas de rodagem (2x2) e separador central, de articulação entre a Estrada Marginal, a Via Longitudinal Sul, a A5 e à EN 249-4, em direcção ao Concelho de Sintra;
- b) Rede Viária Municipal: *Via Longitudinal Sul* – via estruturante com 4 faixas de rodagem (2x2) e separador central, já em funcionamento para Nascente da Rotunda da Via Variante à EN 6-7, em direcção ao Concelho de Oeiras, e, em projecto, para Poente na direcção de Cascais; *Rua Dr. José Joaquim de Almeida* – via de grande

importância, articulação do Centro Histórico de Carcavelos com o Concelho de Oeiras, com perfil transversal reduzido, facto que levou as autoridades locais a encerrar uma faixa de rodagem e sentido, para a constituição de uma faixa para peões (dada a total ausência de passeios), com os transtornos daí inerentes; *Rua Dr. Baltazar Cabral* – via igualmente de grande importância, pois estabelece a articulação rodoviária entre Carcavelos-Norte e a Rotunda da Via Variante à EN 6-7, direccionando o trânsito, para além de outros destinos, para a A5 e Norte do Concelho, bem como para o Concelho de Oeiras (e futuramente para Poente do Concelho de Cascais) através da Via Longitudinal Sul; *Rua do Barão de Moçamedes* – via de distribuição local (confinante com os limites do PPERUQB), cujo interesse em referir se atribui ao facto de vir a assegurar as acessibilidades às parcelas do plano, na zona Poente do mesmo.

### **2.3. Relação com a envolvente**

A área de intervenção do PPERUQB localiza-se no centro da Freguesia de Carcavelos e faz fronteira com o Concelho de Oeiras, encerrando em si poucas edificações, em oposição a uma envolvente urbana consolidada, composta por bairros de média e alta densidade. É uma área com um valor histórico e natural muito elevado, face ao desafogo territorial que encerra, tendo por esse motivo potencial para o desenvolvimento de uma intervenção de elevada qualidade urbanística.

Todo o espaço, em virtude de se localizar no centro de uma malha urbana consolidada de dois Concelhos, com características de alta densidade e cêrcea elevada, adquire uma importância vital, enquanto momento de descompressão urbanística e de valorização ambiental da envolvente urbana.

Daí, o seu tratamento virá a adquirir uma importância relevante, quando se propõe a instalação de uma unidade hoteleira, de elevada qualidade, opção singular no universo de usos da envolvente.

Integra ainda parte de um eixo urbano mais abrangente que se desenvolve desde a envolvente ao nó de Carcavelos da A5, até ao limite Sul da Freguesia de Carcavelos, estruturado por uma série de intervenções, a desenvolver noutros PMOT's em elaboração, onde será promovida a implementação predominante da componente terciária, ao nível dos

usos do edificado.

A relação da área de intervenção com a sua envolvente é assegurada pela demarcação de uma área de influencia espacialmente mais abrangente, temática esta que foi enquadrada no capítulo 2 e no ponto 6.7<sup>3</sup> do já citado documento “termos de referência<sup>4</sup>” (anexo ao presente relatório), tendo este sido aprovado em Reunião de Câmara e contendo directivas pormenorizadas para a intervenção que se pretende implementar.

Tal demarcação permitirá relacionar da melhor forma a proposta para a área de intervenção com a sua envolvente consolidada, através de orientações de carácter urbanístico a implementar nas parcelas contíguas ao perímetro do plano, que permitam atingir um resultado homogéneo, evitando descontinuidades abruptas ao nível das intervenções no espaço público. Abarcaram-se, assim, áreas contíguas ao plano e que não estavam à data abrangidas por outras figuras legais (como por exemplo alvarás) que assegurassem o seu tratamento do ponto de vista urbanístico. Referimo-nos essencialmente a arruamentos marginais existentes.

Neste caso os referidos objectivos, são melhor ilustrados pela peça desenhada n.º 10.1 dos elementos de acompanhamento, a “Planta de Rede Viária e Espaços Exteriores I – Implantação e Caracterização”,

### **3. ARTICULAÇÃO NOS IGT E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS EM VIGOR**

#### **3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território – Área Metropolitana de Lisboa.**

No Plano Regional de Ordenamento do Território – Área Metropolitana de Lisboa<sup>5</sup>, (doravante designado por PROT-AML), a área de intervenção insere-se na unidade territorial

<sup>3</sup> Com excepção do primeiro parágrafo deste ponto, por via da inclusão da parcela destinada à Sede dos Escoteiros e Guias na área de intervenção do plano, acto esse que levou à deliberação de um aditamento aos termos de referência.

<sup>4</sup> No presente relatório citaremos o referido documento sempre que se justifique a remissão a determinado conteúdo do mesmo, numa tentativa de evitar a repetição exaustiva entre os dois documentos. Ressalva-se que a leitura dos termos de referência do plano deverá ser cruzada com o respectivo aditamento, quando tal situação se aplique.

<sup>5</sup> Ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril.



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

Eixo Algés-Cascais do Espaço Metropolitano Poente, é definida como Espaço Motor, devendo ser considerada, para efeitos de intervenção, como Área Urbana a Estabilizar.

Fazendo parte desta unidade territorial específica, e para cumprir as determinações do PROT-AML, a intervenção resultante do PPERUQB terá forçosamente de se balizar por objectivos que:

- a) Promovam complementaridades e dependências internas em ligação com a unidade arco urbano envolvente norte;
- b) Estabilizem os limites do edificado, salvaguardando as áreas vitais para o funcionamento dos sistemas ecológico e urbano;
- c) Acautelem a densificação e alteração das tipologias de ocupação no eixo Algés-Cascais;
- d) Reforcem a utilização da faixa litoral como factor de qualificação ambiental do espaço urbano, destinado preferencialmente a actividades de turismo e de recreio e lazer;
- e) Ordenem e estruturam o território da área intersticial, implementando uma rede viária estruturante e disciplinando os diversos usos e ocupações do solo.

Na sua classificação de “Espaço motor” a área de intervenção insere-se numa categoria de espaços que se destacam no actual processo de especialização funcional da AML, através da capacidade de atracção e fixação de novas actividades e funções de nível superior, e/ou de renovação e requalificação urbanas através da valorização do espaço público, estruturação da rede viária principal, elevação do nível de serviços urbanos e melhoria da qualidade da oferta habitacional.

Como “Área Urbana a Estabilizar”, deverá ser consagrado para o local um instrumento de planeamento territorial que:

- a) Concretize a sua articulação interna, funcional e urbanística, assim como as relações com os territórios envolventes, através do reforço das acessibilidades locais e metropolitanas, da qualificação dos núcleos degradados e da criação e valorização de espaço público associado à implementação da REM;
- b) Concretize os mecanismos de classificação e protecção das áreas ribeirinhas, assim como a definição das áreas a afectar às actividades de recreio e lazer, salvaguardando os valores naturais e o património paisagístico;



- c) Reveja os índices urbanísticos que permitam o aumento das áreas afectas a espaço público, espaços verdes, espaços para equipamentos colectivos, rede viária estruturante e áreas de circulação de peões e de estacionamento, nas áreas urbanas existentes e nas novas áreas a urbanizar.

Quanto à Rede Ecológica Metropolitana (REM), analisada a correspondente delimitação do PROT-AML (determinada com maior rigor graças aos ficheiros base dos desenhos publicados, fornecidos pela CCDR-LVT), apurou-se não estar a área de intervenção do PPERUQB abrangida por esta condicionante.

Analisando os objectivos do PPERUQB, podemos assumir que se encontram, as premissas daquele IGT, aí espelhadas na íntegra, nomeadamente pelo abrangente leque de usos propostos (habitação comércio, serviços) e pelas características intrínsecas da intervenção estruturada em torno da requalificação de património, edificado e natural, da implementação de habitação e serviços de nível superior, da criação de um parque urbano de usufruto público com replantio de vinha e da regularização administrativa do espaço ocupado por uma via nacional.

Por estes motivos, considera-se que o PPERUQB dará origem a uma intervenção que respeita e implementa as directivas emanadas do PROT-AML em termos de modelo territorial, opções territoriais e objectivos gerais.

### **3.2. Da Carta Nacional de REN para o Concelho de Cascais**

A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (doravante designada por REN) constante da Carta de Condicionantes do PDM é considerada nula e, conseqüentemente, em sua substituição, foi tida como condicionante a REN presente na Carta Nacional da REN, de acordo com o ofício da CCDR-LVT, com a referência 1000/DSGT/DOT/2004 (Anexo L).

### **3.3. Plano Director Municipal de Cascais**

A área de intervenção do PPERUQB encontra-se integrada no território do Município de Cascais, e portanto sujeita ao disposto no respectivo Plano Director Municipal (doravante designado por PDM).

Da análise do mesmo, ressalta:

### 3.3.1. Da Carta de Ordenamento

A área em causa integra-se, em termos de ordenamento, nas seguintes classes e categorias de espaço, cuja correspondência espacial (entre outros aspectos) se enquadra no ponto 4.3.1 dos termos de referência do plano:

- a) Espaço de **Desenvolvimento Estratégico**, Secção III do Regulamento do PDM, caracterizado no Ponto 2.5 do Artigo 45º, num total de 128.703,00m<sup>2</sup>;
- b) Espaço **Urbano de Baixa Densidade**, Subsecção II do Regulamento do PDM, nos termos do Artigo 25º, num total de 1.262,00m<sup>2</sup>;
- c) Espaço **Urbano de Média Densidade**, Subsecção II do Regulamento do PDM, nos termos do Artigo 30º, num total de 3.550,00m<sup>2</sup>;
- d) Espaço **Cultural e Natural de Nível 1**, Secção X do Regulamento do PDM, nos termos do Artigo 52º, num total de 10.005,00m<sup>2</sup>;
- e) Espaço **Canal**, Secção XI do Regulamento do PDM, nos termos do Artigo 51º, num total de 28.054,00m<sup>2</sup>;

### 3.3.2. Da Carta de Condicionantes

A área em causa encontra-se também sujeita às seguintes servidões e restrições de utilidade Pública:

- a) **Reserva Ecológica Nacional (REN)**, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelos Decretos – Lei n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/ 92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril e 203/02, de 1 de Outubro e Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro (a delimitação constante do PDM não é válida);
- b) **Reserva Agrícola Nacional (RAN)**, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com as alterações conferidas pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro e Decreto-Lei n.º 278/95, de 25 de Outubro;  
Parte da área classificada teve autorização para utilização não exclusivamente agrícola, por despacho da Comissão Regional da Reserva Agrícola do Ribatejo e Oeste (CRRARO), em 21/06/1999, conforme referido no ponto 2.2 do presente relatório. A autorização da utilização não agrícola foi confirmada pela CRRARO

- através do ofício 010326 de 27.06.2007 (Anexo X);
- c) **Zona de protecção** ao conjunto edificado da Quinta do Barão, constituído pelo solar, jardins e adega, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 5/2002, de 19 de Fevereiro;
  - d) **Superfície cónica** com protecção variável de 133 m a 188 m, zona 4 ao Aeródromo de Tires, nos termos do Decreto-Regulamentar n.º 24/90, de 9 de Agosto e no artigo 16º do Regulamento do PDM;
  - e) **Domínio Hídrico** da Ribeira de Sassoeiros, nos termos da Lei n.º 58/05, de 29 de Dezembro e Lei n.º 54/05, de 15 de Novembro, e do artigo 11º do Regulamento do PDM;
  - f) **Área de protecção** à Rede de Distribuição de Águas, designadamente à condução de Cascais, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 9º do Regulamento do PDM;
  - g) **Faixa de protecção** à Rede Viária Municipal Existente, nos termos do disposto no artigo 14º do Regulamento do PDM;
  - h) **Faixa de protecção** à Rede Viária Nacional Complementar, Via Variante Estrada Nacional 6-7, nos termos da alínea d) do ponto 5.1 do artigo 14º do Regulamento do PDM.

### 3.2.3. Regulamento

Da análise do estabelecido no Regulamento do PDM de Cascais, ressalta o ponto 2.5, da Secção III, o qual refere:

*“A estruturação urbanística (do espaço da Quinta do Barão) visa o estabelecimento da via programada pela Junta Autónoma de Estradas (actual Estradas de Portugal, E.P.E.) e da articulação entre o nó de Carcavelos na A5 e a Estrada Marginal, o estabelecimento do parque urbano linear compatível com a preservação da REN e da RAN, o estabelecimento do nó viário de articulação entre a Via Longitudinal Sul e a via programada pela JAE (actual Estradas de Portugal, E.P.E.), a reabilitação do conjunto edificado da Quinta do Barão e os remates urbanos de fecho das malhas existentes respeitando os parâmetros urbanísticos dos Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade.*

*Observará as determinações dos capítulos II, V e VI deste Regulamento e a Carta de Condicionantes do PDM – Cascais”.*



### 3.2.3. Adequação da proposta ao PDM

O enquadramento da proposta preconizada no PDM de Cascais, mantém-se na generalidade actualizado nos seus pressupostos para a elaboração do presente Plano de Pormenor, excepção feita:

1. Ao processo de alteração de uso do espaço condicionado como RAN (Parecer de desclassificação emitido em 21 de Junho de 1999 pela Comissão Regional de Reserva Agrícola do Ribatejo e Oeste);
2. Ao traçado do domínio hídrico da Ribeira de Sassoeiros, sofrendo este uma alteração por via de obras de regularização necessárias face às conclusões do estudo hidráulico realizado no âmbito do plano, ao qual se dedica um ponto num capítulo do presente relatório;
3. Ao desenvolvimento do espaço canal existente no PDM, que foi deslocado para Poente, com nova definição e novo traçado e com a infra-estrutura já activada e em funcionamento – a Via Variante à EN 6-7, e;
4. No que se refere ao parâmetro urbanístico relativo à altura máxima de fachada das construções propostas, bem como a sua tipologia.

Tal como referido na introdução deste relatório, o PPERUQB configurará, por via das opções urbanísticas que encerra, alteração ao PDM ao nível do ordenamento, das condicionantes e do regulamento, elencando-se seguidamente as referidas alterações, pormenorizadas ao longo do documento termos de referência já citado:

#### a) Da Carta de Ordenamento

Como enquadrado no ponto 6.1.1. dos termos de referência do plano, a área de intervenção passará a integrar uma área classificada como categoria de espaço de Desenvolvimento Singular e uma outra área classificada como Espaço Canal.

#### b) Da Carta de Condicionantes

No âmbito do PPERUQB irão sofrer alterações as seguintes condicionantes (assunto este enquadrado no ponto 6.1.2. dos termos de referência do plano):

- Reserva Ecológica Nacional (REN): não obstante a condicionante REN do PDM não ser válida, conforme já referido, será agora objecto de um processo de redelimitação – por via da exclusão da sua abrangência, dos solos onde se

desenvolve a Via Variante à EN 6-7 – na medida em que os mesmos se encontram inseridos naquela reserva, de acordo com a Carta Nacional de REN para o Concelho de Cascais;

- Reserva Agrícola Nacional (RAN): esta condicionante, mantendo a mesma expressão cartográfica/classificação em toda a área do plano, será dividida duas áreas distintas, sendo uma delas votada a novo uso, por via da autorização para utilização não exclusivamente agrícola, por despacho da CRRARO<sup>6</sup>;
- Domínio Hídrico da Ribeira de Sassoeiros: na área de intervenção do PPERUQB partir-se-ia da legislação em vigor, quanto a distâncias impostas pela servidão de salvaguarda às margens. Contudo, face à proposta e a estudo hidráulico mais pormenorizado realizado no âmbito do plano (identificando-se com maior rigor o alcance da cheia centenária), poderá esta condicionante sofrer uma redelimitação na área de intervenção do plano, coincidindo a servidão com o respectivo leito de cheia<sup>7</sup>;
- Rede Nacional Complementar: o traçado da protecção, previsto na Carta de Condicionantes do PDM encontra-se desactualizado face à actual localização da via correspondente (Via Variante à EN 6-7), pelo que no plano se propõe a alteração do mesmo.

### c) Do Regulamento

A alteração ao regulamento do PDM, imputada pelo PPERUQB, irá reflectir-se na redacção do artigo relativo aos espaços de desenvolvimento singular - com a inclusão de mais um ponto correspondente à área do plano.

Esta última matéria – a desenvolver no capítulo do presente relatório dedicado a execução do plano – foi enquadrada no ponto 6.1.3. dos termos de referência do plano, podendo-se contudo acrescentar que o PPERUQB permite, no espírito do artigo 94º do regulamento do PDM, a possibilidade de conferir incentivos à edificabilidade em caso de concretização conjunta do elenco de obra pública constante do acordo firmado entre o promotor e o município. Tal elenco deriva da vontade expressa voluntariamente pelos parceiros em assegurar a implementação das opções urbanísticas do plano que não do estrito foro

<sup>6</sup> A alteração de uso agrícola em causa, remete a zona para a categoria de Espaço Agrícola de nível 2, nos termos da Secção VI, Artigo 48º do Regulamento do PDM, a qual, neste Plano, se optou por afectar ao uso turístico.

<sup>7</sup> Actualmente o domínio hídrico considerado é o registo cartográfico das cheias de 1983.



privado, no sentido de conferir a toda a intervenção a maior qualidade possível, valorizando deste modo também os usos privados.

Ainda, o parâmetro urbanístico altura máxima de fachada - consagrado na classificação original da área (espaço de Desenvolvimento Estratégico da Quinta do Barão) – passará a ser o correspondente às edificações propostas, sendo este assunto enquadrado no ponto 8.1.3. dos termos de referência do plano.

### **3.4. Da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março**

Para efeitos do cálculo do número de lugares de estacionamento automóvel a consagrar (que apresentaremos mais pormenorizadamente no correspondente capítulo deste relatório), o PPERUQB leva em consideração as disposições da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março, complementadas por algumas disposições do PDM sobre a matéria.

Assim, são levados em consideração os parâmetros de dimensionamento da portaria referida, sendo que para o respectivo cálculo releva a Superfície Bruta de Pavimento (doravante designada por SBP) total distribuída pelos respectivos usos propostos tipificados na portaria acima referida, nomeadamente Habitação colectiva (para os edifícios de habitação, em condomínio), Comércio (para as lojas de rua a instalar na área destinada a este uso) e Serviços para a SBP do complexo hoteleiro destinada a serviços de apoio àquela actividade.

Em face da omissão na Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Setembro, de parâmetros de dimensionamento para o uso hoteleiro e em face de o PDM dispor para o efeito uma dotação específica, utilizaram-se as especificações daquele para o cálculo do número de lugares necessários.

### **3.5. Agenda 21 Local**

O PPERUQB participará na implementação da Agenda 21 Local, dando cumprimento aos objectivos constantes deste documento, através dos seguintes princípios gerais orientadores da solução.

Trata-se de um programa cuja implementação no concelho foi assumida pela Câmara Municipal, pretendendo-se que seja orientadora das intervenções ao nível do território, nas diversas expressões que as mesmas possam assumir.

A explanação dos pressupostos deste programa específico encontra-se melhor detalhada no ponto 4.5 do documento “Termos de Referencia” anexo ao presente.

Dos 11 vectores estratégicos de intervenção para o Concelho, no PPERUQB destacam-se alguns princípios gerais orientadores da solução, os quais se encontram discriminados no ponto 6.3. do documento acima referido:

#### **4. CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PPERUQB**

Nos pontos seguintes explanam-se os objectivos gerais e específicos do PPERUQB, os quais deverão ser lidos com o complemento do conteúdo do ponto 5, “Oportunidade da elaboração do plano” do documento “termos de referência”, anexo ao presente relatório.

##### **4.1. Objectivos gerais**

Como já foi referido, o aparecimento da produção do Vinho de Carcavelos é fundamental no contributo do aparecimento das quintas históricas, das quais se salienta, actualmente, pelas suas dimensões e património, a Quinta do Barão. Localizada no Centro Histórico do Lugar de Carcavelos, esta detém uma importância acrescida, como pólo aglutinador da memória da região demarcada do Vinho de Carcavelos, local onde, ainda hoje, subsistem outras, tais como a Quinta/Casal de Santa Maria, a Quinta das Encostas, a Quinta da Bela Vista, a Quinta da Alagoa, a Quinta do Junqueiro e a Quinta Nova de Santo António, todas já fora do circuito de produção vitivinícola.

A realidade existente no local leva-nos a reconhecer dois contextos urbanos, díspares:

1. A envolvente encontra-se hoje de costas viradas para a quinta, estrutura que sempre esteve vedada àqueles que conviviam paredes-meias com ela, promovendo o PPERUQB a interligação do elemento no tecido urbano;
2. A quinta detém uma qualidade e valor acrescidos em termos de estrutura ecológica e valores patrimoniais que, até à data, não foram devidamente potenciados como geradores de mais-valia para a comunidade, promovendo-se, de acordo com a

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

proposta, a oferta de valores lúdicos, ambientais e culturais, assentes em princípios da sustentabilidade.

Preservando o espaço da quinta nestes moldes, considera-se ter atingido uma situação exemplar e ímpar de reabilitação urbana, assente no reviver de uma economia de quinta do Séc. XVIII, perfeitamente adaptado ao Séc. XXI.

É, pois, a simbiose e o aparecimento deste conjunto de factores o ponto de partida para um dos objectivos fundamentais do PPERUQB definido como a reestruturação urbana de um espaço, mas, não apenas no seu conceito físico, como também, na manutenção do espírito de quinta e do valor cultural intrínseco, como sempre foi entendido até ao desaparecimento da sua produção agrícola.

Para a concretização do princípio base estabelecido, torna-se indispensável a definição futura do uso e aproveitamento da quinta de forma sustentada, na sua vertente edificada e agrícola, de modo a coexistir o urbano e o rural. A solução programada não passa somente pela rentabilização agrícola da quinta – solução inviável no contexto actual – mas também e fortemente, pela adaptação do solar, respectivos anexos e seus jardins a um estabelecimento hoteleiro de qualidade, direccionado a uma categoria de hotel de padrão elevado com características de “resort”.

Define-se, deste modo, uma estratégia que possibilita a reabilitação de um conjunto edificado com valor patrimonial de Imóvel de Interesse Público, o qual vem sofrendo uma degradação, talvez pouco visível mas incessante e inexorável e, simultaneamente, a capacidade de gestão de um estabelecimento hoteleiro, com a protecção do solo classificado pela Reserva Ecológica Nacional, que delimita parte da antiga zona vitivinícola.

Retoma-se o plantio da vinha e a preservação da sua memória, nos termos de uma exploração particular mas, agora, coadjuvada com vivência pública, quer a partir de postos de prova e venda, quer a partir de visitas guiadas de estudo, compatibilizando o turismo e a manutenção da memória do lugar e do espírito de quinta e jardins de veraneio do século XVIII.

O espaço destinado à unidade hoteleira (constituindo uma parcela una) além da reabilitação



PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

das edificações existentes e da zona de produção agrícola, será complementado com novas edificações, integradas, que possibilitarão o aumento de capacidade de alojamento e permitirão a criação de um equipamento de apoio e rentabilização, nomeadamente na constituição de um “health club” e salas de conferências e congressos.

No património da antiga quinta, agora seccionada pela Via Variante à EN 6-7, pontua ainda a adega localizada a Poente. Sendo também este um edifício classificado, e com a respectiva zona de protecção, encontra-se muito degradado pelo tempo, e por recente derrocada e incêndio.

O conjunto da adega, lagares e construções adjacentes reverterá para o Município de Cascais como equipamento para fins culturais, nomeadamente em Museu da Vinha e do Vinho, constituído em parcela autónoma.

Juntamente com esta aquisição, será também adquirido todo o espaço físico definido pela já referida Via Variante à EN 6-7, para posterior regularização da situação administrativa do equipamento rodoviário nacional, já em funcionamento, mediante a cedência dos solos à Estradas de Portugal, E.P.E.

Em complemento do referido equipamento cultural, é também objectivo do PPERUQB a instalação em parcela do domínio público, resultante do já citado Alvará de Loteamento n.º 1206, da Sede da Associação das Guias de Portugal – Companhia das Guias de Carcavelos e da Associação dos Escoteiros de Portugal – Grupo 16 (doravante Sede dos Escoteiros e Guias).

Por outro lado, a caracterização do Espaço de Desenvolvimento Estratégico implica, por definição, espaços que podem vir a adquirir as características dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis desde que a sua implementação obedeça à prévia elaboração de um Plano de Pormenor.

Sendo o PPERUQB elaborado através de parceria entre a Câmara Municipal de Cascais e iniciativa privada, consta da base programática do mesmo a criação de nova edificabilidade com usos habitacional, de comércio e serviços, para além da edificabilidade complementar do estabelecimento hoteleiro, que constitui um factor determinante para valorização da área



e para a sustentabilidade económica do objecto do PPERUQB.

Dando cumprimento ao PDM, e mantendo o espírito das Medidas Preventivas (entretanto caducadas), a componente habitacional do projecto imobiliário foi reduzida a um mínimo que garantisse a referida sustentabilidade de toda a operação urbanística.

A nova edificação será cingida, conforme o preconizado no regulamento do PDM, à consagração dos remates urbanos de fecho das malhas existentes, estabelecendo a relação com o perímetro envolvente já urbanizado, libertando todo o “miolo” do terreno para o desafogo da quinta e a sua rentabilização enquanto exploração agrícola.

#### **4.2. Objectivos específicos**

Para além destes objectivos gerais, são ainda considerados os seguintes objectivos específicos:

**1)** O reperfilamento, a Sul da área de intervenção do PPERUQB, da Rua Dr. José Joaquim de Almeida, onde está previsto a zona de entrada para hotel. O reperfilamento inclui via ciclável.

A necessidade do reperfilamento da Rua José Joaquim de Almeida prende-se, ainda, com o facto de se estar perante uma das vias principais de acesso ao Centro Histórico de Carcavelos e de articulação com o Concelho de Oeiras, a qual carece de urgentes medidas de segurança para o trânsito de peões (face à ausência de passeios), e de um perfil transversal condigno à boa prática da circulação e condução rodoviária (hoje condicionada, provisoriamente, a uma só faixa de rodagem e sentido), obras estas que espelham um forte anseio da população da Freguesia de Carcavelos e que o PPERUQB viabilizará, na “oferta” dos solos hoje inexistentes e consequentemente na viabilidade do desidrato.

**2)** O estabelecimento de uma via pedonal, coadjuvada com via ciclável, entre o muro do limite Poente da Parcela 1 (estabelecimento hoteleiro) e à Via Variante à EN 6-7;

**3)** A transformação das parcelas a Noroeste da área de intervenção do PPERUQB, uma propriedade do Município de Cascais e outra omissa na conservatória, em área verde de enquadramento;

4) Estabelecer a ligação por via pedonal, entre os loteamentos situados a Poente da área de intervenção do plano e o futuro espaço do Museu da Vinha e do Vinho, permitindo também a melhoria do acesso à futura Sede dos Escoteiros e Guias, a qual será edificada na parcela municipal existente.

5) Restabelecer (com o inerente reperfilamento) a Rua Dr. Baltazar Cabral com a rede viária já existente.

Esta obra prende-se com a possibilidade de oferta de uma via correctamente implantada, em termos de segurança rodoviária, na medida em que naquela se concentra a, já hoje existente, distribuição do trânsito do Centro-Norte de Carcavelos e Rebelva ao Nó de articulação com a Via Variante à EN 6-7, Via longitudinal Sul e, por inerência, à A5, Sassoeiros e Concelho de Oeiras, bem como e de acordo com o PPERUQB, na capacidade de absorção do trânsito que afluirá à parcela 3 e parcela 1 (no seu limite Norte).

É pois, assim, um eixo viário da máxima importância, o qual carece de reperfilamento pela quase inexistência de passeios para circulação pedonal.

Quanto à formalização do impasse criado para acesso rodoviário à parcela 3 e pedonal à Via Longitudinal Sul, encontra-se o mesmo explicado no ponto dedicado à *Rede Viária* do capítulo das *Infra-estruturas* do presente relatório. O mesmo acontece quanto à obra de ligação da rua em causa com a Rotunda da Via Variante à EN 6-7 que, por sua vez, se encontra explicitada no Capítulo *Da Execução do Plano*, do mesmo relatório.

6) Regularizar a situação administrativa, nomeadamente a titularidade de posse dos terrenos por onde passa o troço da Via Variante à EN 6-7, dentro dos limites da área de intervenção do PPERUQB.

O citado troço da Via Variante à EN 6-7, embora construído e já em pleno funcionamento, foi implantado em terrenos propriedade da Raul Ferreira e Filho, Lda., não tendo sido objecto de protocolo entre a mesma e o Município de Cascais, à semelhança do que aconteceu com outros troços, ou de quaisquer actos administrativos/jurídicos que permitissem a transferência da propriedade dos solos da empresa Raul Ferreira & Filho, Lda. para o Estado.



Não existindo, portanto, até à data e de facto, transferência de propriedade dos solos entre os agora parceiros, mas apenas a autorização do proprietário, permitindo que a via fosse construída, mas crente na posterior e inevitável regularização da situação.

Serve, assim, o PPERUQB para regularizar a situação administrativa da via, conforme objectivo preconizado pelo disposto no Regulamento do PDM.

Acresce, ainda, frisar que, em conformidade com o acordado noutros troços da mesma via, é considerada, para efeitos do PPERUQB, a garantia dos direitos de edificabilidade dos solos urbanos e urbanizáveis onde a mesma está implantada, conforme disposto no Regulamento do PDM, na posterior fase de loteamento.

Consequentemente, o ónus causado pelo derrube do muro da quinta, com a inevitável violação de segurança e privacidade, deverá ser corrigido pelo Município de Cascais, em sede de obra pública, configurado na reposição da situação inicial (enquanto elemento compositivo de muro de quinta Setecentista), adaptada à nova configuração geográfica e cadastral.

Ficará pois, a cargo do Município, a reposição do muro no topo Poente da proposta parcela 1.

Refere-se ainda, a nível meramente complementar e após apuramento da vontade expressa livre e espontânea pelo promotor, que a parcela da Quinta do Barão localizada no Concelho de Oeiras (como tal, fora da área de intervenção do PPERUQB) e pela qual se efectua a entrada nobre da quinta, por princípio, permanecerá imutável, como zona “non aedificandi” e com conservação de toda a sua mancha arborizada e ajardinada, preservando e valorizando a qualidade estética, ambiental e paisagística do conjunto patrimonial.

#### **7) Anular os efeitos de uma cheia centenária na Ribeira de Sassoeiros.**

Tendo-se detectado a possibilidade de alagamento da Rua Dr. Baltazar Cabral<sup>8</sup>, mas mantendo o objectivo de preservação da actual secção do canal, em face do elemento patrimonial existente (o *Grotto* de entrada da ribeira na Quinta), será realizada uma obra de

---

<sup>8</sup> Conclusões retiradas do estudo hidráulico realizado no âmbito do plano e que constitui o elemento complementar V.

regularização da ribeira recorrendo a uma derivação do canal existente, constituindo-se uma nova passagem hidráulica sob a Rua Dr. Baltazar Cabral.

Consegue-se assim o encaixe dos caudais sem risco de alagamento da citada via, preservando-se a estrutura e morfologia histórica da Quinta, bem como a área verde de enquadramento proposta. Este assunto encontra-se melhor desenvolvido no capítulo 7 do presente relatório.

**8) Promover a Redelimitação da REN na área de intervenção do plano.**

Como enquadrado no ponto 6.2. dos termos de referência do plano, os solos inseridos em REN na área de intervenção do plano serão objecto de redelimitação de traçado, matéria desenvolvida com mais detalhe no capítulo 8 do presente relatório.

Para o efeito constituiu-se um processo autónomo de proposta de redelimitação de REN, a apreciar pela Comissão Nacional de Reserva Ecológica Nacional do Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território

**9) Outros.**

Convirá aqui referir que, de acordo com os objectivos do PPERUQB consagrados na Deliberação de Câmara que determinou a sua elaboração, encontrava-se elencado o tratamento paisagístico da Rotunda da Via Variante à EN 6-7.

Contudo, e em face da Estradas de Portugal, E.P.E – entidade proprietária e com jurisdição sobre o espaço – ter, entretanto, promovido contactos com a Câmara Municipal de Cascais, no sentido de atingir esse desidrato (além PPERUQB), mantém-se o objectivo em sentido lato, sem que o presente plano consagre quaisquer iniciativas para aquele espaço. A este facto, concorre o facto da Rotunda se encontrar, somente, na área de influência do PPERUQB.

Esta é a razão pela qual não se encontrará qualquer referência de obra no Programme de Execução e Financiamento - Cronograma de Obra do PPERUQB.

Não obstante, a inclusão da referida rotunda na área de influência do plano releva no tocante à especialidade de hidráulica. De facto, justificar-se-á a manutenção da delimitação

original da área de influência (abrangendo a rotunda), uma vez que o estudo hidráulico realizado para a Ribeira de Sasseiros teve como um dos seus pressupostos o correcto funcionamento da estrutura de escoamento a montante do troço estudado, ou seja o sistema que se situa no interior da rotunda da Via Variante à EN 6-7 com a VLS, obra de iniciativa supra municipal.

## 5. PROPOSTA

Em síntese, poder-se-á caracterizar o PPERUQB como uma intervenção que delimita uma série de parcelas de território, de fruição pública, pública condicionada e privada, as quais contém os diversos usos pretendidos.

Esta delimitação tem como base as preexistências a manter, nomeadamente: o edificado histórico; o troço da rodovia nacional – a Via Variante à EN 6-7; e as vias municipais existentes – Rua Dr. José Joaquim de Almeida e Rua Dr. Baltazar Cabral.

Assim, a proposta urbanística define genericamente as seguintes parcelas:

- 1) Uma parcela de estabelecimento hoteleiro (a Quinta);
- 2) Duas parcelas de equipamento (Museu da Vinha e do Vinho e Sede dos Escoteiros e Guias de Carcavelos);
- 3) Duas parcelas destinadas a habitação, comércio e/ou serviços;
- 4) Duas parcelas de espaço verde de enquadramento as quais, juntamente com a vinha constituirão o Parque Urbano;
- 5) Uma parcela para constituição da via ciclável de articulação entre as zonas Norte e Sul do PPERUQB.

Praticamente não são criadas novas vias públicas, limitando-se o PPERUQB a propor:

- 1) O reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida;
- 2) O restabelecimento da Rua Dr. Baltazar Cabral com a estrutura viária principal, através da Rotunda da Via Variante à EN 6-7 e a criação de um impasse e restabelecimento do passeio existente no espaço fronteiro à entrada da proposta parcela 3;
- 3) O estabelecimento de uma via pedonal de acesso à Casa de Escoteiros e Guias e ao Museu da Vinha e do Vinho.

A descrição detalhada das parcelas acima elencadas será desenvolvida no ponto 5.2 do presente documento, estando a relação das mesmas com a estrutura fundiária preexistente descrita no ponto 8.1.2 dos termos de referência do plano.

### 5.1. Apuramento da edificabilidade

Em complemento dos objectivos de diversa espécie já explanados no presente, a necessidade de programar a implementação de novas unidades construídas que albergassem alguns dos usos propostos – habitação, comércio, hotelaria e serviços relacionados – obrigou à definição de qual a metragem de SBP máxima a consagrar no plano.

Em virtude da categoria de espaço de desenvolvimento estratégico, que constituía a maior percentagem de classificação da área de intervenção, não determinar um valor de edificabilidade a consagrar, consideraram-se para efeitos de metodologia de apuramento da mesma, as seguintes premissas:

1. As determinações do PDM ao nível do ordenamento (as categorias de espaço);
2. A existência de REN (por definição, *non aedificandi*);
3. As determinações do regulamento do PDM quanto às categorias de uso agrícola (face à existência de RAN).

A explicação da metodologia e enquadramento do apuramento da edificabilidade do PPERUQB, encontra-se enquadrada no ponto 6.4. do documento “termos de referência”, anexo ao presente. Nesta sede apresentamos as seguintes tabelas:

**Tabela 1 - Apuramento da edificabilidade máxima permitida por PDM**

QUADRO DE APURAMENTO DA EDIFICABILIDADE MÁXIMA SEGUNDO O PDM			
CATEGORIAS DE ESPAÇO	ÁREA TERRENO (m <sup>2</sup> )	IUB	SBP MÁX. (m <sup>2</sup> )
URBANO DE MÉDIA DENSIDADE	3.550,00	1,00	<b>3.550,00</b>
DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO (Urbanizável de Baixa Densidade)	58.176,00	0,40	<b>23.270,00</b>
DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO (Agrícola Nível 2 Turismo e Recreio)	22.000,00	0,20	<b>4.400,00</b>
DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO/ CANAL/ CNN1 (REN - CNR)	85.630,00	0,0	<b>0,00</b>
<b>ÁREA DE TOTAL DE TERRENO PARA APURAMENTO DE SBP</b>	<b>169.356,00</b>		
<b>SBP MÁXIMA PERMITIDA POR PDM (sem incentivo)</b>			<b>31.220,00</b>

Na Tabela 1 optou-se por não apresentar as metragens correspondentes ao Alvará de Loteamento n.º 1206 pelo facto de se tratar de um compromisso prévio cujos parâmetros já foram contabilizados em sede própria. Pela definição de índice de utilização, não relevaram também, para o apuramento da edificabilidade, os arruamentos marginais existentes. Ambos os factores fazem com que a área total do terreno para apuramento de SBP seja diferente da área de intervenção do plano. Quanto à área decorrente do Alvará de Loteamento n.º 795-A, a sua faceta *non aedificandi* obvia esta problemática pelo que se optou incluí-la.

**Tabela 2 – Afecção da edificabilidade a cada uso do plano**

QUADRO GERAL DA EDIFICABILIDADE NO PPERUQB (m2 de SBP)						
		EXISTENTE*	PROPOSTA	SUB TOTAL	INCENTIVO	TOTAL
<b>USOS</b>	HABITAÇÃO		17.706,00	17.706,00	4.246,00	<b>21.952,00</b>
	COMÉRCIO E SERVIÇOS		500,00	500,00		<b>500,00</b>
	ESTAB. HOTELEIRO	4.100,00	4.916,00	9.016,00		<b>9.016,00</b>
	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	1.050,00	778,00	1.828,00		<b>1.828,00</b>
<b>SBP PROPOSTA</b>		<b>5.150,00</b>	<b>23.900,00</b>	<b>29.050,00</b>	<b>4.246,00</b>	<b>33.296,00</b>

Numa tentativa de apresentar a edificabilidade total do plano inclui-se na Tabela 2 a metragem correspondente à parcela decorrente do Alvará de Loteamento n.º 1206. A edificabilidade permitida para a parcela correspondente será tal que não altere os índices do PPERUQB numa tentativa de não imputar ao território demasiada carga construtiva adicional. Desenvolveremos a questão do incentivo à edificabilidade em capítulo próprio do presente relatório.

No ponto seguinte, no qual se descrevem detalhadamente cada uma das parcelas, serão apresentadas as metragens de SBP permitida em cada uma delas.

## 5.2. Parcelas propostas

A proposta será uma descrição detalhada das diversas parcelas, ilustradas na peça gráfica “Planta Síntese de Implantação I – Modelo de Ocupação”, Folha n.º 009.1 dos elementos que constituem o plano, numa análise individualizada, como se segue e que deverá ser lida em paralelo com os pontos 8.1.3. e 8.1.4. dos termos de referência do plano:

### 5.2.1. Parcela 1 – Hotel

É a parcela nuclear da Quinta do Barão destinada a estabelecimento hoteleiro (adaptação a hotelaria). Com uma área de cerca de 100.907,00 m<sup>2</sup>, engloba três zonas de intervenção:

- a) O núcleo edificado existente, adaptado (Figura 6);
- b) As novas edificações complementares;
- c) O logradouro, jardins e zona vitivinícola

Passando a descrever cada uma delas, dir-se-á:

#### a) Núcleo edificado existente adaptado

O conjunto classificado da Quinta do Barão é constituído pelo solar da propriedade, agora denominado Núcleo Central, pelos seus antigos anexos de apoio (cavalariças, cocheira, economato, casa do guarda, casa norte, casa sul e garagem), agora denominados Núcleos de Alojamento 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 respectivamente, e, pelo jardim com a sua estatuária e elementos vegetais centenários.

Os elementos referidos encontram-se abrangidos por zona de protecção, estabelecida pelo IPPAR. Quanto à notabilidade e proposta de intenções do Núcleo Central edificado referiremos:

O solar do Séc. XVIII, bom exemplar da arquitectura portuguesa do género, foi habitado até recentemente, facto que lhe permitiu uma razoável conservação a par de algumas alterações internas.

Mantém-se em bom estado de conservação toda a azulejaria, quer interior quer exterior, que sob a forma de painéis, lambris e demais manifestações apresenta exemplares do estilo pombalino até ao neo-clássico, passando por uma excelente representação de painéis do estilo “rócócó”.

Os tectos dos salões nobres, todos em masseira de madeira pintada, representando quer motivos florais e geométricos, quer as armas dos proprietários encontram-se em razoável estado de conservação.

De referir, ainda, como elementos de maior notabilidade, os bons exemplares da arte de

serralharia em ferro forjado, nas guardas das varandas, nas grades das janelas e outros elementos e na grande chaminé octogonal.

Assim sendo, a proposta para este núcleo central será oportunamente desenvolvida em projecto específico, a apresentar às entidades competentes para o efeito

Os propostos Núcleos de Alojamento 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 circunscrevem-se em torno de um terreiro e caracterizam-se por uma traça portuguesa, revestida a reboco pintado e vãos emoldurados, com painéis de azulejo e treliças em madeira também elas pintadas.

Todos estes elementos estão envolvidos pelo jardim, cuja descrição mais pormenorizada será relatada em texto, próprio e específico, da especialidade de arquitectura paisagista.

O conjunto destes núcleos perfaz 4.100,00m<sup>2</sup> de construção e será adaptado às características hoteleiras de unidades de alojamento, com as necessárias alterações interiores.

Existem, ainda, duas pequenas e degradadas construções, a Norte e na zona fronteira entre as parcelas 1 e 3, sem traça definida, as quais serão demolidas segundo o indicado na peça gráfica “Planta de Implantação I – Modelo de Ocupação”, Folha n.º 009.1 dos elementos que constituem o plano.

Da legislação turística em vigor, propõe-se a realização de um empreendimento turístico do tipo estabelecimento hoteleiro com a classificação de Hotel “resort” e com a categoria de 4 estrelas.

A funcionalidade pretendida obriga a preceitos que o Núcleo Central – o solar – não possui, nomeadamente colunas de acesso verticais, públicas e de serviço, infra-estruturas, zonas de armazenamento, rouparias e contenção, etc., que originarão adaptações mais ou menos complexas, a apresentar em oportuno projecto de especialidades às entidades competentes.

Serão no entanto obrigatoriamente mantidas intactas, sem qualquer alteração, todas as fachadas e coberturas com a totalidade dos elementos que as constituem.

As principais alterações interiores a efectuar no Núcleo Central cingem-se às zonas já actualmente destinadas a serviços e quartos, mantendo-se inalteráveis todos os salões nobres com as respectivas paredes e tectos decorados.

Os painéis de azulejos, bem como todos os elementos em cantaria e ferro forjado, serão identicamente objecto de intervenção, tal como, ainda, as caixilharias exteriores e interiores do edifício serão refeitas nos materiais, desenhos e cores existentes.

As demais construções do antigo acento de lavoura, não convertidas em Núcleos de Alojamento, serão utilizados para apoios e serviços do hotel. O conjunto das três construções localizado a Sul, constituído pelos antigos pombais e aviário, serão destinados a adega e apoio à zona vitivinícola, nomeadamente como postos de prova e venda dos produtos da quinta, mantendo contudo as características arquitectónicas exigidas para futura leitura do espaço global.

Ainda, a construção existente a Noroeste, anteriormente destinada à suinicultura, é agora dirigida a cavalaria de apoio à prática de equitação turística, em picadeiro próprio.

A adaptação do conjunto do antigo solar e acento de lavoura, permitirá a instalação de, no máximo, 42 quartos.

#### **b) As novas edificações complementares**

Com o intuito de aumentar a oferta de quartos, e de tornar o espaço hoteleiro da Quinta do Barão numa unidade diferenciada, pela prestação que proporciona, propõe-se enquadrar, na zona a Sul do núcleo histórico classificado, um novo conjunto edificado albergando mais 28 quartos (perfazendo, em conjunto com o edificado original, 70 quartos com um máximo de 150 camas), e espaços destinados a salas de conferências e congressos, bem como um “*health club*”.

A nova edificação terá 2 pisos com uma SBP total aproximado de 4.916,00m<sup>2</sup> acima do solo, prevendo-se em cave (com cerca de 12.000,00m<sup>2</sup> de área de pavimento) o estacionamento para um mínimo de 288 viaturas ligeiras, podendo chegar às 300 e, à superfície, alguns lugares de estacionamento para visitantes e cargas e descargas, no qual se inclui um lugar para viatura pesada de transporte de passageiros.



É a Sul destas novas edificações que, a partir da Rua Dr. José Joaquim de Almeida, objecto de reperfilamento no âmbito do PPERUQB, se propõe a entrada social do conjunto hoteleiro, com acesso directo às caves de estacionamento, as quais, a partir do subsolo, permitirão o acesso directo à recepção hoteleira (no Núcleo Central), à zona de congressos e ao “*health club*”.

Acrescenta-se mais uma vez, e enquanto informação complementar, que a actual entrada nobre, localizada no Concelho de Oeiras, manterá o seu actual uso, conforme vontade expressa livremente pelo promotor, constante de documento junto (Anexo M).

### **c) Logradouro, jardins e zona vitivinícola**

#### **c.1) Jardins**

O jardim classificado, envolvente aos Núcleos Central e de Alojamentos, possuirá um desenvolvimento para Sul como elemento de ligação e logradouro entre aqueles e a área de expansão, será objecto de projecto da especialidade, cujo levantamento constitui o elemento complementar I do PPERUQB, havendo ainda um pequeno desenvolvimento no Ponto 7.1. do presente relatório.

#### **c.2) Zona Vitivinícola**

Foi efectuado um estudo técnico-económico sobre a viabilidade de recuperação e exploração, numa perspectiva ecológica e sustentável, da vinha existente, tendo o mesmo relatório concluído da existência/manutenção de um potencial, muito elevado, para a cultura vitivinícola, apontando inclusivamente as respectivas necessidades de instalações para a nova adega, assinalada na peça gráfica “Planta Síntese de Implantação I – Modelo de Ocupação”, Folha n.º 009.1 dos elementos que constituem o plano.

O referido estudo constitui o Elemento Complementar II do PPERUQB.

A manutenção da vinha, para além das razões já apresentadas, constituirá um elemento valorativo de todo o logradouro da parcela hoteleira. Para além da enorme dimensão que possui a parcela 1 (cerca de 10,00ha), é a manutenção do conceito de Quinta de Produção e Recreio que será preservado, numa oferta continuada à

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

população do que foi uma estrutura setecentista, em pleno funcionamento no seio da cidade do século XXI.

Figura 1 - Usos propostos da Parcela 1



**NA:** Núcleo de Alojamento em áreas a reconverter

### **5.2.2. Parcela 2 - Equipamento museológico (Museu da Vinha e do Vinho)**

Equipamento público, com a área de 9.273,00m<sup>2</sup>, é uma parcela destinada à instalação de uma estrutura museológica – Museu da Vinha e do Vinho –, e compreenderá a reabilitação do imóvel classificado e a reconstrução dos respectivos anexos.

Localizado no limite Sudoeste do PPERUQB, com acesso principal a partir do centro histórico de Carcavelos através do portal setecentista da antiga entrada na quinta, a parcela é alvo de uma ocupação que, sob a forma de museu, pretende perpetuar a memória de uma produção vitivinícola importante e, simultaneamente, promover o restauro e recuperação da antiga adega e suas dependências (casa do lagareiro, cocheiras, etc.), actualmente separadas do território que apoiavam em virtude da construção da Via Variante à EN 6-7.

A SBP prevista para este equipamento será de 1.050,00m<sup>2</sup>. Sendo a parcela privada, por inerência da solução urbanística e fundiária do PPERUQB, transitará para a titularidade do município de duas formas:

1. Parte da área será cedida como Equipamento de Utilização Colectiva ao abrigo do artigo 88º do PDM – parcela 2A da planta anexa ao aditamento ao protocolo;
2. Outra parte será objecto de doação, enquadrada no espírito de obra pública e passível de incentivo à edificabilidade, à luz do Artigo 94º do Regulamento do PDM, caso seja cumprido o estabelecido no protocolo aprovado em Reunião de Câmara a 18 de Abril de 2005, sob a proposta n.º 436/05, firmado entre a Câmara Municipal de Cascais e a Raul Ferreira e Filho, Lda., a 2 de Maio de 2005 e que foi objecto de um aditamento, aprovado pela Proposta n.º 37/2006 apresentada a Reunião de Câmara de 23 de Janeiro de 2006, tendo sido assinado pelos mesmos signatários a 12 de Abril de 2006 (Anexo N) – parcelas 2B, 2C e 2D da planta anexa ao aditamento ao protocolo.

As referidas parcelas encontram-se ilustradas na peça 016.0 dos elementos que acompanham o plano, a Planta de Cedências e Regularizações.

### **5.2.3. Parcelas 3 e 4 – Parcelas destinadas a nova edificação**

Parcelas com características de ocupação predominantemente habitacional, localizam-se na periferia da área de intervenção do PPERUQB, constituindo o remate urbano do plano e a ligação com a malha envolvente, em consonância com o disposto no Regulamento do PDM.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

Dividem-se, as parcelas, em duas zonas: a Norte, a Parcela 3 e a Poente, a Parcela 4.

A parcela 3, de maiores dimensões (15.213,00m<sup>2</sup>), constituirá um condomínio habitacional com extensa área de logradouro ajardinada, a Sul, assistido por piscina.

A área ajardinada da parcela 3 permitirá a integração visual com os jardins da Parcela 1, destinada a estabelecimento hoteleiro, e, simultaneamente, a garantir a privacidade do hotel relativamente ao núcleo habitacional.

O conjunto edificado implantar-se-á afastado da extrema Norte da parcela, o suficiente para manter a faixa arborizada existente, separando-o da Via Longitudinal Sul, elevando-se deste modo os padrões de conforto e cénicos, e permitindo a manutenção da faixa verde existente.

Dirigida para categoria habitacional de gama alta, a parcela 3, terá no seu ponto mais elevado cinco pisos mais um recuado, correspondendo a uma SBP acima do solo de 17.100,00m<sup>2</sup> e um máximo de 85 fogos.

Será apoiado por duas caves destinadas a estacionamento com uma área de pavimento de 9.400,00m<sup>2</sup>, com capacidade para um mínimo de 256 viaturas.

A parcela 4 (7.250,00m<sup>2</sup>), constituirá o núcleo edificado (habitação, comércio e serviços) a Poente, intercalado entre os loteamentos existentes e a Via Variante à EN 6-7.

A parcela 4 é dimensionada para uma base de 25 fogos (prevendo-se 10T2 e 10T3 e 4T4) em edificação constituída por dois pisos mais recuado, com uma SBP de 4.852,00m<sup>2</sup>, destinada ao uso habitacional e uma SBP de 500,00m<sup>2</sup>, destinada a comércio, num total de 5.352,00m<sup>2</sup>.

Esta parcela terá uma área de estacionamento em cave com uma área de pavimento de 5.800,00m<sup>2</sup> para um mínimo de 81 viaturas. A organização será em condomínio sujeito ao regime de propriedade horizontal, assistido por zona verde e piscina.

Marginalmente à Via Variante à EN 6-7 (Parcela 6) será obrigatoriamente previsto um

corredor (indicado na peça gráfica “Planta de Implantação I – Modelo de Ocupação”, Folha n.º 009.1 dos elementos que constituem o plano) com 7,00 metros de largura, conforme indicação da Estradas de Portugal e com servidão de passagem à superfície para qualquer operação de manutenção aos taludes da referida via.

Relativamente às parcelas 3 e 4, no respeitante a cércea e número de pisos dos edifícios, acresce ainda referir que:

- A parcela 4 cumpre integralmente os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Regulamento do PDM para a categoria de Espaço Urbanizável de Baixa Densidade.
- Quanto à parcela 3, e conforme enquadrado no ponto 8.1.3. dos termos de referência do plano, os edifícios propostos não cumprem o parâmetro de altura máxima de fachada admissível. Esta opção justifica-se ainda e também pela necessidade emergente, assumida pela intervenção urbanística, de preservação da identidade do conjunto classificado, optando-se por excluir, integralmente, a hipótese de implantação dos edifícios na área de protecção de 50,00m, consagrados na lei de protecção a imóveis, como áreas edificáveis mas sujeitas a parecer do IPPAR.

Para além da condicionante patrimonial, outras existem como sejam a REN, a RAN, a Via Variante à EN 6-7 e a preservação de elementos vegetais de porte, as quais condicionam, fortemente, o uso do espaço físico disponível no PPERUQB, com características edificáveis.

Assim, a edificabilidade resultante do PPERUQB teve, como seria de esperar, que se confinar aos solos com potencial edificativo. Dai, resultou a presente proposta que, na parcela 3, inevitavelmente, não respeitou a altura máxima de fachada consagrada no Regulamento do PDM.

Esta opção, de aumentar o valor do referido parâmetro na parcela 3, resultou também da análise morfológica do tecido urbano da envolvente e da ponderação dos factores menos prejudiciais para toda a operação urbanística.

Por outras palavras, surgindo a necessidade de não respeitar aquele parâmetro, tomou-se a opção de fazê-lo numa só parcela, minimizando todos os impactos colaterais e otimizando

a solução nas suas múltiplas vertentes.

#### **5.2.4. Parcela 5 – Cedência para espaço verde e de utilização colectiva**

Esta parcela, com cerca de 1.245,00m<sup>2</sup>, integrará o domínio público do Município no âmbito das cedências obrigatórias decorrentes da operação de reparcelamento urbano e, pelo facto de estar junto a uma parcela cedida aquando da aprovação do Alvará de Loteamento n.º 1206, contíguo ao limite a área de intervenção do PPERUQB, permitirá a instalação de uma zona verde e de utilização colectiva com cerca de 2.100,00m<sup>2</sup>.

#### **5.2.5. Parcela 6 – Infra-estrutura rodoviária nacional**

Esta parcela, com 11.677,00m<sup>2</sup>, corresponde ao troço, já em funcionamento, da Via Variante à EN 6-7, sendo a regularização da sua situação administrativa, um dos objectivos principais do PPERUQB, conforme descrito no ponto 5 dos termos de referência do plano.

O terreno em questão reverterá para o domínio do Município de Cascais, para posterior cedência à Estradas de Portugal, E.P.E., após doação ao abrigo do protocolo, firmado entre a Raul Ferreira e Filho, Lda. e o Município de Cascais, assunto este enquadrado no ponto 6.6. dos citados termos de referência.

#### **5.2.6. Parcelas 7 e 8 – Área verde de enquadramento**

As parcelas 7A, 7B e 8, ilustradas na peça 016.0 dos elementos que acompanham o plano, a Planta de Cedências e Regularizações, destinam-se à implementação de uma área verde de enquadramento, sendo que a parcela 7A pertence já ao Município de Cascais, enquanto que as parcelas 7B e 8, serão objecto de aquisição, recorrendo-se, se tal for assim entendido por conveniente, a expropriação por utilidade pública como instrumento de execução do plano.

Em suma, as parcelas 7 e 8 (com 11.011,00m<sup>2</sup> e 1.327,00m<sup>2</sup> respectivamente), conjuntamente com o espaço da Vinha, e arruamentos intermédios constituirão o futuro Parque Urbano.

Acresce ainda referir que estas parcelas, embora pertencentes ao Parque Urbano, terão uma utilização efectivamente bastante condicionada em face de constituírem restrição de utilidade pública – REN –, bem como, na absorção das restrições impostas pelas

conclusões do estudo de ruído que, classificam a área com níveis elevados face a uma possível utilização de recreio e lazer. É da súmula destas considerações que resulta a classificação desta área como Verde de Enquadramento.

#### **5.2.7. Parcela 9 – Via ciclável**

No sentido de se articular as ciclovias a Norte e a Sul do PPERUQB, será constituída uma ligação paralela à Via Variante à EN 6-7, no lado Nascente, possibilitando, deste modo, uma correcta articulação entre as infra-estruturas viárias do local, a qual se desenvolverá numa parcela com 2.726,00m<sup>2</sup>.

A opção de localização daquela – a Nascente da via – prende-se com o facto de existir maior desafio físico, complementado pelo acompanhamento cénico e lúdico do Parque Urbano, maior conforto e segurança de circulação, topografia adequada, permissão de um melhor enquadramento ao equipamento museológico, bem como questões ligadas à segurança e clausura do condomínio habitacional da parcela 4 e, ainda, uma melhor oferta de acessibilidade à Estradas de Portugal, E.P.E., para manutenção do talude da Via Variante à EN 6-7.

O terreno em questão reverterá para o domínio do Município de Cascais, após doação ao abrigo do protocolo, referido no ponto 5.2.5. do presente relatório.

#### **5.2.8. Parcela 13 – Equipamento social (Sede dos Escoteiros de Guias de Carcavelos)**

Equipamento social, ocupando uma parcela de domínio municipal, com 3.817,00m<sup>2</sup> resultante da cedência de área para a implementação de equipamento colectivo do já citado Alvará de Loteamento n.º 1206, onde será edificada a Sede dos Escoteiros e Guias.

Localizado no extremo Oeste do PPERUQB, terá o seu acesso principal através de uma rua marginal ao perímetro do plano – a Rua Barão de Moçamedes – eixo estruturante de um “bairro” de edifícios de habitação colectiva e pretende albergar um equipamento social que responda às actuais carências da zona, mais concretamente um edificio que aloje os agrupamentos de Escoteiros e Guias de Carcavelos, deslocalizados da suas actuais instalações por força da recuperação de um jardim histórico do concelho, o Jardim da Quinta da Alagoa, para onde se prevê um novo Teatro Municipal.

Esta nova localização beneficiará pela proximidade a outros equipamentos, nomeadamente a Igreja, o Centro Paroquial e o agora proposto Museu da Vinha e do Vinho, potenciando a fruição e a vivência do espaço público a diversos segmentos da população, indo de encontro, por exemplo, aos objectivos do PROT-AML, no que respeita à integração e coesão social.

A SBP prevista para o equipamento será de 778,00m<sup>2</sup>.

### **5.3. Infra-estruturas**

Seguidamente dedicaremos alguns pontos às infra-estruturas na área de intervenção do PPERUQB, cujos traçados existentes e propostos se encontram ilustrados nas peças 010.1 a 015.0 dos elementos que acompanham o plano.

#### **5.3.1. Rede viária**

A malha viária existente e envolvente ao PPERUQB será intervencionada com novos alinhamentos e reperfilamentos nos seguintes dois casos:

- a)** Reperfilamento da Rua José Joaquim de Almeida (Parcela 10 com 3.455,00m<sup>2</sup>), englobando via ciclável, passeios pedonais e faixas ajardinadas, com um perfil transversal conforme indicado na peça gráfica n.º 010.3, “Planta de Rede Viária e Espaços Exteriores III – Perfis I”, dos elementos que acompanham o plano;
- b)** Construção e reperfilamento no topo do talude da margem Nascente da Via Variante à EN 6-7 de uma via ciclável e passeio pedonal com faixa ajardinada de protecção à via, cujo perfil transversal se encontra indicado na peça gráfica n.º 010.5, “Planta de rede Viária e Espaços Exteriores – Perfis III”, dos elementos que acompanham o plano.

A Noroeste do plano será restabelecida a ligação viária da Rua Dr. Baltazar Cabral (Parcela 12 com 4.576,00m<sup>2</sup>) com a Via Longitudinal Sul, mantendo a ligação pedonal e criando um pequeno impasse de retorno viário com espaço para colocação de ecopontos. De notar que este restabelecimento já se encontra parcialmente executado, faltando apenas efectuar o impasse supra citado.

Acresce dizer que o pavimento do impasse deverá ser de material diferenciado da R. Dr.



Baltazar Cabral, a fim de segregar o trânsito apenas para os utilizadores do condomínio da parcela 3 e garantir o incremento de carácter pedonal do troço de via, valorizando o peão em detrimento do automóvel.

No limite Poente do plano, fronteira à parcela 4, é criada uma ligação pedonal (Parcela 11 com 696,00m<sup>2</sup>) entre a futura Sede dos Escoteiros e Guias (Parcela 13) e o futuro Museu da Vinha e do Vinho (Parcela 2). Nesta parcela 11 será permitido o acesso viário às sedes dos Escoteiros e Guias de Carcavelos, exclusivamente para cargas e descargas e viaturas de emergência.

Ainda na zona Poente da área de intervenção do PPERUQB, será constituída uma faixa *non aedificandi* para manutenção dos taludes de contenção de terras, em favor da Estradas de Portugal, E.P.E., englobada nas parcelas 4 e 5 bem como ao longo da parcela 9, com 7,00 metros de largura contados a partir do topo do talude da Via Variante à EN 6-7.

### **5.3.2. Rede de abastecimento de água**

Da análise do cadastro das infra-estruturas de abastecimento de águas fornecido pelas Águas de Cascais, detecta-se uma malha que no sector Nascente penetra no interior da parcela 1 e que actualmente abastece as edificações existentes.

A conduta referida abastecerá a parcela 3 e a parcela 1 também nas suas novas construções.

A Poente a malha existente e de colocação recente fornecerá os ramais para as parcelas 4 e 5. A Sul encontra-se indicado o ramal de abastecimento à parcela 2.

A conduta mais antiga (Parcela 1 e Parcela 3) será inspeccionada e reavaliada. Caso se detecte degradação efectiva, será substituída e novamente executada em materiais a indicar pelas Águas de Cascais.

### **5.3.3. Rede de drenagem de águas residuais**

A rede de drenagem de águas residuais é constituída por um colector preparado para receber descargas de origem doméstica que atravessa no sentido Norte-Sul o terreno da Quinta do Barão, paralelo à linha de água existente e que receberá ramais de ligação das

parcelas 1 e 3.

A Poente, as restantes parcelas 2 e 4 enviarão os ramais de descarga para a rede recentemente instalada no loteamento aí localizado.

#### **5.3.4. Rede de drenagem de águas pluviais**

Da análise do cadastro que refere as infra-estruturas de drenagem das águas pluviais, presume-se que não se encontra totalmente actualizado.

O traçado existente a Nascente do PPERUQB permite no entanto o recebimento dos ramais privados das parcelas aí localizadas, enquanto a Poente as parcelas 2 e 4 terão os ramais dirigidos para os colectores existentes no recente loteamento adjacente, na medida em que a profundidade da instalação garante a ligação gravítica das parcelas.

#### **5.3.5. Rede de abastecimento de gás**

A inexistência de caboduto na periferia das parcelas 1 e 3, obrigará à execução ao longo dos acessos adjacentes de uma nova conduta de gás natural que deverá comunicar com as infra-estruturas da Lisboa-Gás.

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

As parcelas 2 e 4 serão abastecidas pela rede existente no recente loteamento adjacente.

#### **5.3.6. Rede de telecomunicações**

Os elementos relativos às infra-estruturas de telecomunicações existentes, fornecidas pela Portugal Telecom, registam a distribuição de tubagens e câmaras de visita actualmente localizadas na periferia de todas as parcelas edificáveis que por aí poderão ser abastecidas.

No interior da parcela 1 e no limite dos dois Concelhos existe uma câmara de visita (n.º 5339) com ligação por uma conduta actualmente abandonada que poderá servir de ramal para ligação à conduta actual localizada na Rua José Joaquim de Almeida, segundo consulta a efectuar à Portugal Telecom.

### **5.3.7. Rede de alimentação eléctrica**

Os elementos fornecidos pela EDP, relativamente à infra-estrutura da rede de média tensão existentes na área de intervenção do PRERUQB, encontram-se representados na Planta da Rede de Alimentação Eléctrica (folha n.º 015.0 dos elementos que acompanham o Plano).

Para as parcelas Poente (2 e 4) o PT já existente no loteamento adjacente tem capacidade para as alimentar na perspectiva do número de fogos e potências previstas.

Para as parcelas 1 e 3 as potências que se prevêem obrigam à implantação de dois novos PT localizados dentro das mesmas parcelas e sensivelmente nos pontos indicados na respectiva Planta.

### **5.4. Contactos com entidades – Reuniões técnicas**

No decurso dos estudos efectuados e de acordo com a vontade expressa das partes, foram estabelecidos contactos com a Estradas de Portugal, E.P.E. (então IEP), IPPAR e DGT, no sentido de se aferir da exequibilidade da proposta, tendo-se alterado a mesma sempre que necessário, de acordo com as conclusões colhidas das reuniões técnicas.

Das citadas reuniões técnicas foram extraídas actas, as quais espelham as preocupações levantadas e as respostas oferecidas, tendentes à satisfação das entidades interlocutoras. Para que conste, juntam-se ao presente relatório as actas e comunicações ocorridas entre as partes (Anexo O).

## **6. DA EXECUÇÃO DO PLANO**

A execução do PPERUQB deverá realizar-se no âmbito da cooperação estabelecida entre os proprietários dos terrenos da área de intervenção do PPERUQB e o Município de Cascais.

No caso dos solos que compõem a área territorial do parque urbano a nascente da Ribeira de Sassoeiros e fora do limite da actual Quinta do Barão, serão adquiridos pelo município através dos instrumentos privados de aquisição de bens e subsidiariamente através da putativa expropriação tal como o enquadrado no ponto 8.1.7.2 dos termos de referência do plano.

Para garantir a execução do PPERUQB, será necessário assegurar:

1. A transmissão dos solos para o Município necessários ao cumprimento dos objectivos do PPERUQB, bem como à regularização da situação administrativa do troço da Via Variante à EN 6-7;
2. O financiamento da obra pública, necessária ao cumprimento dos objectivos específicos do PPERUQB, conforme explanados no ponto 4 do presente relatório, o qual será garantido pelos parceiros;
3. Incentivos à edificabilidade, decorrentes do montante de financiamento de obra pública, a realizar no âmbito da execução dos objectivos programáticos do PPERUQB.

De notar que os valores de cedências apresentados, já se encontram reajustados aos níveis de SBP com incentivo, por via a atingir-se a melhor proposta urbanística, equilibrada nos seus múltiplos aspectos, não obstante poderá ainda existir a necessidade de aplicação do Regulamento Municipal de Compensação (doravante RMC) para certos finais.

Pelo supra referido, acresce dizer que os Incentivos à edificabilidade - os quais serão explanados num ponto próprio do presente relatório - decorreram da aplicação do espírito do disposto no Artigo 94º do regulamento do PDM, através da adequação da SBP proposta, cumprindo os limites máximos permitidos pelo PDM e constantes do já citado Protocolo, aprovado em 18 de Abril de 2005 e firmado em 2 de Maio de 2005 com um aditamento aprovado em 30 de Janeiro de 2006 e firmado em 12 de Abril de 2006.

Ainda no capítulo referente à execução do plano dedicar-se-á um ponto à perequação compensatória, por via da determinação legal imposta aos planos municipais de ordenamento do território segundo o qual os mesmos deverão prever mecanismos de distribuição equitativa de benefícios e encargos.

### **6.1. Fruição pública dos solos anteriormente privados.**

Para dar cumprimento aos objectivos do PPERUQB será necessário garantir uma série de acções de execução entre as quais se inclui a alteração fundiária dos solos em termos de configuração e de titularidade de posse, conforme se enquadra no ponto 7 dos termos de referência do plano.

O domínio público dos solos propostos no plano para esse fim, será efectivado de três formas distintas e que se apresentam nos seguintes pontos do presente relatório:

1. Cedências de solos ao município, por via da obrigatoriedade imposta pelo PDM;
2. Cedências de solos ao município, enquadradas no espírito da obra pública, cujo financiamento os parceiros manifestaram vontade de assegurar;
3. Outras situações.

#### **6.1.1. Cedências obrigatórias, ao abrigo do PDM.**

Para complemento do que seguidamente se explana, a temática das cedências obrigatórias de solos deverá ser lida em paralelo com o ponto 6.5 dos termos de referência do plano.

Pelo que decorre do disposto no Regulamento do PDM, a edificabilidade proposta obriga à cedência em terreno para a implantação de Espaços Verdes e de Utilização Colectiva (doravante designados por EVUC) e Espaços para Equipamentos de Utilização Colectiva (doravante designados por EUC).

Para o cálculo das cedências obrigatórias pelo PDM importará a afectação da SBP prevista para cada um dos usos propostos, os quais se encontram elencados no ponto 8.1.4 dos termos de referência do plano, e que aqui se estruturam para os efeitos pretendidos:

- |                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| 1. Habitação..... | 21.952,00m <sup>2</sup> |
| 2. Terciário..... | 500,00m <sup>2</sup>    |
| 3. Turismo.....   | 9.016,00m <sup>2</sup>  |

Dentro do uso constante em 3, encontramos SBP existente (4.100,00m<sup>2</sup>), parte da qual sofre alteração de uso de “habitacional” para hoteleiro – acarretando uma conseqüente carga adicional sobre o território – o que a torna elegível para efeitos de cedências obrigatórias.

No entanto, ter-se-á de aferir do diferencial de cedências devidas, entre a SBP de cada uso

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

actual da construção existente e a SBP proposta para os usos futuros. Relativamente à primeira, assumiu-se que, em teoria, a mesma foi já alvo de cedências em devida altura as quais, no presente plano, se consideraram como as resultantes da aplicação da legislação actualmente em vigor na matéria e utilizada para o cálculo das cedências obrigatórias da SBP proposta.

Assim, no tocante aos usos originais da construção existente, reparte-se a SBP entre o uso habitacional e o uso de apoio à actividade agrícola, considerado para o efeito como indústria. Quanto a este último uso, concluiu-se da análise do PDM, não existir distinção entre os vários tipos de indústria em matéria de cedências pelo que, nesta sede, se assume que substituição da finalidade agrícola pela finalidade hoteleira faz com que a respectiva SBP se mantenha dentro da mesma categoria, não havendo por esse motivo necessidade de acertos.

A SBP da construção existente originalmente vocacionada a uso habitacional será, em sede do PPERUQB, destinada a indústria hoteleira, assistindo por esse motivo, obrigatoriedade de efectuar cedências para EVUC e EUC.

No entanto, uma vez que se considera já ter existido lugar a cedências em devida altura, a área a ceder resultará do diferencial entre a área já alegadamente cedida e a área a ceder actualmente. Nas tabelas seguintes, ilustra-se o cálculo das cedências devidas pelos usos originais e pelos usos agora propostos na Parcela 1.

**Tabela 3 – Apuramento de cedências obrigatórias I**

QUADRO DE APURAMENTO DE CEDÊNCIAS OBRIGATÓRIAS - SBP EXISTENTE SEGUNDO OS USOS ORIGINAIS						
USOS	ÁREAS	CEDÊNCIAS OBRIGATÓRIAS				TOTAL
		E.V.U.C.		E.U.C.		
HABITAÇÃO	1.790,00	20%	358,00	30%	537,00	895,00
INDUSTRIA	2.310,00	20%	462,00	10%	231,00	693,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.100,00</b>		<b>820,00</b>		<b>768,00</b>	<b>1.588,00</b>

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

**Tabela 4 – Apuramento de cedências obrigatórias II**

USOS	ÁREAS	CEDÊNCIAS OBRIGATÓRIAS				TOTAL
		E.V.U.C.		E.U.C.		
HABITAÇÃO	0,00	20%	0,00	30%	0,00	0,00
INDUSTRIA	4.100,00	20%	820,00	10%	410,00	1.230,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.100,00</b>		<b>820,00</b>		<b>410,00</b>	<b>1.230,00</b>

O saldo final de área a ceder para EVUC e EUC será o correspondente ao diferencial entre os valores correspondentes aos usos propostos – e que agora obrigam ao acto de cedências em terreno (tabela 4) – e os valores correspondentes aos usos originais, que se considera já terem em devida altura saldado as cedências obrigatórias (tabela 3).

Os dois valores totais são os constantes da linha denominada “ACERTOS DAS CEDÊNCIAS DA SBP EXISTENTE” da Tabela 5.

Feito o enquadramento da metodologia de apuramento de cedências, da aplicação do regulamento do PDM ao caso do presente plano, resultará o seguinte:

1. Da edificabilidade proposta no PPERUQB, os valores de cedências obrigatórias para EVUC e EUC são os constantes da tabela 1.

**Tabela 5 – Apuramento de cedências obrigatórias III**

USOS	CEDÊNCIAS OBRIGATÓRIAS					TOTAL
	S.B.P. (m <sup>2</sup> )	E.V.U.C.	ÁREA (m <sup>2</sup> )	E.U.C.	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA (m <sup>2</sup> )
HABITAÇÃO	21.951,00	20%	4.390,00	30%	6.586,00	10.976,00
TERCIÁRIO	500,00	25%	125,00	25%	125,00	250,00
INDUSTRIA	4.916,00	20%	983,00	10%	492,00	1.475,00
ACERTOS DAS CEDÊNCIAS DA SBP EXISTENTE	4.100,00		0,00		-352,00	-352,00
<b>TOTAL</b>	<b>31.467,00</b>		<b>5.498,00</b>		<b>6.850,00</b>	<b>12.349,00</b>

2. Não sendo possível cumprir as cedências em solo, pode o Município, em alternativa e/ou complemento, optar pelo seu valor em espécie ou numerário, de acordo com o RMC em vigor, publicado através do Edital n.º 449/2004 (2ª. Série) – AP, constante do Apêndice n.º 84, do Diário da República n.º 145, II Série, de 22 de Junho de 2004.

No PPERUQB foram consideradas as duas opções, nos moldes descritos seguidamente, esquematizados na tabelas seguintes, e ilustrados na peça gráfica n.º 016.0, “Planta de Cedências e Regularizações” dos elementos que acompanham o plano:

**a.1) Equipamentos de Utilização Colectiva:**

As cedências obrigatórias em terreno, para EUC, são cumpridas pela transmissão para o domínio do município da parcela destinada o Museu da Vinha e do Vinho (Parcela 2).

Acontece que o desenho urbano do PPERUQB definiu a parcela 2, para o Museu da Vinha e do Vinho, com uma metragem superior à obrigatoriamente devida para esse efeito por PDM. Esta situação, teve origem no facto de parte da área da parcela ser constituída por solos inseridos em REN, e por esse motivo, não elegíveis para efeitos de cedência (matéria enquadrada no ponto 6.5.1 dos termos de referência do plano), bem como outra parte ser constituída pelos solos onde se implantam os edifícios da Adega e anexos, os quais foram alvo de avaliação conjunta para efeitos da alienação ao abrigo do referido protocolo, como atesta o auto de avaliação solicitado ao serviço competente da CMC (Anexo P).

Do exposto, resulta a necessidade de fazer transitar estes solos para o domínio do município o que acontecerá de duas formas distintas – cedências para EUC e cedência voluntária ao abrigo do protocolo firmado entre as partes, descrito em ponto próprio do presente relatório – segundo a seguinte metodologia:

1. As cedências para EUC ficam saldadas pela sub-parcela 2A;
2. A área em REN (sub-parcela 2B) e sob os edifícios existentes (sub-parcela 2D) são cedidas ao abrigo do protocolo.

Acontece que, à data do protocolo inicial, a parcela a transitar sob a forma de cedência para EUC seria parte da Via Variante à EN 6-7, (ao passo que o logradouro do museu transitaria através do protocolo de obra pública) numa tentativa de regularizar a situação administrativa da via, não prejudicando ao mesmo tempo o proprietário dos respectivos terrenos.



Tendo essa possibilidade sido reconsiderada, foi necessário reformular todas as premissas do plano quanto à temática das cedências obrigatórias por PDM, face ao desencontro de áreas entre ambas as situações.

De facto, em virtude de o somatório entre a área a ceder para EUC (6.850,00m<sup>2</sup>), a área em REN (1.018,00m<sup>2</sup>) e a área dos solos sob os edifícios (1050,00m<sup>2</sup>) não perfazer o valor total da parcela do Museu (9.273,00m<sup>2</sup>), considerou-se mais uma sub parcela do logradouro do museu – a 2C, a ceder, também, através do referido protocolo, para que o saldo de áreas continuasse o mesmo. Este acto obrigou a um aditamento ao protocolo original, descrito mais adiante.

**a. 2) Espaços Verdes de Utilização Colectiva**

É garantido através da cedência da parcela 5, com 1.245,00m<sup>2</sup>. O restante é garantido pelo pagamento em numerário correspondente à área em falta, conforme o disposto no RMC. Neste caso, aplica-se o disposto na alínea b), do artigo 8º, do referido regulamento em virtude de no interior dos lotes ser garantida a área verde permeável em falta.

O valor da compensação será oportunamente calculado, aplicando-se as determinações do já citado RMC, nos termos da redacção que se apresenta no Regulamento do plano, bem como a já prevista nos termos de referência do plano, mais precisamente no ponto 6.5.2, estando o seu saldo final dependente do valor à data do salário mínimo nacional.

Com base nos valores de cedências previstos, apresentam-se na tabela 8 os parâmetros a ter em consideração no cálculo da compensação.

**Tabela 6 – Cedências efectivas em Terreno**

USO DAS CEDÊNCIAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )
ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA – E.V.U.C. (m <sup>2</sup> )	1.245,00
ESPAÇOS PARA EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA – E.U.C. (m <sup>2</sup> )	6.850,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.095,00</b>

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

**Tabela 7 – Saldo Apurado das Cedências**

<b>CEDÊNCIAS</b>	<b>Calculadas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Previstas (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SALDO (m<sup>2</sup>)</b>
ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA - E.V.U.C.	6.318,00	1.245,00	-5.073,00
ESPAÇOS PARA EQUIPAMENTOS COLECTIVOS - E.U.C.	6.850,00	6.850,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>13.168,00</b>	<b>8.095,00</b>	<b>-5.073,00</b>

**Tabela 8 – Parâmetros do Regulamento Municipal de Compensação**

SALÁRIO MÍNIMO NACIONAL (S.M.N.)	ANO FISCAL DA EMISSÃO DO ALVARÁ	A definir
ÍNDICE DE CONVERSÃO CONSTANTE DO "QUADRO 1" DO R.M.C.	ESPAÇO URBANIZÁVEL DE BAIXA DENSIDADE	0,39
PREÇO DO METRO QUADRADO DE TERRENO NA ZONA (€)	UOPG 32	146,13
ÁREA DE TERRENO EM FALTA RELATIVAMENTE À QUE DEVIDA SER CEDIDA (m <sup>2</sup> )		5.073,00

### 6.1.2. Cedências não obrigatórias de solos

Para ser possível o cumprimento dos objectivos programáticos do PPERUQB, será necessária a cedência complementar de solos, para o município, não sendo esta enquadrável nas cedências obrigatórias para EVUC ou EUC. Esta acção será realizada ao abrigo do financiamento, por parte dos parceiros e por vontade expressa destes, de uma elenco de itens de vários tipos surgindo este, como veremos adiante, enquadrado no espírito da obra pública a executar no âmbito do PPERUQB.

Assim, será efectivada a transferência para o domínio municipal dos solos através da cedência voluntária das seguintes parcelas as quais se podem observar na "Planta de Cedências e Regularizações, peça desenhada n.º 016.0 dos elementos que acompanham o plano:

- 1) Parcelas 2B e 2C – Destinadas ao Museu da Vinha e do Vinho;
- 2) Parcela 6 – Destinada à regularização da situação administrativa da Via Variante à

EN 6-7;

- 3) Parcela 9 – Destinada à via lúdica adjacente à Via Variante à EN 6-7;
- 4) Parcela 10A – Destinada ao complemento do reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida, na instalação da via ciclável e faixas longitudinais ajardinadas, para valorização da mobilidade e acessibilidade.

### 6.1.3. Outras situações

O desenho urbano proposto originou situações de alteração dos perfis das vias existentes, para garantir a dimensão mínima necessária ao cumprimento das condições de segurança e conforto à circulação de viaturas e peões.

Assim, o plano define as seguintes parcelas, que não sendo cedidas para EUC ou EVUC, nem integrando o elenco de parcelas cedidas ao abrigo do financiamento de obra pública, estão destinadas a fruição pública decorrente da proposta de desenho urbano, devendo consequentemente estar espelhadas no Alvará de Loteamento resultante:

- 1) Parcela 10B – Destinada ao reperfilamento da R. José Joaquim de Almeida, conforme perfil previamente definido e assumido no PPERUQB;
- 2) Parcela 12C – Destinada ao reestabelecimento da Rua Dr. Baltazar Cabral, no que concerne à criação de um impasse no topo Norte da rua;
- 3) Parcela 11 – Destinada a rua pedonal fronteira à Parcela 4 e ao lote destinado ao edifício Sede dos Escoteiros e Guias de Carcavelos.

### 6.1.4. Regularizações

A parcela 6, será cedida ao Município de Cascais, com o intuito de regularizar a situação administrativa do troço da Via Variante à EN 6-7 dentro dos limites de intervenção do PPERUQB. Esta regularização será efectivada através da posterior transferência de propriedade da mesma à Estradas de Portugal, E.P.E..

A parcela 12B, a qual constitui o restabelecimento entre a Rua Dr. Baltazar Cabral e a

Rotunda de articulação entre a Via Variante à EN 6-7 e a Via Longitudinal Sul, constituirá uma parcela autónoma para o domínio municipal, entre as parcelas 7B e 8 (destinadas a área verde de enquadramento), sendo estas três parcelas a adquirir pelo município por via de putativo processo expropriativo, como o descrito no ponto 8.1.7.2. dos termos de referencia do plano.

## **6.2. Financiamento de obra pública.**

### **6.2.1. Enquadramento**

Tal como o enquadrado pelos pontos 6.6 e 6.7 dos termos de referência do plano, para a prossecução do anteriormente inventariado bem como do que seguidamente se elenca, será necessário, futuramente, nas fases de Concertação e de Negociação, estabelecer acordos e compromissos com os parceiros.

Numa antevisão das citadas fases e após vontade expressa pelo parceiro no financiamento de obra pública, tal facto levou a proceder-se ao entablamento de conversações entre as partes. Dai resultou a disponibilidade, da Raul Ferreira & Filho, Lda., para assegurar parte do financiamento da obra pública necessária à prossecução total dos objectivos do plano, de forma graciosa, conforme carta e acta de reunião técnica, datadas de 22 de Julho de 2004 e 15 de Setembro de 2004, respectivamente, tendo culminado no protocolo anteriormente referido.

Com o avançar da elaboração do plano, estudos técnicos imputaram a necessidade de aditar o referido protocolo de acordo. Mais concretamente, ser necessário alterar o elenco inicial de parcelas a adquirir pelo município no âmbito do financiamento de obra pública, facto que os parceiros comunicaram em reunião técnica havida a 6 de Janeiro de 2006.

Através de carta datada de 13 de Janeiro de 2006, veicularam os parceiros – Raul Ferreira e Filho, Lda. – o seu entendimento da situação, reiterando a vontade em manter o financiamento de obra pública com apenas algumas alterações ao protocolo inicial – discriminadas na referida carta - pelo que se aprovou um aditamento ao mesmo a 30 de Janeiro de 2006, tendo sido firmado a 12 de Abril de 2006. (Anexo Q),

### 6.2.2. Elenco de itens

O PPERUQB preconiza a implementação de obra pública, a qual, para além das cedências voluntárias de solos descritas no ponto anterior, se materializa nas acções protocoladas entre o município e os parceiros – Raul Ferreira e Filho, Lda. – que se enquadram no ponto 8.1.7.1 dos termos de referência do plano, e que seguidamente se resumem por tipologia:

- 1) Cedência dos edifícios da adega e anexos, bem como os solos respeitantes à sua área de implantação, para o Museu da Vinha e do Vinho;
- 2) Financiamento da elaboração dos projectos do Museu da Vinha e do Vinho, das vias cicláveis e da sede dos Escoteiros e Guias;
- 3) Financiamento das obras de arranjos exteriores da área verde de enquadramento; das obras das vias cicláveis; das obras de reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida; e, obra de construção do muro da parcela 1, ao longo da Via Variante à EN 6-7.

O financiamento das acções descritas anteriormente será da putativa responsabilidade do parceiro Raul Ferreira & Filhos, Lda., conforme vontade expressa do mesmo e acordada com o Município de Cascais através do já citado protocolo e nos termos do Programa de Execução e Financiamento que acompanha o PPERUQB<sup>9</sup> do qual incluímos um quadro resumo respeitante às acções de implementação das opções públicas do plano (tabela 9).

Para além das acções já referidas, acrescerá o reperfilamento/ restabelecimento da Rua Dr. Baltazar Cabral, cujas obras, não constando do protocolo acima mencionado, serão suportadas igualmente pela empresa Raul Ferreira e Filho, Lda..

Na tabela seguinte, apresenta-se a relação entre os itens de obra pública e os que serão suportados por entidades públicas, constantes da coluna “Financiamento Público”. Por exclusão de partes, os itens constantes da coluna “Custo Estimado” serão putativamente suportados pelo parceiro, ao abrigo do protocolo referido anteriormente.

---

<sup>9</sup> Convirá referir que na evolução da elaboração do plano ocorreram pequenos acertos, motivo pelo qual os quadros finais de obra e respectivo financiamento poderão não corresponder na íntegra aos constantes no protocolo de acordo de realização de obra pública. Contudo, foi de todo respeitado o espírito do acordo, bem como os montantes finais.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

**Tabela 9 – Financiamento de obra pública do PPERUQB**

I.D.	DESIGNAÇÃO DA ACÇÃO	CUSTO ESTIMADO €	FINANCIAMENTO PÚBLICO €
1	OBTENÇÃO SOLOS SEM EDIFICABILIDADE PARA A V.V. EN 6-7 E VIA CICLÁVEL ADJACENTE (Parcelas 6 e 9)	180.037,00	
2	OBTENÇÃO DE SOLOS REN PARA ÁREA VERDE DE ENQUADRAMENTO (Parcelas 7B e 8)	96.225,00	96.225,00
3	OBTENÇÃO DO EDIFÍCIO DA ADEGA, ANEXOS E SOLOS CORRESPONDENTES (Parcela 2D)	360.000,00	
4	OBTENÇÃO DA PARCELA DA ADEGA (Parcelas 2B, 2C)	16.037,50	
5	PROJECTO DO MUSEU DA VINHA E DO VINHO	94.860,00	
6	REALIZAÇÃO DA OBRA DO MUSEU DA VINHA E DO VINHO	1.050.000,00	1.050.000,00
7	OBRA DE EXTERIORES DA ZONA VERDE DE ENQUADRAMENTO (Parcela 7A)	154.575,00	
8	OBRA DE EXTERIORES DA ZONA VERDE DE ENQUADRAMENTO (Parcelas 7B e 8)	176.075,00	
9	OBTENÇÃO DE TERRENOS PARA COMPLEMENTO DO REPERFILAMENTO DA R. JOSÉ J. ALMEIDA	12.162,50	
10	REALIZAÇÃO DA OBRA COMPLEMENTO DE REPERFILAMENTO DA R. JOSÉ J. ALMEIDA	99.000,00	
11	PROJECTO DE EXECUÇÃO DA VIA CICLÁVEL	9.860,00	
12	REALIZAÇÃO DAS OBRAS DAS VIA CICLÁVEL AO LONGO DA V.V. EN 6-7 (Parcela 9)	214.300,00	
13	PROJECTO DAS SEDES DOS ESCOTEIROS E DAS GUIAS DE CARCAVELOS	44.690,00	
14	REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE CONSTRUÇÃO DA SEDE DOS ESCOTEIROS E GUIAS DE CARCAVELOS	600.000,00	
15	REPOSIÇÃO DO MURO DA QUINTA AO LONGO DA V.V. EN 6-7	95.000,00	
16	OBTENÇ. SOLOS REN P/ A REALIZAÇÃO DA OBRA DE REPERFIL. DA RUA DR. BALTAZAR CABRAL (Parcelas 12.B e 12D)	8.987,50	8.987,50
17	REALIZAÇÃO DA OBRA DE REPERFILAMENTO DA RUA DR. BALTAZAR CABRAL	90.000,00	
18	PROJECTO DA OBRA HIDRÁULICA DA RIBEIRA DE SASSOEIROS	9.900,00	9.900,00
19	REALIZAÇÃO DA OBRA HIDRÁULICA DA RIBEIRA DE SASSOEIROS	200.000,00	200.000,00
<b>VALOR TOTAL ESTIMADO</b>		<b>3.511.710,00</b>	<b>1.365.112,50</b>

### **6.3. Incentivos à edificabilidade.**

O artigo 94º do Regulamento do PDM, estipula que poderá ser admitido um acréscimo até 20% aos parâmetros urbanísticos que configuram índices de construção ou de utilização nas operações de edificabilidade de obras singulares ou de operações de loteamentos.

No caso do PPERUQB a prossecução de algumas das opções urbanísticas do plano enquadram-se em alíneas do citado artigo do RPDM, e habilitam a operação urbanística a ser alvo de incentivo, ou seja admitir-se um acréscimo potencial até 20% aos parâmetros urbanísticos que configuram índices de construção ou de utilização nas operações de edificabilidade.

As alíneas em causa são a alínea a) e a alínea e) – temática esta enquadrada no ponto 6.1.3 dos termos de referência do plano – sendo o seu cumprimento assegurado pelas acções descritas nos itens 3, 4, 5, 13 e 14 da tabela 4 (constante do ponto anterior), no caso da alínea c); e, pelo facto do plano consagrar a recuperação do património classificado como um dos seus objectivos, no caso da alínea e).

Em adição às referidas alíneas, e no sentido de aproveitar a vontade expressa pelo promotor em financiar obra pública, foi decidido que o plano permitiria que todo o elenco da mesma fosse também elegível para efeitos de incentivo à edificabilidade, no espírito do referido artigo 94º do RPDM.

Para determinar com maior rigor a SBP resultante do financiamento proposto, adoptou-se a metodologia descrita no ponto 6.8 dos termos de referência do plano.

Em resumo, decorrente do montante de financiamento de obra pública a ter lugar no âmbito da execução dos objectivos programáticos do PPERUQB (Tabela 9), a edificabilidade correspondente ao incentivo, neste caso, foi apurada seguindo a metodologia descrita na tabela 10, cifrando-se em 4.246m<sup>2</sup> (conforme acordado entre as partes – Município de Cascais e a Raul Ferreira & Filho, Lda. – no Ponto 1 da Cláusula Quarta, do Protocolo aprovado em Reunião de Câmara de 18 de Abril de 2005, com aditamento aprovado em Reunião de Câmara de 30 de Janeiro de 2006 e firmados, respectivamente, em 2 de Maio de 2005 e 12 de Abril de 2006).

**Tabela 10 – Conversão do valor de financiamento de obra pública em incentivo**

<b>VALOR TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO EM OBRA PÚBLICA, A REALIZAR POR PRIVADOS (Exclui-se Acção 17) - Retirado do saldo entre os valores finais da tabela 9</b>	<b>2.056.597,50</b>
VALOR DO m2 DE ÁREA UTIL DE CONSTRUÇÃO ( Portaria nº. 1379-A/2004 de 30 de Outubro )	668,49
FACTOR DE CONVERSÃO DE ÁREA UTIL EM SUPERFICIE BRUTA DE PAVIMENTO ( C=> 1 )	1,15
FACTOR PARA COBRIR O RISCO DO INVESTIMENTO DO PRIVADO, NA REALIZAÇÃO DA OBRA PÚBLICA (D=>1)	1,2
VALOR DA SBP RESULTANTE, EM INCENTIVO	4.246,00

Convirá, contudo, deixar claro que o incentivo somente deverá acontecer após o financiamento dos trabalhos tipificados como "obra pública" (na totalidade ou em parte), os quais deverão ocorrer, preferencialmente, em simultâneo com as restantes obras de urbanização e aquelas que o presente plano tipificar, desde já, a serem financiadas pelo erário público. Neste sentido, e para que o desiderato final seja amplamente atingido, toda a estratégia de financiamento e execução de obra deverá ficar ancorada a um futuro contrato de urbanização.

#### **6.4. Perequação.**

Esta matéria encontra-se enquadrada pelo ponto 8.1.7 dos termos de referência do plano, dos quais retiramos (não obstante a sua leitura) que a execução do PPERUQB deverá realizar-se através do sistema de cooperação, em que a iniciativa da execução e a respectiva programação cabe ao Município de Cascais – com a cooperação dos restantes parceiros – e funciona dentro de uma unidade de execução, cuja área terá delimitação coincidente ao limite da área de intervenção do plano.

Os direitos e as obrigações das partes serão definidos no âmbito de um contrato de urbanização.

No presente relatório acrescerá ainda referir que, de acordo com as disposições legais, os proprietários tem direito à distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes



dos planos de pormenor, os quais devem prever mecanismos de perequação e cujo âmbito de aplicação se realiza nos planos de pormenor ou em unidades de execução.

No caso do PPERUQB, a prossecução dos objectivos da perequação, tal como se encontram tipificados na lei, encontra-se assegurada, uma vez que:

1. O plano não imputará alteração às potenciais mais-valias que já anteriormente se encontravam associadas a cada parcela, ou seja a edificabilidade anteriormente consagrada em PDM;
2. A obtenção dos meios financeiros adicionais necessários à execução do PPERUQB, bem como dos terrenos e edifícios que permitam dar cumprimento às determinações do mesmo encontra-se, como se descreveu ao longo do presente relatório, assegurada pelo financiamento voluntário de obra publica e pelas cedências ao abrigo do PDM;
3. Quanto ao evitar da retenção dos solos para fins especulativos e eliminação de pressões urbanísticas, o facto da área de intervenção do plano, numa significativa percentagem, pertencer ao mesmo proprietário, em adição ao faseamento temporal previsto para a implementação no território das opções do PPERUQB, serão factores suficientes para minimizar esse risco.

Julgamos, por esse facto, que o PPERUQB não imputará desigualdade entre proprietários, quanto a mais valias financeiras geradas e encargos decorrentes deste instrumento de gestão territorial, encontrando-se, a execução das opções do plano, assegurada por via do acima explanado.

Em adição ao exposto, julgamos relevante analisar a questão da perequação, não só relativamente a mais valias quantificáveis economicamente de uma forma directa, mas também quanto aos benefícios e encargos “empíricos” decorrentes do PPERUQB, nos termos seguidamente descritos.

Assim, os “encargos empíricos” para a CMC tomam a forma de incentivos à edificabilidade, “carregando” o território com construção adicional (em altura) no valor aproximado de 4.250,00m<sup>2</sup>, o que corresponderá a 21 fogos.

Analisado o índice de utilização bruto resultante, concluiu-se que a concessão de incentivos à edificabilidade (baseada no financiamento dos itens de obra pública) aumenta o referido índice de 0,17 para 0,19, o que no panorama da edificação actual se considera um acréscimo pouco significativo, levando em conta os “benefícios empíricos” decorrentes, o s quais se estruturam em três grupos:

**1. Espaços verdes:**

- À área efectivamente cedida para este fim junta-se a possibilidade dada à população de fruir de um parque urbano qualificado sem custos (públicos) de aquisição de terrenos, instalação ou manutenção;
- O parque urbano incluirá terrenos públicos, actualmente sem qualquer utilização ou tratamento, e que, no âmbito do plano, serão requalificados e integrados na estrutura verde municipal;
- A fruição, ainda que condicionada temporalmente, deste parque urbano, é complementado pelos benefícios retirados da existência de um espaço livre e naturalizado, de descompressão da envolvente construída e de contributo para a minimização dos efeitos decorrentes da poluição atmosférica causada pelo tráfego intenso da envolvente.

**2. Equipamentos:**

- A cedência para Museu de uma parcela que encerra em si valores patrimoniais classificados pelo IPPAR em adição à cedência do terreno, permite instalar um equipamento de grande qualidade, sem custos financeiros para a autarquia;
- A disponibilidade de património classificado no panorama actual, torna difícil o surgimento de uma outra oportunidade semelhante na Freguesia de Carcavelos;
- Acresce que este equipamento poderá revestir-se de outras valências para além da estrita oferta cultural, podendo transformar-se num espaço de estada e agregação social da população residente e visitante.
- A construção da Sede dos Escoteiros e Guias permite implementar, sem custos financeiros, para a autarquia um equipamento em área anteriormente cedida para o efeito, contribuindo para a diversidade funcional e equilíbrio social da zona.

### 3. Qualidade urbana:

- A “oferta” à população de um conjunto classificado pelo IPPAR (Solar e Jardins) datado do séc. XVIII;
- A “oferta” à população de um “Museu Vivo”, de enorme valor intrínseco pela sua singularidade, consubstanciado numa área de vinha em produção segundo métodos tradicionais, enquanto acto cultural de atracção turística, cujas despesas de instalação e manutenção serão suportadas por privados;
- Os usos propostos complementam a oferta actual de instalações para congressos e actividades similares, reforçando a estrutura municipal de espaços para estes fins e diversificando a oferta turística;
- Esta última será qualificada com a instalação de um hotel de estilo, contribuindo para a promoção do turismo de qualidade no concelho

Em conclusão, os benefícios acima explanados são considerados como compensação adequada para os “encargos” gerados pelo plano.

## 7. DAS DIVERSAS ESPECIALIDADES

Apresentamos seguidamente um resumo de cada estudo complementar do plano, realizados no âmbito do estudo das condicionantes identificadas (património, ambiente circulação viária, caracterização sonora), no sentido de caracterizar a situação presente e identificar quais as orientações a consagrar no plano, nas várias matérias.

### 7.1. Intervenção Paisagística

Ainda salientaremos que, dentro do âmbito do PPERUQB, todas as propostas foram apoiadas pela componente de arquitectura paisagista que, constituindo o Elemento Complementar I do plano, nesta fase, é organizada em três vectores:

- a) O espaço público e tipologias das zonas exteriores;
- b) A referência aos jardins existentes, classificados e envolventes do edifício do Hotel, a sua conservação, reabilitação e futura expansão;
- c) Espaço público na área do logradouro do Museu da Vinha e do Vinho.

a) Os espaços exteriores e públicos de intervenção paisagística reportam-se à caracterização dos acabamentos e alinhamentos vegetais das ciclovias acompanhadas de

passeios pedonais, à Rua Dr. José Joaquim de Almeida (de acordo com o perfil tipificado nas peças gráficas), rua pedonal localizada a Poente e de acesso ao Museu da Vinha e do Vinho e Casa dos Escoteiros e das Guias, e restantes espaços públicos existentes de pequenas dimensões, indicadas nas peças desenhadas, bem como, os espaços de enquadramento confinantes à Via Variante à EN 6-7.

**b)** A grande área constituinte do jardim classificado será mantida e recuperada, reforçando o carácter patrimonial do espaço, quer do ponto de vista dos elementos construídos quer dos elementos naturais existentes.

O jardim (elementos vegetais e seu traçado), os elementos de água e de alvenaria que constituem pérgolas, os muretes e as peças escultóricas serão integralmente recuperados no espaço a manter. Os elementos vegetais que compõem o jardim, face à diminuta manutenção ao longo dos anos, requererá uma recuperação mais profunda e, em algumas áreas, a redefinição do desenho dos canteiros, por via de obter a recuperação dos valores iniciais.

Os caminhos de acesso às diferentes áreas do Hotel – sendo elementos fundamentais na estrutura do mesmo – serão mantidos e recuperados, tanto ao nível dos pavimentos, como dos elementos construídos em pedra calcária ou alvenarias rebocadas, que os acompanham.

Para a área agrícola a proposta assenta na recuperação da vinha e da horta (com especificações definidas no elemento complementar II do plano).

Para este efeito e no âmbito da elaboração do estudo do PPERUQB, procedeu-se ao levantamento do espaço envolvente ao edifício principal da parcela 1, bem como ao dos restantes espaços que constituem o jardim, áreas de lazer, caminhos e elementos construídos na antiga Quinta.

As principais espécies e exemplares notáveis serão assinalados e identificados, e deverão ser integralmente preservadas. No entanto, é na área da vegetação, do revestimento das superfícies, e na selecção das espécies, onde a intervenção deverá ser mais cuidada mas também repor as formas e intenções iniciais do projecto.

Na restante intervenção do material vegetal, todas as práticas e propostas deverão ter como fim último a preservação dos elementos existentes (sempre que recuperáveis), assim como, visar a obtenção do imaginário, do primado, na busca da recuperação do espírito e memória do local, salvaguardando deste modo o património intelectual do criador da peça.

c) No que toca à área de logradouro do Museu da Vinha e do Vinho, será aquela alvo de projecto específico e sujeito às entidades competentes, após a definição do programa do Museu, bem como do projecto das futuras instalações.

## **7.2. Estudo de viabilidade da vinha, e instalação da respectiva adega na Parcela 1**

Ainda no âmbito do presente PPERUQB foi efectuado um estudo técnico-económico (Elemento Complementar II do plano) sobre a viabilidade de reabilitação da vinha e instalação de uma nova adega, tendo em linha de conta que o potencial vitivinícola da Quinta do Barão foi avaliado através de observações “in loco” para estudo da actual realidade da Quinta e da natureza dos solos da mesma.

Para além disso, foi efectuada pelos técnicos autores do referido estudo, uma visita à Estação Agronómica Nacional, onde foi recolhido junto de especialidades do sector, várias informações sobre os solos, o clima e a vitivinicultura da região.

Do tratamento e análise de toda esta informação, foi concluído sem qualquer margem de dúvida, de que o potencial vitivinícola da Quinta do Barão é, como à partida seria de esperar, em função do seu largo historial na actividade, muito elevado.

Do ponto de vista ecológico, a zona em causa goza de boas condições para o desenvolvimento da actividade vitivinícola, baseada em castas do tipo Aragonez, Touriga Nacional, Syrah, Cabernet Sauvignon ou outras a propor/estudar, o que faz crer na possibilidade de produzir um vinho de muito boa qualidade.

Os solos existentes na propriedade, e nomeadamente na zona das classes de capacidade A e B, tratando-se de um espaço de muito boa vocação para o uso pretendido, dado que se está em presença de solos sem restrições para este ou outros quaisquer fins agrícolas. O clima da região apresenta elevadas disponibilidades térmicas e de radiação solar (sem

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

dúvida que os factores mais decisivos para a produção de uva de qualidade), sendo, no entanto, muito chuvosos em épocas do ano sobretudo no Inverno e seco noutras (final da Primavera e Verão). Atendendo ao tipo de solos existentes na Quinta (com boa permeabilidade), a adopção de adequadas tecnologias de rega e drenagem permitirá, com facilidade, ultrapassar estas questões.

O estudo de viabilidade do projecto contemplou duas alternativas de investimento na adegas a instalar no anexo a reabilitar no espaço destinado a apoio agrícola na zona do equipamento hoteleiro, sendo ambas bastante onerosas porque baseadas em moderna tecnologia enológica. A pensar nisso, o projecto mantém-se viável com margem de segurança bastante confortável, com possibilidade de comercialização.

A vinha seria conotada como projecto modelo com visitas públicas de esclarecimento e com local de prova para interessados.

Relativamente à área classificada como Reserva Ecológica Nacional, a existência de quaisquer biótipos no local, dirá com certeza respeito a questões alusivas a áreas inundáveis. Este raciocínio baseia-se no facto da cultura vitivinícola existente se encontrar no local já há variados séculos, bem como das conclusões obtidas após a observação detalhada de todas as fontes consultadas.

Para o efeito foram consultadas as seguintes fontes: datas do plantio da vinha na Quinta do Barão e das criações da Região Demarcada, da Adega Social de Carcavelos, do Grémio dos Viticultores e dos Exploradores do Vinho de Carcavelos, da União Vinícola de Carcavelos, assim como das datas dos galardões auferidos em exposições internacionais pelo vinho produzido na Quinta e das últimas colheitas mais significativas... Foi ainda determinante a informação contida na cartografia alusiva à demarcação dos leitos de cheias de 1983, gentilmente cedida pela CCDR-LVT, a qual nos levou a concluir que, muito possivelmente, a demarcação da REN se terá prendido, essencialmente, com a salvaguarda dos solos inundados à data.

Deste modo, a preocupação do PPERUQB baseia-se na conservação dos valores intrínsecos à paisagem, preservando o biótipo, que, no presente caso ali levou à classificação dos solos através do Regime Legal da Reserva Ecológica Nacional.



A acrescentar ao facto, poder-se-á ainda referir que embora zona inundável, os solos são de aluvião da classe A e B, o que induzirá ao raciocínio de que estamos perante zonas de colmatação ecologicamente equilibrada e não, de erosão por desgaste.

Acresce ao facto referir que a topografia do terreno é de suave pendente, o que induzirá a escoamentos superficiais sem regime de grande turbulência e consequentemente danosa para os solos.

A título de remate, poderemos ainda dizer que estando perante práticas culturais ancestrais, os métodos usados não serão incompatíveis com o ecossistema, pelo que a revitalização económica da vinha (uma vez que esta se mantém no seu local, embora de origem), não induzirá a quaisquer ónus que venham a colidir com os desígnios que estiveram subjacentes à classificação dos solos.

Acrescentaremos ainda que todas as técnicas culturais futuras, deverão respeitar a boas práticas agronómicas e o biótipo em questão, através de meios não abrasivos e ecologicamente correctos para o meio ambiente.

Por último, e enquanto complemento redactor da existência da produção vitivinícola e sua qualidade no local e, atendendo à história do Vinho de Carcavelos bem como ao patrocínio da Quinta do Barão à produção daquele, poder-se-á, muito sucintamente e na sequência do já anteriormente referido, contextualizar a vida e fama daquele vinho nos seguintes parágrafos, sistematizados cronologicamente<sup>10</sup>:

- Relato da escritura de aforamento de um casal de herdades, a favor de Álvaro Pais, vedor da chancelaria real, de 24 de Abril de 1370;
- O início do reinado de D. José, foi a altura em que se notabilizou o Vinho de Carcavelos, tendo por impulsionador, ao que se julga, o irlandês Paulo Jorge, responsável pela fundação da Quinta de seu nome (1760);

<sup>10</sup> ANDRADE, Ferreira de, - *Monografia de Cascais*, Câmara Municipal de Cascais, 1969, Cascais, pps. 101 a 106, COLAÇO, Branca de Gonta, *et al.*, - *Memórias da Linha de Cascais*, Parceria António Maria Pereira, Lisboa, 1943, Edição Fac-simile, Câmara Municipal de Cascais e Câmara Municipal de Oeiras, 1999, Cascais e MIRANDA, Jorge, *et al.*, - *Registo Fotográfico de Carcavelos e Alguns Apontamentos Histórico-Administrativos*, Câmara Municipal de Cascais, 1988, Cascais, pps. 83 a 95.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

- Sebastião de Carvalho e Melo, funda a marca oficial dos Vinhos de Carcavelos, colocando-a em plano de igualdade com as do Vinho do Porto e da Madeira;
- Testemunho da qualidade do Vinho de Carcavelos foi a sua escolha para presentear a corte de Pequim (1752), pelo monarca D. José;
- Consta dos Autos do Prior da Igreja da Assunção (1758), o facto de aquele referir que, em Carcavelos, a principal cultura é a da Vinha;
- Deve-se ao Barão de Moçamedes o plantio das vinhas na Quinta do Barão (adquirida por este em 1794);
- A quinta fundada por Jacinto Isidoro de Sousa, vê-se, agora, transformada e angaria grandezas de propriedade senhorial. O nome «do Barão», espalha-se às cercanias, “Alto do Barão”, “Baixa do Barão”, etc. Para a produção do vinho foram produzidos a Adega e vasilhames, nas devidas proporções, para as enormes produções da época. A marca do vinho “Quinta do Barão” data dessa época;
- Já o Marquês de Pombal, conhecedor da riqueza do vinho generoso produzido na região, enviava, da sua quinta, para a Companhia Geral de Agricultura dos Vinhos do Alto Douro, duas centenas e meia de pipas, no intuito da melhoria do corpo e paladar do Vinho do Porto;
- As quintas vitivinícolas, para além da sua produção eram tidas como momentos de recreio, trazendo a Carcavelos a nobreza em actos de lazer. Salientam-se as visitas da rainha D. Maria Ana de Áustria, na companhia do príncipe herdeiro, de sua mulher e, ainda do infante D. Pedro, como também de D. José, D. Luís e D. Carlos acompanhado de D. Amélia;
- Região Demarcada por Carta de Lei de 18 de Setembro de 1908, nos finais da Monarquia;
- Face à concorrência e competição desleal de alguns produtores na produção de vinho pseudo-Carcavelos, levando, inclusivamente, ao abandono de produção de alguns vitivicultores, foi fundada a Adega Social de Carcavelos, da qual era associada a Quinta do Barão;
- Mais tarde, já em plena República e, em defesa da Região (passados aproximadamente 25 anos), o Ministro da Agricultura Sebastião Ramires, irá promulgar o Decreto nº. 23 763, de 12 de Abril de 1934, o qual criava o Grémio dos Viticultores e dos Exploradores de Vinho de Carcavelos e a respectiva União Vinícola de Carcavelos, promovendo assim um incremento substancial à Região;
- Era a Quinta do Barão, em 1988, já após a plena adesão à Comunidade Europeia, a única quinta em produção deste vinho generoso;
  
- Foi o vinho produzido na Quinta do Barão variadas vezes galardoado com medalha de



ouro e de prata, em exposições vinícolas internacionais;

- Branca Colaço dirá: *“Não é um Madeira nem um Pôrto. É um Carcavelos.”*

### **7.3. Avaliação de impactes na rede viária**

#### **7.3.1. Acessibilidades rodoviárias**

Foi realizado, no âmbito do desenvolvimento do PPERUQB, o Estudo de Tráfego que constitui o Elemento Complementar III do referido plano. Este estudo, para além da compreensão e contabilização dos principais movimentos de tráfego bem como análise de contagem direccionais e das condições de circulação actuais na área de intervenção do PPERUQB, visa também avaliar os impactes na rede viária resultante da proposta para essa área, que para o caso específico é de pequena reestruturação.

Assim o presente Estudo de Tráfego, para além dos elementos impostos pelos Art.º 85º, 86º e 87º do Regulamento do PDM e pelas determinações da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março, aponta informações sobre a acessibilidade local em relação ao transporte individual e colectivo, capacidade das vias envolventes e funcionamento das operações de cargas e descargas.

Como conclusão de toda a planificação do mesmo (especificado como já referido no Elemento Complementar III do plano), pode-se afirmar que no que se refere às acessibilidades, quer em transporte individual quer em transporte colectivo, estão asseguradas, ou através da A5, ou através da EN 6 e Via Variante à EN 6-7.

Quanto ao dimensionamento das vias, os reperfilamentos previstos resultam na adequação da rede viária aos mínimos previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março, existindo, inclusivamente, situações de superavide dos valores mínimos de modo a garantir a valorização da mobilidade rodoviária e pedonal.

Ressalva-se nesta sede o caso do impasse de acesso à parcela 3, o qual resulta da interrupção da antiga estrada municipal, causada pela construção de um troço da VLS e da rotunda da Via Variante à EN 6-7. Em virtude deste pequeno arruamento servir exclusivamente uma parcela privada e, principalmente, por se localizar em solos incluídos na REN, foi decidido manter o seu perfil devido ao diminuto tráfego local que se prevê, terminando num impasse com as dimensões necessárias à inversão de marcha.

### 7.3.2. Estacionamento

Relativamente ao estacionamento de veículos, a área prevista para estacionamento no empreendimento é superior à necessária para o garante do número mínimo de lugares legalmente exigidos, tendo-se para o efeito cruzado, em termos de valores mínimos de dotação de estacionamento, as determinações do PDM de Cascais – o qual é mais exigente para o uso habitacional – e as da Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março, a qual é mais exigente para estacionamento público e para os usos de serviços e comércio. Este facto aumenta a margem de confiança quanto à eventual possibilidade do estacionamento na via pública poder vir a condicionar o escoamento de tráfego, nomeadamente o de passagem.

Em adição ao exposto, o PDM preconiza no seu Regulamento que a dotação de estacionamento deverá ser preferencialmente garantida em cave, pelo que no PPERUQB assumiu essa directiva. Assim, os lugares a consagrar para cumprimento da dotação de estacionamento de uso público, estipulada pela Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de Março, serão também garantidos no interior das parcelas.

A única excepção a esta regra verifica-se junto à parcela 3, tendo-se previsto um número mínimo de quatro lugares, para acomodar veículos relacionados como serviços públicos de leitura de contadores, distribuição de correio, cargas e descargas, etc. Para o uso hoteleiro da Parcela 1, utilizaram-se as dotações sugeridas pela DGT no seu parecer veiculado pelo ofício da CCDR-LVT (Anexo V).

Para efeitos de cálculo de estacionamento adoptaram-se os seguintes valores:

- a) Habitação
  - Parcela 3..... 85 fogos iguais ou superiores aT3
  - Parcela 4..... 10 fogos inferiores a T3  
15 fogos iguais ou superiores a T3
- b) Comércio..... 500,00m<sup>2</sup>
- c) Hotelaria..... 150 camas
- d) Serviços (hoteleiros)..... 3.646,00m<sup>2</sup>
- e) Equipamento cultural..... 1.050,00m<sup>2</sup>

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

Neste caso a dotação de estacionamento do PPERUQB será a constante da seguinte tabela:

**Tabela 11 – Cálculo da dotação de estacionamento do plano**

Parcelas	Usos	Área N.º fogos N.º camas	IGT considerado	Nº mínimo lugares privados	Nº mínimo lugares públicos
<b>Parcela 1</b>	Hotelaria	150 camas	- 1 lugar por cada 3 camas	50	1 pesado
	Serviços	3.646,00m <sup>2</sup>	<b>Portaria:</b> 5 lugares/ 100,00m <sup>2</sup> +30% para estacionamento público	183	55
<b>Parcela 2</b>	Equipamento	1.050,00m <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Parcela 3</b>	Habitação	85 fogos >= T3	<b>PDM:</b> 2,5 lugares/ fogo	213	43
			<b>Portaria:</b> + 20% para estacionamento público		
<b>Parcela 4</b>	Habitação	10 fogos <T3	<b>PDM:</b> 1,5 lugares/ fogo	53	11
		15 fogos >=T3	2,5 lugares/ fogo)		
	Comércio	500,00m <sup>2</sup>	<b>Portaria:</b> 1 lugar/ 30,00m <sup>2</sup>	17	-

Assim, e de acordo com o exposto, as parcelas destinadas a edificação deverão garantir uma dotação mínima de 645 lugares de estacionamento, distribuídos da seguinte forma:

- Parcela 1 – 288 lugares de estacionamento em cave e 1 lugar para pesados de passageiros à superfície;
- Parcela 2 – 19 lugares de estacionamento à superfície;
- Parcela 3 – 256 lugares de estacionamento em cave;
- Parcela 4 – 87 lugares de estacionamento em cave;
- Impasse público de acesso á parcela 3 – 4 lugares à superfície.

Não obstante estes mínimos, nas parcelas 1 e 3 estão ainda previstos alguns lugares de estacionamento à superfície. A parcela 13, destinada à Sede dos Escoteiros e Guias, não foi considerada para o presente cálculo, em virtude de decorrer de um anterior compromisso urbanístico – o Alvará de Loteamento n.º 1206 – onde foram ponderadas as devidas dotações nesta matéria.

### **7.3.3. Cargas e descargas**

As cargas e descargas mais significativas serão as relativas à parcela do Hotel e efectuar-se-ão no seu interior. As cargas e descargas das unidades comerciais previstas para a parcela 4, poderão efectuar-se pela rua marginal à mesma, já fora do perímetro do plano.

Os locais para cargas e descargas não condicionarão a circulação do trânsito geral, nem tão pouco o trânsito existente dentro das próprias parcelas, nomeadamente na parcela 1 de componente turística, a qual possuirá no seu interior, locais específicos para cargas e descargas com acesso próprio, quer a Norte quer a Sul.

Em face destes pressupostos, o Estudo é de parecer que, do ponto de vista rodoviário, estão reunidas as condições necessárias e suficientes para um bom funcionamento quer do tráfego gerado pela criação das novas parcelas, quer do tráfego de veículos que solicitam a zona.

### **7.3.4. Acessibilidade pedonal**

Ainda do ponto de vista de acessibilidade pedonal, é criada a Poente um troço próprio, exclusivamente para percurso de peões, que permitirá a fluidez pedonal entre as zonas verdes de apoio aos loteamentos adjacentes, a Sede dos Escoteiros e Guias e o Museu da Vinha e do Vinho.

Indispensável será referir também que os extensos percursos de ciclovias serão sempre acompanhados de percurso pedonal, constituindo, a nascente da Via Variante à EN 6-7, a denominada via lúdica do PPERUQB.

## **7.4. Avaliação e caracterização sonora do local**

No âmbito da elaboração do PPERUQB, procedeu-se à avaliação do ambiente sonoro na área de intervenção, para a situação actual (ano 2007) e para o ano horizonte de conclusão

do projecto (ano 2010) – ver Elemento Complementar IV (Memória Descritiva e peças desenhadas – Mapas de Ruído e Mapas de Conflito).

Na referida avaliação foi analisada a aptidão da área de intervenção Plano de Pormenor em termos do ruído ambiente na zona de intervenção (considerada como zona “mista”), bem como as condições acústicas com origem no funcionamento do próprio empreendimento, à luz da regulamentação aplicável nesta matéria, Dec.-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro – Regulamento Geral do Ruído).

Para efeitos da avaliação efectuada foi elaborado um modelo de cálculo automático para simulação da propagação do ruído do tráfego rodoviário, com recurso a programa informático específico para o efeito (IMMI – Wolfel Software GmbH), de acordo com a Norma Francesa XPS 31-133 recomendada para o efeito pelo Instituto do Ambiente e pela Comissão Europeia.

A parametrização do modelo de cálculo seguiu o procedimento aconselhado na publicação da European Commission Working Group for Assessment of exposure to noise (WG-AEN) “Good practice guide for strategic noise mapping and production of associated data on noise exposure” [7]. , visto não se encontrar disponível informação relativa aos valores dos volumes de tráfego médio anual (TMDA).

Deste modo, os referidos volumes de tráfego foram obtidos por ponderação adequada da informação disponível relativa a cada uma das vias com interesse, de acordo com a distribuição estatística considerada representativa para as vias de maior circulação na rede rodoviária nacional, tendo em conta as normais flutuações semanais, mensais e sazonais, de forma a obter para cada via valores médios horários para o período diurno (7h-20h), período do entardecer (20h-23h) e para o período nocturno (23h-7h).

A análise efectuada e os mapas de ruído resultantes permitem concluir que a principal fonte de poluição sonora na área em estudo é constituída pelo tráfego da rede rodoviária, quer nas condições actuais, quer no ano horizonte do estudo).

As conclusões do estudo realizado apontam ainda, na área de intervenção do Plano de Pormenor com classificação de zona “mista”, para a ocorrência de condições acústicas

adequadas, com níveis sonoros de acordo com os limites regulamentares impostos ( $L_{den} \leq 65$  dB(A) e  $L_n \leq 55$  dB(A)), excepto em faixas de terreno de expressão limitada, junto às vias de tráfego mais ruidosas da área em estudo.

É de sublinhar que estas faixas de terreno serão consideradas “*Corredores de Protecção Acústica*”, não estando para elas prevista qualquer ocupação de tipo sensível ao ruído.

Assim, identificam-se como tal as seguintes zonas:

A Zona A corresponde à zona fechada definida pela rotunda Norte, pelo troço Norte da Via Variante à EN 6-7 e pela Rua Dr. Baltazar Cabral, uma vez que apenas numa pequena parcela interior desta área não são excedidos os limites regulamentares para “*zonas mistas*”.

Por outro lado, considera-se que o corredor de protecção acústica relativo à Via Variante à EN 6/7 se deverá dividir em duas zonas: a zona B correspondendo aos primeiros 30 metros contados para sul a partir do viaduto da Rua Dr. Baltazar Cabral, apresentando uma distância média de 5 metros de ambos os lados da via; e a zona C correspondendo a um troço de 250 metros desde o final da zona B até à entrada da Rotunda Sul, apresentando uma distância média de 4 metros para ambos os lados da via.

A rotunda Sul condiciona a largura da anterior zona (nos seus últimos 50m) sendo que esta terá uma largura máxima de 30m à entrada da referida rotunda. Na envolvência desta deve ser definido um corredor com largura média de 24m correspondendo à zona D.

Na Rua José Joaquim de Almeida definiu-se a zona E, a qual compreende também a rotunda com a Avenida D. José I. Nesta zona a distância média à berma da via é de 2 metros.

No caso da Rua Dr. Baltazar Cabral, o corredor de protecção acústica preconizado corresponde à zona F e desenvolve-se numa extensão de 180 metros desde o início do viaduto sobre a Via Variante à EN 6-7. Tem uma distância média às bermas da via de 2 metros.

A rotunda Norte deverá ter um corredor com 50m de largura média, definindo assim a zona G, a qual compreende ainda um troço da Rua Dr. Baltazar Cabral (a partir do final da zona F).

Por fim, a Av. da República deverá ter um corredor com largura média de 10m, no seu lado Sul (Zona H).

### **7.5. Estudo hidráulico da Ribeira de Sassoeiros.**

Uma das facetas do PPERUQB é a alteração preconizada ao domínio hídrico existente, o qual foi considerado como correspondente à delimitação da cheias de 1983 e que se encontra traçado na peça desenhada 006.2 dos elementos que acompanham o plano, a “Planta de Condicionantes do PDM e outras – Área de intervenção”.

Nesse âmbito, realizou-se um estudo hidráulico, tendo sido delimitado o leito de cheia exacto da ribeira, propondo-se que ao mesmo corresponda futuramente o domínio hídrico.

Seguidamente apresenta-se um resumo do estudo hidráulico da Ribeira de Sassoeiros que constitui o Elemento Complementar V do plano, e que originou a necessidade de declaração de reconhecimento do interesse público (RIP) da obra hidráulica em virtude de mesma se localizar sobre solos inseridos em reservas nacionais.

O referido RIP foi aprovado em reunião de Câmara de 30 de Outubro de 2006, através da proposta 911/2006, e posteriormente aprovado pela Assembleia municipal em 6 de Novembro de 2006 e 19 de Dezembro de 2006<sup>11</sup> (Anexo R). Esta matéria foi enquadrada no ponto 6.9 dos termos de referência do plano. Quanto ao conteúdo do estudo hidráulico refere-se o seguinte:

A apreciação do PPERUQB obrigou a analisar as consequências de uma cheia centenária da Ribeira de Sassoeiros, através da zona de intervenção. Foram analisadas as situações

---

<sup>11</sup> O anexo contém a deliberação de câmara que aprovou o estudo hidráulico; cópia autenticada de certidão da Assembleia Municipal de Cascais, comprovando a aprovação da declaração de interesse público da obra, e certidão, relativa à regularização de uma situação de troca de peças desenhadas da colecção submetida a Assembleia, o que originou a necessidade de o estudo ser novamente deliberado por aquele órgão municipal, tendo sido novamente aprovado, conforme é também atestado pela referida certidão.

de referências (actual) e a situação respeitante a uma situação transformada por obras de intervenção.

A bacia de drenagem da ribeira que atravessa esta zona urbana conta com quase 700,00 hectares, podendo gerar um caudal instantâneo máximo, de ponta, que pode atingir 46,00 m<sup>3</sup>/seg em situação de probabilidade “centenária”. Foi determinada a necessidade de obras de beneficiação da passagem hidráulica sob a Rua Dr. Baltazar Cabral e o muro da Quinta do Barão

#### **a) A bacia hidrográfica**

A bacia de drenagem da Ribeira de Sassoeiros tem uma superfície total aproximada de 690,00 hectares. O comprimento total da linha de água principal aproxima-se dos 8.0 km com uma cota máxima de 140,00, na cumeeira e uma mínima, na Quinta do Barão de 20,00. Significa um declive médio de cerca de 1,5%.

Os materiais constituintes da sua geologia e também uma taxa de impermeabilização global de cerca de 30% fazem com que a maioria dos critérios de cálculo para o tempo de concentração das águas, ao longo da bacia, apontem para um valor médio de 70 minutos. (1 hora e 10 minutos, que é o tempo que a gota de água que começa a escoar superficialmente no ponto mais distante da bacia leva a atingir o ponto de jusante.) A configuração da bacia é de uma mancha alongada, disposta na direcção Norte-Sul.

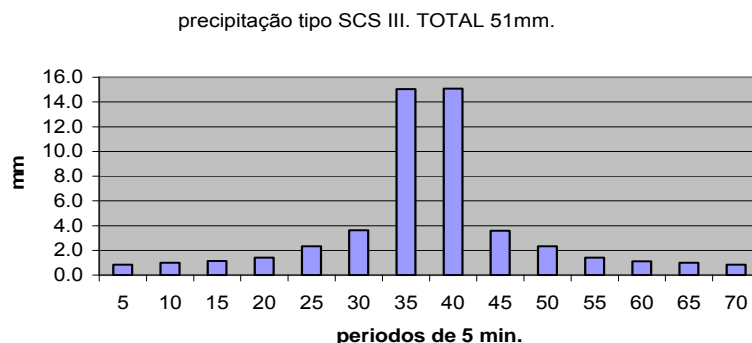
#### **b) Condições de precipitação consideradas**

É natural que o máximo caudal esperado no ponto em causa (entrada na zona do PPERUQB) seja directamente decorrente do tipo e intensidade em causa e também do estado de saturação atingido pelo terreno perante acontecimentos de precipitação acumulados.

As condições de precipitação que se perfilaram como mais desfavoráveis (com um período de retorno T=100) foram as descritas por uma precipitação de 51mm, distribuídas não uniformemente, e com uma grande concentração central aos 35 minutos do inicio acontecimento de precipitação.



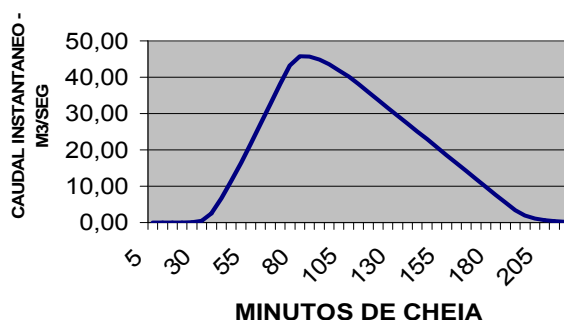
Figura 2 - Perfil de precipitação de referência.



### c) Caudais gerados

O caudal máximo gerado, de “frequência centenária” foi estimado em  $46,00\text{m}^3/\text{seg}$ . No ponto de referência em estudo, que é a passagem hidráulica sob a Rua Dr. Baltazar Cabral, o perfil da afluência de caudais ao longo do acontecimento de cheia, e após o início do escoamento da cheia, é documentado pelo gráfico apresentado de seguida:

Figura 3 – Hidrograma de cheia centenária na Quinta do Barão, Ribeira de Sassoeiros tipo SCS



### d) Distúrbios gerados

Não havendo situações de insuficiência hidráulica sob as passagens hidráulicas da rotunda da Via Variante à EN 6-7 com a VLS, verifica-se mais a jusante, sob a passagem hidráulica sob a Rua Dr. Baltazar Cabral, uma deficiência de capacidade. Esta passagem tem as dimensões de  $B=2.5$  e  $H=1.5$ , tendo-lhe sido calculada uma capacidade máxima de cerca de  $15,00\text{m}^3/\text{seg}$ , quando o caudal de referência ( $T=100$ ) está estimado em cerca de  $46,00\text{m}^3/\text{seg}$ .

Será de esperar um transbordo sobre a faixa de rodagem da Rua Dr. Baltazar Cabral, e também uma transmissão do nível de regolfo para jusante, para a zona da rotunda da Via Variante à EN 6-7 e, também, lateralmente para a própria vala aberta da Via Variante à EN 6-7. Torna-se então necessário um reforço “em paralelo” da capacidade hidráulica existente.

**e) Intervenções correctivas preconizadas**

Considera-se fundamental a complementação da actual passagem hidráulica de 2,00m x 1,50m com uma outra, de dimensão superior (4,00m x 2,00m) colocada a poente alguns metros. Esta segunda passagem, só por si, terá capacidade para os 46,00m<sup>3</sup>/seg da cheia centenária.

A passagem hidráulica terá de ser construída com um núcleo estruturante em betão armado ou pré-esforçado, que será revestida com pedra aparelhada de cariz permeável, sendo a razão desta preconização a necessidade de preservar a todo o custo a rasante e o actual perfil de nível da Rua Baltazar Cabral no local da travessia. Os muros de ala de contenção dos taludes nos extremos de montante e jusante da passagem hidráulica terão igualmente de ser constituídos na mesma técnica de betão armado revestido a pedra aparelhada de cariz permeável. A jusante desta nova passagem hidráulica preconiza-se um canal de restituição dos caudais fluviais ao canal existente. Este canal existente é constituído por uma secção rectangular em alvenaria de pedra e aglomerante hidráulico.

Não se torna uma opção tecnicamente viável que o canal de concordância e restituição, que se desenvolve ao longo poucas dezenas de metros, entre a passagem hidráulica sob a Rua Baltazar Cabral, de secção rectangular, e o canal do leito principal da ribeira, em alvenaria de pedra também rectangular, seja constituído por uma secção geométrica trapezoidal.

Esta opção obrigaria a duas secções de transição, em betão, rectangular-trapezoidal primeiro e trapezoidal-rectangular, em seguida, o que deixaria apenas um troço recto de cerca de 15-20 metros em secção puramente trapezoidal revestida a material poroso (pedra). Não sendo viável tecnicamente a secção rectangular porosa, este curto canal de concordância e restituição é preconizado em secção rectangular com núcleo estruturante em betão armado, contudo revestido exteriormente por pedra aparelhada de cariz permeável.

A área de intervenção da regularização fluvial não se limita ao reforço da capacidade hidráulica da travessia hidráulica. Estão previstas outras acções de regularização do leito da Ribeira de Sassoeiros e dos seus taludes laterais e também das zonas de transição, de bifurcação do leito e também de reunião do mesmo, a jusante da travessia. As obras a empreender no leito irão preservar o traçado existente do emissário doméstico de Sassoeiros. No interior do recinto murado da Quinta do Barão não há situações “anormais” de cheia, mesmo em situação de “frequência centenária”.

## **8. COMPATIBILIDADE DA PROPOSTA COM SOLOS INSERIDOS EM RESERVAS NACIONAIS.**

### **8.1 Reserva Ecológica Nacional (REN)**

#### **8.1.1. Compatibilidade da proposta**

Será necessário ilustrar a proposta do PPERUQB quanto à sua compatibilidade com os solos incluídos na REN. Referimo-nos, em concreto, a duas situações:

- a) Revitalização da vinha existente;
- b) Implementação/Regularização de vias.

Quanto à alínea a) e para além de todo o enquadramento já efectuado, restará apresentar um breve enquadramento jurídico da compatibilização da REN com a vinha existente no PPERUQB.

Assim e contextualizando a questão referiremos: A REN é constituída por espaços ecologicamente sensíveis de interesse nacional.

O diploma legislativo que a consagra, respectivamente o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, do Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de Abril, do Decreto-Lei n.º 203/02, de 1 de Outubro, e do Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro, visa a protecção da natureza, do equilíbrio ecológico e do património cultural.

A REN como instrumento da política do ambiente e de ordenamento, em que as respectivas

áreas são delimitadas por Resolução do Conselho de Ministros, e demarcadas em todos os instrumentos de planeamento que determinem a ocupação física do solo, nomeadamente planos regionais e municipais de ordenamento do território, em que as áreas previstas nos planos directores municipais, planos de urbanização e planos de pormenor, devem respeitar as aprovadas por Resolução de Conselho de Ministros.

Nas áreas delimitadas são proibidas as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

Com efeito estas proibições não revestem carácter absoluto, na medida em que a lei prevê no entanto algumas utilizações (para além das que constam do n.º 2 do Artigo 4º), que são excepcionais e estão previstas nas alíneas do n.º 3, do Artigo 4º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 180/2006, de 6 de Setembro:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor da Resolução de Conselho de Ministros prevista no n.º 1, do Artigo 3º;
- b) As instalações de interesse para a defesa nacional ou destinadas a estabelecimentos prisionais, como tal reconhecidas por despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da Defesa Nacional, das Finanças e do Ambiente e Ordenamento do Território, no primeiro caso, e da Justiça, das Finanças e do Ambiente e Ordenamento do Território, no segundo caso;
- c) A realização de acções de interesse público como tal reconhecido por despacho conjunto do membro do Governo responsáveis pela área do Ambiente e Ordenamento do Território e do Ministro competente em razão da matéria;
- d) Acções identificadas como isentas de autorização ou comunicação prévia, previstas no Anexo IV.

A delimitação da REN do Município de Cascais, foi aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 155/95, de 25 de Novembro, pelo que os planos municipais de ordenamento do território, devem conformar-se com a delimitação proposta na presente Resolução.

No que concerne ao PPERUQB, cumpre-se a citada delimitação (sendo apenas objecto de

uma pequena redelimitação, excluindo solos atravessados pela Via Variante à EN 6-7), não obstante o facto, de a cultura vitivinícola se encontrar em área de REN há mais de um século, conforme o anteriormente explanado e justificado e da própria planta de cadastro da situação existente, que se junta (Anexo S).

Estamos por isso, perante uma acção já prevista e aprovada à data da criação da REN, encontrando-se a mesma abrangida pelo regime jurídico de excepção previsto na alínea a), do n.º 2, do Artigo 4º, do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

### **8.1.2. Processo de redelimitação da REN**

O traçado da Via Variante à EN 6-7 incide parcialmente sobre a área classificada como REN, em duas parcelas da mancha global.

Por orientações da CCDR-LVT, espelhadas no parecer emitido à proposta de plano, este facto (bem como eventuais discrepâncias gráficas existentes entre as diversas fontes desenhadas da delimitação da REN) justifica a pertinência de, no âmbito do PPERUQB, ser desencadeado um processo de redelimitação da REN.

Para o efeito compaginou-se um processo próprio – “Proposta de redelimitação da Reserva Ecológica Nacional” - para a área de intervenção do plano, composto por memória descritiva e justificativa da opção, bem como por peças desenhadas ilustrativas, entre demais aspectos, da localização e metragem das superfícies a incluir e excluir daquela reserva.

Nesse âmbito, deverão ser desafectados os solos coincidentes com a infra-estrutura viária ao longo da Via Variante à EN 6-7, tornando o desenho mais consentâneo com a realidade física actual.

Esta redelimitação compreenderá ainda a inclusão em REN de toda a área a Poente da Ribeira, dentro da Quinta – e não originalmente inserida naquela reserva, delimitada pelo futuro muro da propriedade. O PPERUQB considera já como condicionante, a resultante da referida proposta de redelimitação.

Subsistirão ainda inseridos na REN os solos correspondentes ao alargamento por reperfilamento das ruas Dr. José Joaquim de Almeida e Dr. Baltazar Cabral, conforme Reconhecimento de Interesse Público já promovido através da proposta de Reunião de

Câmara n.º 472/05, em 26 de Abril de 2005 e aprovado em Assembleia Municipal em 16 de Maio de 2005 (Anexo T).

A proposta de redelimitação em causa foi considerada pela CCDR-LVT como reunindo condições para merecer parecer favorável, informação patente no ofício da entidade constante do Anexo Y.

De acordo com informação veiculada via mail pela CCDR-LVT (constante do mesmo anexo), após a submissão da proposta de plano à conferência de serviços, nos termos do Artigo 75º-C do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, o processo de redelimitação transitaria para a Comissão Nacional da Reserva Ecológica (acompanhado do parecer final ao Plano de Pormenor – a acta da referida conferência) para a instrução do processo de alteração de delimitação.

Em reunião havida a 05.08.2008 a Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional emitiu parecer favorável à proposta em questão, conforme se pode observar nos documentos constantes do Anexo acima citado.

### **8.1 Reserva Agrícola Nacional (RAN)**

Por último, convirá tecer algumas considerações quanto à proposta, em matéria de outros usos a dar aos solos afectos à Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Os solos que estão na génese deste capítulo, respeitam às áreas afectas à já existente Via Variante à EN 6-7, a parte da via lúdica, bem como a parte da área destinada ao reperfilamento da R. Dr. José Joaquim de Almeida.

A consignação destes solos prende-se integralmente com as justificações apresentadas na componente da Reserva Ecológica Nacional, na realização das vias existentes e propostas.

Restará referir que o reconhecimento de interesse público das obras, agora sob a classificação de RAN, foi alvo de discussão e aprovação em Reunião de Câmara, através da proposta n.º 582/05, deliberada em 16 de Maio de 2005, e aprovada em Assembleia Municipal a 6 de Junho de 2005 (Anexo U).



## 9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### 9.1. Constituição da equipa técnica do Plano

Câmara Municipal de Cascais

*Pelouro de Planeamento Estratégico:*

Direcção do Plano

António d'Orey Capucho

*Presidente da Câmara Municipal de Cascais*

Diogo Capucho, Arquitecto

*Director Municipal do Ordenamento, Planeamento e Ambiente*

Coordenação Geral do Plano:

Vítor Silva, Mestre Arquitecto Paisagista

*Director de Departamento de Planeamento Estratégico*

João Montes Palma, Arquitecto

*Chefe de Divisão de Ordenamento do Território*

Planeamento e Urbanismo:

Catarina Bentes, Mestre Arquitecta

Paisagismo:

Adélia Matos, Arquitecta Paisagista

Infra-estruturas e Especialidades de Engenharia:

Eugénio Rosa, Engenheiro Civil

Sara Dias, Engenheira do Ambiente

Apoio Jurídico:

António Mota, Jurista

*Director Departamento de Assuntos Jurídicos*

Marília Gomes da Silva, Jurista

Colaboração

Pedro Pinheiro de Melo, Arquitecto

Carlos Filomeno, Geógrafo

*Chefe de Divisão de Infra-estruturas e Equipamentos*

Paula Portela, Licenciada em Estudos Europeus

Carlos Santos, Gráfico

Divisão de Trânsito e Espaço Público

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

Gabinete de Estatística

Gabinete do Sistema de Informação Geográfica

Parceria

Raul Ferreira & Filho, Lda., através de Protocolo firmado com a CMC, a 26 de Fevereiro de 2004.

Colaboração:

Sociedade de Construções João Bernardino Gomes, S.A.

Coordenação:

Celestino Morgado, Engenheiro Civil

Arquitectura:

António Campos, Arquitecto

Leonor Pereira, Arquitecta

Sofia Rocio, Arquitecta

Barbini e Silva, Arquitectos, Lda. (Projectos do Museu da Vinha e do Vinho e da Casa dos Escoteiros e Guias)

Apoio Jurídico:

Fernando Nogueira, Advogado

Paisagismo:

Arquelande, Arquitectura Paisagística

Estudo Agronómico

Agriciência

Estudo de Tráfego

Urbifísica Engenharia, Lda.

Estudo de Caracterização Acústica:

Certiprojecto, Lda. – Divisão de Acústica Aplicada

Estudos Hidráulicos

Technoedif Engenharia

## 9.2. Conteúdo documental do plano

Elementos que constituem o plano:

- Regulamento;
- Planta de Implantação I – Modelo de Ocupação;
- Planta de Implantação II -Tipologia de Espaços Exteriores;

009.1

009.2





PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
RELATÓRIO

- Planta de Implantação III – Ordenamento e Caracterização Acústica. 009.3
- Planta de Condicionantes. 018.0

Elementos que acompanham o plano:

- Relatório;
- Planta de Localização; 001.0
- Planta de Enquadramento; 002.0
- Planta da Envolvente; 003.0
- Planta da Situação Existente; 004.1
- Planta da Situação Existente – Fotografia Aérea: 004.2
- Planta de Ordenamento do PDM I – Situação Existente; 005.1
- Planta de Ordenamento do PDM II – Área de Intervenção; 005.2
- Planta de Condicionantes do PDM I – Situação existente; 006.1
- Planta de Condicionantes do PDM e Outras II – Área de Intervenção; 006.2
- Carta da REN Aprovada I – Situação Existente; 007.1
- Carta da REN Aprovada II – Área de Intervenção; 007.2
- Planta de Cadastro I – Situação Existente; 008.1
- Planta de Cadastro II – Área de Intervenção; 008.2
- Planta de Rede Viária e Espaços Exteriores I – Implantação e  
Caracterização; 010.1
- Planta de Rede Viária e Espaços Exteriores II – Faseamento; 010.2
- Planta de Rede Viária e Espaços Exteriores III – Perfis I; 010.3
- Planta de Rede Viária e Espaços Exteriores IV – Perfis II; 010.4
- Planta de Rede Viária e Espaços Exteriores V – Perfis III. 010.5
- Planta da Rede de Abastecimento de Água; 011.0
- Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais e Residuais; 012.0
- Planta da Rede de Abastecimento de Gás; 013.0
- Planta da Rede de Telecomunicações e Caboduto; 014.0
- Planta da Rede de Alimentação Eléctrica; 015.0
- Planta de Cedências e Regularizações; 016.0
- Planta de Cadastro – Situação Proposta; 017.0
- Programa de Execução e Quadro de Financiamento.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO BARÃO  
**RELATÓRIO**

Elementos Complementares do Plano:

- |   |         |
|---|---------|
| ▪ Intervenção Paisagística;                   | EC001.0 |
| ▪ Estudo de Viabilidade de Nova Vinha;        | EC002.0 |
| ▪ Avaliação de Impactos na Rede Viária;       | EC003.0 |
| ▪ Avaliação e Caracterização Sonora;          | EC004.0 |
| ▪ Estudo Hidráulico da Ribeira de Sassoeiros. | EC005.0 |

Cascais, Dezembro de 2008.

