



**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL

**BCCAML Portugal II, S.A.**

## **REGULAMENTO**

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

**FEVEREIRO 2025**



**BCCAML Portugal II, S.A.**

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

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>1</b>
Artigo 1º Objeto, âmbito e vinculação	1
Artigo 2º Objetivos	1
Artigo 3º Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial	2
Artigo 4º Definições e conceitos técnicos	3
Artigo 5º Conteúdo documental do Plano	3
<b>CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA</b>	<b>7</b>
Artigo 6º Identificação e regime	7
<b>CAPÍTULO III OUTROS LIMITES AO REGIME DO USO DO SOLO</b>	<b>8</b>
Artigo 7º Classificação acústica e medidas de redução de ruído	8
Artigo 8º Estrutura Ecológica	8
Artigo 9º Corredor para obra hidráulica e reposição da galeria ripícola	10
Artigo 10º Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes	10
<b>CAPÍTULO IV USO DO SOLO</b>	<b>12</b>
Artigo 11º Classificação e qualificação do solo	12
Artigo 12º Espaços habitacionais	12
Artigo 13º Espaço de atividades económicas e espaços de uso especial	12
Artigo 14º Espaços verdes	13
<b>CAPÍTULO V URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO</b>	<b>14</b>
<b>SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>14</b>
Artigo 15º Operações urbanísticas e parâmetros	14
Artigo 16º Sustentabilidade ambiental	14
Artigo 17º Trabalhos de modelação de terrenos	15
Artigo 18º Acessibilidades	15
Artigo 19º Vestígios arqueológicos	16
<b>SECÇÃO II EDIFICAÇÃO</b>	<b>16</b>
<b>SUB-SECÇÃO I EDIFICAÇÕES EXISTENTES</b>	<b>16</b>
Artigo 20º Identificação e localização	16
Artigo 21º Usos e intervenções admitidos	16
Artigo 22º Condições de ampliação dos edifícios	17
Artigo 23º Materiais cores e volumetrias	18
<b>SUB-SECÇÃO II NOVAS EDIFICAÇÕES</b>	<b>18</b>
Artigo 24º Identificação e localização	18
Artigo 25º Número de fogos e incentivos à sustentabilidade ambiental	18

Artigo 26º Polígonos de implantação, usos e intervenções permitidas	19
<b>SUB-SECÇÃO III ÁREAS VERDES PRIVADAS</b>	<b>19</b>
Artigo 27º Definição	19
Artigo 28º Regime geral dos logradouros das Parcelas 1A e 2	20
Artigo 29º Regime geral dos logradouros das Parcelas 1B, 3 e 4	21
Artigo 30º Regime específico dos Jardins da Quinta do Barão	21
Artigo 31º Regime específico do Parque temático agrícola da vinha de Carcavelos	22
Artigo 32º Muros	23
<b>SECÇÃO III REDE VIÁRIA, CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO</b>	<b>23</b>
Artigo 33º Identificação	23
Artigo 34º Ciclovias	24
Artigo 35º Passeios e outras zonas pedonais	24
Artigo 36º Rede rodoviária	24
Artigo 37º Estacionamento	25
<b>SECÇÃO IV ÁREAS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>	<b>26</b>
Artigo 38º Identificação	26
Artigo 39º Áreas verdes públicas de enquadramento	26
Artigo 40º Áreas verdes públicas de recreio	27
Artigo 41º Regime específico do Parque urbano linear	28
Artigo 42º Mobiliário e equipamento urbano	28
<b>CAPÍTULO VI EXECUÇÃO</b>	<b>29</b>
Artigo 43º Sistemas de execução	29
Artigo 44º Perequação	29
Artigo 45º Execução	29
Artigo 46º Encargos	30
Artigo 47º Áreas de cedência	30
<b>CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>31</b>
Artigo 48º Adaptação de infraestruturas e implantações	31
Artigo 49º Alterações legislativas e omissões	31
Artigo 50º Norma revogatória	31
Artigo 51º Prazo de execução	31
Artigo 52º Entrada em vigor	32
<b>ANEXO QUADRO SÍNTESE</b>	<b>33</b>

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º**

##### **Objeto, âmbito e vinculação**

1. O presente regulamento constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão, doravante designado por PPQB ou Plano, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação em vigor.
2. O PPQB estabelece o regime de uso do solo da área de intervenção, através da respetiva classificação e qualificação, define a estrutura ecológica municipal, a organização das redes e sistemas urbanos, os parâmetros urbanísticos aplicáveis e estabelece o programa para a execução das intervenções nele previstas.
3. A área de intervenção do PPQB, delimitada na Planta de Implantação, tem as seguintes confrontações:
  - a) A Norte, com a rotunda da Via Variante à Estrada Nacional 6-7 com a Via Longitudinal;
  - b) A Poente, com malha urbana consolidada, da qual se exclui o espaço para equipamento coletivo decorrente do alvará 1206 e Via Variante à EN 6-7;
  - c) A Sul, com a Rua Dr. José Joaquim de Almeida e malha urbana consolidada;
  - d) A Nascente, com os limites do Concelho de Oeiras em terrenos da Quinta do Barão e do mesmo proprietário.
4. O PPQB vincula as entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

#### **Artigo 2º**

##### **Objetivos**

1. O PPQB tem como objetivos gerais promover a interligação da Quinta do Barão com o espaço urbano envolvente e proteger e valorizar o património e a qualidade de vida do espaço da Quinta do Barão, gerando uma mais-valia para a comunidade e promovendo a oferta de valores lúdicos, ambientais e culturais, assentes em princípios e opções de sustentabilidade.
2. Constituem objetivos específicos do Plano:
  - a) Concretizar um corredor linear de uso público (Parque Urbano);

- b) Reabilitar e requalificar o conjunto edificado da Quinta do Barão (Solar, anexos e jardins), promovendo a sua afetação a estabelecimento hoteleiro, e assegurar uma zona de expansão a sul;
- c) Assegurar os remates urbanos de fecho das malhas existentes;
- d) Assegurar a manutenção de uma área de produção vitivinícola com cerca de 5 hectares, que funcione também como parque temático no que respeita à produção do Vinho de Carcavelos, em Região Demarcada;
- e) Garantir a previsão de espaços verdes públicos e privados que assegurem a continuidade ecológica do corredor fluvial da Ribeira de Sassoeiros e que atenuam o efeito de barreira que a via variante à EN 6-7 introduziu na área de intervenção;
- f) Recuperar o atual edifício da adega e respetivos anexos, promovendo a sua afetação a residência de estudantes;
- g) Prever duas novas parcelas destinadas a habitação e uma destinada a residência de estudantes ou espaço para prestação de serviços de alojamento coletivo (*coliving*);
- h) Reformular as acessibilidades viárias, designadamente através do reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida e do restabelecimento e o reperfilamento da Rua Dr. Baltazar Cabral;
- i) Construir o troço da ciclovía, de ligação da zona da Praia de Carcavelos ao Bairro de S. Miguel das Encostas, ao longo da Via Variante à Estrada Nacional 6-7, que integra o corredor linear referido na alínea a) e outro troço a constar do reperfilamento da Rua Dr. José Joaquim de Almeida;
- j) Garantir que os projetos que o concretizam irão adotar soluções que permitam a certificação ambiental das edificações, criando incentivos para que tal se verifique.

### **Artigo 3º**

#### **Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

1. O PPQB é compatível com os instrumentos de gestão territorial supramunicipais que vigoram na respetiva área de intervenção, designadamente:
  - a) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril;
  - b) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;
  - c) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI), aprovado pela Resolução do Conselho de

Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril;

- d) Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019, publicada no Diário da República, 1.ª Série, n.º 29, de 11 de novembro retificado pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril e alterado pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro.
2. O PPQB concretiza as propostas de ocupação do solo constantes do Plano Diretor Municipal de Cascais (PDM-Cascais) para a sua área de intervenção (Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão 10.1) e altera parcialmente a qualificação do solo, ao prever uma categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria de Espaço estratégico de atividades económicas na Parcela 1A, Espaço de Equipamento na Parcela 2 e Espaços Verdes de Recreio e Produção nas Parcelas 5, 11 e 13.
3. A Planta de Condicionantes do PDM-Cascais é alterada, na área correspondente à área de intervenção do presente Plano, em conformidade com o disposto na Planta de Condicionantes deste último.

## **Artigo 4º**

### **Definições e conceitos técnicos**

1. Para efeitos de interpretação e aplicação do PPQB são adotados os conceitos técnicos e as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, assim como os conceitos previstos no Regulamento do PDM-Cascais.
2. Nos casos em que se revelar necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos pelo disposto no número anterior, devem ser utilizados os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável e, na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.
3. Para efeitos de aplicação do PPQB é, ainda, adotada a definição de sistema de certificação de sustentabilidade: sistema de avaliação e certificação da sustentabilidade de planos ou projetos que classifica o desempenho e confere certificação de acordo com diferentes graus; na certificação dos projetos em execução do PPQB pode recorrer-se ao sistema *LiderA* ou a outro equivalente.

## **Artigo 5º**

### **Conteúdo documental do Plano**

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:



- a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação - Classificação e qualificação do Solo, à escala 1: 1000;
  - c) Planta de Implantação – Desenho Urbano, à escala 1:1000;
  - d) Planta de Condicionantes, à escala 1: 1000.
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos de proposta:
- a) Relatório de proposta;
  - b) Relatório de execução:
    - i) Programa de Execução;
    - ii) Plano de Financiamento;
    - iii) Quadros que suportam as operações de transformação fundiária;
  - c) Declaração da inexistência de compromissos urbanísticos na área do Plano;
  - d) Relatório ambiental;
  - e) Relatório acústico - Mapa de Ruído;
  - f) As seguintes peças desenhadas:
    - i) Rede viária proposta - Hierarquia, à escala 1:1000;
    - ii) Rede viária proposta – Traçado e pavimentação, à escala 1:1000;
    - iii) Rede viária proposta – Perfis transversais tipo – PTT1, PTT2 e PTT3, à escala 1:50;
    - iv) Rede viária proposta – Perfis transversais tipo – PTT4 e PTT5, à escala 1:50;
    - v) Rede de abastecimento de água proposta, à escala 1:1000;
    - vi) Rede de drenagem de águas residuais domésticas proposta, à escala 1:1000;
    - vii) Rede de drenagem de águas pluviais proposta, à escala 1:1000;
    - viii) Rede de abastecimento de gás proposta, à escala 1:1000;
    - ix) Rede de distribuição de energia elétrica proposta, à escala 1:1000;
    - x) Rede de iluminação pública proposta, à escala 1:1000;
    - xi) Rede de telecomunicações proposta, à escala 1:1000;
    - xii) Planta do cadastro original, à escala 1:1000;
    - xiii) Planta com as áreas de cedência e regularizações, à escala 1:1000;
    - xiv) Planta da operação de transformação fundiária, à escala 1:1000.
3. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos de caracterização:
- a) Relatório de caracterização da situação de referência;
  - b) As seguintes peças desenhadas:
    - i) Planta de localização, à escala 1:250000
    - ii) Planta de enquadramento, à escala 1:15000;



- iii) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Classificação do solo, à escala 1:10000;
- iv) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Qualificação do solo, à escala 1:10000;
- v) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Estrutura Ecológica, à escala 1:10000;
- vi) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Mobilidade e Acessibilidades I, à escala 1:10000;
- vii) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Mobilidade e Acessibilidades II, à escala 1:10000;
- viii) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Plano com Repercussão Territorial, à escala 1:10000;
- ix) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Património Cultural, à escala 1:10000;
- x) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Carta de Suscetibilidades I, à escala 1:10000;
- xi) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Suscetibilidade II, à escala 1:10000;
- xii) Extrato do PDM em vigor: Planta de Ordenamento - Rede de Infraestruturas Aeronáuticas, à escala 1:10000;
- xiii) Extrato do PDM em vigor: Planta de Condicionantes – Valores Naturais, à escala 1:10000;
- xiv) Extrato do PDM em vigor: Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional, à escala 1:10000;
- xv) Extrato do PDM em vigor: Planta de Condicionantes – Infraestruturas, à escala 1:10000;
- xvi) Extrato do PDM em vigor: Planta de Condicionantes – Património Cultural, à escala 1:10000;
- xvii) Extrato do PDM em vigor: Planta de Condicionantes – Perigosidade de incêndio, à escala 1:10000;
- xviii) Elementos referenciadores da paisagem, à escala 1:1000;
- xix) Caracterização do edificado, à escala 1:1000;
- xx) Rede viária existente, à escala 1:1000;
- xxi) Rede de abastecimento de água existente, à escala 1:1000;
- xxii) Redes de drenagem de águas residuais e pluviais existentes, à escala 1:1000;
- xxiii) Rede de abastecimento de gás existente, à escala 1:1000;
- xxiv) Rede de telecomunicações existente, à escala 1:1000;
- xxv) Rede de eletricidade existente, à escala 1:1000;
- xxvi) Resíduos Sólidos Urbanos - situação existente, à escala 1:1000;

- c) Relatório de ponderação das participações recebidas na discussão pública;
  - d) Ficha de dados estatísticos.
4. O Plano é, ainda, complementado com os seguintes estudos:
- a) Estudo de tráfego;
  - b) Estudo hidráulico da Ribeira de Sassoeiros;
  - c) Relatório de avaliação de posicionamento do desempenho ambiental e oportunidades de melhoria – LiderA.

## **CAPÍTULO II**

### **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **Artigo 6º**

##### **Identificação e regime**

1. Na área de intervenção do Plano vigoram as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, representadas na Planta de Condicionantes do Plano:
  - a) Recursos Naturais:
    - i) Recursos hídricos:  
Domínio hídrico: cursos de água não navegáveis ou fluviáveis, leito e respetivas margens, com a largura de 10 metros; leito subterrâneo das linhas de água e zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes;
    - ii) Recursos ecológicos: Reserva Ecológica Nacional;
  - b) Património edificado: Património cultural classificado – Imóvel classificado da Quinta do Barão (conjunto constituído pelo solar, jardins e adega) e respetiva zona especial de proteção;
  - c) Infraestruturas:
    - i) Rede de abastecimento de água: condutas adutoras;
    - ii) Rede de drenagem de águas residuais: coletores;
    - iii) Rede Rodoviária Nacional: estradas nacionais;
    - iv) Rede Rodoviária Municipal: estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição municipal, estradas, caminhos municipais e servidões de vias;
    - v) Aeroportos e aeródromos: servidões aeronáuticas.
2. A ocupação, o uso e a transformação do solo, na área abrangida pelas servidões referidas no número anterior, regem-se pelos regimes jurídicos respetivos e, cumulativamente, pelas disposições do presente regulamento que com eles sejam compatíveis.

## **CAPÍTULO III**

### **OUTROS LIMITES AO REGIME DO USO DO SOLO**

#### **Artigo 7º**

##### **Classificação acústica e medidas de redução de ruído**

1. Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído (RGR), a área de intervenção do Plano é classificada na sua totalidade como zona mista, não devendo ficar exposta a níveis de ruído ambiente exterior que excedam os limites definidos naquele Regulamento.
2. As operações urbanísticas a realizar devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente para as zonas mistas, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do RGR.
3. As áreas exteriores das Parcelas 2 e 3 e as áreas das Parcelas 5, 7, 8 e 9, que se encontram expostas a valores limite de exposição (VLE) de ruído ambiente exterior superiores aos definidos por lei para as zonas mistas, destinam-se a áreas técnicas, a estacionamento ou a percursos de circulação viária, ciclável e pedonal.
4. Nas áreas identificadas no número anterior não é admitida a colocação de quaisquer estruturas e mobiliário urbano que visem proporcionar a prática de quaisquer atividades de lazer, recreio ou contemplação, que envolvam a permanência de pessoas nessas mesmas áreas.
5. Nos pavimentos das Parcelas 10 e 12, que correspondem a áreas de vias, devem ser adotadas soluções técnicas indutoras da redução dos níveis de ruído associado à circulação viária.
6. A implementação de quaisquer medidas de minimização de ruído que forem tidas como necessárias para novos recetores que surjam na envolvente da EN6-7 (Parcela 6), é sempre da inteira responsabilidade do seu promotor, não sendo imputável à Infraestruturas de Portugal, S.A. a responsabilidade por qualquer tipo de conflitos e/ou reclamações que daí resultem.
7. Nas situações em que se verifique que é ultrapassado o VLE, devem ser supletivamente implementadas as medidas de minimização que estejam previstas no Plano Municipal de Redução de Ruído do Concelho de Cascais.

#### **Artigo 8º**

##### **Estrutura Ecológica**

1. A Estrutura Ecológica do PPQB integra a Estrutura Ecológica Urbana do Município de Cascais e compreende as áreas públicas e privadas que constituem o suporte dos sistemas ecológicos

fundamentais e complementares, cuja proteção é indispensável ao funcionamento sustentável do solo urbano.

2. A Estrutura Ecológica do PPQB está representada na Planta de Implantação, aplicando-se o regime específico do uso do solo em que se integra.
3. As intervenções em área integrada na Estrutura Ecológica devem garantir a continuidade e coerência da mesma.
4. Os cursos de água e as áreas de drenagem natural dos terrenos identificados na Planta de Condicionantes devem ser conservados e requalificados, com vista a assegurar a valorização ambiental e paisagística e a sua continuidade hídrica e funcional.
5. No tratamento das áreas verdes públicas e privadas inseridas na estrutura ecológica, devem ser adotadas soluções que contribuam para a manutenção e conservação de espécies arbóreas existentes não infestantes e em bom estado fitossanitário, nomeadamente as que assumem maior relevância na valorização paisagística e patrimonial da antiga quinta, destacando-se as Araucárias, Teixos, Ciprestes e Bela sombra, e ainda as associadas à galeria ripícola como é o caso dos Freixos.
6. As espécies florestais a privilegiar nos futuros arranjos exteriores devem corresponder a espécies da sub-região homogénea da Grande Lisboa delimitada no PROF-LVT, designadamente as seguintes espécies florestais:
  - a) Medronheiro (*Arbutus unedo*);
  - b) Ripícolas;
  - c) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);
  - d) Carvalho-português (*Quercus faginea*, preferencialmente *Q. faginea subsp. brotero*);
  - e) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
  - f) Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);
  - g) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);
  - h) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);
  - i) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
  - j) Cerejeira (*Prunus avium*);
  - k) Nogueira (*Juglans spp.*);
  - l) Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*);
  - m) Sobreiro (*Quercus suber*);
  - n) Castanheiro (*Castanea sativa*).
7. Na manutenção dos espaços verdes deve recorrer-se a um plano de gestão que preveja estratégias de atenuação dos consumos de água para rega, devendo, sempre que possível, ser utilizada água de rega de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento

público, designadamente águas pluviais ou de escoamento superficial, devidamente captada e/ou armazenada para esse efeito.

8. As vias, caminhos e áreas de estacionamento inseridos na estrutura ecológica, desde que técnica e funcionalmente viáveis, devem adotar soluções e materiais de pavimento que promovam a permeabilidade.

### **Artigo 9º**

#### **Corredor para obra hidráulica e reposição da galeria ripícola**

1. O corredor para a obra hidráulica e reposição da galeria ripícola previsto na Planta de Implantação-Desenho Urbano identifica a área a intervencionar na Ribeira de Sassoeiros, sujeita a projeto específico, a aprovar pelas entidades competentes.
2. Sem prejuízo dos corpos edificados e das estruturas históricas da ribeira existentes, as intervenções a realizar ao longo do curso de água devem promover a reposição da galeria ripícola, restabelecendo os corredores ecológicos associados.
3. A gestão da galeria ripícola deve fomentar a eliminação progressiva da vegetação invasora e a evolução da vegetação potencial da região.
4. As passagens hidráulicas, sempre que tecnicamente viável, devem permitir a deslocação da fauna.

### **Artigo 10º**

#### **Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes**

1. Na área de intervenção do Plano, constituem zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes, as áreas contíguas à margem da Ribeira de Sassoeiros que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.
2. As áreas referidas no número anterior situam-se nas Parcelas 1A, 6, 7, 9 e 12.
3. Nestas áreas não é permitida edificação, sendo apenas admitidas as seguintes intervenções:
  - a) As necessárias ao bom funcionamento da rede rodoviária existente;
  - b) As necessárias à concretização do projeto da obra hidráulica da Ribeira de Sassoeiros;
  - c) As previstas em projetos de execução dos espaços verdes e das infraestruturas viárias que promovam soluções e sistemas de proteção e drenagem, bem como a manutenção e a recuperação de condições de permeabilidade dos solos;

- d) Nas Parcelas 7 e 9, as necessárias para a concretização de percursos pedonais e cicláveis, bem como a colocação de infraestruturas, de mobiliário urbano e de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer, que não constituam um obstáculo à livre circulação das águas.
- 4. Na Parcela 1A, é permitida a plantação de vinha no Parque temático agrícola da vinha de Carcavelos, nos termos do n.º 1 do artigo 31.º.



## **CAPÍTULO IV**

### **USO DO SOLO**

#### **Artigo 11º**

##### **Classificação e qualificação do solo**

1. A área de intervenção do Plano encontra-se classificada como solo urbano.
2. O solo urbano integra as seguintes categorias delimitadas na Planta de Implantação – Classificação e qualificação do Solo:
  - a) Espaços habitacionais;
  - b) Espaço de atividades económicas;
  - c) Espaços de uso especial;
  - d) Espaços verdes.

#### **Artigo 12º**

##### **Espaços habitacionais**

1. Os Espaços habitacionais identificados na Planta de Implantação - Classificação e qualificação do Solo correspondem às Parcelas 3 e 4.
2. Na ocupação dos espaços habitacionais, devem ser observadas as especificações do Plano determinadas para cada parcela quanto à sua natureza, características e parâmetros de edificabilidade constantes do Quadro Síntese anexo ao presente regulamento.
3. Os Espaços habitacionais correspondem às áreas afetadas preferencialmente ao uso habitacional, podendo, no entanto, acolher outras utilizações complementares ou compatíveis com aquele uso, conforme definido no quadro referido no número anterior.

#### **Artigo 13º**

##### **Espaço de atividades económicas e espaços de uso especial**

1. A categoria de Espaço de atividades económicas, identificada na Planta de Implantação - Classificação e qualificação do Solo, integra a subcategoria de Espaço estratégico de atividades económicas, que corresponde a parte da Parcela 1A.
2. A categoria de Espaços de uso especial, identificada na Planta de Implantação - Classificação e qualificação do solo, integra as seguintes subcategorias:
  - a) Espaços de equipamento, que correspondem às Parcelas 1B e 2;

- b) Espaço de infraestruturas estruturantes, que corresponde à rede viária integrada na Parcela 6, à Parcela 10 e à Parcela 12.
- 3. Na ocupação dos espaços constantes do n.º 1 e da alínea a) do número anterior, deve ser assegurado o cumprimento das especificações do Plano, quanto à natureza e características do equipamento e do estabelecimento hoteleiro, respetivamente, garantindo-se a sua integração na envolvente, bem como das especificações e parâmetros de edificabilidade constantes do Quadro síntese anexo ao presente regulamento.
- 4. Os Espaços de equipamento correspondem a áreas a afetar à prestação de serviços que satisfaçam necessidades coletivas dos cidadãos e destinam-se à localização de Residência de Estudantes ou outro equipamento de *coliving* e utilizações complementares.
- 5. O Espaço estratégico de atividades económicas destina-se preferencialmente à instalação de um estabelecimento hoteleiro, considerando os edifícios existentes, sua ampliação e construção nova, nos termos do presente Regulamento.

### **Artigo 14º**

#### **Espaços verdes**

- 1. A categoria de Espaços verdes abrange parte da Parcela 1A, bem como as Parcelas 5, 6B, 7, 8, 9 e 11 identificadas na Planta de Implantação – Desenho Urbano, integrando a subcategoria de Espaço Verde de Recreio e Produção nas situações assinaladas na Planta de Implantação - Classificação e qualificação do Solo.
- 2. Na execução do Plano e sem prejuízo das regras de uso e ocupação fixadas para cada uma das parcelas, podem ser definidas e concretizadas outras áreas verdes, nomeadamente para enquadramento de vias e de espaço público.

## **CAPÍTULO V**

### **URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

#### **SECÇÃO I**

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

##### **Artigo 15º**

##### **Operações urbanísticas e parâmetros**

1. Na área de intervenção do PPQB são admitidas operações de loteamento e obras de urbanização, obras de construção nova e de reconstrução, bem como obras de conservação, alteração, ampliação ou demolição do edificado existente.
2. As operações urbanísticas a realizar na área de intervenção do PPQB observam os usos e os parâmetros constantes do Quadro síntese anexo ao presente regulamento.
3. As operações urbanísticas que impliquem a construção de garagens, caves ou outras estruturas no subsolo devem ser precedidas da realização de estudos geológicos e geotécnicos detalhados.

##### **Artigo 16º**

##### **Sustentabilidade ambiental**

1. Em todas as ações a implementar na área de intervenção do Plano devem ser observadas boas práticas de sustentabilidade ambiental e económica que permitam alcançar um nível de desempenho ambiental elevado.
2. Para a concretização do nível de desempenho ambiental referido número anterior, tanto ao nível da execução do Plano, como das obras de edificação e outros projetos a concretizar na área de intervenção, devem ser adotadas, sempre que técnica e legalmente viável, práticas e princípios de sustentabilidade mediante:
  - a) Implementação de medidas que potenciem o desenvolvimento bioclimático, em matéria de orientação, ventilação e sombreamento;
  - b) Utilização de sistemas energéticos e hídricos eficientes e introdução de medidas de gestão dos consumos, nomeadamente através de:
    - i) Adoção de sistemas energéticos eficientes nos edifícios e equipamentos;
    - ii) Uso de redutores de caudais eficientes, sempre que adequado;
    - iii) Plantação de espécies autóctones de baixo consumo hídrico nas zonas verdes;
  - c) Utilização de sistemas de produção de energias renováveis, devendo, no caso de colocação de

- painéis fotovoltaicos, privilegiar-se a sua instalação em coberturas ou paramentos dos edifícios;
- d) Integração de uma rede de esgotos separativa que permita a reutilização de águas residuais e pluviais;
  - e) Integração de soluções de redução do ruído para controlo dos níveis sonoros ou medidas de redução do ruído nos equipamentos;
  - f) Promoção e valorização da mobilidade sustentável;
  - g) Integração de equipamentos eficientes que promovam a redução dos consumos;
  - h) Integração de soluções de custo mais reduzido no ciclo de vida e de economia circular;
  - i) Utilização de produtos e materiais de origem responsável;
  - j) Utilização de materiais resistentes e de grande durabilidade.
3. Na área de intervenção do Plano, as intervenções devem contribuir para a concretização dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) – Agenda 2030, aprovados pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 25 de setembro de 2015, e plasmados no Relatório Cascais 2030 - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, bem como ter em consideração as recomendações vertidas do Relatório *LiderA* que acompanha o Plano.
4. As soluções construtivas e as opções de implantação a adotar, quer nos novos edifícios, quer nas ampliações dos existentes, devem contribuir para a concretização dos objetivos de sustentabilidade ambiental referidos no n.º 2, devendo os edifícios ser objeto de certificação de sustentabilidade, que corresponda ao Nível "A" ou superior no sistema *LiderA*, ou ao seu equivalente em outro sistema de certificação de sustentabilidade.

## **Artigo 17º**

### **Trabalhos de modelação de terrenos**

- 1. Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, as operações de modelação do terreno devem ser as estritamente necessárias à concretização das opções do Plano.
- 2. As cotas topográficas indicadas nos elementos desenhados do Plano podem sofrer ajustes por via da realização dos estudos adequados à respetiva execução e concretização.

## **Artigo 18º**

### **Acessibilidades**

As condições de acessibilidade a satisfazer na área de intervenção do Plano devem ser definidas em observância das normas técnicas aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação em vigor.

## **Artigo 19º**

### **Vestígios arqueológicos**

1. Quaisquer operações urbanísticas ou trabalhos que determinem intervenção no solo ou subsolo devem ser objeto de trabalhos arqueológicos de caráter prévio, designadamente sondagem, escavação em área ou análise parietal, realizados por arqueólogo ou equipa de arqueologia, devidamente autorizados pela entidade competente.
2. Os trabalhos arqueológicos referidos no número anterior devem ser precedidos de um plano de trabalhos que contemple a avaliação de impactos ao nível do solo e subsolo e que descreva e fundamente as ações e as medidas a adotar para assegurar a identificação, caracterização, registo científico, valorização e preservação de valores arqueológicos já identificados ou que venham a ser identificados.

## **SECÇÃO II** **EDIFICAÇÃO**

### **SUB-SECÇÃO I** **EDIFICAÇÕES EXISTENTES**

## **Artigo 20º**

### **Identificação e localização**

As edificações existentes localizam-se nas Parcelas 1A e 2, conforme representado na Planta de Implantação – Desenho Urbano.

## **Artigo 21º**

### **Usos e intervenções admitidos**

1. Os usos permitidos, quer nas edificações existentes, quer nas suas ampliações são os constantes do Quadro síntese anexo ao presente regulamento, sendo, no entanto, admitidos outros usos complementares ou compatíveis de acordo com o estabelecido no presente Plano.
2. No que respeita às edificações existentes, o Plano propõe, em função do interesse cultural e arquitetónico de cada edifício e do contributo que pode dar na valorização do conjunto, as seguintes intervenções possíveis:
  - a) Obras de demolição;

- b) Obras de alteração e conservação;
  - c) Obras de ampliação, nas condições previstas no presente regulamento.
3. Na Parcela 1A são identificadas, na Planta de Implantação – Desenho Urbano:
- a) As edificações que se consideram como valores culturais a manter e que podem ser objeto de alteração, ampliação e conservação;
  - b) As edificações que não apresentam valor arquitetónico, individualmente ou enquanto elemento do conjunto, não sendo relevantes para a sua valorização, propondo-se a sua demolição, a articular com as entidades competentes no domínio do património cultural, no âmbito das respetivas competências.
4. Os edifícios para os quais o Plano propõe a demolição encontram-se assinalados na Planta de Implantação - Desenho Urbano e correspondem aos seguintes tipos:
- a) Edifícios de construção precária;
  - b) Edifícios sem qualidade arquitetónica ou dissonantes;
  - c) Ruínas e edifícios sem valor relevante e que, de alguma forma, inviabilizam opções estruturantes ou qualificadoras da proposta do Plano.
5. Caso venha a concretizar-se a demolição das preexistências legais assinaladas como a demolir na Planta de Implantação, a respetiva área de superfície de pavimento contabilizada no Quadro síntese como existente pode ser contabilizada para efeitos da execução de obras de ampliação ou das obras de construção de novos edifícios dentro da mesma parcela, desde que admissíveis de acordo com o modelo de ocupação previsto no PPQB, atendendo-se ao disposto no artigo 26.º.
6. A composição das fachadas e das coberturas do edificado existente deve ser mantida, salvo em casos de força maior e apenas para cumprir requisitos de funcionalidade, decorrentes de alteração do uso ou requisitos de sustentabilidade ambiental.

## **Artigo 22º**

### **Condições de ampliação dos edifícios**

A área de implantação das edificações existentes, identificadas como a manter na Planta de Implantação – Desenho Urbano, pode ser objeto de ampliação desde que a mesma seja necessária para viabilizar a utilização da edificação, e seja obtido o parecer favorável das entidades com competência em matéria de património cultural.

## **Artigo 23º**

### **Materiais cores e volumetrias**

No tratamento exterior dos edifícios existentes deve assegurar-se a aplicação de materiais e tipo de revestimentos que garantam a homogeneidade do resultado da intervenção, tendo em vista a salvaguarda de uma imagem integrada e qualificada do conjunto formado pelos edifícios existentes, respetivas ampliações e novos edifícios localizados na mesma parcela.

## **SUB-SECÇÃO II**

### **NOVAS EDIFICAÇÕES**

## **Artigo 24º**

### **Identificação e localização**

As obras de construção nova são admissíveis nas Parcelas 1A, 1B, 2, 3 e 4 identificadas na Planta de Implantação e devem cumprir as disposições constantes do presente regulamento e do Quadro síntese anexo ao presente regulamento.

## **Artigo 25º**

### **Número de fogos e incentivos à sustentabilidade ambiental**

1. A edificabilidade nas Parcelas 3 e 4 pode beneficiar de um sistema de incentivos no que respeita ao número de fogos a criar, em função do nível de certificação de sustentabilidade ambiental que se vier a assegurar, a aplicar da seguinte forma:
  - a) A Parcela 3, que tem como referência o patamar de 85 fogos fixado no Quadro síntese anexo ao presente regulamento, beneficia, em função do grau de certificação de sustentabilidade atingido, da majoração do número de fogos dentro dos intervalos seguintes:
    - i) Entre os 85 e os 110 fogos, caso os projetos e as edificações a executar assegurem a certificação de sustentabilidade correspondente ao Nível "A" do sistema de certificação *LiderA*, ou nível equivalente em outro sistema de certificação;
    - ii) Entre os 111 e os 120 fogos, caso os projetos e as edificações a executar assegurem a certificação de sustentabilidade correspondente ao Nível "A+" do sistema de certificação *LiderA*, ou nível equivalente em outro sistema de certificação;
  - b) A Parcela 4, que tem como referência o patamar de 25 fogos fixado no Quadro síntese anexo ao presente regulamento, beneficia, em função do grau de certificação de sustentabilidade atingido, da majoração do número de fogos dentro dos intervalos seguintes:



- i) Entre os 25 e os 35 fogos, caso os projetos e as edificações a promover assegurem a certificação de sustentabilidade correspondente ao Nível "A" do sistema de certificação *LiderA*, ou nível equivalente em outro sistema de certificação;
  - ii) Entre os 36 e os 40 fogos, caso os projetos e as edificações a promover assegurem a certificação de sustentabilidade correspondente ao Nível "A+" do sistema de certificação *LiderA*, ou nível equivalente em outro sistema de certificação.
2. Com a submissão do projeto de arquitetura deve demonstrar-se que o projeto e as edificações reúnem os requisitos necessários para garantir o nível de certificação correspondente à majoração do número de fogos nele previsto.
3. Constitui condição suspensiva de utilização dos fogos, a entrega da certificação de sustentabilidade da edificação no nível correspondente à majoração concedida nos termos do n.º 1.

### **Artigo 26º**

#### **Polígonos de implantação, usos e intervenções permitidas**

1. A implantação dos novos edifícios não pode, em caso algum, exceder os polígonos máximos delimitados para o efeito na Planta de Implantação, quer acima, quer abaixo do solo.
2. O Plano não estabelece a obrigatoriedade de cumprir alinhamentos, sendo a implantação dos edifícios dentro do respetivo polígono de opção livre, desde que se estabeleça uma relação harmoniosa com o espaço público confinante e que as soluções adotadas não comprometam o conforto, segurança e qualidade ambiental do mesmo.
3. O uso de comércio ou de serviços ao nível do piso térreo apenas se admite se o respetivo acesso for efetuado de modo exclusivo e independente a partir da rua.

### **SUB-SECÇÃO III**

#### **ÁREAS VERDES PRIVADAS**

### **Artigo 27º**

#### **Definição**

1. As áreas verdes privadas correspondem aos logradouros das Parcelas previstas na Planta de Implantação – Desenho Urbano.
2. Por questões de escala e de dimensão, apenas as áreas verdes privadas da Parcela 1A correspondentes aos Jardins da Quinta do Barão e ao Parque temático agrícola da vinha de Carcavelos se encontram identificadas na Planta implantação – Desenho Urbano.

## **Artigo 28º**

### **Regime geral dos logradouros das Parcelas 1A e 2**

1. Nos logradouros é permitido o estacionamento ao ar livre, devendo ser adotadas soluções que não promovam a impermeabilização total do solo nas áreas destinadas a esta utilização.
2. Na Parcela 1A, a recuperação das vedações e dos muros preexistentes deve assegurar, sempre que possível, a manutenção dos portões e dos muros da Quinta do Barão, nomeadamente ao longo da Rua Baltazar Cabral.
3. Na Parcela 1A, o logradouro deve ser objeto de projeto paisagístico e agrícola promovendo três realidades distintas:
  - a) A envolvente do palácio e das construções existentes numa ótica de jardim privado a ser objeto de um projeto de restauro específico de pavimentos, paramentos e sistemas hidráulicos;
  - b) A parte agrícola, com particular destaque para a zona que será ocupada com a vinha, mediante a adoção das soluções mais adequadas à produção pretendida, cumprindo com a regulamentação em vigor aplicável;
  - c) A zona do polígono para implantação definido na Planta de Implantação – Desenho Urbano, devendo os projetos paisagísticos promover a sua articulação com os restantes espaços do logradouro, nestes assegurando uma utilização mais intensiva, permitindo atividades de lazer ao ar livre complementares do uso turístico como piscinas, campos de jogos, esplanadas e pequenas instalações complementares de restauração e serviços de apoio.
4. O logradouro da Parcela 2 deve ser objeto de projeto de arquitetura paisagística que promova a criação de um espaço que amenize a relação entre as construções existentes a manter e as novas através, designadamente:
  - a) Da criação de zonas de lazer e convívio que constituam uma extensão no exterior das áreas comuns do edifício;
  - b) Do aproveitamento das vistas para a área da Quinta, tirando partido das cotas elevadas;
  - c) Do aproveitamento da passagem de ciclovias e circulação pedonal entre a Parcela 11 e a Rua do Jardim Júlio Moreira.
5. Deve ser assegurada a continuidade topográfica entre Parcelas assim como dos caminhos antigos existentes, bem como a minimização dos impactos visuais associados à construção de novos edifícios e respetivos parqueamentos, na envolvente ao conjunto classificado, por forma a preservar uma leitura conjunta do espaço.

## **Artigo 29º**

### **Regime geral dos logradouros das Parcelas 1B, 3 e 4**

1. Os logradouros podem apresentar características naturais, plantadas e/ou ser pavimentados.
2. Os logradouros devem ser objeto de projeto de arquitetura paisagística, considerando a harmonização de eventuais diferenças topográficas e assegurando a plantação de espécies vegetais com adequada capacidade de integração paisagística.
3. As áreas de logradouro exteriores ao polígono de implantação das edificações devem ser maioritariamente permeáveis, admitindo-se a impermeabilização máxima de 20% dessas áreas.
4. As áreas verdes devem ser constituídas preferencialmente por espécies do elenco florístico da região, admitindo-se a introdução pontual de espécies exóticas de carácter não invasor.
5. As áreas verdes devem ser projetadas de forma a promover baixos consumos de água e prever-se a instalação de sistemas de rega que favoreçam uma gestão da água racional e eficiente.
6. No que respeita ao estacionamento nos logradouros aplica-se o disposto no n.º 1 do artigo 28.º.
7. Os logradouros permeáveis integram a estrutura ecológica municipal.

## **Artigo 30º**

### **Regime específico dos Jardins da Quinta do Barão**

1. Os Jardins da Quinta do Barão, que integram a Parcela 1A e se encontram identificados na Planta de Implantação – Desenho Urbano, constituem espaços verdes exteriores privados, de acesso condicionado, localizados na zona envolvente do palácio e das construções existentes, sendo-lhes aplicável as disposições constantes do artigo 28.º, designadamente a alínea a) do n.º 3.
2. O respetivo projeto de arquitetura paisagística deve articular a área do polígono de implantação definida na Planta de Implantação – Desenho Urbano com os restantes espaços dos Jardins da Quinta do Barão, assegurando uma utilização mais intensiva e permitindo que nos referidos jardins se desenvolvam atividades de lazer ao ar livre complementares do uso turístico, como piscinas, campos de jogos, esplanadas e pequenas instalações complementares de restauração e serviços de apoio, nos termos referidos no número seguinte e sem prejuízo da aplicação do artigo 22.º quanto a ampliação de edificações existentes.
3. A implantação, a área, a cércea, bem como o número de equipamentos complementares ao uso turístico, designadamente, campos de jogos, piscinas, esplanadas e pequenas edificações complementares de restauração e serviços de apoio, estão condicionados à avaliação do valor histórico e cultural das diferentes áreas e componentes do jardim classificado, sendo apenas admitido 1 (um) piso acima da cota de soleira e sendo contabilizada a área que impermeabilizem

para efeitos do cálculo total da área de impermeabilização admitida na parcela 1A.

4. O regime de acesso e de visitas pelo público deve ser estabelecido por acordo entre o Município de Cascais e o proprietário, o qual constitui condição suspensiva da utilização das edificações a concretizar na Parcela 1A.

### **Artigo 31º**

#### **Regime específico do Parque temático agrícola da vinha de Carcavelos**

1. O Parque temático agrícola da vinha de Carcavelos está identificado na Planta de Implantação – Desenho Urbano e corresponde à área com vocação agrícola da Parcela 1A, que se destina à implantação de vinha de Carcavelos, conforme disposições constantes no artigo 28.º, designadamente a alínea b) do n.º 3.
2. A implementação do Parque deverá atender adicionalmente às seguintes disposições programáticas a considerar no projeto paisagístico e agrícola que acompanha as operações urbanísticas na parcela 1A:
  - a) Adotar soluções técnicas adequadas à produção vitícola, permitindo a divulgação do valor didático ligado ao passado da região e à produção do vinho de Carcavelos;
  - b) Assegurar a plantação da vinha em ambos os lados da ribeira de Sassoeiros;
  - c) Assegurar, através de plano de plantação, o reforço do papel ecológico da ribeira, com estabelecimento de um corredor arbóreo arbustivo de espécies próprias da galeria ripícola que se compatibilize com os percursos e áreas de gestão da vinha;
  - d) Assegurar requisitos de sustentabilidade, procurando reduzir os gastos de água e mão de obra, promovendo a infiltração da água no terreno, e tirando partido dessa infiltração para aumentar a diversidade e riqueza vegetal;
  - e) Recorrer maioritariamente a vegetação autóctone da região, distribuindo-a em função das características fisiográficas e ecológicas do terreno no sentido de reduzir as necessidades de água e manutenção;
  - f) Contemplar uma estrutura verde que apresente um elevado interesse ao longo de todo o ano, com florações identificadoras da Primavera, Verão e folhagens de tonalidades outonais;
  - g) Privilegiar soluções de drenagem natural dos terrenos com o objetivo de promover a infiltração da água do Parque ao longo dos caminhos e controlar o escoamento superficial e, se possível, conduzi-la para pontos de captação onde possa ser reutilizada para a rega das áreas verdes;
  - h) Assegurar que a modelação a adotar respeitará ao máximo a modelação natural do terreno,

restringindo-se ao suficiente para permitir a regulação hídrica e a implantação da estrutura de caminhos e áreas de estadia, em estrito cumprimento das servidões em presença;

- i) Integrar o projeto da obra hidráulica da ribeira sujeito a aprovação da entidade competente, privilegiando soluções paisagisticamente bem integradas e que respeitem, sempre que tecnicamente possível, as memórias e estruturas históricas associadas à linha de água, como muros, caminhos, atravessamentos da ribeira e estruturas hidráulicas;
  - j) Criar as condições e estruturas adequadas para a visita do Parque mediante acesso controlado em articulação com o programa de visitas a estabelecer para os jardins da quinta;
  - k) Dotar os percursos do mobiliário e iluminação adequados a uma circulação segura e confortável do ponto de vista da mobilidade e do conforto bioclimático.
3. Ao regime de acesso e de visitas pelo público aplica-se o preceituado no n.º 4 do artigo 30.º.

### **Artigo 32º**

#### **Muros**

1. Os muros devem ser confinantes com os passeios adjacentes e observar as demais condições estabelecidas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.
2. Excetua-se da aplicação da regulamentação municipal referida no número anterior as obras de conservação e reconstrução dos muros existentes.
3. Os muros não são considerados para o cálculo do índice de impermeabilização.
4. Devem ser preservados os traçados dos caminhos, os muros e os portões, contemporâneos do conjunto classificado da Quinta do Barão.

## **SECÇÃO III**

### **REDE VIÁRIA, CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO**

### **Artigo 33º**

#### **Identificação**

Na Planta de Implantação – Desenho Urbano, estão representadas as seguintes áreas e espaços destinados a vias e circulação, que integram o domínio público municipal, quer porque a sua afetação já ocorreu, quer porque são áreas cuja cedência se encontra prevista no âmbito das operações urbanísticas de execução do PPQB:

- a) Ciclovias;

- b) Passeios e outras zonas pedonais;
- c) Rede rodoviária.

### **Artigo 34º**

#### **Ciclovias**

1. As ciclovias representadas na Planta de Implantação desenvolvem-se ao longo das Parcelas 8, 9, 10, 11 e 12, integrando a rede de ciclovias prevista pela câmara municipal para o concelho e assegurando, não só a circulação interna na área do Plano, bem como a sua ligação com a envolvente, contribuindo ainda para a coerência da rede de mobilidade suave municipal.
2. Nos projetos a desenvolver para a rede viária e espaços exteriores em geral, as ciclovias devem ser delineadas de modo a garantir-se a circulação nos dois sentidos e em áreas dedicadas para o efeito.

### **Artigo 35º**

#### **Passeios e outras zonas pedonais**

1. Para além das áreas de passeio constantes da Planta de Implantação, cujo dimensionamento deve ser aferido nos projetos de arranjos exteriores em articulação com os projetos de rede viária, o Plano define zonas pedonais associadas às ciclovias e a áreas verdes nas Parcelas 9 e 11.
2. Os projetos de execução devem adotar soluções para os passeios e zonas pedonais que garantam a segurança do peão e o conforto da circulação.

### **Artigo 36º**

#### **Rede rodoviária**

1. A circulação rodoviária na área do plano integra:
  - a) Vias estruturantes;
  - b) Vias distribuidoras;
  - c) Vias de acesso condicionado.
2. A via estruturante corresponde à Variante à Estrada Nacional 6-7 e áreas das rotundas, sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A. às quais estão associadas áreas contíguas vedadas, para as quais, com exceção da sua manutenção, não se propõe qualquer intervenção.
3. As vias distribuidoras correspondem às vias municipais Rua Baltazar Cabral e Rua Dr. José Joaquim de Almeida para as quais o Plano propõe o respetivo reperfilamento com a primeira a funcionar em sentido único, na direção da rotunda e ciclovia dedicada ou partilhada com o peão, e a segunda com dois sentidos e ciclovia dedicada.

4. As vias de acesso condicionado correspondem a duas situações:
  - a) Na Parcela 12, o impasse e o troço de via com dois sentidos que estabelecem a ligação a uma zona de estacionamento público e à Parcela 3 onde se localizará um dos acessos viários ao interior esta parcela;
  - b) Circulação na Parcela 13 e atravessando da Parcela 11 para acesso à Parcela 2.
5. Nas vias e acessos referidos no número anterior deve ser aplicado um pavimento diferenciado das restantes, do tipo calçada de cubo grosso.

### **Artigo 37º**

#### **Estacionamento**

1. O dimensionamento dos lugares de estacionamento de veículos ligeiros e pesados obedece aos seguintes parâmetros mínimos:
  - a) Parcela 1A: 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 4 camas, acrescido de um lugar para pesados, todos a localizar no interior da parcela;
  - b) Parcela 1B e 2: o número de lugares de estacionamento de veículos ligeiros é de 10% do número de quartos, sendo os da Parcela 1B assegurados no interior da parcela e os necessários à Parcela 2 a localizar na Parcela 13, na totalidade ou em parte;
  - c) Parcela 3: 1,5 lugares de estacionamento de veículos ligeiros por fogo inferior a T2, e 2 lugares por fogo igual ou superior a T2, acrescido de 1 lugar por cada 2 fogos para estacionamento público;
  - d) Parcela 4:
    - i) 1,5 lugares de estacionamento de veículos ligeiros por fogo inferior a T2, e 2 lugares por fogo igual ou superior a T2, acrescido de 0,75 lugares por fogo para estacionamento público;
    - ii) 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por 50 m<sup>2</sup> de atividades económicas, seja comércio ou serviços.
2. No que respeita às necessidades de lugares de estacionamento público para veículos ligeiros gerada pela ocupação da Parcela 3, pelo menos dois terços dos lugares têm de ser assegurados no interior da parcela para apoio a visitantes do edifício habitacional, podendo os restantes ser concretizados no espaço público integrado na Parcela 12 contíguo à Parcela 8.
3. No que respeita às necessidades de lugares de estacionamento público para veículos ligeiros resultantes da ocupação da Parcela 4, são assegurados no espaço público integrado na Parcela 13.



4. No desenvolvimento dos projetos de execução de edifícios e espaços públicos têm de ser salvaguardados lugares de estacionamento de ligeiros para utentes com mobilidade condicionada, para velocípedes e para motociclos, conforme recomendações constantes do relatório do Plano e do estudo de tráfego que o acompanha.
5. O estacionamento em espaço público encontra-se definido na Planta de Implantação – Desenho Urbano e o número de lugares representado é o mínimo a assegurar na elaboração de futuros projetos, podendo o desenho urbano respetivo ser objeto de reconfiguração em sede de projeto.

## **SECÇÃO IV**

### **ÁREAS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

#### **Artigo 38º**

##### **Identificação**

1. As áreas verdes de utilização coletiva identificadas na Planta de Implantação – Desenho Urbano correspondem a áreas verdes públicas para enquadramento de infraestruturas e para usos de recreio e lazer.
2. As áreas verdes referidas no número anterior, também delimitadas na Planta de Cedências e Regularizações que acompanha o Plano, constituem áreas a ceder ao Município de Cascais para espaços verdes de utilização coletiva, no âmbito das operações urbanísticas de execução do Plano.
3. No caso das Parcelas 7 e 8, o Município assegura a sua integração no domínio municipal nos termos dos instrumentos que, para o efeito, lhe são concedidos por lei.

#### **Artigo 39º**

##### **Áreas verdes públicas de enquadramento**

1. As áreas verdes de enquadramento correspondem:
  - a) A áreas integradas na Parcela 6 que asseguram o enquadramento a infraestruturas viárias cumprindo funções cénicas e de proteção e cuja gestão é da responsabilidade da Infraestruturas de Portugal, S.A.;
  - b) Às Parcelas 5, 7, 8 e à área verde da Parcela 13 que constituem áreas que, pelas suas dimensões e localização, não são tão propícias ao lazer e recreio, assumindo também um papel de enquadramento cénico e ambiental, ficando a sua gestão a cargo do Município de Cascais, por aquisição ou por cedência.
2. Nas áreas referidas na alínea b) do número anterior aplica-se o seguinte regime:

- a) Os pavimentos devem ser maioritariamente permeáveis, admitindo-se a impermeabilização máxima de 2,5% destas áreas;
  - b) Deve recorrer-se, preferencialmente, a espécies do elenco florístico da região, admitindo-se a introdução pontual de espécies exóticas, de carácter não invasor;
  - c) As áreas verdes devem ser projetadas de forma a promover baixos consumos de água e a instalação de sistemas de rega que promovam uma gestão da água racional e eficiente.
3. Às áreas verdes de enquadramento referidas no n.º 1 aplica-se o disposto no n.º 5 do artigo 28.º.

### **Artigo 40º**

#### **Áreas verdes públicas de recreio**

1. As áreas verdes públicas de recreio correspondem:
  - a) À Parcela 9, que integra toda a faixa nascente entre a via variante à N 6-7 e a vedação da Quinta do Barão, prolongando-se para nascente a sul do muro da quinta através de um passadiço pedonal sobrelevado com vistas sobre a vinha da Quinta do Barão;
  - b) À Parcela 11, que corresponde ao prolongamento do viaduto verde que assegura a ligação da Parcela 9 com a zona central de Carcavelos, promovendo:
    - i) A articulação e a circulação entre os espaços das Parcelas 2, 4 e 13;
    - ii) Um sistema contínuo e de grande fluidez ao nível dos espaços verdes e da circulação a ele associados, quer ciclável, quer pedonal.
2. Nestes espaços aplicam-se as disposições contantes do n.º 2 do artigo anterior e ainda as seguintes:
  - a) Colocação de mobiliário urbano e de pequenas estruturas amovíveis destinadas ao descanso e contemplação destas áreas, as quais devem dispor de bebedouros, papeleiras, iluminação e informação interpretativa sobre a Quinta, as Vinhas e o Vinho de Carcavelos;
  - b) Os traçados das ciclovias e dos percursos pedonais têm que adotar soluções de circulação segura e confortável e ser acompanhados de alinhamentos arbóreos que garantam o conforto bioclimático dos utilizadores;
  - c) A ligação da ciclovia da Parcela 9 à Parcela 12 deve ser efetuada onde termina o muro da Quinta do Barão, conforme projeto de reconstrução do muro a elaborar para esse troço;
  - d) A ligação pedonal da Parcela 9 à Parcela 12, na zona do passadiço proposto a sul do troço do muro da Quinta do Barão que limita a Parcela 12, deve processar-se através de aberturas no muro para passagem exclusivamente pedonal nas extremidades do passadiço proposto;
  - e) A vedação da Parcela 9, ao longo dos limites da Quinta do Barão, deve adotar soluções que garantam a vista sobre a Quinta e a vinha, mas que impeçam o acesso físico aos mesmos.
3. Às áreas verdes públicas de recreio referidas no n.º 1 aplica-se o disposto no n.º 5 do artigo 28.º.

### **Artigo 41º**

#### **Regime específico do Parque urbano linear**

1. O “Parque Urbano Linear” delimitado na Planta de Implantação – Desenho Urbano é constituído pelas Parcelas 7, 8, 9, 11 e pelo viaduto verde que assegura a ligação entre as Parcelas 9 e 11, não sendo admitidas quaisquer intervenções ou soluções que inviabilizem a sua integridade e continuidade.
2. O viaduto referido no número anterior, cujo canal se encontra representado na Planta de Implantação – Desenho Urbano, destina-se a circulação pedonal e ciclável e a zonas plantadas, e as soluções técnicas a adotar devem proporcionar uma manutenção eficaz dos espaços e a segurança dos utilizadores.
3. Ao “Parque Urbano Linear” referido no n.º 1 aplica-se o disposto no n.º 5 do artigo 28.º.

### **Artigo 42º**

#### **Mobiliário e equipamento urbano**

1. Compete à Câmara Municipal de Cascais definir critérios aplicáveis à qualidade e coerência estética do mobiliário e equipamento urbano a instalar em espaço público.
2. O Plano contém, nos elementos que o acompanham, opções de arborização e de materiais de revestimento de carácter meramente indicativo.

## **CAPÍTULO VI**

### **EXECUÇÃO**

#### **Artigo 43º**

##### **Sistemas de execução**

O PPQB pode ser executado através do sistema de cooperação ou de iniciativa dos interessados.

#### **Artigo 44º**

##### **Perequação**

A perequação compensatória é assegurada em contrato de urbanização a celebrar entre os proprietários dos prédios abrangidos na área de intervenção do PPQB, onde se estabelecem todas as obrigações, encargos e benefícios, de acordo com o Programa de Execução e o Plano de Financiamento.

#### **Artigo 45º**

##### **Execução**

1. 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.
2. O PPQB reúne o conteúdo documental referido no n.º 1 do artigo 108.º do RJIGT, para efeitos de registo predial.
3. Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, as operações de execução podem abranger a totalidade ou parte da área de intervenção do PPQB.
4. Caso a aquisição dos prédios necessários à constituição das Parcelas 7 e 8 não se encontre concretizada à data do início da execução do Plano, a mesma pode prosseguir com vista à criação das demais parcelas.
5. As unidades prediais a criar são as que se encontram representadas na Planta de transformação fundiária.
6. As operações de execução do PPQB são acompanhadas do contrato de urbanização a que se refere o artigo 44.º.
7. O faseamento das operações de execução do PPQB e os prazos de execução associados a cada operação encontram-se definidos no Programa de Execução, iniciando a sua contagem com a emissão do título que opere a transformação fundiária de acordo com o previsto no Plano.

## **Artigo 46º**

### **Encargos**

1. Os encargos com a execução do PPQP e os respetivos responsáveis são os que se encontram identificados no Programa de Execução e no Plano de Financiamento.
2. A aquisição dos prédios necessários à concretização das Parcelas 7 e 8 é da responsabilidade do Município de Cascais.
3. Os encargos previstos no PPQB a cargo do promotor das operações urbanísticas devem ser considerados no cálculo da taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas (TRIUI), para efeitos da respetiva redução, nos termos previstos no Regulamento de cobrança e tabela de taxas, licenças e outras receitas municipais.

## **Artigo 47º**

### **Áreas de cedência**

1. 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 encontram-se delimitadas na Planta com as áreas de cedência e regularizações.
2. Nas operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção do PPQB não é exigível a cedência de outras áreas ou o pagamento de compensação urbanística.

## **CAPÍTULO VII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 48º**

##### **Adaptação de infraestruturas e implantações**

Os traçados e os perfis transversais das infraestruturas e as implantações constantes da Planta de Implantação – Desenho Urbano podem, em sede de projeto e de execução, ser adaptados às necessidades decorrentes da sua implementação concreta.

#### **Artigo 49º**

##### **Alterações legislativas e omissões**

1. As remissões feitas no presente regulamento para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal pelo que, em caso de alteração legislativa, consideram-se feitas para os novos diplomas ou disposições legais respetivas ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.
2. A qualquer situação não prevista no presente regulamento aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis, nos termos gerais de direito.

#### **Artigo 50º**

##### **Norma revogatória**

1. O presente Plano revoga, por substituição integral, a versão do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão, publicado através do Aviso n.º 9043/2009, no Diário da República, 2.ª série, n.º 86, de 5 de maio de 2009.
2. As disposições do presente Plano derrogam as disposições do Plano de Pormenor da Alagoa de Cima, ratificado pela Portaria n.º 211/96, de 12 de julho, na área em que os dois planos se sobrepõem.
3. As disposições do presente Plano derrogam o n.º 6 do artigo 40.º do Regulamento do PDM-Cascais.

#### **Artigo 51º**

##### **Prazo de execução**

O PPQB deve ser executado no prazo de 10 anos.

**Artigo 52º**  
**Entrada em vigor**

O presente PPQB entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.



## ANEXO

### QUADRO SÍNTESE

QUADRO SÍNTESE - Parâmetros de edificabilidade														
Nº da Parcela	Área da parcela (m²)	Qualificação do solo	Área do polígono máximo de implantação (m²)	Nº máximo de pisos acima do solo <sup>(7)</sup>	Altura máxima da fachada (m)	Superfície de pavimento por uso (m²)				Superfície de pavimento (área máxima) (m²)	Nº de fogos máximo (ver notas <sup>(4)</sup> e <sup>(5)</sup> )	Nº de camas (máx.)	Nº de unidades de alojamento (máx.)	Índice de impermeabilidade máximo (%)
						Habituação (área máxima)	Com/Serv (área máxima)	Turismo (área mínima)	Equipamento (área máxima) <sup>(10)</sup>					
Parcela 1A <sup>(1)</sup>	88 001,15	Espaços de atividades económicas - Espaço estratégico de atividades económicas e Espaços verdes	7 566,19	3	11 <sup>(9)</sup>	0,00	0,00	<sup>(1)</sup> 7 500,00	NA	9 016,00	0	140	70	10
Parcela 1B <sup>(2)</sup>	11 149,80	Espaços de uso especial - equipamento	5 144,81	3	11			NA	1 516,00			0	160	160
Parcela 2 <sup>(3)</sup>	8 627,60			5 411,15	3	11	0,00	0,00	0,00	<sup>(3)</sup> 5 000,00	5 000,00	NA	160	160
Parcela 3 <sup>(4)</sup>	15 398,70	Espaço habitacional	9 451,44	5+R	19,50 incluindo recuado	17 100,00	0,00	0,00	0,00	17 100,00	85	NA	NA	40
Parcela 4 <sup>(5) e <sup>(6)</sup></sup>	6 554,36			5 096,18	3	10	4 852,00	500,00	0,00	0,00	5 352,00	25	NA	NA
Parcela 5	1 130,24	Espaço verde	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	2,5
Parcela 6A	13 325,57	Espaços de uso especial - infraestruturas estruturantes	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Parcela 6B	1 049,16	Espaço verde	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Parcela 7	10 638,88	Espaço verde	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	2,5
Parcela 8	1 152,01	Espaço verde	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	2,5
Parcela 9	5 002,13	Espaço verde	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	2,5
Parcela 10	3 620,05	Espaços de uso especial - infraestruturas estruturantes	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Parcela 11	2 829,30	Espaço verde	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	40
Parcela 12	4 216,33	Espaços de uso especial - infraestruturas estruturantes	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Parcela 13 <sup>(8)</sup>	2 796,99	Espaços de uso especial - infraestruturas estruturantes	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	70
Parcela 14 A	60,80	Espaços de uso especial - infraestruturas estruturantes	NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA	NA
Parcela 14 B	564,14			NA	NA	NA	0,00	0,00	0,00	0,00	NA	NA	NA	NA
TOTAIS	176 117,21					21 952,00	500,00	7 500,00	6 516,00	36 468,00	110	460	390	NA

Estacionamento	O n.º de lugares de estacionamento será calculado, em função da distribuição de usos, fogos e da área efetiva que vier a ser construída em cada parcela de acordo com os parâmetros constantes do quadro síntese, por aplicação dos indicadores e disposições constantes no artigo 37º do regulamento do Plano.
----------------	---

- NOTAS: (1) Dos 7500 m² de superfície de pavimento, 4100 m² são provenientes de superfície de pavimento existente estimada. Destina-se a estabelecimento hoteleiro com categoria mínima de 4\*
- (2) Destina-se a equipamento coletivo de exploração privada de apoio a jovens, ensino e ou saúde.
- (3) Equipamento de apoio a população estudante. A superfície máxima de pavimento indicada inclui 778 m² de superfície de pavimento existente.
- (4) Em virtude do sistema de incentivos de sustentabilidade ambiental o n.º máximo de fogos pode aumentar até 110 se o projeto obtiver certificação de sustentabilidade de nível A ou até 120 fogos se essa certificação ambiental obtiver o nível A+. Este acréscimo de fogos não pode traduzir-se em acréscimo de área habitacional.
- (5) Os 500 m² destinados a comércio e serviços correspondem a um máximo de 10 lojas/frações.
- (6) Em virtude do sistema de incentivos de sustentabilidade ambiental o n.º máximo de fogos pode aumentar até 35 se o projeto obtiver certificação de sustentabilidade de nível A ou até 40 fogos se essa certificação ambiental obtiver o nível A+. Este acréscimo de fogos não pode traduzir-se em acréscimo de área habitacional.
- (7) Nas parcelas 1 a 4 é admitida a construção de caves para estacionamento, arrumos e instalações técnicas desde que implantadas no interior dos polígonos máximos de implantação conforme disposições constantes no regulamento do Plano.
- (8) Espaço exterior de apoio/estacionamento público.
- (9) Nos edifícios existentes é permitida a manutenção da altura de fachada atual se for superior a 11 m.