



CASCAIS
CÂMARA MUNICIPAL

BCCAML Portugal II, S.A.

FASE 4 – PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

**ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA
DA QUINTA DO BARÃO, CARCAVELOS**

JUNHO 2023

BCCAML Portugal II, S.A.

**ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA
DA QUINTA DO BARÃO, CARCAVELOS**

ÍNDICE

1- NOTA INTRODUTÓRIA.....	1
2- CEDÊNCIAS	3
3- EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO	5
3.1- Execução.....	5
3.2- Âmbito do investimento	5
3.3- Responsabilidade do financiamento das ações do plano	6
4- VALORES DO INVESTIMENTO	11
5- FASEAMENTO	16
6- CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
7- ANEXO - QUADROS QUE SUPORTAM AS OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA.....	19

Índice de quadros

Quadro 1: Financiamento global do plano (público e privado).....	12
Quadro 2: Quadro resumo dos investimentos municipais ou a favor do domínio municipal	15
Quadro 3: Quadro com o faseamento do investimento	17
Quadro 4: Quadro com a identificação dos prédios do cadastro original	19
Quadro 5: Quadro de transformação fundiária	20

(página propositadamente deixada em branco)

1- NOTA INTRODUTÓRIA

No âmbito da alteração ao Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão (doravante designado por Plano ou PPQP), o presente documento tem por objetivo descrever o Modelo de Execução, o Programa de execução das ações previstas, o Modelo de gestão e o plano de financiamento com a respetiva fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, de acordo com o estipulado nas alíneas d), e) e f) do número 2 do artigo 107.º do RJIGT.

Importa referir que o RJIGT introduz a exigência dos planos territoriais, como é o caso de um Plano de Pormenor, integrarem orientações para a sua execução. Tratando-se de um Plano cuja execução é compartilhada ficará a cargo do promotor privado uma parte muito significativa do investimento, existindo, contudo, a necessidade de inscrever as verbas a cargo do município nos respetivos planos de atividades e orçamentos municipais.

É apresentado o esquema de financiamento e cronograma de execução das ações, públicas e privadas, necessárias à execução do Plano.

As ações de execução que presentemente se estruturam no tocante ao seu faseamento e financiamento pretendem dar cumprimento aos objetivos do Plano, inicialmente consagrados na deliberação que determinou a elaboração do plano e que se mantêm (deliberados em câmara a 30 de outubro de 2006 e aditados a 27 de novembro de 2006), e nos objetivos que decorrem da alteração que corresponde ao procedimento em curso (conforme deliberação de Câmara em reunião pública de 20 de outubro de 2020).

Os referidos objetivos constam, quer dos termos de referência da alteração do PPQB, quer do Relatório da Caracterização da Situação de Referência e do Relatório de Proposta.

O Plano pretende organizar o território da área de intervenção centralizada na Quinta do Barão, que abrange cerca de 17 ha, localizados na Freguesia de Carcavelos e Parede, Concelho de Cascais, de modo a concretizar os objetivos genéricos condicionados e consagrados no Plano Diretor Municipal.

O sistema de execução do PPQB é de iniciativa conjunta dos interessados e do município nos termos referidos na deliberação, estando a ser desenvolvido ao abrigo de contrato para planeamento.

Face ao exposto, o presente documento adota como base de trabalho, o Programa de Execução e de Financiamento do PP em vigor (datado de 2008) e altera-o na medida da adaptação necessária à concretização dos objetivos da alteração e ao tempo decorrido.

2- CEDÊNCIAS

Nos termos do disposto no art. 43.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), os parâmetros para o dimensionamento de parcelas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos são os que se encontrarem definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

O PPQB procede à definição dessas áreas, que se encontram explicitadas nos elementos gráficos que constituem o Plano (peças desenhadas 2.14 a 2.16) e expressamente consagra no art. 47.º do regulamento que as áreas a ceder ao Município são exclusivamente as que se encontram previstas no Plano, afastando-se a aplicação de outros normativos municipais relativos a cedências ou compensações ao Município.

As peças desenhadas 2.14 a 2.16 traduzem graficamente a transformação fundiária que ocorre com a implementação do PPQB e identificam as áreas do domínio público que se manterão com esse estatuto, bem como as áreas que passam a integrar o domínio municipal público ou privado por via das cedências resultantes do plano ou por via de aquisição dos terrenos por parte do município.

Na planta 2.14 está identificado o cadastro ainda em vigor e que não traduz a realidade na medida em que já se encontram construídas diversas infraestruturas viárias sem que tenha sido formalizada a transferência de área para o domínio público, com os consequentes efeitos em matéria de correção da área do prédio no registo predial. Está em causa a construção da via variante à EN 6-7, continuando a área que ocupa integrada no prédio misto descrito sob a ficha n.º 3831/20070327, da freguesia de Carcavelos, na 2.ª Conservatória de Cascais e na configuração cadastral do mesmo prédio (Quinta do Barão). Situação semelhante ocorre com a Rua Baltazar Cabral entre as parcelas 7 e 8 do Plano que tem utilização como espaço público, mas ainda está integrada no prédio que constitui a parcela 8, integrando a respetiva configuração cadastral.

Na planta 2.15 é apresentado o esquema da transformação fundiária e na planta 2.16 os novos prédios resultantes da proposta.

Conforme os Termos de Referência do PPQB, *“os custos de construção da residência de estudantes (na parcela 2) serão suportados pela proprietária da Quinta do Barão, no âmbito da execução das operações urbanísticas que concretizam o plano, integrando o conjunto de obrigações a que se vincula a referida entidade na execução do Plano, designadamente os relativos ao benefício de*

incentivos, com as correspondentes isenções de taxas municipais devidas, dado tratar-se de um equipamento a entregar ao Município de Cascais."

Ou seja, a cedência de terreno onde se implantará a residência para estudantes (área de terreno onde se localiza adegas – Parcela 2 do PPQB), bem assim como a execução das obras já referidas – construção da residência de estudantes com reabilitação dos edifícios relacionados com a adegas e sua entrega ao domínio municipal e ainda a obra hidráulica na Ribeira de Sassoeiros, tudo a cargo do interessado – garantem o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de parcelas para os fins em causa. Por conseguinte, a Taxa para Realização de Infraestruturas Urbanas poderá também ser reduzida até 50% nos termos do disposto no Artigo 17.º do Regulamento de Taxas do Município de Cascais e conforme expressamente previsto no art. 46.º, 3 do Regulamento do PPQB.

3- EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

3.1- Execução

O PPQB pode ser executado através do sistema de cooperação ou de iniciativa dos interessados e, pelas características da intervenção versus estrutura cadastral, dispensa a realização de perequação compensatória.

A execução do PPQB pode ser precedida da delimitação de uma unidade de execução ou concretizada através de uma ou mais operações de loteamento e de obras de urbanização não enquadradas em unidade de execução, abrangendo a totalidade ou parte da área de intervenção.

As operações de execução, que podem ser faseadas, serão acompanhadas de contrato de urbanização que determine os direitos e as obrigações das partes, e incorpore a programação da execução e o financiamento das próprias operações urbanísticas em cumprimento do estipulado pelo PP.

A execução do PPQB pode ainda ser concretizada através do seu registo, nos termos do disposto no artigo 108.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual.

Para o efeito acompanham o PP as seguintes peças desenhadas complementadas pelos quadros que suportam as operações de transformação fundiária, em anexo ao presente documento:

- Planta do cadastro original, à escala 1:1000;
- Planta com as áreas de cedência e regularizações, à escala 1:1000;
- Planta da operação de transformação fundiária, à escala 1:1000.

3.2- Âmbito do investimento

O Plano define a reestruturação urbana de um espaço, 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 com a memória do rural.

A solução programada não passa pela rentabilização agrícola da quinta – solução inviável no contexto atual – mas sim, pela adaptação do solar, respetivos anexos e seus jardins a um empreendimento turístico de qualidade e sustentável, direcionado a uma tipologia de hotel de padrão elevado.

Define-se, deste modo, uma estratégia que possibilita a reabilitação de um conjunto edificado com valor patrimonial de Imóvel de Interesse Público e, simultaneamente, a capacidade de gestão de uma área com uso turístico, lúdico e produtivo com a proteção do solo que em parte se encontra integrado na Reserva Ecológica Nacional, abrangendo uma área significativa da antiga zona vitivinícola.

Retoma-se o plantio da vinha e a preservação da sua memória, nos termos de uma exploração particular, mas complementada com vivência pública, quer a partir de pontos de observação, prova e venda de vinho e demais produção da quinta, quer a partir de visitas guiadas à vinha e ao palácio, 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, além da reabilitação 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 instalações de apoio e rentabilização.

No património da antiga quinta, agora seccionada pela Via Variante à EN 6-7, está ainda integrada a antiga adega localizada a Poente, que sendo também um edifício classificado, se encontra muito degradado pelo tempo, agravado por derrocada e incêndio.

O conjunto da adega, lagares e construções adjacentes reverterá para o Município de Cascais como equipamento, a integrar numa residência de estudantes e áreas complementares de apoio aos mesmos, constituído em parcela autónoma.

Será também regularizada a situação predial e cadastral da infraestrutura rodoviária nacional, já em funcionamento, mediante a cedência dos solos à empresa Infraestruturas de Portugal, S.A., de acordo com os procedimentos administrativos que vierem a ser definidos para o efeito.

3.3- Responsabilidade do financiamento das ações do plano

Uma parte substancial do financiamento da obra em espaço público prevista no Plano, será garantido pelos parceiros privados, cabendo à CMC o financiamento da restante obra pública.

No presente documento calendarizam-se a execução e custos do plano, estruturando o encadeamento temporal de cada uma das ações necessárias, avançando com potenciais valores.

Decorre do contrato para planeamento e é o sentido de elaboração deste PP (e agora da sua alteração) que a concretização das propostas referentes às parcelas 1, 3 e 4 são exclusivamente da responsabilidade do investimento privado, pelo que a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira centra-se nas restantes operações que recaem sobre as restantes operações urbanísticas a executar e que incidem em áreas integradas ou a integrar domínio da Câmara Municipal de Cascais ou de outras entidades, como é o caso de Infraestruturas de Portugal. Os montantes associados ao investimento privado que se vai manter em parcelas dos privados surgem nos quadros de investimento, faseamento e financiamento a título indicativo.

Face ao exposto, é sobre o financiamento das ações correspondentes “à obra pública” ou a reverter para o domínio municipal, ou outro, que interessa estimar os montantes, faseá-los e fundamentar a sua sustentabilidade económica e financeira, como exigido pelo art. 107.º, n.º 2, alínea f) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Nos quadros anexos, o financiamento das ações correspondentes à “obra pública” é fracionado, distinguindo as verbas a cargo do município identificadas como “Financiamento público” das verbas assumidas pelos parceiros no âmbito do referido protocolo, figurando como “Financiamento privado” nos quadros anexos.

Feito este enquadramento:

- No âmbito do Plano é formalizada a cedência dos solos privados a serem integrados no domínio público, correspondentes à atual Via Variante à EN 6-7, os envolventes à Adegas (remanescentes dos solos cedidos para equipamento de utilização coletiva ao abrigo do PDM) e os necessários ao reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida e da Rua Dr. Baltazar Cabral. Estando esta infraestrutura executada não há lugar à previsão e justificação de financiamento associado.
- Para a execução do plano no que respeita a intervenções em áreas a considerar como de utilização pública, interessa entender como **serão adquiridas para o Município essas**

áreas e como são suportadas financeiramente as obras e projetos que estão associados, considerando abrangidos:

- A parcela 2 com o edifício da adega e anexos, e respetivos projetos para residência de estudantes municipal;
- As parcelas 5, 7, 8, 11 e 13, restivas intervenções paisagísticas e de infraestruturacção;
- As parcelas necessárias ao reperfilamento das Ruas Dr. José Joaquim de Almeida e Dr. Baltazar Cabral;
- A parcela 9, incluindo reposição do Muro da Quinta, construção do passadiço pedonal sobrelevado de observação sobre a vinha a plantar, vedação ao longo da parcela, ciclovia e intervenções paisagísticas;
- O viaduto verde que liga as parcelas 9 e 11.

De acordo com o que foi definido e assumido nos Termos de referência e no decurso do procedimento de elaboração do PPQB:

- O financiamento público a assegurar pela Câmara Municipal com recurso a meios próprios, ou a outras formas de financiamento (administração central, união europeia, outras parcerias...), será referente:
 - À aquisição dos solos em REN – situados a Nascente da Ribeira de Sassoeiros (na zona da Parcela 7) e a Norte da Rua Dr. Baltazar Cabral (Parcela 8) – para permitir efetuar a obra hidráulica da ribeira e assegurar áreas envolventes de reserva para um Parque Urbano Linear, bem como as áreas necessárias para efetivar o restabelecimento da Rua Dr. Baltazar Cabral (parcela 12);
 - Ao projeto e a construção do viaduto verde de ligação entre as parcelas 9 e 11;
 - Ao projeto e construção da praca correspondente à parcela 13 (áreas verdes, estacionamento e vias);
- O financiamento em espaço público a assegurar pela iniciativa privada, será referente:

- Cedência dos terrenos ainda inseridos no prédio misto da Quinta do Barão e respetivo cadastro, necessários ao reperfilamento das Ruas Dr. José Joaquim de Almeida e Dr. Baltazar Cabral;
- Cedência dos terrenos inseridos no prédio misto da Quinta do Barão e respetivo cadastro, necessários à constituição das parcelas 9 e 11;
- O projeto e a construção da ciclovia na parcela 9, incluindo reposição do muro da Quinta ao longo da Rua Dr. Baltazar Cabral, construção do passadiço pedonal sobrelevado de observação sobre a vinha a plantar e vedação ao longo da parcela;
- O projeto e a obra da ciclovia na ligação do viaduto verde à parcela 2 e acesso da parcela 2 à parcela 13;
- O projeto e as obras da construção da residência de estudantes na parcela 2, bem como a cedência da respetiva área;
- O projeto e obra hidráulica da Ribeira de Sassoeiros nos troços das parcelas 7 e 1A.

Tal como referido, o financiamento e promoção das obras privadas na área do Plano corresponderão à execução dos projetos e obras referentes ao Empreendimento turístico (Parcela 1A), Residência de estudantes privada (Parcela 1B), Complexo Habitacional (Parcela 3) e Complexo Habitacional e Comercial (Parcela 4).

Ao nível dos solos a adquirir pelo município ou a ceder pelos privados, as ações previstas são:

- Cedência das áreas onde foi executado um troço da Via Variante à EN 6-7, para que os mesmos passem a integrar o domínio público estradal, regularizando a atual situação fundiária, criada desde a construção desta variante (Parcela 6);
- Cedência das áreas privadas sem edificabilidade contíguas à Via Variante EN 6-7, para a construção do troço do parque urbano linear com passagem da via ciclável (Parcela 9);
- Cedência dos solos privados para concretização da ciclovia e área verde da parcela 11;
- Aquisição (por parte do município) de solos privados em REN para a realização das obras de reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral (Parcelas. 12B e 12D) e da Rua Dr. José Joaquim de Almeida (Parcelas 10A e 10B);

- Aquisição por parte do município de solos privados em REN para criar áreas verdes (Parcelas 7B e 8), na prossecução dos objetivos de implementação do Parque Urbano Linear;
- Cedência de solos privados envolventes à adega (Parcelas 2B);
- Cedência do edifício da adega e anexos e respetivos solos (Parcela 2C).

A cedência dos solos pela entidade promotora e proprietária da Qta do Barão extravasa a aplicação dos parâmetros de dimensionamento e cálculo para o dimensionamento das áreas de utilização coletiva necessárias, assumindo-se como contrapartidas de financiamento de “obra pública”.

As parcelas a ceder ao Município para implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas no âmbito das operações urbanísticas de execução do PPQB são as que se encontram definidas na Planta de Cedências e Regularizações.

4- VALORES DO INVESTIMENTO

O RJIGT refere que os planos de pormenor devem apresentar um "*Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.*" (alínea f) do n.º 2 do artigo 107.º). Desta forma, no presente ponto descrevem-se os custos associados às diversas ações necessárias à implementação do plano e à atribuição da responsabilidade do seu financiamento.

Os valores de investimento referentes às ações previstas, são estimados com base no grau de desenvolvimento possível e adequado à fase de planeamento, e são os constantes do Quadro do Financiamento Global do Plano, identificando as ações e verbas associadas ao Financiamento Público e ao Financiamento Privado do Plano.

A programação e as estimativas de custo apresentadas não se constituem como instrumentos de definição orçamental, mas antes, como instrumentos estratégicos orientadores da planificação camarária a médio e longo prazo. Para além dos aspetos conjunturais, que podem determinar alterações ou mesmo inversão nas prioridades estabelecidas, deve ter-se em conta que a execução de algumas intervenções previstas poderão vir a estar associadas a políticas sectoriais e respetivas linhas de financiamento.

A validade do Plano de Financiamento está diretamente associada às opções feitas em determinado contexto, pelo que dado o seu carácter dinâmico, deverá ser aferido à medida que surjam evoluções capazes de afetar os resultados previstos.

Deste modo, o Plano de Financiamento deve funcionar como uma orientação geral das atividades a realizar no futuro, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação direta.

A elaboração do orçamento para as ações e operações previstas obedece a critérios técnicos associados aos projetos, sendo a sua distribuição, sustentada pelas prioridades do município e dos parceiros que intervêm neste procedimento de planeamento, tendo por base a sustentabilidade económica do investimento.

Os valores obtidos têm por base valores médios de mercado, ou valores de referência. É a partir destes valores que se procura determinar, ainda que de uma forma meramente indicativa, o custo ou encargo financeiro que recai sobre o município.

Quadro 1: Financiamento global do plano (público e privado)

Parcela	Investimento Tipo de intervenção	Investimento global na proposta de alteração do PP		Investimento em espaço público e/ou em áreas a ceder da proposta de alteração do PP		Investimento privado em parcelas privadas na proposta de alteração do PP	Informação do PP em vigor (2008) investimento em espaço público e/ou a ceder		
		Parcial	Por parcela	Investimento público	Participação privada		público	privado	Observações
Parcela 1A	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)	5 970 000,00	6 070 000,00	NA	NA	6 070 000,00	NA	NA	Em conjunto, o investimento nesta parcela privada era de 14.368.000,00
	Vinha (1)	100 000,00							
Parcela 1B	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)	5 000 000,00	5 000 000,00	NA	NA	5 000 000,00			
Parcela 2	Cedência do edifício da adega, anexos e solos correspondentes (Subparcela 2D na planta de cedências)		4 400 000,00	NA	cedência	NA	NA	360 000,00	Valorização atribuída aos terrenos a ceder em 2008
	Cedência das subparcelas 2B e 2C da adega			NA	cedência		NA	16 037,50	Valorização atribuída aos terrenos a ceder em 2008
	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção) (2)	4 400 000,00		NA	4 400 000,00		1 050 000,00	94 860,00	Em 2008 Museu do Vinho e da Vinha com obra a cargo da Câmara e projeto a cargo dos privados
Parcela 3	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)	28 117 161,00	28 117 161,00	NA	NA	28 117 161,00	NA	NA	O investimento em parcela privada era de 25.156.125,00 euros
Parcela 4	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)	6 657 702,00	6 657 702,00	NA	NA	6 657 702,00	NA	NA	O investimento em parcela privada era de 7.960.575,00 euros
Parcela 5	Cedência da subparcela 5		0,00	NA	cedência		NA	0,00	Não foram encontrados registos de investimento nesta parcela no PP em vigor
	Espaço verde (projetos e obra)	0,00		NA	NA	NA	NA	NA	
Parcela 6	Cedência dos solos sem edificabilidade para a Via Variante EN6-7			NA	cedência	NA	NA	180 037,00	Valorização atribuída aos terrenos a ceder em 2008 - inclui a área da parcela 9
Parcela 7 e Parcela 8	Aquisição dos solos sem edificabilidade (zonas 7B e 8 da planta de cedências)	96 225,00	96 225,00	96 225,00	NA	NA	96 225,00	NA	Valorização atribuída aos terrenos a adquirir em 2008

Parcela	Investimento Tipo de intervenção	Investimento global na proposta de alteração do PP		Investimento em espaço público e/ou em áreas a ceder da proposta de alteração do PP		Investimento privado em parcelas privadas na proposta de alteração do PP	Informação do PP em vigor (2008) investimento em espaço público e/ou a ceder		
		Parcial	Por parcela	Investimento público	Participação privada		público	privado	Observações
Parcela 9	Cedência dos solos sem edificabilidade para o Parque Urbano Linear		204 894,38	NA	cedência	NA	NA	NA	Adquirida em conjunto com a parcela 6
	Ciclovía (projetos)	1 019,38		NA	20 387,50		NA	224 160,00	Valores de 2008 para projeto e construção da ciclovía que correspondiam à participação do promotor.
	Ciclovía (obra)	203 875,00		NA	203 875,00		NA		
Parcela 10	Cedência dos solos da subparcela 10A (planta de cedências)		448 455,00	NA	cedência	NA	NA	12 162,50	Valorização atribuída aos terrenos a ceder em 2008
	Reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida (projeto)	21 355,00		NA	21 355,00		NA	99 000,00	Projeto e obra
	Reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida (obra)	427 100,00		NA	427 100,00		NA		
Parcela 11	Cedência dos solos da parcela 11		95 628,75	terrenos da CMC	cedências	NA	NA	0,00	No PP em vigor a parcela 11 tinha outra configuração e características, mas era omitida no financiamento! Parte da atual parcela 11 é proveniente da parcela 13 do PP em vigor que se destinava aos escuteiros, estando todos os custos associados aos escuteiros considerados no campo da parcela 13 para facilitar a equiparação à nova proposta das parcelas.
	Ciclovía (projetos)	4 553,75		NA	9 107,50		NA		
	Ciclovía (obra)	91 075,00		NA	91 075,00		NA		
Parcela 12	Aquisição dos solos das subparcelas 12B, 12C e 12D (ver planta de cedências)	8 987,50	418 802,50	8 987,50	cedência residual	NA	8 987,50	NA	Valorização atribuída aos terrenos a ceder e/ou a adquirir em 2008
	Reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral (projeto)	19 515,00		NA	19 515,00		NA	90 000,00	Projeto e obra
	Reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral (obra)	390 300,00		NA	390 300,00		NA		
Parcela 13	Aquisição dos solos (ver planta de cedências)	0,00	195 825,00	terrenos da CMC	NA	NA	NA	NA	Terrenos do município
	Praceta: área verde, circulação pedonal, via e estacionamento (projeto)	9 325,00		9 325,00	NA		NA	44 690,00	Verbas consideradas para o projeto e construção da Sede dos Escuteiros. Estas verbas, juntamente com as que estavam

Parcela	Investimento Tipo de intervenção	Investimento global na proposta de alteração do PP		Investimento em espaço público e/ou em áreas a ceder da proposta de alteração do PP		Investimento privado em parcelas privadas na proposta de alteração do PP	Informação do PP em vigor (2008) investimento em espaço público e/ou a ceder		
		Parcial	Por parcela	Investimento público	Participação privada		público	privado	Observações
	Praceta: área verde, circulação pedonal, via e estacionamento (obra)	186 500,00		186 500,00	NA		NA	600 000,00	previstas para a parcela 2 devem, nesta alteração do PP, ser encaradas como um todo destinado a equipamentos, que é substituído e exponenciado com a construção da residência de estudantes na parcela 2 que será entregue à CMC.
Viaduto verde	Viaduto verde sobre a via variante à EN 6-7 - áreas verdes, ciclovia e condições de acessibilidade para manutenção e segurança (projeto)	21 615,00	453 915,00	21 615,00	NA	NA	NA	NA	Obra não prevista no PP de 2008
	Viaduto verde sobre a via variante à EN 6-7 - áreas verdes, ciclovia e condições de acessibilidade para manutenção e segurança (construção)	432 300,00		432 300,00	NA		NA	NA	
Obra Hidráulica da Ribeira de Sasseiros	Projeto da obra hidráulica	34 312,00	720 552,00	NA	34 312,00		NA	NA	No PP de 2008, projeto e obra a cargo do município que se presume corresponder à intervenção em área da parcela 7
	Ribeira de Sasseiros (projeto e obra) na parcela 1A	367 285,00		NA	NA	367 285,00	NA	NA	
	Ribeira de Sasseiros (projeto e obra) na parcela 7	318 955,00		NA	318 955,00		209 900,00	NA	
TOTAIS Parciais				754 952,50	5 935 982,00	46 212 148,00			
TOTAL		52 879 160,63		52 903 082,50					

NA = Não aplicável

Quadro 2: Quadro resumo dos investimentos municipais ou a favor do domínio municipal

INVESTIMENTOS MUNICIPAIS OU A FAVOR DO DOMÍNIO MUNICIPAL		PP em vigor		PP Proposta de alteração		Observações
Promotor	Valor estimado em terrenos a ceder pelo promotor segundo PP em vigor	568 237,00	1 720 947,00	568 237,00	6 504 219,00	Desconhecendo-se o valor atual dos terrenos mantem-se o mesmo valor com a ressalva que a área a ceder aumenta no que respeita à parcela 9.
	Valor de investimento do promotor em espaços e edifícios a ceder no PP em vigor	1 152 710,00		5 935 982,00		Na comparação dos investimentos do PP em vigor com os investimentos resultantes da proposta de alteração deve considerar-se o seguinte: (a) no PP em vigor o promotor além da cedência de áreas tinha a seu cargo as obras de reperfilamento das 2 ruas (Rua Dr. Baltazar Cabral e Rua Dr. José Joaquim de Almeida), participava na parcela 9 com a construção da ciclovia, assumia o encargo do projeto e da construção da sede dos escuteiros na parcela 13; (b) na proposta de alteração do PP cede a mesma área acrescida de mais área para a parcela 9, mantém a seu cargo as obras de reperfilamento das 2 ruas, participa com o mesmo montante para o projeto e construção da ciclovia na parcela 9, em vez da sede dos escuteiros assume o projeto e construção da residência de estudantes. Assume, ainda, o projeto de reperfilamento da ribeira e a obra, quer no troço da sua parcela (1A) quer na parcela a adquirir pela CMC (7).
	Projeto e obra do troço da ribeira dentro da parcela 1A	NA	NA	318 955,00	Considerando a análise dos valores do PP em vigor parece que a intervenção no troço que atravessa a parcela 1 estaria incluído na esfera do investimento em propriedade privada, não havendo investimento do promotor em obras da ribeira exteriores à parcela 1. A comparação deve ser considerada nesse contexto, considerando que na alteração do PP passa a haver investimento privado na realização da obra hidráulica na parcela 7.	
CMC	Valor a investir pela CMC em aquisição de terrenos que não são do promotor	105 212,50	1 365 112,50	105 212,50	754 952,50	Desconhecendo-se o valor atual dos terrenos mantem-se o mesmo valor. A CMC não tem mais área a adquirir com a proposta de alteração. Mantem-se a necessidade de aquisição dos solos referentes às parcelas 7, 8, 12 B,C e D.
	Valor a investir pela CMC em espaços e edifícios	1 259 900,00		649 740,00		Na comparação dos investimentos do PP em vigor com os investimentos resultantes da proposta de alteração deve considerar-se o seguinte: (a) no PP em vigor a CMC tinha a seu cargo a execução da obra do museu do vinho e da vinha, a execução da obra na Ribeira (pelo valor deduz-se que seria o troço que atravessa a parcela 7) ; (b) na proposta de alteração do PP a Câmara deixa de assumir as obras sobre a parcela 2 que correspondiam ao museu e passa a ser um equipamento de apoio à população estudantil com projeto e construção a cargo do promotor. Fica a cargo da CMC a construção da praça da parcela 13 em propriedade que já é do município.

Notas: (1) utilizado o valor de 20 000 euros/ha aplicados a 5ha

(2) utilizado o pressuposto de 27,5k€/UA x 160 UAs – decreto-lei recente que prevê financiamento de Residências de Estudantes públicas a financiar pelo PRR

Os valores a vermelho são os que foram utilizados do PP em vigor relativamente à valorização dos terrenos (atualizar caso seja disponibilizados valores atualizados)

5- FASEAMENTO

O cronograma temporal delineado, reflete a execução física das ações propostas, que melhor se adaptam à programação da execução do PPQB, tendo presente razões de mercado e de racionalidade na execução das infraestruturas. Trata-se do período máximo de execução não sendo impedimento para que as ações se possam desenvolver antecipadamente, ou em simultâneo, concretizando a execução do plano antes do tempo previsto no cronograma.

As ações previstas no Plano irão desenvolver-se, ou iniciar-se, ao longo de 10 anos. O planeamento e o faseamento das diferentes obras, foram efetuados com base num planeamento lógico no momento atual, nada impedindo que face a uma inversão de prioridades, ou de oportunidade de investimento, algumas das intervenções sejam antecipadas. Considera-se, assim, expectável que algumas intervenções terão início nos últimos anos do faseamento e, naturalmente, a sua conclusão extravasará o horizonte dos 10 anos. Nesses casos acaba por ficar concentrado o volume total de investimento atribuído à intervenção no décimo ano, sendo certo que se diluirá pelos anos seguintes.

O quadro explana o faseamento temporal das ações conforme a sua tipologia e prioridade, indicando, também, o momento do investimento. Nos termos do n.º 6 do artigo 45º do regulamento do PPQB, para aferição do cumprimento dos prazos deve considerar-se que os mesmos serão contabilizados a partir da emissão do título que opere a transformação fundiária de acordo com o previsto no Plano. Os montantes e timings referentes às intervenções privadas em domínio privado constam do quadro apenas com carácter indicativo e enquadrador.

As prioridades de intervenção foram atribuídas à obra hidráulica da ribeira de Sassoeiros e às infraestruturas de suporte às demais intervenções (reperfilamento de vias e construção da ciclovia). Sendo estas intervenções suportadas pela iniciativa privada, o investimento público prioritário vai para a aquisição dos terrenos das parcelas 7 e 8 necessários à concretização das intervenções prioritárias. O investimento público nos primeiros seis anos centrar-se-á na elaboração dos projetos e obra dos arranjos paisagísticos nos espaços públicos envolventes às obras suportadas pela iniciativa privada respeitante à ciclovia e à obra hidráulica da ribeira de Sassoeiros à medida que as mesmas forem sendo concluídas. Nesta fase inicial prevê-se que venham a assumir carácter de áreas verdes de enquadramento de baixa manutenção, enquanto espaços de reserva que futuramente podem evoluir para a áreas com maior dotação de áreas de lazer e de fruição devidamente equipadas e infraestruturados num contexto de parque urbano linear.

Quadro 3: Quadro com o faseamento do investimento

Parcela	Tipo de intervenção	Investimento	Anos 1 a 10									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Parcela 1A	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)			5 970 000,00								
	Vinha							100 000,00				
Parcela 1B	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)			5 000 000,00								
Parcela 2	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção) O prazo de 5 anos é contabilizado a partir da emissão do alvará do loteamento e sem contar com os tempos de aprovação pela Câmara Municipal de Cascais		4 400 000,00									
Parcela 3	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)			28 117 161,00								
Parcela 4	Edifícios e arranjos exteriores (projetos e construção)			6 657 702,00								
Parcela 5	Espaço verde (não é objeto de investimentos no horizonte do plano)											
Parcela 6	Via Variante EN6-7 já realizada (não é objeto de investimentos no horizonte do plano)											
Parcela 7 e parcela 8	Aquisição de solos sem edificabilidade (7B da planta de cedências, adquirida em conjunto com a parcela 8)	96 225,00										
Parcela 9	Ciclovía (projetos e obra)		204 894,38									
Parcela 10	Reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida (projeto e obra)		448 455,00									
Parcela 11	Ciclovía na ligação entre o viaduto verde e a parcela 2 + via condicionada de ligação entre as parcelas 2 e 13 (projeto e obra)									95 628,75		
Parcela 12	Aquisição dos solos das subparcelas 12B e 12D (ver planta de cedências)	8 987,50										
	Reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral, reparação de muro e passadiço pedonal sobre a vinha (projeto e obra)		409 815,00									
Parcela 13	Praceta: área verde, circulação pedonal, via e estacionamento (projeto e obra)					9 325,00	186 500,00					
Viaduto verde	Viaduto verde sobre e via variante à EN 6-7 - áreas verdes, ciclovía e condições de acessibilidade para manutenção e segurança (projeto e obra)							21 615,00	216 150,00	216 150,00		
Obra Hidráulica da Ribeira de Sassoeiros	Projeto da obra hidráulica	34 312,00										
	Ribeira de Sassoeiros (obra) na parcela 1A				367 285,00							
	Ribeira de Sassoeiros (obra) na parcela 7			318 955,00								
TOTAIS anuais de investimento público			105 212,50	0,00	0,00	0,00	9 325,00	186 500,00	21 615,00	216 150,00	216 150,00	0,00

Investimento público
 Investimento privado a reverter para o município
 Investimento privado em domínio privado

6- CONSIDERAÇÕES FINAIS

A concretização e investimentos a realizar no âmbito das propostas do Plano, assenta essencialmente, na articulação entre o promotor e a Câmara Municipal de Cascais, na medida em que a área de intervenção é maioritariamente propriedade da “Quinta do Barão”, e a restante do município, com exceção de duas pequenas áreas que o município pretende adquirir junto à rotunda da Quinta do Barão (Parcela 8 e parte das parcelas 7 e 12).

As operações urbanísticas resultantes do plano serão maioritariamente da responsabilidade dos interessados que vão construir nas parcelas privadas e ceder à Câmara Municipal, não só os espaços que vão integrar o domínio público, como também a construção do equipamento de apoio à população estudantil na parcela 2.

As restantes intervenções em espaço público, com as verbas identificadas no Plano, ficarão a cargo do município e serão objeto de inscrição nos seus orçamentos, para serem realizadas com meios próprios e/ou com recurso à intervenção de parceiros ou, ainda, a candidaturas, uma vez que se inserem num contexto mais vasto de intervenção como é o caso do corredor ecológico da Ribeira de Sassoeiros (intervenção fundamental no âmbito dos recursos hídricos, valorização ambiental, prevenção de riscos e adaptação às alterações climáticas) e promoção de mobilidade sustentável (percursos pedonais, ciclovias e resolução de constrangimentos ao nível do sistema viário).

Em síntese, os investimentos a inscrever anualmente em orçamento municipal são relativamente reduzidos e face ao seu âmbito têm enquadramento possível em políticas setoriais associadas a linhas de financiamento no contexto da mobilidade, infraestruturas verdes, adaptação às alterações climáticas e até da reabilitação urbana, com destaque para a integração da AI do PP na ARU de Carcavelos, conforme é objetivo definido pelo município.

7- ANEXO - QUADROS QUE SUPORTAM AS OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Quadro 4: Quadro com a identificação dos prédios do cadastro original

Cadastro original					Transformação fundiária	
ID Parcela	ID cadastral	Proprietário	Área Cadastral	Área em planta	ID Parcela	Área Final
1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	154 685,07	153 339,46	1A	87 995,95
					1B	11 149,70
					2	8 627,42
					3	15 345,12
					4	6 554,35
					5	1 130,24
					6A	13 248,00
					9	5 002,13
					10	2 279,78
					11	1 715,92
					12	285,84
					13	3,27
					14A	2,32
					14B	0,48
2	Parte do art.º 176 (omisso na Conservatória)	Desconhecido	8 287,04	8 288,27	7	6 216,83
					8	1 068,16
					12	1 037,24
3	Parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	5 401,11	5 397,81	6B	1 046,47
					7	4 343,36
					12	6,87
4a		Câmara Municipal de Cascais	3 052,89	3 055,41	1A	0,06
					3	23,23
					6A	2,99
					7	75,62
					8	13,02
					12	2 881,98
					14A	58,49
4b		Câmara Municipal de Cascais	709,75	711,33	1A	3,16
					3	30,36
					8	70,81
					12	8,37
					14B	563,66
4c		Câmara Municipal de Cascais	74,45	74,45	6A	74,45
4d		Câmara Municipal de Cascais	39,49	39,49	13	39,49
4e		Câmara Municipal de Cascais	1 342,33	1 342,72	10	1 342,72
5		Câmara Municipal de Cascais ⁽¹⁾	3 867,59	3 867,59	11	1 113,37
					13	2 754,22

(1) Parcela para equipamento coletivo (alvará 1206)

Quadro 5: Quadro de transformação fundiária

Transformação fundiária				Cadastro			Área
ID Parcela	Proprietário	Destino	Área	ID Parcela	ID cadastral	Proprietário	
1A	BCCAML Portugal II, S.A.	Hotelaria/Serviços	87 999,18	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	87 995,95
				4a		Câmara Municipal de Cascais	0,06
				4b		Câmara Municipal de Cascais	3,16
1B	BCCAML Portugal II, S.A.	Hotelaria/Serviços	11 149,70	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	11 149,70
2	BCCAML Portugal II, S.A.	Equipamento apoio população estuda	8 627,42	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	8 627,42
3	BCCAML Portugal II, S.A.	Habitação	15 398,71	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	15 345,12
				4a		Câmara Municipal de Cascais	23,23
				4b		Câmara Municipal de Cascais	30,36
4	Câmara Municipal de Cascais	Habitação/Comércio/Serviços	6 554,35	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	6 554,35
5	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	1 130,24	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	1 130,24
6A	I.P. Infraestruturas de Portugal, S.A.	Vias	13 325,44	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	13 248,00
				4a		Câmara Municipal de Cascais	2,99
				4c		Câmara Municipal de Cascais	74,45
6B	I.P. Infraestruturas de Portugal, S.A.	Vias	1 046,47	3	Parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	1 046,47
7	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	10 635,82	2	Parte do art.º 176 (omisso na Conservatória)	Desconhecido	6 216,83
				3	Parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	4 343,36
				4a		Câmara Municipal de Cascais	75,62
8	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	1 151,99	2	Parte do art.º 176 (omisso na Conservatória)	Desconhecido	1 068,16
				4a		Câmara Municipal de Cascais	13,02
				4b		Câmara Municipal de Cascais	70,81
9	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	5 002,13	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	5 002,13
10	Câmara Municipal de Cascais	Reperfilamento da Rua J. J. Almeida	3 622,50	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	2 279,78
				4e		Câmara Municipal de Cascais	1 342,72
11	Câmara Municipal de Cascais	Área verde	2 829,29	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	1 715,92
				5		Câmara Municipal de Cascais ⁽¹⁾	1 113,37
12	Câmara Municipal de Cascais	Reperfilamento da Rua Baltazar Cabra	4 220,31	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	285,84
				2	Parte do art.º 176 (omisso na Conservatória)	Desconhecido	1 037,24
				3	Parte do art.º 176	Câmara Municipal de Cascais	6,87
				4a		Câmara Municipal de Cascais	2 881,98
				4b		Câmara Municipal de Cascais	8,37
13	Câmara Municipal de Cascais	Área verde e arruamento	2 796,98	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	3,27
				4d		Câmara Municipal de Cascais	39,49
				5		Câmara Municipal de Cascais ⁽¹⁾	2 754,22
14A	Câmara Municipal de Cascais	Arruamentos	60,81	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	2,32
				4a		Câmara Municipal de Cascais	58,49
14B	Câmara Municipal de Cascais	Arruamentos	564,15	1	Art.º 5 e parte do art.º 176	BCCAML Portugal II, S.A.	0,48
				4b		Câmara Municipal de Cascais	563,66

(1) Parcela para equipamento coletivo (alvará 1206)