

Alteração do Plano de Pormenor da Quinta do Barão, em Carcavelos

Resumo não técnico

1. Introdução

Este documento não substitui a consulta atenta dos documentos oficiais formalmente aprovados nas Reuniões de Câmara e disponíveis na sua página oficial - <https://www.cascais.pt/anexo/alteracao-do-plano-de-pormenor-do-espaco-de-reestruturacao-urbanistica-da-quinta-do-barao>

Constitui somente um resumo não técnico da elaboração da Alteração do Plano de Pormenor da Quinta do Barão, em Carcavelos.

2. Breve História da Quinta do Barão

A Quinta do Barão, em Carcavelos, remonta ao séc. XVIII. A casa de habitação foi edificada com os restos dos materiais que sobraram da construção do Palácio Pombal, em Oeiras, doados pelo Marquês de Pombal ao mestre-de-obras (arquiteto), Jacinto Isidoro de Sousa, responsável pela direção das obras do Marquês.

A viúva de Jacinto Isidoro de Sousa vendeu, em 1794, a Quinta ao Barão de Moçâmedes, que pertencia à família Almeida e Vasconcelos.

Foi também a partir deste momento que a quinta se passou a designar Quinta do Barão.

Nesta altura o Vinho de Carcavelos começava a despontar nos mercados internacionais e a marca “Quinta do Barão” foi criada para esse fim.

Mantendo-se na família durante várias gerações, depois da quase destruição pela filoxera, na segunda metade do século XIX, em 1917 passou por novas obras de renovação com o mais moderno equipamento da época, novas adegas e a vinha recebeu milhares de cepas novas.

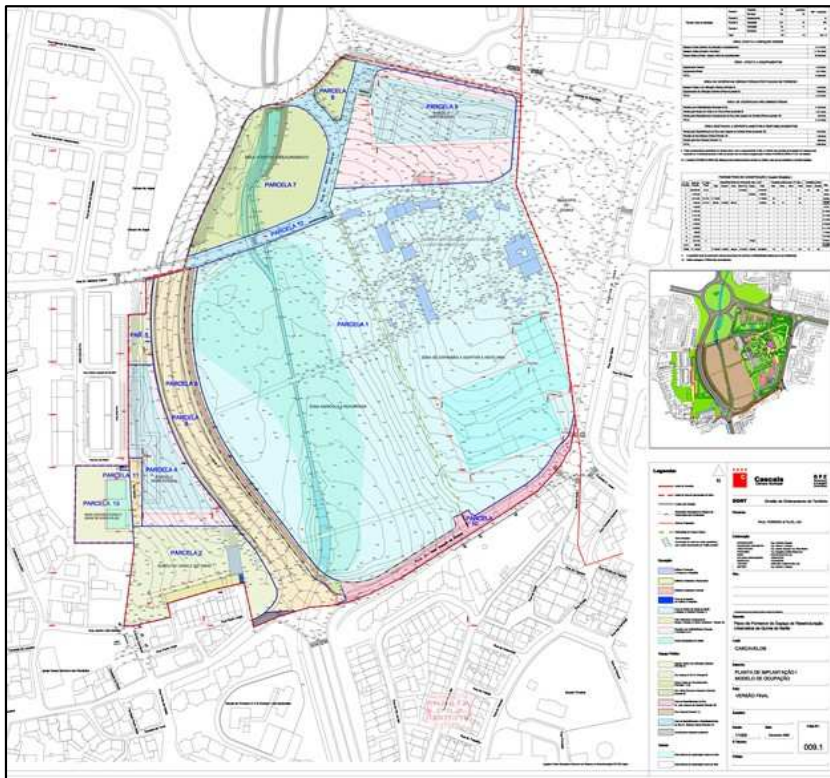
Em 1944 foi ampliada tendo sido introduzido, nesta data, um conjunto de painéis azulejares do século XVII, provenientes de outras construções demolidas, que lhe conferiram o aspeto nobre e solarengo que ainda persiste.

Na capela realça-se um altar de talha dourada e azulejos com a representação de São Jacinto, São Joaquim e São Paulo.

Foi classificado como Imóvel de Interesse Público em 2002.

Em 2009 foi alvo de um Plano de Pormenor que para além de alguma habitação previa a recuperação da vinha e a construção de outros equipamentos.

3. Área do Plano de Pormenor



4. Situação factual existente

- A Quinta do Barão e zona envolvente está classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP) desde 2002.
- O Plano de Pormenor em vigor prevê:

- i) A reabilitação e requalificação do solar, anexos e jardins da antiga quinta senhorial, para adaptação a hotel;
- ii) Criação de um parque urbano integrando uma área de produção de Vinho de Carcavelos, com cerca de 5 hectares;
- iii) A recuperação e adaptação da antiga adega para Museu da Vinha e do Vinho;
- iv) Constituição de dois lotes para habitação;
- v) Reformulação das acessibilidades viárias, pedonais e cicláveis;
- vi) Construção da sede da Associação das Guias de Portugal.

5. Razões para a alteração do Plano

- Recentemente a Quinta foi adquirida por um grupo de investidores;
- Tendo decorrido mais de 10 anos pretende-se adequar o Plano a padrões de desenvolvimento sustentáveis, respondendo às solicitações decorrentes do desenvolvimento entretanto ocorrido nesta zona do Município.

6. Enquadramento legal da alteração ao PPQB

A Alteração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão desenvolve-se ao abrigo da Lei de Bases de Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT/Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e legislação conexas.

Os conteúdos materiais e documentais de um Plano de Pormenor encontram-se estabelecidos no RJIGT, designadamente nos seus Artigos 102.º e 107.º.

7. Quadro de Referência Estratégico e Territorial

O quadro de referência estratégico e territorial do Plano de Pormenor da Quinta do Barão destina-se a identificar e a ponderar os programas, os planos e os projetos com incidência na área de intervenção e na respetiva envolvente, designadamente:

- Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT) - [Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro – Primeira Alteração do PNPOT – Revoga a Lei 58/2007]
- Plano de Ação para a Economia Circular (PAEC) - [Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017, de 11 de dezembro]

- Programa Regional de Ordenamento do Território de Lisboa e Vale do Tejo (PROT-LVT) - [Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril]
- Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional - [Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto]
- Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional - [Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na versão mais recente]
- Património Cultural Imóvel - [Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, na versão em vigor]
- Intervenções sobre Bens Culturais Classificados - [Decreto-Lei n.º 140/2009, de 16 de junho]
- Cascais 2030 - [<https://www.cascais.pt/area/cascais-2030>]
- Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas – [<https://www.cascais.pt/sub-area/objetivo-13-acao-climatica>]
- Plano Diretor Municipal de Cascais - [<https://www.cascais.pt/pdm-compilacao-dos-elementos-constituintes-em-vigor>]

8. Principais Objetivos da Alteração

A Alteração do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão (PPQB) tem subjacentes dois objetivos gerais:

- Promover a interligação do espaço da Quinta do Barão com o tecido urbano envolvente;
- 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 da sustentabilidade.

9. Principais Alterações Preconizadas

Os objetivos mantêm-se, na generalidade, válidos, sem prejuízo dos ajustes que se pretendem introduzir e que estão na génese da alteração que se visa promover ao PPQB.

O programa final deverá prever:

- Será a proprietária da Quinta do Barão a executar a obra hidráulica de regularização da Ribeira de Sassoeiros prevista no Plano;
- A Parcela 1 mantém a área destinada à vinha conforme previsto no PP em vigor;
- A Parcela 1 mantém a área de construção igual à do PP em vigor:

- Serão constituídos 2 lotes:
 - Um, destinado a hotel com capacidade para 70 quartos;
 - O outro, destinado a um equipamento do tipo “residência de estudantes” ou outra função de co-residência. Este equipamento deverá ter um número máximo de 160 quartos/utentes.
 - Quer o Hotel quer o Equipamento devem ser objeto de certificação de sustentabilidade emitido por entidade idónea.
 - Por haver já oferta na zona, não se justifica manter o Centro de Congressos previsto no PP em vigor;

- As Parcelas 2 e 13 estavam destinadas ao Museu da Vinha e à Sede de Escuteiros e Guias. O Museu vai ser construído no Mosteiro de Santa Maria do Mar. A sede dos Escuteiros foi já construída nas proximidades. Assim, manterão o uso de equipamento, mas agora destinado ao apoio a estudantes com menor poder de compra. Será construída uma Residência de Estudantes, que será explorada pelo Município, ou por um concessionário a designar por este.
 - A área bruta de construção acima do solo não poderá ultrapassar os 5.000 m² e o número de estudantes não poderá ultrapassar os 160. Os custos de construção desta residência de estudantes serão suportados pela proprietária da Quinta do Barão. Este Equipamento deverá ser objeto de certificação de sustentabilidade a emitir por entidade idónea.

- A Parcela 3 mantém o uso previsto de habitação e a área bruta de construção.
 - Mantém-se como referência os 85 fogos estipulados no plano em vigor, mas o número máximo de fogos pode chegar até aos 110 fogos (se obtiver certificação de sustentabilidade de nível A, a emitir por entidade idónea); ou até aos 120 fogos (se obtiver certificação de sustentabilidade de nível A+). A área de edificabilidade para habitação não é alterada independentemente do número de fogos.

- A Parcela 4 mantém o uso misto de habitação e atividades económicas, com a área bruta de construção de 5.352 m² acima do solo. Mantém-se como referência os 25 fogos do plano em vigor, mas o número máximo de fogos pode chegar até aos 35 fogos (caso obtenha certificação de sustentabilidade de nível A); ou até aos 40 fogos (caso obtenha

certificação de sustentabilidade de nível A+) – sem acréscimo de edificabilidade afeta ao uso habitacional.

- As Parcelas 5 a 12 mantêm as áreas, os usos e funções previstos no PP em vigor;
- A síntese dos principais parâmetros urbanísticos a considerar nesta alteração está compilada no quadro seguinte:

Projeto de Alteração do Plano de Pormenor da Quinta do Barão (PPQB)						
Âmbito		Proposta 2020 PPQB				
Parcela		Parcela 1	Parcela 2 / 13	Parcela 3	Parcela 4	Somatório
Área da Parcela (m2)		100 907	13 090	15 213	7 250	136 460
Usos e Funções Área de Construção (acima do solo)	Habituação (m2)	0	0	17 100	4 852	21 952
	Ativ. Econ. (m2)	0	0	0	500	500
	Turismo (m2)	4100	0	0	0	4 100
	Equip. (m2)	4916	6050	0	0	10 966
	Total (m2)	9 016	6 050	17 100	5 352	37 518
N.º Frações / Unidades (Max.)	Fogos	0	0	120	40	160
	Lojas	0	0	0	10	10
	Quartos (Hotel)	42	0	0	0	42
	Alojamento (Resd. Estud)	160	166	0	0	326
	Camas	250	166	0	0	416

10. Avaliação Ambiental Estratégica

Tratando-se de uma alteração a um Plano de Pormenor em vigor, a legislação não obriga à realização da Avaliação Ambiental Estratégica.

No entanto, foi decidido que se irá efetuar a Avaliação Ambiental Estratégica ao Plano.

11. Formalização da elaboração

- Irá ser assinado um Contrato para Planeamento, nos termos da Lei, entre a proprietária e o Município de Cascais.
- Competirá ao Município as funções de Direção e Coordenação Geral da elaboração do Plano.
- Competirá ao Parceiro o cumprimento de todas as demais obrigações, contratando uma equipa competente para a elaboração do Plano.

12. Faseamento e prazo

O Plano terá as seguintes fases:

- 1.ª Fase:
 - Estudos de Caracterização, análise e ponderação dos contributos, em sede de Participação Preventiva dos interessados;
 - Elaboração do respetivo Relatório;
 - Elaboração da Definição de Âmbito e Relatório dos Fatores Críticos para a Decisão para concretização da Avaliação Ambiental Estratégica;
- 2.ª Fase: Estudo prévio da proposta de plano e estudos setoriais e complementares de suporte;
- 3.ª Fase: Versão preliminar da Proposta de Plano (e Relatório Ambiental) para apreciação e deliberação da Câmara Municipal com vista à promoção da Conferência Procedimental a diligenciar pela CCDR-LVT;
- 4.ª Fase: Concertação com as entidades externas;
- 5.ª Fase: Formalização da Proposta de Plano para Discussão Pública;
- 6.ª Fase:
 - Análise da participação dos interessados;
 - Elaboração do Relatório da Discussão Pública;
- 7.ª Fase: Introdução de eventuais contributos decorrentes da Discussão Pública;
- 8.ª Fase:
 - Elaboração da Proposta Final do Plano com eventuais contributos decorrentes da Discussão Pública;
 - Envio à Câmara para reencaminhar para a Assembleia Municipal de Cascais.
- 9.ª Fase:
 - Aprovação pela Assembleia Municipal de Cascais;
 - Envio para publicação em Diário da República;
 - Depósito;
 - Início da execução.

13. Prazo

O prazo global de elaboração da Alteração do Plano de Pormenor da Quinta do Barão é de 18 meses a contar da data da deliberação da Câmara (20-outubro-2020).

14. Equipa Técnica

14.1. Da Câmara Municipal de Cascais:

- Direção:
 - Carlos Carreiras – Presidente da Câmara
 - Miguel Pinto Luz – Vice-Presidente da Câmara
 - António Amado – Gabinete do Vice-Presidente da Câmara

- Coordenação Geral:
 - Rui Pais de Amaral – Departamento de Planeamento Estratégico (DPE) – Diretor de Departamento
 - João Montes Palma - DPE/Divisão de Ordenamento e Planeamento do Território (DORT) - Chefe de Divisão
 - Sara Dias – DPE/Divisão de Avaliação e Monitorização Ambiental e do Território (DAMA) – Chefe de Divisão
 - Francisco Moreira – DPE/Divisão de Estudos Municipais Estratégicos (DEME) – Chefe de Divisão

- Colaboração (por ordem alfabética):
 - Ana Maria Gonçalves Pereira - Assistente Técnica
 - Ana Rita Rodrigues - DPE/DORT - Socióloga
 - Carlos Franco – DPE/DEME – Arquiteto
 - Cláudia Tunes – DPE/DAMA – Engenheira do Ambiente
 - Daniel Valente - DPE/DORT - Arquiteto
 - Josival Barreto Jr. – DPE/DEME – Arquiteto
 - Leonor Silva – DPE/DAMA - Geógrafa
 - Manuela Gomes – Assistente Técnica
 - Maria Alexandra Rocha – DPE/DEME – Arquiteta
 - Maria João Nogueira – DPE/DORT – Arquiteta Paisagista
 - Noémia Silva – Assistente Técnica
 - Paula Portela - DPE/DORT - Licenciada em Estudos Europeus
 - Pedro Amaral e Almeida – Gabinete do Vice-Presidente da Câmara - Jurista
 - Pedro Melo - DPE/DORT – Arquiteto

- Rute Ramalho - DPE/DORT – Arquiteta
- Sara Lourenço – DPE/DAMA – Geógrafa

14.2. Do Parceiro:

- Luís Rebolo – Arquiteto/Urbanista
- Gabriela Melo – Arquiteto/Urbanista
- Joana Espírito Santo – Engenheira do Território
- Jorge Caldeira - Geógrafo
- Nuno Real – Engenheiro Civil
- António Costa – Engenheiro Civil
- Joana Rua Pinto – Engenheira Civil
- Alcides Santos - Engenheiro Eletrotécnico e de Computadores
- Jorge Ferreira – Engenheiro Civil
- Inês Ferrão - Arquiteta Paisagista
- Helena Nascimento – Engenheira do Ambiente
- Ana Moura e Silva – Engenheira do Ambiente
- João Albergaria – Licenciado em História
- Manuel Líbano Monteiro – Engenheiro Civil
- Jorge Cardoso – Engenheiro Mecânico
- António Oliveira das Neves – Economista
- Isabel Abalada Matos - Jurista

15. Principais datas do processo do Plano de Pormenor da Quinta do Barão

- 20-outubro-2020 – Reunião de Câmara:
 - Deliberação do início do Procedimento;
 - Aprovação dos Termos de Referência;
 - Aprovação da minuta de Contrato para Planeamento;
 - Abertura da Participação Preventiva por 30 dias úteis;
 - Fixação em 18 meses o prazo para a elaboração do Plano;
 - Sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

- 04-novembro-2020
 - Publicação em Diário da República;
 - Editais nos locais de estilo (Loja Cascais, Sedes das Juntas de Freguesia, Separata do Boletim Municipal).
- 09-novembro-2020
 - Publicação no Jornal I e Jornal Público, página da Internet da CMC e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (www.dgterritorio.pt).
- 10-novembro-2020 a 23-dezembro-2020
 - Período de Participação Preventiva (30 dias úteis).
- 26-janeiro-2021
 - Aprovação pela Câmara do Relatório da Participação Preventiva e do Relatório sobre a Minuta do Contrato para Planeamento.

Próximos passos:

- Assinatura do Contrato para Planeamento;
- As propostas e sugestões da Participação Preventiva serão conjugadas com os outros estudos que estão a ser elaborados (Avaliação Ambiental Estratégica, Estudos de Mobilidade, etc.) e, sempre que possível, serão incluídas no projeto;
- O projeto elaborado será enviado à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) e às entidades com relevância na zona que o analisará e comentará;
- Caso seja necessário serão introduzidas as necessárias alterações;
- Este projeto preliminar será então enviado à Câmara que o colocará em Discussão Pública, onde os munícipes terão oportunidade de tecer os seus comentários e sugestões;
- Caso esses comentários e sugestões sejam pertinentes, o projeto é, de novo, alterado;
- Só então será enviado o projeto final à Câmara, que o remeterá à Assembleia Municipal;
- A Assembleia Municipal procederá à sua aprovação;
- Após a aprovação em Assembleia Municipal, é enviado para publicação em Diário da República e para registo na Plataforma de Gestão Territorial (www.dgterritorio.pt).