



CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAIS

Plano de Pormenor de Talaíde, março 2024

RELATÓRIO

ÍNDICE DO RELATÓRIO

EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	I
1. INTRODUÇÃO	0
2. SÍNTESE E ENQUADRAMENTO DO PROCEDIMENTO DE PLANEAMENTO	0
3. ENQUADRAMENTO DO PLANO	3
3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	3
3.2 ENQUADRAMENTO LEGAL	7
3.2.1 <i>Conteúdo Material e Documental do Plano</i>	7
3.3 ENQUADRAMENTO DO PLANO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	9
3.3.1 <i>Enquadramento do Plano nas Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública</i>	31
3.3.2 <i>Enquadramento do Plano em outros planos, programas e instrumentos</i>	32
4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	38
4.1 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA	38
4.1.1 <i>Fisiografia</i>	38
4.1.2 <i>Geologia</i>	39
4.1.3 <i>Clima</i>	39
4.1.4 <i>Recursos Hídricos</i>	40
4.1.5 <i>Solos</i>	41
4.1.6 <i>Ocupação do Solo</i>	41
4.1.7 <i>Biodiversidade</i>	42
4.1.8 <i>Paisagem</i>	43
4.2 CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL	44
4.2.1 <i>Metodologia</i>	44
4.2.2 <i>Enquadramento Administrativo</i>	45
4.2.3 <i>Demografia</i>	46
4.2.4 <i>Território</i>	49
4.2.5 <i>Edifícios e Alojamentos</i>	51
4.2.6 <i>Estrutura Dinâmica Económica e do Mercado de Emprego</i>	52
4.2.7 <i>Equipamentos</i>	55
4.3 CARACTERIZAÇÃO PATRIMONIAL	56
4.3.1 <i>Contexto</i>	56
4.3.2 <i>Enquadramento Histórico e Arqueológico</i>	56
4.3.3 <i>Caracterização Arqueológica</i>	57
4.4 CARACTERIZAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS	58

4.4.1	Infraestruturas Viárias.....	58
4.4.2	Infraestruturas de Abastecimento de Água.....	58
4.4.3	Infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas.....	59
4.4.4	Infraestruturas de Águas Pluviais e Freáticas.....	59
4.4.5	Infraestruturas de Gás Combustível Canalizado.....	59
4.4.6	Infraestruturas de Eletricidade.....	60
4.4.7	Infraestruturas de Telecomunicações.....	60
4.4.8	Infraestruturas de Resíduos Sólidos Urbanos.....	60
4.5	IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS E VULNERABILIDADES.....	60
4.5.1	Riscos Naturais.....	62
4.5.2	Riscos Tecnológicos.....	63
5.	ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO.....	64
5.1	DO MODELO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO AO COMPLEXO TERCIÁRIO.....	64
5.2	DA SUSTENTABILIDADE SÓCIO – TERRITORIAL E AMBIENTAL.....	66
5.2.1	Sustentabilidade Sócio – Territorial.....	66
5.2.2	Sustentabilidade Ambiental.....	67
5.2.3	Certificação da procura de sustentabilidade.....	68
6.	CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PLANO.....	69
6.1	OBJETIVOS GERAIS.....	69
6.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	73
6.3	CONCEITO E DESCRIÇÃO DA PROPOSTA.....	76
6.3.1	Proposta Urbanística.....	76
6.3.2	Espaços Exteriores.....	83
6.3.3	Outros aspetos.....	85
7.	DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS.....	87
7.1	CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	87
7.1.1	Espaço Estratégico de Atividades Económicas e Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.....	87
7.1.2	Parâmetros de Edificabilidade.....	87
7.2	ESTRUTURA VERDE.....	89
8.	ACESSOS E CIRCULAÇÃO.....	89
8.1	ACESSOS VIÁRIOS E PEDONAIS.....	89
8.1.1	Servidão de passagem.....	90
8.2	ESTACIONAMENTO.....	90
9.	INFRAESTRUTURAS PREVISTAS.....	91

9.1	INFRAESTRUTURA VIÁRIA.....	91
9.2	INFRAESTRUTURA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA.....	93
9.3	INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS	96
9.4	INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM E APROVEITAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E FREÁTICAS.....	98
9.5	REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL.....	99
9.6	REDE DE INFRAESTRUTURAS ELÉTRICAS.....	100
9.7	REDE DE TELECOMUNICAÇÕES	102
9.8	RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS.....	104
10.	EXECUÇÃO DO PLANO	105
10.1	SISTEMA DE EXECUÇÃO	105
10.2	ENCARGOS	106
10.3	CEDÊNCIAS	106
10.4	CERTIFICAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE	108
10.5	REDUÇÃO DE TAXAS	108
11.	TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA E EFEITOS REGISTAIS.....	109
12.	ALTERAÇÕES AO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS	111
12.1	PLANTA DE ORDENAMENTO	112
12.2	PLANTA DE CONDICIONANTES.....	115
13.	ESTUDOS REALIZADOS ANEXOS.....	116
13.1	MOBILIDADE, TRANSPORTES, TRÁFEGO E ESTACIONAMENTO.....	116
13.2	AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SONORA.....	119
13.3	AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	121
13.4	AVALIAÇÃO E CERTIFICAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE LIDERA.....	122

EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica para a elaboração do Plano de Pormenor será composta pelos seguintes técnicos:

Direção

Carlos Carreiras – Presidente da Câmara

Miguel Pinto Luz – Vice-Presidente da Câmara

Coordenação Geral

Rui Pais de Amaral – DPE – Diretor de Departamento

João Montes Palma - DPE/DORT - Chefe de Divisão

Sara Dias – DPE/DAMA - Chefe de Divisão

Francisco Moreira – DPE/DEME – Arquiteto/Urbanista

Colaboração (por ordem alfabética)

Ana Maria Gonçalves – DPE/DAMA – Assistente Técnica

Daniel Valente - DPE/DORT – Arquiteto

Leonor Silva – DPE/DAMA - Geógrafo

Manuela Gomes – DPE – Assistente Técnica

Maria João Monteiro – DPE – Designer

Maria João Nogueira – DPE/DORT – Arquiteta

Noémia Silva – DPE/DORT – Assistente Técnica

Paula Portela - DPE/DORT - Licenciada em Estudos Europeus

Paulo Coutinho – DPE/DORT – Geógrafo

Pedro Melo - DPE/DORT – Arquiteto

Ricardo Batista – DPE/DAMA - Geógrafo

Rute Ramalho - DPE/DORT – Arquiteta

Sara Lourenço - DPE/DAMA – Geógrafa

Vítor Pereira – DPE/DAMA - Geógrafo

Apoio Jurídico

Pedro Amaral e Almeida – Jurista

DOS PROMITENTES-COMPRADORES:

Direção

Michele Frediani

Francisco Garnel

Coordenação

Gil Serras Pereira - CPU- Arquiteto Urbanista

Arquitetura

Miguel Andrade e Sousa – CPU – Arquiteto

Tiago Meireles – TAN - Arquiteto

Urbanismo

Gil Serras Pereira - CPU- Arquiteto Urbanista

Francisco Carreira – CPU - Arquiteto Urbanista

Ambiente e Paisagem

Jorge Cancela – Biodesign – Arquiteto Paisagista

Rosa Silvério – Biodesign - Arquiteto Urbanista

Ana Paula Adelino – Biodesign – Engenheira Agrónoma

Infraestruturas Urbanas

Luis Gallego – Ductos - Engenheiro Civil

Manuel Fortes – Engimind - Engenheiro Civil

Transporte/Tráfego/Mobilidade

Manuel Fortes – Engimind – Engenheiro Civil

Economia/Financiamento

Michele Frediani – TAN – Economia

Francisco Garnel – TAN – Engenheiro Civil/Gestão

Miguel Medeiros – TAN - Gestão

Apoio Jurídico

Sofia Galvão – SGA - Jurista

Luís Moitinho de Almeida – SGA – Jurista

Miguel Mesuras – SGA – Jurista

Sustentabilidade

Professor Manuel Duarte Pinheiro – LiderA – Doutorado

1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao Relatório que acompanha a Proposta do Plano de Pormenor de Talaíde (doravante designado por **PPT** ou **Plano**), contendo a apresentação dos fundamentos da respetiva proposta de ocupação urbana, e, bem assim, a descrição e a fundamentação técnica das soluções propostas no PPT, identificando e caracterizando os recursos territoriais da respetiva área de intervenção e a avaliação das condições físicas e ambientais para a sua execução, dando assim cumprimento ao preceituado nos artigos 102.º e 107.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (**RJIGT**), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, com a última alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de Julho.

Para tal efeito, o presente Relatório estrutura-se da seguinte forma:

- Em primeiro lugar, define-se a oportunidade e os objetivos do Plano, efetua-se o Enquadramento no Sistema de Gestão Territorial e realiza-se uma caracterização operativa da área de intervenção do Plano.
- Em segundo lugar, é caracterizada a Proposta de Plano, com a explicitação da Planta de Implantação, da Planta de Condicionantes, da Transformação Fundiária, das Funções e Parâmetros Urbanísticos, das Infraestruturas e do Sistema de Execução.
- Por último, é apresentada uma sugestão de ocupação, de acordo com os objetivos expressos no Plano de Pormenor.

2. SÍNTESE E ENQUADRAMENTO DO PROCEDIMENTO DE PLANEAMENTO

Nos termos do n.º 1, do artigo 101.º, do RJIGT o plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

O PPT propõe a instalação de uma piscina de ondas para a prática de surf e de outras edificações associadas, na localidade de Talaíde, no município de Cascais.

A proposta foi inicialmente objeto de um Pedido de informação Prévia (“PIP”) – Processo SPO 2514/2021 – homologado favoravelmente pela CMC¹, a qual deliberou reconhecer o interesse estratégico do empreendimento, em virtude do seu impacto no desenvolvimento económico e social do Concelho, na valorização do território e enquanto mais-valia para a imagem do município de Cascais, como território de excelência.

De acordo com o PDM em vigor na data da homologação do PIP referido anteriormente, o terreno encontrava-se qualificado como Espaço Estratégico Proposto. Após a Alteração do Plano Diretor municipal de Cascais para adequação ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), determinado pela Lei de Bases da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (“LBSOTU”)², publicado no dia 20/10/2023, através do Aviso n.º 20120/2023, em vigor desde o dia 21/10/2023, a qualificação do solo foi alterado para Espaço Agrícola de Nível I.

Em sede de discussão pública da alteração do PDM de Cascais os parceiros privados apresentaram uma participação, a qual não obteve provimento, solicitando a reintegração do terreno em Espaço Estratégico de Atividades Económicas e em Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas, invocando, nomeadamente, a existência de um PIP aprovado e o reconhecimento da importância estratégica do projeto preconizado para o Concelho.

Sem prejuízo do que antecede, no quadro do desenvolvimento do projeto, concluiu-se que não era viável licenciar o projeto com a qualidade pretendida pela CMC e pelos seus parceiros privados, considerando a desadequação dos parâmetros urbanísticos do PDM em vigor, na definição do índice de impermeabilização – inferior, inclusivamente, ao índice de ocupação – o que, dada a dimensão da piscina de ondas, inviabilizaria a sua concretização.

¹ Cf. ofício n.º: S-CMC/2021/3034 09/12/2021.

² Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, na versão vigente.

Não tendo a referida Pronúncia tido acolhimento no procedimento de alteração do PDM, por um lado, e sendo a área de intervenção do PPT uma zona na qual ainda se regista um conjunto de lacunas que importa suprir, por outro e, verificando-se ainda a suspensão da tramitação dos procedimentos urbanísticos decorrente da fase de Discussão Pública da 4.ª Alteração do PDM-Cascais, num quadro em que se verifica uma alteração substantiva das condições de referência para o local em termos de classificação e qualificação do solo, o referido procedimento urbanístico não teve condições para prosseguir a tramitação com vista à emissão do competente título.

Nesse contexto, com o objetivo de concretizar o reconhecido interesse estratégico do equipamento de uso público e o correto ordenamento da área, a CMC decidiu proceder à elaboração do presente PPT, tendo a sua elaboração sido consensualizada com os seus parceiros privados.

Estando em causa a reclassificação para solo urbano, será cabalmente demonstrada a verificação dos pressupostos de que a mesma depende, os quais se encontram enunciados nos n.ºs 1 a 3 do artigo 72.º do RJIGT como se verá em seguida, a saber:

- a) *“inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social” e/ou “indispensabilidade de qualificação urbanística do território em causa”;*
- b) *contribuição, “de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território”;*
- c) *“fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos”;*
- d) *“demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo”, considerando a “indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos”, o “impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção”, a “viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo*

a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público”.

3. ENQUADRAMENTO DO PLANO

3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

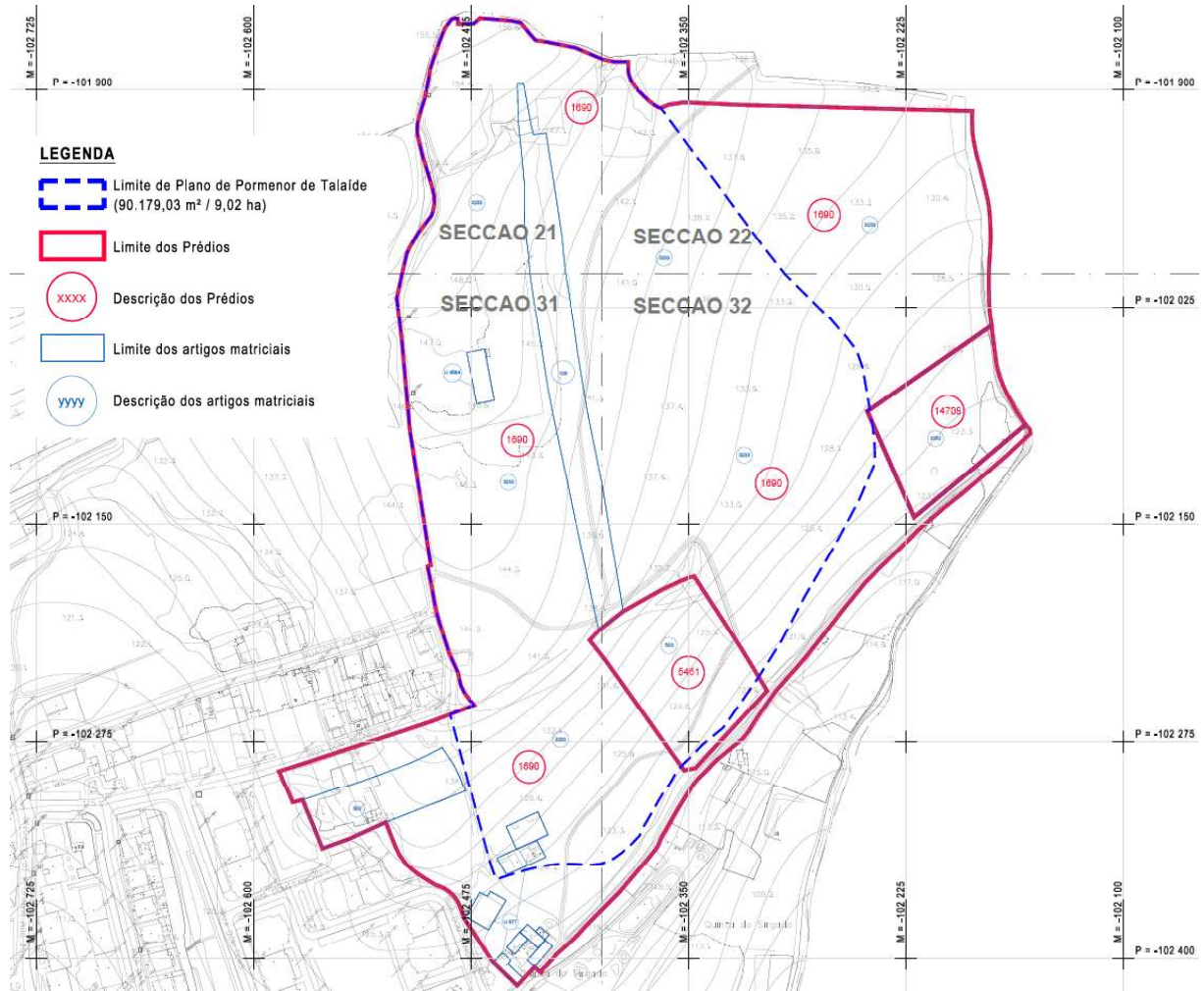
A área de intervenção (“AI”) do PPT tem 90.179,03 m² (9ha), localizando-se num local de confluência dos limites dos Concelhos de Cascais, Sintra e Oeiras, em Talaíde, na Rua de Tibério, na Sde São Domingos de Rana, do Concelho de Cascais (cf. extrato do *Google Maps*, infra).



Figura 01. Extrato do GoogleMaps com a identificação da AI (AutoCAD).

A área objeto da operação encontra-se numa das zonas mais desqualificadas e deprimidas do concelho de Cascais, na qual não se identificam valores naturais relevantes, pelo que não se encontra abrangida por qualquer regime de proteção. A zona é caracterizada por uma encosta despida de vegetação de porte arbóreo, denotando um abandono identificado pelo coberto vegetal de porte herbáceos e subarbustivo, bem como pela presença pontual de alguns elementos construídos abandonados. A área de intervenção integra, atualmente, áreas predominantemente ocupadas pela classe de Matos, tanto do lado poente como o lado norte. Do lado nascente, existem culturas temporárias de sequeiro e regadio ao longo da ribeira de Talaíde, como por exemplo a Quinta do Serigado. Contiguamente ao seu limite, mais para Sul, existem áreas que são o resultado de algumas décadas de pressão humana, fragmentada e dispersa, sobre áreas ocupadas por matos. Estas áreas são territórios artificializados, em particular de tecido edificado descontínuo (aglomerado de Talaíde), indústria e de outros equipamentos (integrados na área do Taguspark). Servida por uma rede rodoviária local, esta área é qualificada ao abrigo do PDM como uma zona urbana consolidada, mas carece de melhores acessibilidades, de alguns serviços e de equipamentos públicos.

A AI incide sobre os prédios descritos na 1.ª Conservatória do Registo Predial (“CRP”) de Cascais, sob o prédio n.º 1690, sito na Rua de Tibério, em Talaíde, freguesia de São Domingos de Rana, no Concelho de Cascais, correspondendo parcialmente aos artigos matriciais rústicos n.º 3233 das secções n.º 21-22, n.º 126 das secções n.º 21-31, bem como aos artigos matriciais urbanos n.º 677 e n.º 4854 (“Prédio 1”) e sob o prédio n.º 5461 da mesma freguesia, denominado “O MARQUINHO”, sito no Lugar de Talaíde, inscrito no artigo matricial rústico n.º 503, da secção 32 (“Prédio 2”), cf. esquema, *infra*:



QUADRO DA SITUAÇÃO CADASTRAL EXISTENTE					
DESCRIÇÃO PREDIAL	NATUREZA	INSCRIÇÃO MATRICIAL	ÁREA (m²)	COMPOSIÇÃO	CONFRONTAÇÕES
n.º 1690	Urbana	MATRIZ Nº 677	1,104.40	Casa alta com celeiro, arribana, palheiro, casa de malta, casa de hortelão, curral - 2 telheiros um em ruínas, pateo de área coberta e quintal	Norte: Fernando José de Figueiredo Sabido; Sul: Caminho e Maria Amália Alves Ferreira; Nascente: Ribeira; Poente: Fernando José de Figueiredo Sabido e outros.
	Urbana	MATRIZ Nº 4584	310.88	Edifício de R/C destinado a pavilhão de corte de madeiras	
	Rústica	MATRIZ Nº 3233 SECÇÃO 21 -22	110,864.28	Terra de cultura arvense de sequeiro	
	Rústica	MATRIZ Nº 502 SECÇÃO 31	2,480.96	Terra de cultura arvense de sequeiro	
	Rústica	MATRIZ Nº 126 SECÇÃO 21 -31	5,520.72	Terra de cultura arvense de sequeiro	
n.º 5461	Rústica	MATRIZ Nº 503 SECÇÃO 32	6,080.93	Terra de cultura arvense de sequeiro e parte estéril	Norte, Nascente e Poente: Tomás Ramos; Sul: Caminho.

Figura 02. Extrato da Planta Cadastral – situação existente sobre levantamento topográfico e respetivo quadro (AutoCad).

Para uma melhor perceção da localização do limite do plano de pormenor, apresentam-se de seguida as imagens com a indicação do limite do PPT sobre imagem área do Google Maps, a diferentes escalas de visualização.

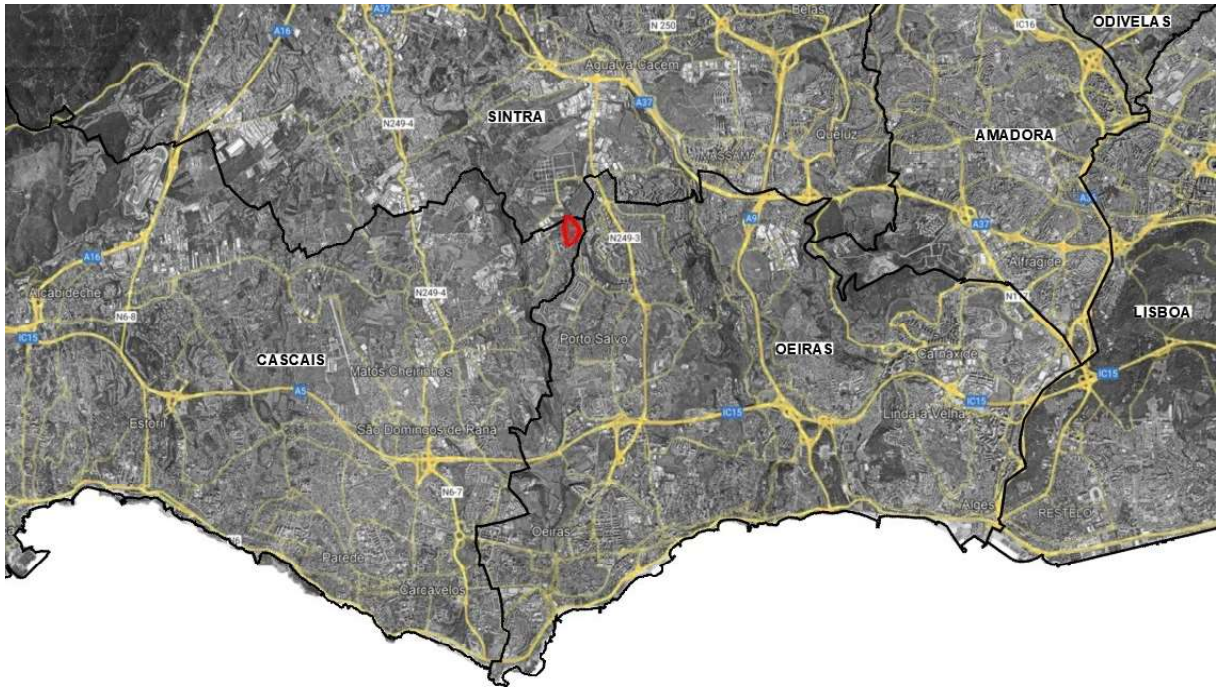


Figura 03. Integração do PPT na área envolvente. Fonte (adaptada): Google Maps.

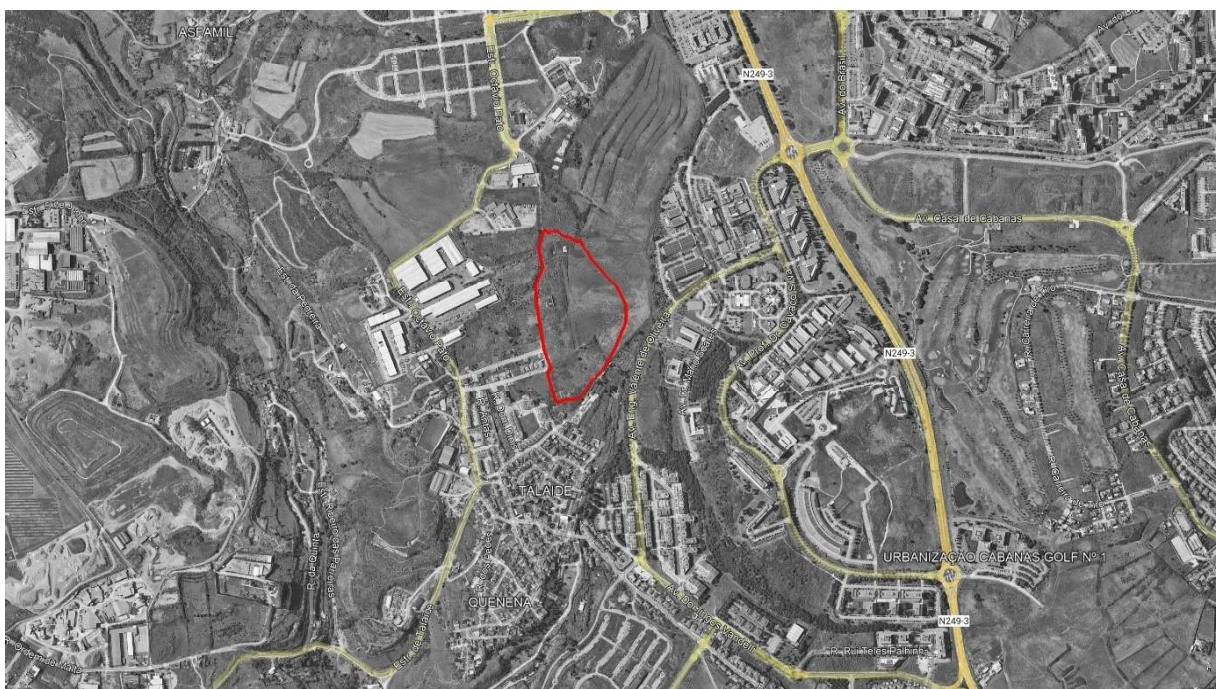


Figura 04. Integração do PPT na área envolvente. Fonte (adaptada): Google Maps

3.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

3.2.1 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O PPT foi elaborado ao abrigo do disposto nos artigos 8.º e 48.º, n.º 5 da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBSOTU), que enquadram o dever das autarquias de planear e programar o uso do solo, bem como de promover a respetiva concretização, observando ainda o disposto no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de Agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território português, bem como a toda a legislação e regulamentação complementar aplicável.

De igual modo, o procedimento de elaboração do PPT, e bem assim, o respetivo objeto e conteúdo, observam o preceituado no RJIGT, *maxime*, os seus artigos 76.º a 85.º a 90.º, 101.º e 102.º e 107.º, tendo como suporte estratégico os Termos de Referência oportunamente aprovados pela CMC.

Em conformidade com o que antecede, a Proposta de Plano é constituída e acompanhada pelos seguintes elementos:

ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO			
Nº	TÍTULO	ESCALAS	Nº PD
a)	Regulamento		-
b)	Planta de Implantação - Classificação e Qualificação do solo	1/ 1 000	1.1
c)	Planta de Implantação - Desenho Urbano	1/ 1 000	1.2
d)	Planta de Implantação - Perfis de Transformação Topográfica	1/ 1 000	1.3
e)	Planta de Condicionantes - Situação Existente	1/ 2 000	2
f)	Planta de Condicionantes - Situação Proposta	1/ 1 000	3
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO			
PEÇAS ESCRITAS			
Nº	TÍTULO		
a)	Relatório de Caracterização e Fundamentação da Proposta		
b)	Declaração da CMC comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos		
c)	Relatório de Caracterização Territorial		
d)	Estudo Acústico		
e)	Estudo de Mobilidade e Estacionamento		
f)	Relatório Lider(A)		
g)	Certificação Lider(A)		
h)	Ficha Dados Estatísticos		
i)	Programa de Execução e Avaliação do Plano		
j)	Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira do		
PEÇAS DESENHADAS			
Nº	TÍTULO	ESCALAS	Nº PD
k)	Planta de Localização	1/ 1 000	0
l)	Planta de Modelação	1/ 1 000	4
m)	Planta da Estrutura Ecológica	1/ 1 000	5
n)	Extratos do PDM - Plantas de Ordenamento I	1/ 10 000	6.1
o)	Extratos do PDM - Plantas de Ordenamento II	1/ 10 000	6.2
p)	Extratos do PDM - Plantas de Condicionantes	1/ 10 000	7
q)	Planta de Ordenamento I - Situação Existente	1/ 1 500	8.1
r)	Planta de Ordenamento II - Situação Existente	1/ 1 500	8.2
s)	Planta de Ordenamento III - Situação Existente	1/ 1 500	8.3
t)	Planta de Enquadramento I - Regional	1/ 35 000	9
u)	Planta de Enquadramento II - Local	1/ 2 500	10
v)	Planta de Situação Existente - Ortofotomapa	1/ 1 000	11
w)	Planta de Situação Existente - Levantamento Topográfico	1/ 1 000	12
x)	Planta Cadastral - Situação Existente	1/ 1 000	13
y)	Planta da Operação de Transformação Fundiária	1/ 1 000	14
z)	Planta com as Áreas de Cedência	1/ 1 000	15
aa)	Planta de Infraestruturas de Abastecimento de Água	1/ 1 000	16
bb)	Planta de Infraestruturas de Saneamento	1/ 1 000	17
cc)	Planta de Infraestruturas Eléctricas - Rede de Média Tensão	1/ 1 000	18
dd)	Planta de Infraestruturas Eléctricas - Iluminação Pública	1/ 1 000	19
ee)	Planta de Infraestruturas de Gás Combustível	1/ 1 000	20
ff)	Planta de Infraestruturas de Telecomunicações	1/ 1 000	21
gg)	Planta de Infraestruturas Viárias - Vias e Resíduos Sólidos Urbanos	1/ 1 000	22.1
hh)	Planta de Infraestruturas Viárias - Piquetagem	1/ 1 000	22.2
ii)	Planta de Infraestruturas Viárias - Perfis Longitudinais	1/ 1 000	22.3
jj)	Planta de Infraestruturas Viárias - Perfis Tipo	1/ 100	22.4
kk)	Planta da Área de Influência do PPT	1/ 2 000	23
ll)	Planta Castral - Situação Proposta	1/ 1 000	24
mm)	Planta de Ordenamento I - Situação Proposta	1/ 1 500	25.1
nn)	Planta de Ordenamento II - Situação Proposta	1/ 1 500	25.2
oo)	Planta de Ordenamento III - Situação Proposta	1/ 1 500	25.3
pp)	Sugestão de Ocupação	1/ 1 000	26
qq)	Simulação Virtual Tridimensional	s/esc	27

Quadro 01. Lista de elementos que constituem e acompanham o Plano.

3.3 ENQUADRAMENTO DO PLANO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

[Lei n.º 99/2019, de 5 de Setembro – Primeira revisão do PNPOT – Revoga a Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro]

O PNPOT é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, definindo objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial, e estabelecendo o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.

O PNPOT define a estratégia para a organização e desenvolvimento territorial, alicerçada numa visão de longo prazo para o futuro do País, que visa promover a coesão interna e potenciar a competitividade externa através da valorização do território, assumindo-se como o referencial estratégico nacional para os demais instrumentos de gestão territorial, para a territorialização das políticas públicas e para a programação de investimento territoriais a financiar por programas nacionais e comunitários.

No quadro dos trabalhos de elaboração do PPT foi assegurada a devida compatibilização do preconizado pelo PNPOT, nomeadamente, e no que ao PPT diz respeito:

- na promoção de um sistema urbano policêntrico, através da afirmação da cidade como motor de internacionalização de competitividade externa;
- na promoção da inclusão e valorização da diversidade territorial, através da dinamização do potencial local;
- e no reforço da conectividade interna e externa, através da otimização das infraestruturas ambientais e da conectividade ecológica e do reforço e integração das redes de acessibilidades e de mobilidade.

Plano Nacional da Água

[Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de Novembro]

O Plano Nacional da Água estabelece as grandes opções da política nacional da água e os princípios e orientações a aplicar pelos planos de gestão de regiões hidrográficas e por outros instrumentos de planeamento das águas. O Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo, o qual abrange a área de intervenção do PPT, incorpora os pressupostos deste plano nacional, os quais são devidamente considerados na presente proposta de Plano.

Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRH 5ª)

[Resolução do Conselho de Ministros nº 52/2016, de 20 de Setembro]

Este plano sectorial, enquanto instrumento de planeamento das águas, visa fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos, dando coerência à informação para a ação e sistematizando os recursos necessários para cumprir os objetivos definidos.

Trata-se de um plano que, assentando numa abordagem conjunta e interligada de aspetos técnicos, económicos, ambientais e institucionais e envolvendo os agentes económicos e as populações diretamente interessadas, tem em vista estabelecer de forma estruturada e programática uma estratégia racional de gestão e utilização da bacia hidrográfica do Tejo, em articulação com o ordenamento do território e a conservação e proteção do ambiente.

No âmbito dos referidos propósitos de gestão racional dos recursos hídricos da bacia hidrográfica do Tejo, o PGRH tem em vista, em particular, identificar os problemas mais relevantes da bacia, prevenindo a ocorrência de futuras situações potencialmente problemáticas, definir as linhas estratégicas da gestão dos recursos hídricos, a partir de um conjunto de objetivos e implementar um sistema de gestão integrada dos recursos hídricos.

A área de intervenção do PPT insere-se na região hidrográfica do Rio Tejo, mais precisamente na bacia hidrográfica da Ribeira das Parreiras, estando aqui observados os pressupostos constantes do PGRH.

Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML)

[Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril]

Os programas regionais de ordenamento do território definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias sub-regionais e municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos programas e dos planos intermunicipais e dos planos municipais.

O PROTAML tem como visão *“dar dimensão e centralidade europeia e ibérica à AML, espaço privilegiado e qualificado de relações euroatlânticas, com recursos produtivos, científicos e tecnológicos avançados, um património natural, histórico, urbanístico e cultural singular, terra de intercâmbio e solidariedade, especialmente atrativa para residir, trabalhar e visitar.”* Esta visão traduz-se em nove *linhas estratégicas, destacando-se:*

1. Afirmar Lisboa como região de excelência para residir, trabalhar e visitar, apostando na qualificação social, territorial, urbana e ambiental da área metropolitana;
2. Potenciar as inter-relações regionais da AML;
3. Inserir a AML nas redes globais de cidades e regiões europeias atrativas e competitivas;
4. Desenvolver e consolidar as atividades económicas com capacidade de valorização e diferenciação funcional, ao nível nacional e internacional;
5. Promover a coesão social, através do incremento da equidade territorial, da empregabilidade, do aprofundamento da cidadania e do desenvolvimento dos fatores da igualdade de oportunidades;
6. Potenciar as condições ambientais da AML.

Estas linhas estratégicas subdividem-se, por sua vez, nas seguintes medidas:

1. Qualificação do território, elegendo o ambiente e o património como fatores de competitividade;
2. Requalificação socio urbanística de áreas degradadas;
3. Reforço das acessibilidades internas e externas (portos, aeroportos e redes transeuropeias);

4. Promoção habitacional enquadrada em planos de ordenamento e padrões construtivos qualificados, estimulando o repovoamento das áreas urbanas centrais;
5. Incremento do lazer e do turismo.

A estratégia territorial assenta na interdependência de três dimensões territoriais para o desenvolvimento da região metropolitana de Lisboa:

1. A área metropolitana central, constituída pelos contínuos urbanos que envolvem as duas margens do Tejo e pelos espaços mais diretamente dependentes e articulados com o núcleo central metropolitano, a cidade de Lisboa;
2. A periferia metropolitana, que integra uma estrutura urbana polinucleada, descontínua, fortemente interdependente, com uma estreita relação entre espaços urbanos e espaços rurais, na qual se destaca um conjunto de centros pela dimensão demográfica, dinâmica económica e relativa autonomia funcional em relação à área metropolitana central;
3. A região de polarização metropolitana, que abrange um vasto espaço do território nacional onde se desenvolvem relações económicas, sociais e culturais em grande parte induzidas e polarizadas pela área metropolitana central.

As Opções Estratégicas descritas traduzem-se espacialmente no Modelo Territorial do PROTAML, tendo em vista a reconfiguração espacial e funcional da AML. Este Modelo divide-se em Unidades Territoriais, Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental e, Transportes e Logística.

Conforme referido, foi assegurada a devida compatibilização da proposta do PPT com o PROT-AML, com os demais instrumentos de gestão territorial e com as opções estratégicas de política pública internacionais, nacionais, regionais e locais, aplicáveis.

A área de intervenção do PPT integra-se, no quadro do **PROT-AML**, numa área cuja Ação Urbanística corresponde a **Área Urbana a Estruturar e Ordenar** do Esquema do Modelo Territorial (EMT).

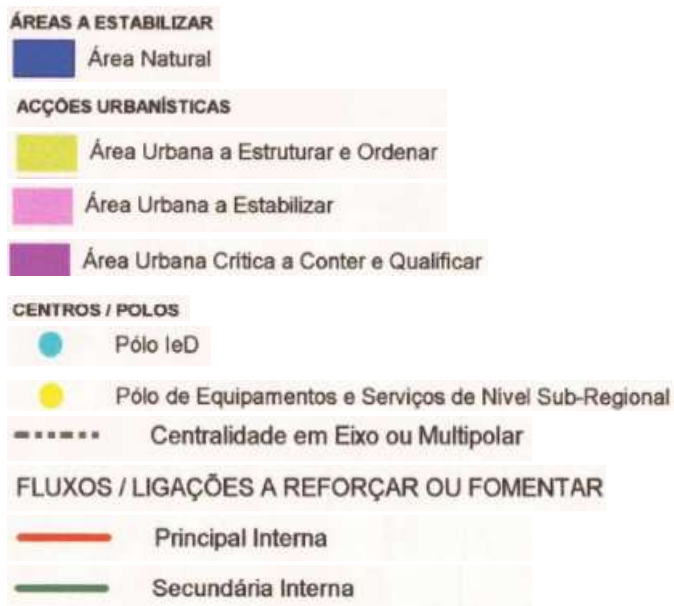
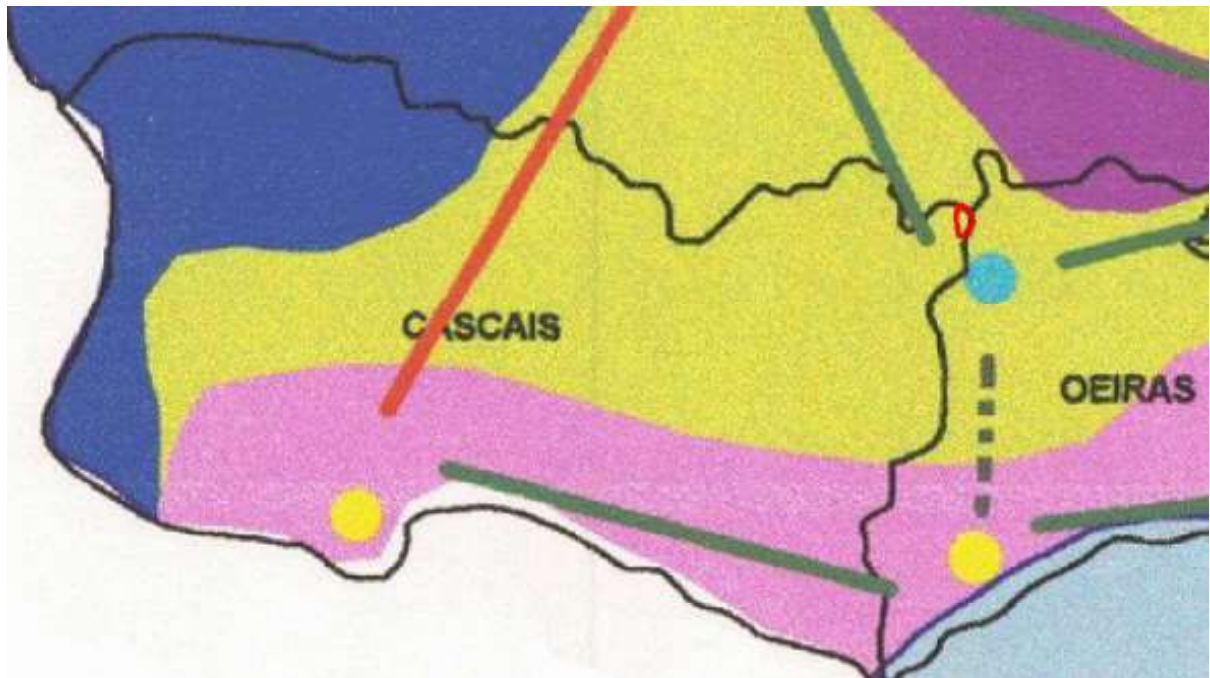


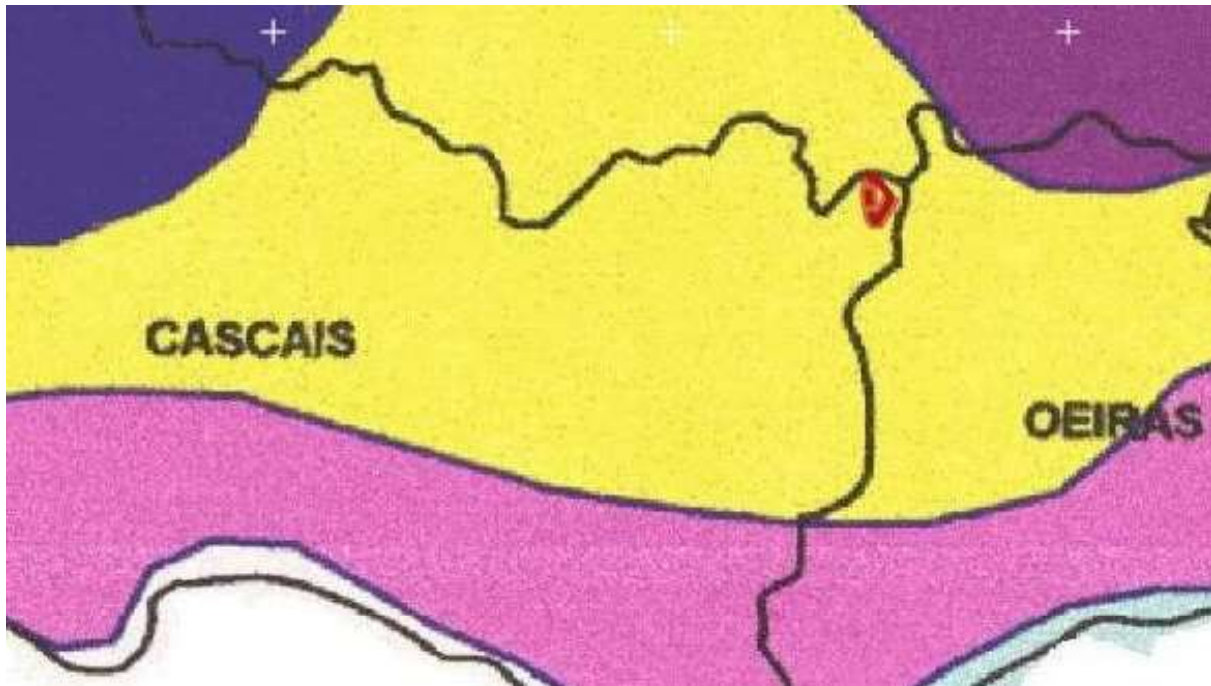
Figura 05. Extrato do Esquema do Modelo Territorial do PROT-AML, onde a vermelho se assinala o limite do PPT. Fonte: PROT-AML (RCM n.º 68/2002, de 8 de Abril)

Nas Áreas Urbanas a Estruturar e Ordenar o PROTAML determina (de acordo com o ponto 3.5 do Relatório do PROTAML) que:

“Os Instrumentos de Planeamento Territorial (IPT) devem:

- a) *Definir, através de diferentes UOPG, as formas de estruturação urbana, salvaguardando os valores naturais e culturais, criando remates urbanos coerentes e estáveis para as áreas de expansão e integrando as áreas estruturantes e vitais da REM;*
- b) *Promover a colmatação das carências a nível de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanas, assim como garantir a qualificação do espaço público e a requalificação urbanística do território;*
- c) *Concretizar os mecanismos de urbanização faseada e programada, de acordo com prioridades de crescimento, racionalidade de infraestruturas e colmatação dos tecidos urbanos preexistentes.”*

A área do PPT insere-se na unidade territorial 3, “Espaço Metropolitano Poente”, Sub-unidade autónoma “Alcabideche/Ranholas/Barcarena”, que corresponde a “*uma área intersticial entre os eixos Amadora-Sintra e Cascais-Estoril, caracterizada por uma matriz de ocupação do solo caracterizada pela profusão e simultaneidade de usos edificados num contexto de incipiente ou nula estruturação territorial. Este é um território marcado por extensos fenómenos de construção de génese ilegal e de urbanização/localização de atividades avulsas e não planeadas, deficiente em infraestruturas e muito fragmentadas e desorganizadas. (...) Neste panorama de desorganização territorial sobressaem, no entanto, algumas áreas de atividade económica dinâmicas e com fortes potencialidades de servir de motor ao desenvolvimento, designadamente as manchas industriais ligadas à química farmacêutica no Concelho de Sintra e o Tagus Park no Concelho de Oeiras.*”



- 3 - Espaço Metropolitano Poente
- Eixo Algés / Cascais
 - Alcabideche / Ranholas / Barcarena
 - Eixo Amadora / Sintra
- 11 - Serra de Sintra

Figura 06. Extrato das Unidades Territoriais do PROT-AML, onde a vermelho se assinala o limite do PPT. Fonte: PROT-AML (RCM n.º 68/2002, de 8 de Abril)

A Estrutura Metropolitana de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) do PROTAML é concretizada no Esquema do Modelo Territorial através da Rede Ecológica Metropolitana (REM) e das áreas a estabilizar. A área de intervenção do PPT no que diz respeito ao PROTAML, insere-se, em parte, na categoria de “Áreas Vitais” da Rede Ecológica Metropolitana (REM).

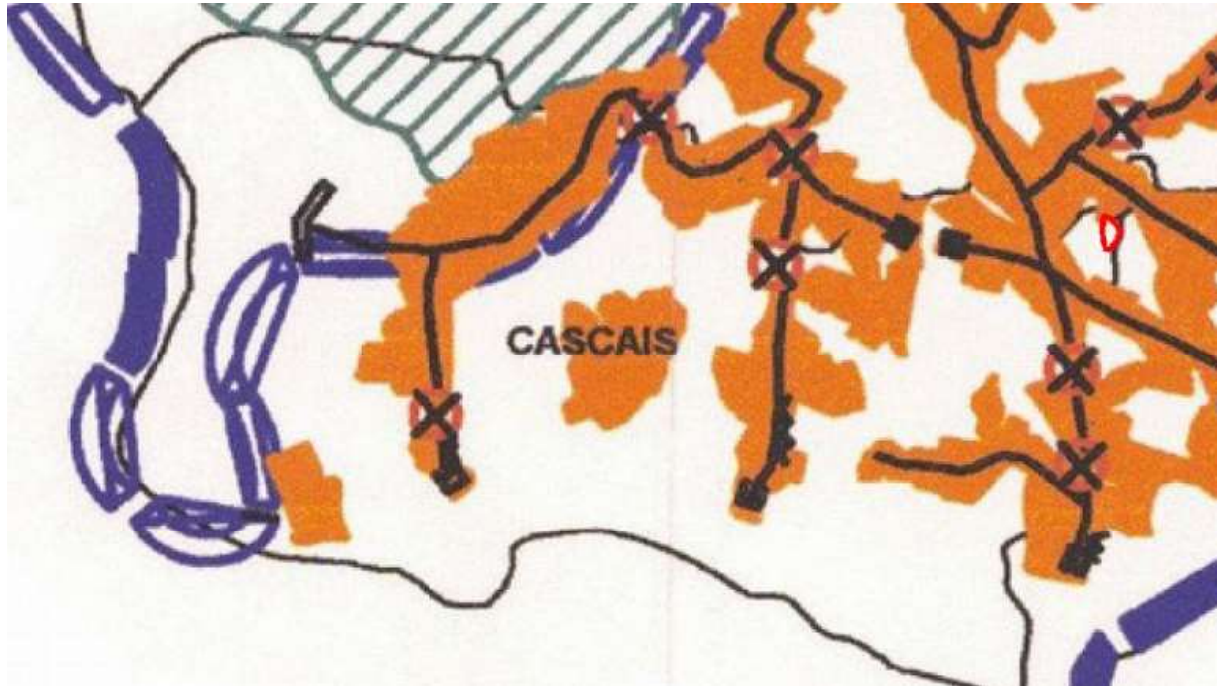


Figura 07. Extrato da Planta da Rede Ecológica Metropolitana do PROT-AML, onde a vermelho se assinala o limite do PPT. Fonte: PROTAML (RCM n.º 68/2002, de 8 de Abril)

O programa de transformação do território preconizado é, ainda assim, marcadamente compatível com o desiderato de promover a “*resolução de problemas e carências do sistema urbano já instalado*” e a criação de “*zonas de lazer e recreio*” consideradas “*fundamentais para o funcionamento e qualidade do sistema urbano, no seu conjunto*”, definido na própria definição do conceito de Áreas Vitais da REM, no PROTAML.

Na verdade, dá-se cumprimento às normas específicas de afetar tais Áreas Vitais *preferencialmente a espaço de recreio e lazer* aberto ao público – na modalidade de equipamento de utilização coletiva (instalação formativa – piscina de ondas), predominantemente afeta a atividades de desporto e lazer ao ar livre, e, conseqüentemente de afetar o território a um uso consentâneo com a função estruturante da Rede Ecológica Municipal.

Mais: a solução encontrada, bem como o eventual projeto de criação de um parque verde na envolvente imediata do PPT, asseguram claramente a “*continuidade física e conectividade ecológica dominante*” da Estrutura Ecológica Municipal, ao mesmo passo que se permite “*configurar remates urbanos coerentes nas áreas edificadas*”, nos termos que adiante se explicitarão.

Para as “Ações urbanísticas”, em particular para as “Áreas urbanas a estruturar e ordenar”, como é o caso da área de intervenção, são previstas as seguintes normas específicas:

- “a) Definir, através de diferentes UOPG, as formas de estruturação urbana, salvaguardando os valores naturais e culturais, criando remates urbanos coerentes e estáveis para as áreas de expansão e integrando as áreas estruturantes e vitais da REM;
- b) Promover a colmatação das carências a nível de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanas, assim como garantir a qualificação do espaço público e a requalificação urbanística do território;
- c) Concretizar os mecanismos de urbanização faseada e programada, de acordo com prioridades de crescimento, racionalidade de infraestruturas e colmatação dos tecidos urbanos preexistentes.”

O PROTAML, ao nível das normas específicas para o ordenamento territorial e planeamento urbanístico, preconiza:

- “c) Assegurar a identificação e disponibilidade de solos urbanos e ou urbanizáveis que cubram os diversos tipos de procura em termos de habitação, equipamentos e infraestruturas, no respeito pela lógica do esquema do modelo territorial, libertando desse modo da pressão urbanística os melhores solos para a agricultura, floresta e funcionamento do sistema hidrológico, em especial nas áreas vitais incluídas na REM;
- d) Definir limites coerentes e estáveis para os espaços urbanos, através da construção de frentes urbanas qualificadas e da promoção de ocupações e usos, com carácter definitivo, nas suas zonas envolventes, ligados ao recreio e lazer, à manutenção e valorização dos espaços naturais ou das atividades agrícola ou florestal, no sentido de estabilizar a sua configuração;
- f) Salvaguardar as áreas ainda livres de edificação para acolher os espaços públicos equipados e espaços verdes públicos necessários à resolução das questões de desafogo, de remate e de articulação de tecidos urbanos;
- g) Garantir que as novas áreas de crescimento urbano incluam os serviços, equipamentos e infraestruturas qualificados e adequados à sua posição relativa na rede urbana;
- o) Distinguir, na definição das áreas de cedência, a parte correspondente a espaço público não edificado, a área afeta a equipamentos e os valores e parâmetros referentes a infraestruturas.”

Plano Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejos (PROF-LVT)

[Portaria n.º 52/2019, de 11 de Fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de Abril]

Os PROF são instrumentos de gestão de política setorial, que incidem sobre os espaços florestais e visam enquadrar e estabelecer normas específicas de uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços.

A área de intervenção é abrangida pelo PROF-LVT, o qual prossegue os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
- b) Especialização do território;
- c) Melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
- d) Internacionalização e aumento do valor dos produtos;
- e) Melhoria geral da eficiência e competitividade do setor;
- f) Racionalização e simplificação dos instrumentos de política.

O PROF-LVT compreende 25 sub-regiões homogéneas, devidamente identificadas na Carta Síntese, estando a área de intervenção integrada na sub-região homogénea “Grande Lisboa” (cf. Figura 09, infra).



Figura 08. Enquadramento da área de intervenção nas Sub-Regiões Homogéneas do PROF-LVT.

Na sub-região homogénea “Grande Lisboa” visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- a) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- b) Função geral de proteção;
- c) Função geral de recreio e valorização da paisagem

Considera-se que a Estrutura Ecológica definida no PPT, responde largamente à maioria dos objetivos elencado neste IGT.

É ainda de salientar que, na implementação do PPT, nesta sub-região deve ser privilegiado o uso das seguintes espécies florestais:

a) Espécies a privilegiar (Grupo I):

i) Lódão-bastardo (*Celtis australis*)

iv) Medronheiro (*Arbutus unedo*);

vii) Ripícolas;

b) Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

i) Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);

ii) Azinheira (*Quercus rotundifolia*);

iii) Carvalho-português (*Quercus faginea*, preferencialmente *Q. faginea subsp. Broteroi*);

iv) Carvalho-negral (*Quercus pyrenaica*);

v) Castanheiro (*Castanea sativa*);

vi) Cedro-do-buçaco (*Cupressus lusitanica*);

vii) Cerejeira (*Prunus avium*);

viii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);

ix) Eucalipto (*Eucalyptus spp.*) ;

x) Nogueira (*Juglans spp.*) ;

xi) Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);

xii) Pinheiro-de-alepo (*Pinus halepensis*);

xiii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);

xiv) Sobreiro (*Quercus suber*).

A revisão do PDM de Cascais, para adequação ao novo RJIGT, foi publicada no n.º 204 da 2ª série do Diário da República pelo o aviso n.º 20120/2023 de 20 de Outubro.

Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

À luz do PDM de Cascais de 2015, a área de intervenção do PPT encontrava-se classificada como Solo Urbano e qualificada como Espaço Estratégico Proposto (cf. Figura 10, infra), que correspondia a *“reservas territoriais, potencialmente localizadas para acolherem a instalação de empreendimentos de reconhecido interesse estratégico, quer pelo seu impacto no desenvolvimento económico e social do Concelho, na valorização do território ou enquanto referência pela mais-valia para a imagem do Concelho de Cascais como território de excelência.”*

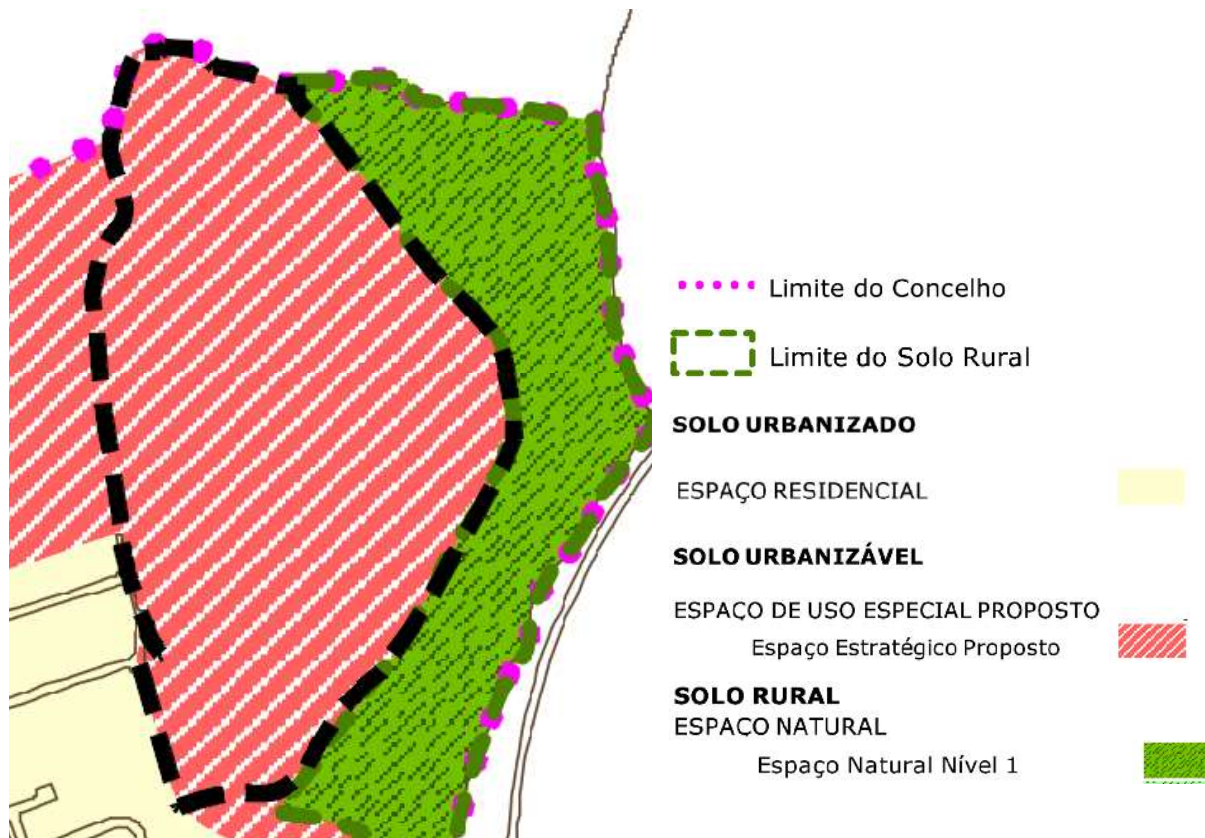


Figura 09. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo do PDM de Cascais de 2015, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

Assinala-se que, à luz da anterior versão do PDM de Cascais, era patente o reconhecimento de uma vocação urbana e estratégica no terreno, que apenas foi abandonada por força da aplicação da LBSOTU e não em virtude da ausência de vocação para o processo de urbanização e de edificação.

Por seu turno, na 4.ª Alteração do PDM de Cascais, e de acordo com o extrato da Planta de Ordenamento infra, a área de intervenção do PPT encontra-se classificada como **Solo Rústico**, inserindo-se ainda na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (“UOPG”) 04, que abrange o topo nordeste do Concelho, cuja principal vocação é a consolidação dos eixos estratégicos consagrados no PDM de Cascais, que ligam o Concelho ao resto da AML, a reabilitação e a regeneração urbana (p. ex. áreas industriais degradadas e AUGI), devendo esta ser o principal motor de desenvolvimento desta UOPG, ancorada na implantação ordenada de atividades económicas relacionadas com o sector secundário, nomeadamente indústrias de base tecnológica e de conhecimento (cf. Artigo 126º-D).

A execução da UOPG 4 deve concretizar-se através de planos municipais de ordenamento do território ou de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução.

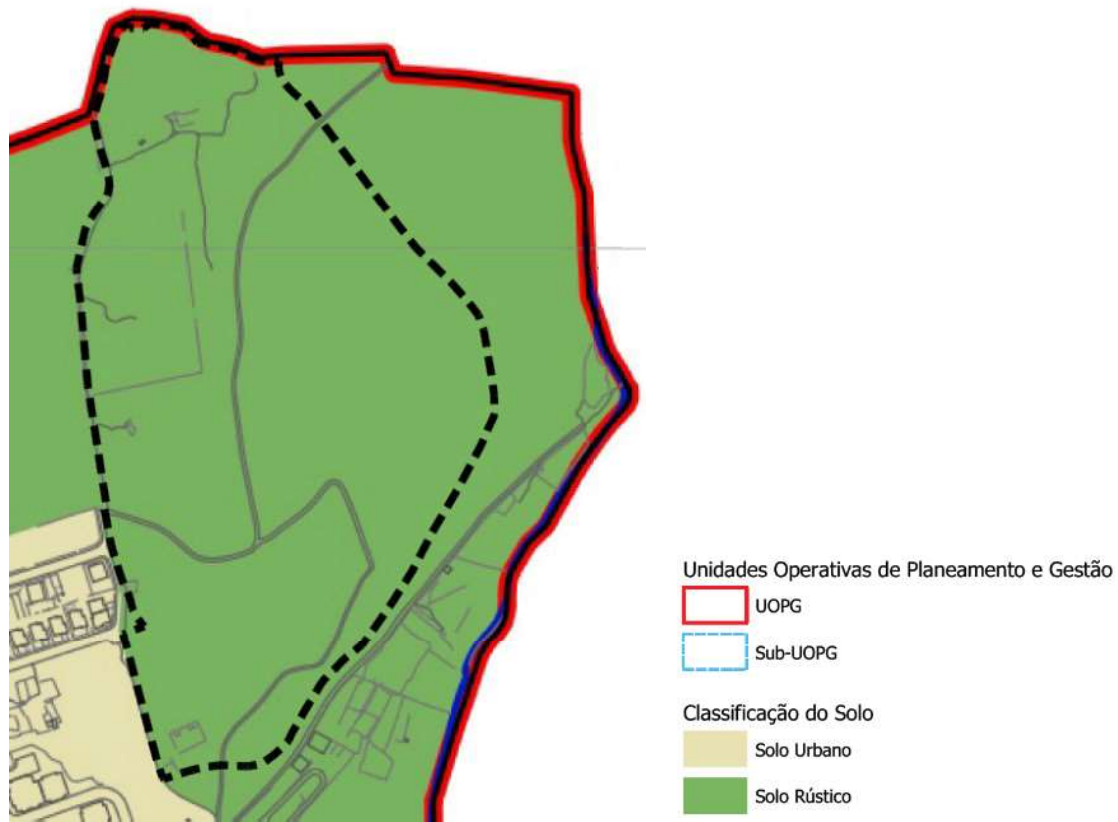


Figura 10. Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação do Solo, do PDM de Cascais, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

A área do PPT encontra-se, quase na sua totalidade, integrada na categoria de **Espaço Agrícola** e na subcategoria de **Espaço Agrícola de Nível 1**, não incluindo áreas de RAN.

Além disso, uma faixa limítrofe do terreno da área do PPT, situada a Poente, insere-se ainda na categoria de **Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas**, a qual corresponde ao espaço canal da **Via de Nível 3 – Rede de Distribuição Secundária** proposta. As vias de nível 3 asseguram a distribuição dos aglomerados urbanos para as vias de nível superior (cf. artigo 109.º do Regulamento do PDM de Cascais). O espaço canal delimitado na Planta de Ordenamento (cf. Figura 12, infra) constitui uma servidão *non aedificandi* nos termos do artigo 94.º do Regulamento do PDM de Cascais, servindo para enquadrar, reforçar, preservar e minimizar a proteção da via de interferências marginais como a qualidade do ar e o ruído.

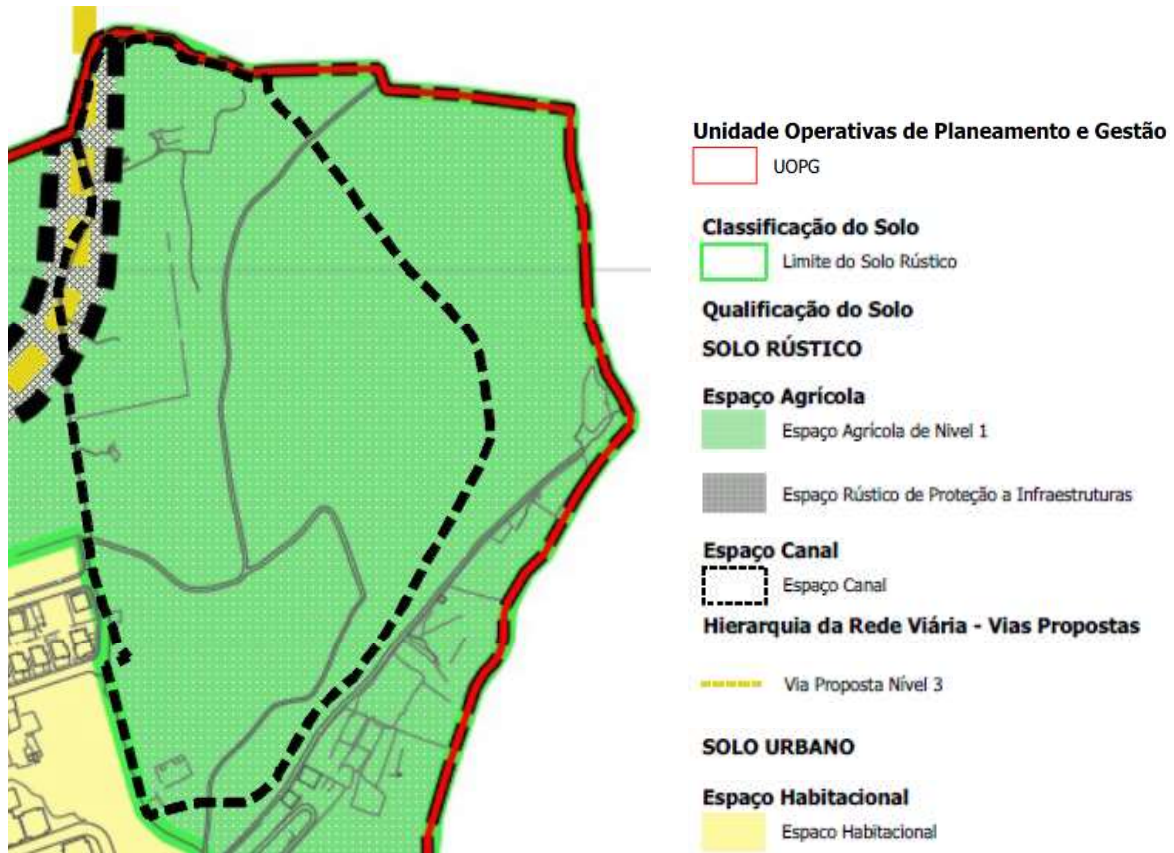


Figura 11. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação do Solo, do PDM de Cascais, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

De acordo com o Regulamento do PDM de Cascais (cf. Artigo 51.º-B), nas áreas integradas em Espaço agrícola – Espaço agrícola de Nível 1, admitem-se como usos compatíveis, as seguintes ações:

- a) *Instalação de sebes e bordaduras de vegetação natural na periferia de parcelas, com o objetivo de criar locais de refúgio e reprodução para a fauna;*
- b) *Recuperação de sistemas e habitats importantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;*
- c) *Obras de construção, conservação, de reconstrução ou de alteração de edificações exclusivamente relacionadas com a atividade agrícola;*

d) Obras de ampliação, até ao máximo de 20% sobre a superfície de pavimento da preexistência legalmente construída;

e) Construção de acessos, percursos e áreas de estacionamento exterior, em materiais permeáveis ou semipermeáveis, utilizando sempre que possível, os elementos construtivos preexistentes.”

As ações a observar nas áreas integradas nesta categoria e subcategoria de espaço devem considerar os princípios gerais a adotar para o solo rústico, previstos no artigo 44.º do Regulamento do PDM de Cascais.

De acordo com o artigo 57º-A do Regulamento do PDM de Cascais, os espaços integrados na subcategoria de espaço rústico de proteção a infraestruturas visam assegurar a concretização do futuro traçado das vias rodoviárias previstas, estando interdita nesta subcategoria a realização de obras de construção, sem prejuízo da possibilidade de instalação de estruturas de proteção sonora e ou de proteção física.

Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica

A área de intervenção do PPT encontra-se integrada na **Estrutura Ecológica Complementar** da Estrutura Ecológica Municipal, as quais correspondem a áreas com valores e características naturais, culturais e paisagísticas que devem ser preservadas e valorizadas, garantindo a interligação e coerência com a estrutura ecológica municipal fundamental.

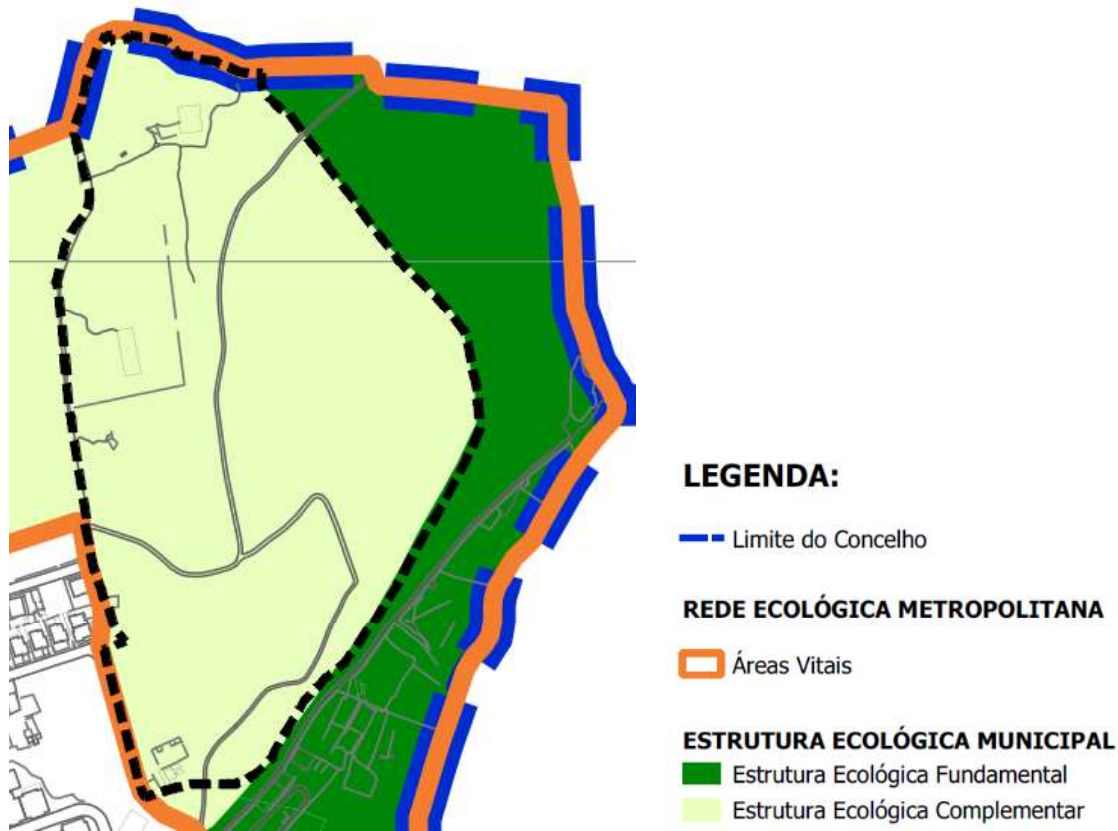


Figura 12. Extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica do PDM de Cascais, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

Planta de Ordenamento – Património Cultural

De acordo com o Anexo II – “Bens culturais com Interesse Patrimonial” que faz parte integrante do Regulamento do PDM de Cascais, a AI do PPT encontra-se integrada, na sua totalidade, no limite do Património Arqueológico – **Património Arqueológico de Nível 1**, considerando que toda esta área, bem como a área envolvente, apresenta um potencial arqueológico elevado da antiguidade tardia, com registos da época pré-histórica, proto-histórica e romana.

Dado o potencial arqueológico das zonas de nível 1, é expectável que a Câmara Municipal, mediante parecer técnico-científico, privilegie uma metodologia de sondagem prévia/escavação de diagnóstico ou escavação na área, nas operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do solo e subsolo, ficando o licenciamento de quaisquer obras

condicionado à apresentação de relatório preliminar dos trabalhos realizados, da autoria de arqueólogo ou equipa de arqueologia responsável e ao parecer prévio dos serviços competentes (Artigo 34º, do Regulamento do PDM).



Figura 13. Extrato da Planta de Ordenamento – Património Cultural do PDM de Cascais, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

Planta de Ordenamento – Mobilidade e Acessibilidade

Nesta planta encontra-se assinalada uma Via Proposta de nível 3, que se definirá na zona limítrofe Poente da área do PPT.

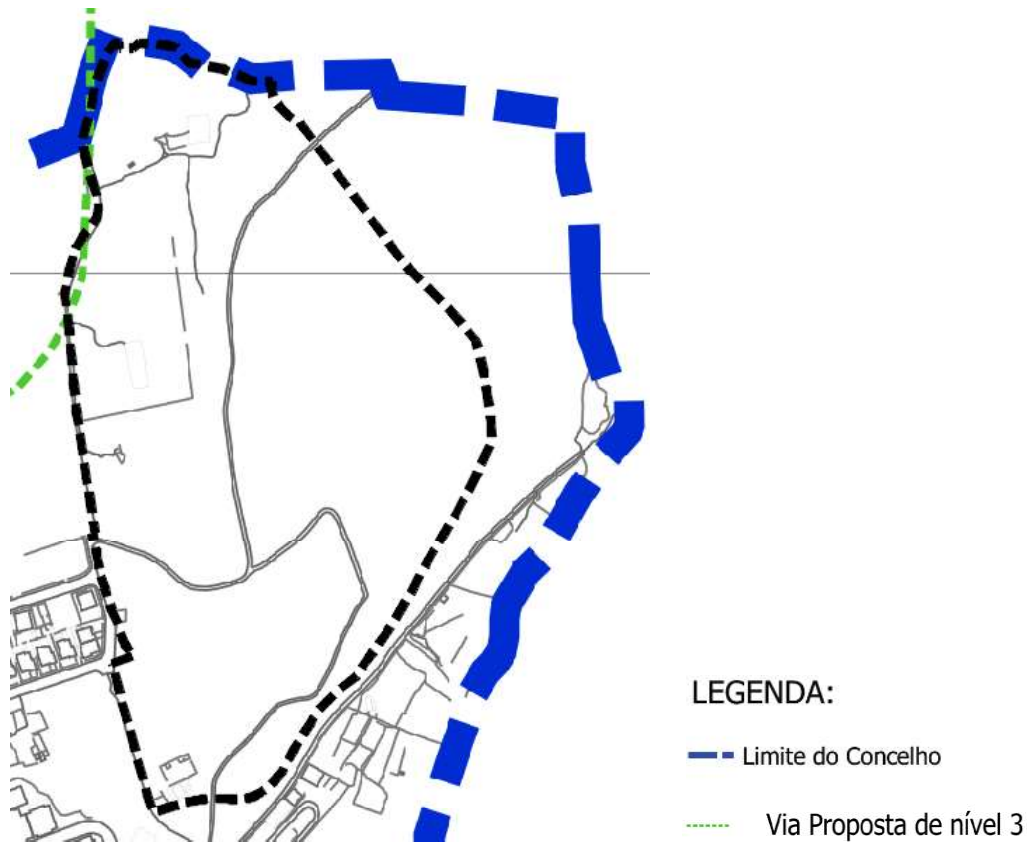


Figura 14. Extrato da Planta de Ordenamento – Mobilidade e Acessibilidade do PDM de Cascais, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

Planta de Condicionantes – Valores e Recursos Naturais

De acordo com esta planta, a área do PPT não integra nenhuma área com valor natural ou que corresponda a uma área de recurso agrícola ou florestal.

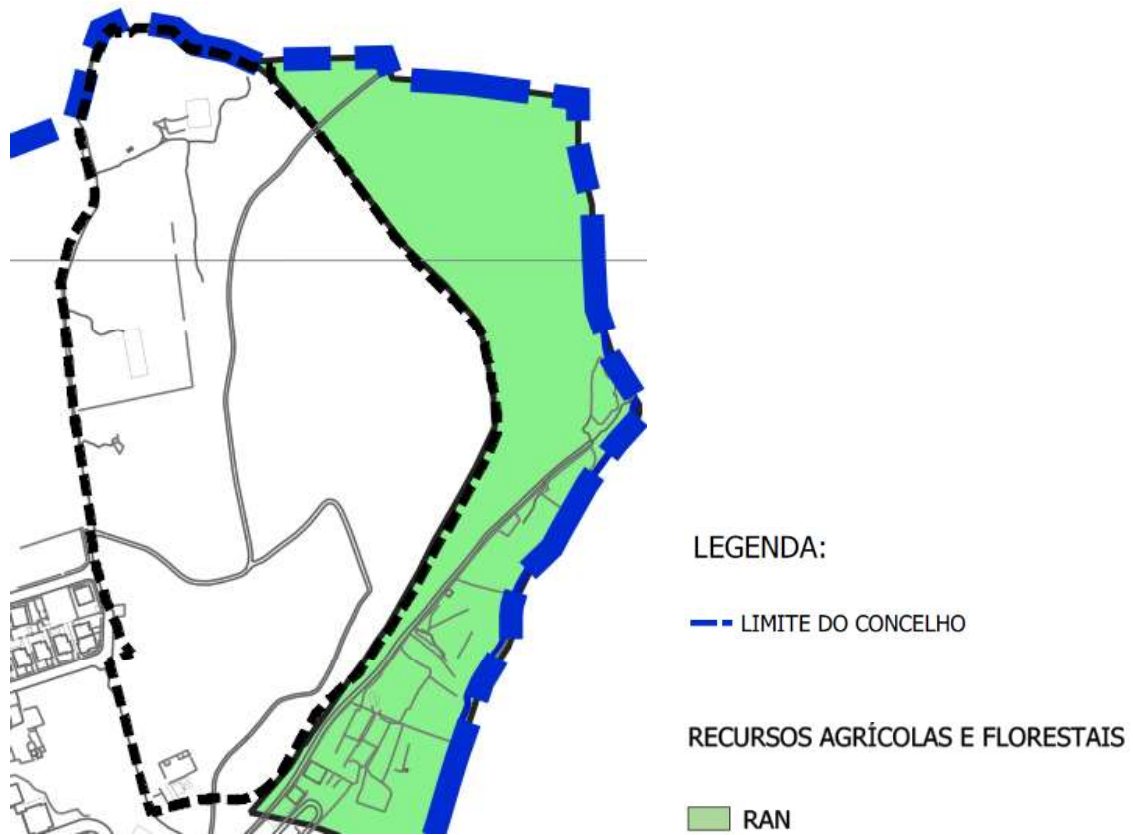


Figura 15. Extrato da Planta de Condicionantes – Valores e Recursos Naturais do PDM de Cascais, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

Planta de Condicionantes – Infraestruturas Territoriais

De acordo com esta planta, a área do Plano encontra-se abrangida quase na totalidade pela zona de influência da servidão do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul (CFRS), estando, como tal, qualquer intervenção que se pretenda desenvolver na área abrangida por esta servidão, sujeita a consulta da entidade da tutela.

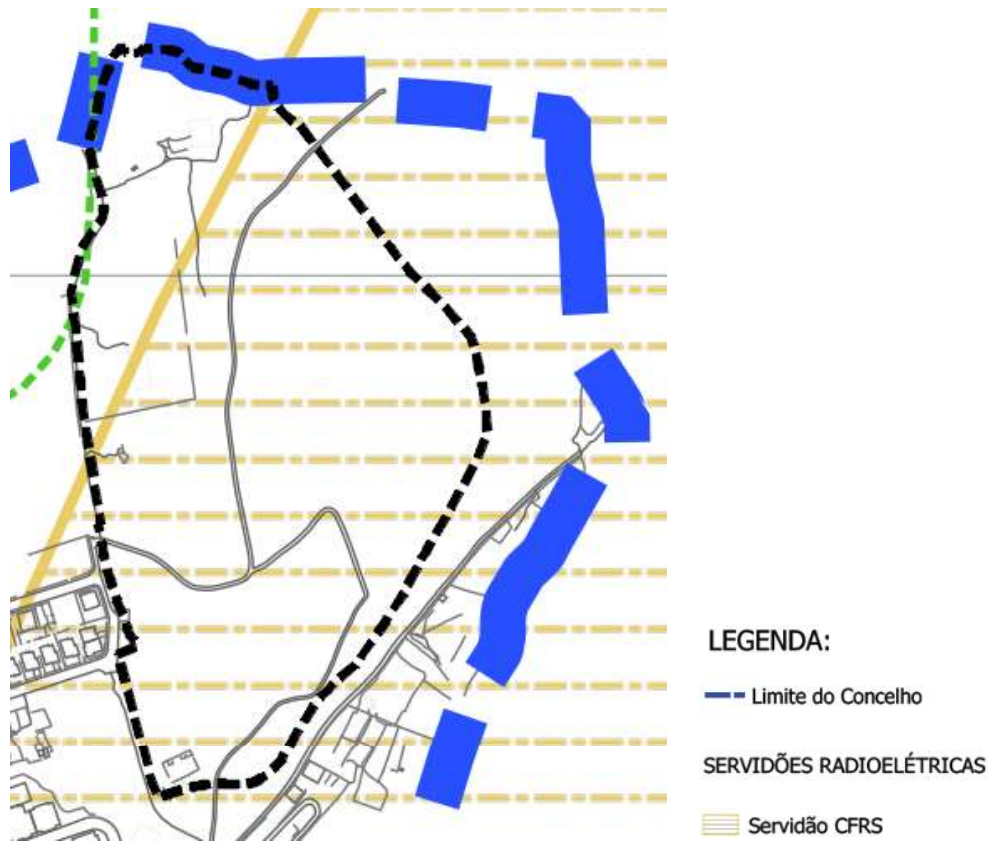


Figura 16. Extrato da Planta de Condicionantes – Infraestruturas Territoriais do PDM de Cascais, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural

A área de intervenção do PPT encontra-se abrangida por áreas identificadas como tendo perigosidade de incêndio.

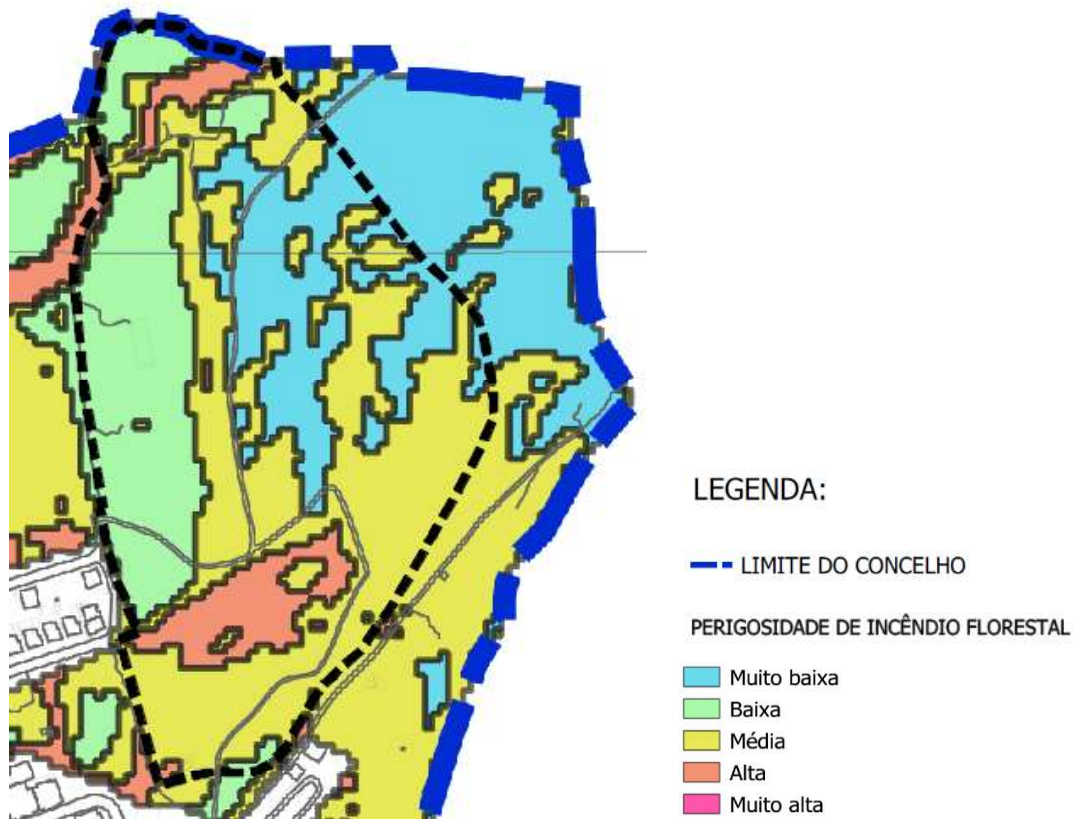


Figura 17. Extrato da Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural do PDM de Cascais, assinalando-se a linha preta tracejada, a área do PPT.

3.3.1 ENQUADRAMENTO DO PLANO NAS SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Neste ponto é feita uma análise às Plantas de Condicionantes que identificam as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo. De acordo com a Figura 17., podemos verificar que a AI do PPT é afetada pela seguinte servidão:

Rede de telecomunicações, Servidão Radioelétrica do Centro de Fiscalização Radioelétrica do Sul (CFRS) – No que diz respeito a esta servidão, é aplicado o respetivo regime jurídico (Decreto 326/76, de 6 de Maio), que prevalece sobre as regras do uso do solo aplicáveis pelo Plano Diretor Municipal de Cascais. As zonas confiantes estão sujeitas por esta servidão e pertencem à empresa pública do Estado Correios e Telecomunicações de Portugal.

3.3.2 ENQUADRAMENTO DO PLANO EM OUTROS PLANOS, PROGRAMAS E INSTRUMENTOS

Embora alguns dos documentos que de seguida se identificam correspondam a instrumentos de política pública, tendo três deles sido aprovados pelo município de Cascais, os mesmos revestem-se de grande importância referencial para o desenvolvimento do PPT, tendo sido devidamente tomados em consideração os respetivos pressupostos, no que à área de intervenção diz respeito.

Estratégia para o Turismo 2027

[Resolução do Conselho de Ministros nº 134/2017, de 27 de Setembro]

A Estratégia para o Turismo 2027, corresponde ao documento orientador da estratégia definida pelo Governo para esta atividade, correspondendo a mesma a um instrumento determinante para a promoção da coesão territorial e para a criação de emprego e de riqueza.

No âmbito das tipologias de projetos prioritários identificados, uma das linhas de atuação que surge na valorização do território e das comunidades, corresponde à afirmação do turismo na economia do mar, nas quais se identificam tipologias de atuação, de entre as quais se destacam as seguintes, que ao presente PPT dizem respeito:

“• *Reforço do posicionamento de Portugal como destino de atividades náuticas, desportivas e de lazer associadas ao mar, em toda a costa e como destino de surf de referência internacional.*

• *Dinamização e valorização de infraestruturas, equipamentos e serviços de apoio ao turismo náutico, nomeadamente, portos, marinas e centros náuticos.*

(...)

• *Dinamização de «rotas de experiências» e ofertas turísticas em torno do mar e das atividades náuticas.”*

Plano de Ação para a Economia Circular (PAEC)

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017, de 11 de Dezembro]

A economia circular é um conceito estratégico que assenta na prevenção, redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia, substituindo o conceito de “fim-de-vida” da economia linear por novos fluxos circulares de reutilização, restauração e renovação, num processo integrado. A economia circular é vista como um elemento-chave para promover a dissociação entre o crescimento económico e o aumento no consumo de recursos.

São ações macro do Plano:

Ação 1 — Desenhar, Reparar, Reutilizar: uma responsabilidade alargada do produtor;

Ação 2 — Incentivar um mercado circular;

Ação 3 — Educar para a economia circular;

Ação 4 — Alimentar sem sobrar: produção sustentável;

Ação 5 — Nova vida aos resíduos;

Ação 6 — Regenerar recursos: água e nutrientes.

Este Plano de Ação procura “o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante”. Como resultado esperam-se a minimização da extração de recursos, a maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios”. O Plano apresenta três níveis de ações: ações de cariz transversal, nacionais, que consolidam algumas das ações de várias áreas governativas para esta transição; agendas setoriais, sobretudo para setores mais intensivos no uso de recursos e de cariz exportador; e agendas regionais, que devem ser adaptadas às especificidades socioeconómicas de cada região.

Cascais 2030

[<https://www.cascais.pt/34áxi/cascais-2030>]

O município de Cascais comprometeu-se com os princípios das Nações Unidas e trabalhar para a realização dos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), aprovados, por unanimidade, pela Assembleia-Geral das Nações Unidas, a 25 de Setembro de 2015, na elaboração de uma Estratégia Local que contribua para o cumprimento pleno dos mesmos.

Os governos locais são os executores de políticas, os catalisadores da mudança e estão colocados ao melhor nível para vincular as comunidades locais com metas globais.

A implementação dos ODS é um desafio que requererá uma parceria global alargada com a participação ativa de todos, incluindo cidadãos, empresas, instituições da sociedade civil, estabelecimentos de ensino, meios de comunicação social e as organizações das Nações Unidas.

Os planos Territoriais de Âmbito Municipal devem refletir sobre as políticas preconizadas em linha com o espírito dos ODS e sinalizar aqueles em que se propõe agir e contribuir para o processo de adaptação local, sempre com o compromisso de não deixar ninguém para trás.

Os 17 ODS a ter em consideração são os seguintes:

- 1 – Erradicar a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares
- 2 – Erradicar a fome, alcançar a segurança alimentar, melhorar a nutrição e promover a agricultura sustentável
- 3 – Saúde de qualidade – Garantir o acesso à saúde de qualidade e promover o bem-estar para todos, em todas as idades
- 4 – Educação de qualidade – Garantir o acesso à educação inclusiva, de qualidade e equitativa e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos
- 5 – Igualdade de género – Alcançar a igualdade de género e empoderar todas as mulheres e raparigas

- 6 – Água potável e saneamento – Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos
- 7 – Energias renováveis e acessíveis – Garantir o acesso a fontes de energia fiáveis, sustentáveis e modernas para todos
- 8 – Trabalho digno e crescimento económico – Promover o crescimento económico inclusivo e sustentável, o emprego pleno e produtivo e o trabalho digno para todos
- 9 – Indústria, inovação e infraestruturas – Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação
- 10 – Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países
- 11 – Cidades e comunidades sustentáveis – Tornar as cidades e comunidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis
- 12 – Produção e consumo sustentáveis – Garantir padrões de consumo e de produção sustentáveis
- 13 – Ação climática – Adotar medidas urgentes para combater as alterações climáticas e os seus impactos
- 14 – Proteger a Vida Marinha – Conservar e usar de forma sustentável os oceanos, mares e os recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável
- 15 – Proteger a Vida Terrestre – Proteger, restaurar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, travar e reverter a degradação dos solos e travar a perda de biodiversidade
- 16 – Paz, justiça e instituições eficazes – Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas a todos os níveis
- 17 – Parcerias para a implementação dos objetivos – Reforçar os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável

Tendo em consideração as características, o tipo de intervenção e as linhas políticas traçadas pelas Nações Unidas, visa o PPT cumprir o número máximo de Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) possíveis, direta ou indiretamente, nomeadamente dos constantes nos números 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 16 e 17.

Plano Estratégico de Cascais face às Alterações Climáticas (PECAC)

O PECAC é o resultado de um estudo multisectorial que pretendeu caracterizar os impactes e as oportunidades a nível municipal para o planeamento e a decisão em casos concretos, colocando as alterações climáticas nos planos, políticas e medidas de ação da CMC.

Desta forma, este documento é composto pelos cenários socioeconómicos e climáticos para o Concelho, os principais impactes esperados nos sectores mais vulneráveis e as possíveis estratégias de ação para lidar com as alterações climáticas.

As respostas às alterações climáticas a nível local devem ser operacionalizadas procurando formas de colocar em práticas as estratégias de mitigação e adaptação delineadas, isto é, estratégias para impedir o aumento da concentração atmosférica de Gases com Efeito de Estufa por meio da redução das emissões e do desenvolvimento de sumidouros potenciais para aqueles gases e procurando minimizar os efeitos negativos das alterações climáticas e potenciar os positivos.

Em termos de mitigação é prioritário:

- Redução do consumo de combustíveis fósseis
- Substituir combustíveis fósseis por outros com menores emissões;
- Estimular as energias renováveis;
- Estimular a eficiência energética, seja usando melhores tecnologias, seja reduzindo as necessidades de energia;
- Redução das emissões de outros GEE;

- Sequestro de Carbono, aumentando o conteúdo orgânico dos solos, recorrendo a técnicas de gestão de pastagens ou aumentando o coberto florestal, designadamente a área de floresta.

Relativamente às medidas de adaptação, foi organizado um Workshop (Dezembro de 2009) no âmbito do PECAC, com o tema “adaptar Cascais às Alterações Climáticas”.

Neste Workshop, foi pedido a um conjunto de peritos que avaliassem diferentes medidas de adaptação propostas para os sectores considerados no PECAC no que concerne à sua (i) prioridade e (ii) viabilidade de implementação.

De seguida apresentam-se as diferentes medidas de adaptação por ordem de prioridade decrescente:

- Operacionalização do Plano de combate a fogos;
- Reabilitação das Ribeiras e Galerias Ripícolas associadas;
- Melhorar o uso eficiente da água (tipo de rega e hora da rega) e reduzir desperdícios (manutenção);
- Assegurar a redução de descargas de poluentes pontuais sobre o meio hídrico;
- Eliminar os focos de poluição dos corpos de água;
- Sensibilização dos vários agentes;
- Diminuição das perdas de água na distribuição;
- Desenho de programas de uso eficiente da água;
- Produção e promoção de produtos regionais;
- Impedir a realização de construções fixas na faixa de terreno adjacente à crista das arribas;
- Proteção contra a erosão;
- Criação de novos bosques;
- Criar alternativas de fornecimento de água (ex.: retenção de água pluvial e Reflorestação com espécies nativas);
- Assegurar a redução de descargas de poluentes difusos sobre o meio hídrico.

Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Cascais

[Aviso 18527/2020, de 16 de Novembro]

O PMDFCI de Cascais corresponde a um instrumento de planeamento com uma vigência de 5 anos, possuindo um carácter dinâmico e evolutivo adaptado à realidade local e que visa operacionalizar as ações necessárias à defesa da floresta contra incêndios. Este plano foi elaborado nos termos do Plano de Defesa da Floresta Contra Incêndios (Resolução do Conselho de Ministros nº 65/2006, de 26 de Maio), tendo sido também consideradas as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios (Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de Junho), bem como o Regulamento do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (Despacho n.º 443-A/2018, de 9 de Janeiro, alterado pelo Despacho n.º 1222-B/2018, de 2 de Fevereiro). Para além das ações de prevenção, este plano inclui também a previsão integrada das intervenções das diferentes entidades envolvidas perante a eventual ocorrência de incêndios.

De acordo com o PMDFCI de Cascais em vigor, a AI do PPT encontra-se abrangida por áreas com perigosidade de incêndio rural. Como o Plano sugere a reclassificação do solo, não se aplicam as disposições que poderiam eventualmente condicionar a edificação.

A AI do PPT não confina com espaços florestais, não havendo também necessidade de cumprir as faixas de gestão de combustível.

4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

4.1 CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA

4.1.1 FISIOGRAFIA

A área de intervenção em estudo localiza-se no concelho de Cascais, que pertence ao Distrito de Lisboa, região da Estremadura, tendo como sede de município a vila de Cascais.

No que diz respeito à fisiografia do local, a área de intervenção do PPT tem uma variação altimétrica que se caracteriza por uma oscilação que varia entre as cotas 121m e a cota 154,5m, com a ascensão a ocorrer no sentido noroeste.

Ao nível dos declives existentes na área total de intervenção, verifica-se uma maior significância de áreas com declive moderado (entre os 5 e os 10 %), com um domínio próximo dos 50% da área do Plano.

Da análise global das orientações de encostas, constata-se que existe um predomínio das encostas quentes associadas às orientações de E, SE e S, fruto da morfologia do terreno existente.

4.1.2 GEOLOGIA

Em termos geológicos, a área de intervenção do PPT insere-se no designado “Complexo vulcânico de Lisboa”, o que justifica, de algum modo, a forma do relevo atual, resultante da erosão que nivelou os cones vulcânicos e também as rochas carbonatadas. O extenso afloramento basáltico, onde se insere esta área, abrange toda a região entre Barcarena, Amadora, Queluz, Carnaxide e região sudeste de Lisboa.

Acresce que não foram apurados recursos geológicos de interesse comercial e/ou científico na área de intervenção do PPT. Já no que respeita à vulnerabilidade sísmica do solo, a área em análise encontra-se numa zona de elevado risco sísmico (valor de aceleração máxima acima dos 150cm/s² que se aplica sensivelmente a toda a área metropolitana de Lisboa).

4.1.3 CLIMA

O clima da área de intervenção do PPT é tipicamente mediterrânico, observando-se uma relação inversamente proporcional entre a temperatura média mensal (°C) e a precipitação total mensal (mm), isto é, nas estações em que a temperatura é mais elevada registam-se

concomitantemente valores de precipitação mais baixos. Segundo a classificação climática de Koppen, o clima da área de estudo é do tipo Csb, que designa o clima mesotérmico com Inverno chuvoso e Verão seco e suave.

No que respeita às alterações climáticas, e mais concretamente à emissão de gases com efeito de estufa (GEE), o Concelho de Cascais dá um contributo significativo no contexto nacional, posicionando-se como o 30º maior contribuinte em termos de emissões (valores de 2019), tendo-se verificado, no entanto uma tendência de diminuição de emissões, entre 2017 e 2019. Os transportes rodoviários, seguidos das fontes de combustão associada aos serviços e ao consumo doméstico e a deposição/tratamento de resíduos constituem as principais fontes de emissão dos GEE.

4.1.4 RECURSOS HÍDRICOS

No que respeita aos recursos hídricos superficiais, a área de intervenção do PPT localiza-se na bacia correspondente à massa de água superficial natural da categoria rios, ribeira das Parreiras (PT05TEJ1130A), inserida na sub-bacia do Tejo, que integra, por sua vez, a Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste – RH5A. A bacia hidrográfica da ribeira das Parreiras tem uma área de cerca de 41,3 km² e abrange os Concelhos de Cascais, Sintra e Oeiras, sendo caracterizada por uma elevada percentagem de urbanização (cerca de 50%), apresentando por isso grande vulnerabilidade para a ocorrência de cheias.

Esta ribeira possui uma extensão de cerca de 12,28 km e desenvolve-se no sentido Norte/Sul, sendo caracterizada por um escoamento sazonal. O caudal na estação seca é praticamente nulo, encontrando-se, contudo, fora da área de intervenção do PPT e a uma cota substancialmente inferior à da plataforma de implantação do empreendimento.

O escoamento natural do terreno de implantação do PPT faz-se no sentido de este/sudeste na direção da ribeira de Talaíde, afluente da ribeira das Parreiras, que se situa, no seu ponto mais próximo, a cerca de 60 metros do limite do PP.

Quanto aos recursos hídricos subterrâneos, a área de intervenção do PPT está localizada sobre a massa de água subterrânea da Orla Ocidental Indiferenciada da Bacia do Tejo (PTO01RH5_C2), que corresponde a um tipo de aquífero livre, de meio hidrogeológico poroso, que cobre uma área de 1372 km² e possui um bom estado no que respeita a quantidade (PGRH-RH5A). Nesta massa de água foi identificado apenas um único aquífero – Sistema Aquífero de Pizões-Atrozela – que constitui o único aquífero existente na parte norte da Área Metropolitana de Lisboa e que se localiza a Noroeste da área de intervenção, não existindo porém, nesta área, nenhuma formação aquífera diferenciada.

Foi identificada uma estação piezométrica localizada a cerca de 770 metros a sudoeste da área de intervenção do PPT, próximo da ribeira das Parreiras e mais a Oeste, a cerca de 1800 metros, localizam-se duas captações para abastecimento público do município de Cascais, situando-se o limite mais próximo da zona alargada de proteção às captações a cerca de 1600 metros.

4.1.5 SOLOS

Os solos da área de intervenção do PPT integram-se na unidade dos Solos Litólicos Não Húmicos (Lb), segundo a Classificação Portuguesa (Cardoso, 1965/74). Estes solos caracterizam-se por serem pouco insaturados, normais, com origem em rochas de basaltos, doleritos ou outras rochas eruptivas básicas, concordantes com o substrato geológico que lhe serve de base. Por serem solos pouco evoluídos, com pouca espessura e relativamente pobres do ponto de vista químico, possuem um baixo teor em matéria orgânica e uma expansibilidade baixa ou nula, permeabilidade rápida e capacidade de campo mediana têm pouca aptidão para usos agrícolas e um baixo valor ecológico.

4.1.6 OCUPAÇÃO DO SOLO

A ocupação do solo é marcada pela presença de matos com espécies herbáceas e arbustivas espontâneas e/ou infestantes e, pontualmente, em particular na zona poente e de cotas mais

elevadas, pela existência de ruínas de construções de carácter industrial. Em termos evolutivos, e considerando o período temporal ocorrido entre os anos de 1995 e 2018, conclui-se que não se verificaram alterações significativas na área de implantação do PPT, denotando uma tendência muito reduzida de transformação da ocupação e uso do solo nesta área contrastando com as transformações ocorridas na zona envolvente à mesma, onde se verificou, nos últimos anos, um crescimento urbanístico considerável do aglomerado de Talaíde.

4.1.7 BIODIVERSIDADE

Relativamente à biodiversidade, a área de implantação do PPT não se encontra integrada em nenhuma área classificada, sendo a mais próxima o Monumento Natural de Carenque, situado a cerca de 5,6 km para nordeste, seguida do Parque Natural de Sintra-Cascais e Zona Especial de Conservação (ZEC) associada, que se localizam aproximadamente a 6,5 Km para oeste, nem se sobrepõe a nenhuma área de proteção à fauna.

As comunidades vegetais presentes refletem os usos passados e atuais destes terrenos, apresentando-se a área de intervenção do PPT fortemente humanizada, dominada por áreas artificializadas, ruderalizadas ou pastoreadas. A vegetação natural presente corresponde às etapas mais degradadas da sucessão ecológica, havendo, ainda assim, uma correspondência entre algumas comunidades de prados vivazes e o habitat 6210 – Prados secos seminaturais em substrato calcário (Festuco-Brometalia). Contudo, e considerando que nas pequenas manchas onde estas formações ocorrem não se registam orquídeas, o habitat 6210 não é classificado como habitat prioritário. De referir ainda a presença das sebes de *Prunus spinosa* que registam interesse botânico e importância para a fauna.

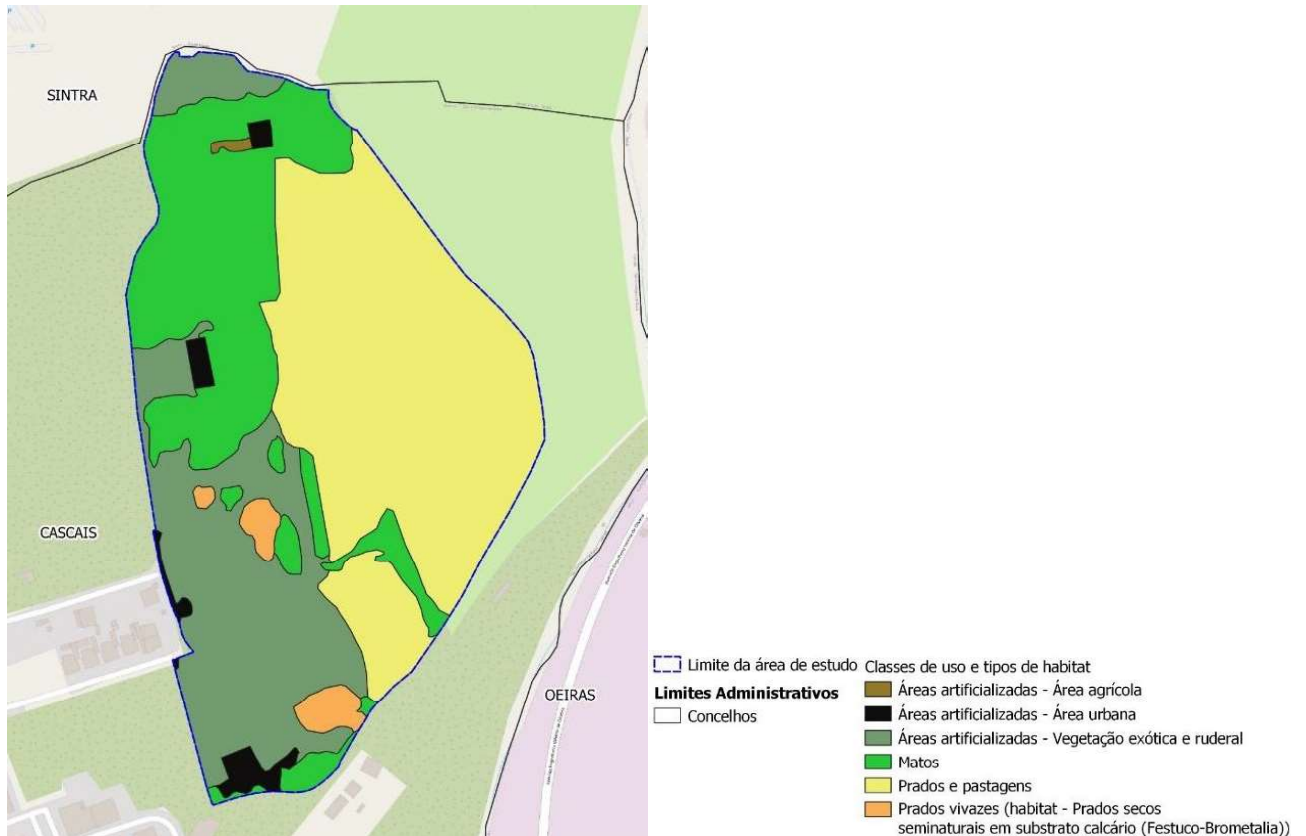


Figura 18. Classes de uso e tipos de Habitat da área de intervenção do Plano.

Ao nível da fauna de vertebrados, regista-se alguma diversidade e eventual presença de algumas espécies com estatuto de ameaçadas, que a ocorrer, deverão fazer uma utilização ocasional desta área. Prevê-se que as comunidades faunísticas presentes regularmente sejam bastante tolerantes à presença humana e a meios alterados, sendo maioritariamente constituídas por espécies antropófilas.

4.1.8 PAISAGEM

A paisagem da área de intervenção do PPT é marcada, à semelhança do que acontece um pouco por toda a Área Metropolitana de Lisboa (AML), pelo complexo processo de urbanização que tem ocorrido nas últimas décadas, originando a transformação dos espaços rurais em espaços suburbanos, colocando questões de ordem funcional e de reconhecimento do valor intrínseco

desta paisagem. Destaca-se o caráter de variedade que a caracteriza, apesar do “efeito uniformizador das expansões urbano-industriais de baixíssima qualidade”. Esta área situa-se numa zona de transição entre a unidade de paisagem da Linha de Sintra e a da Costa do Sol, onde ocorrem zonas urbanas intercaladas com algumas áreas “vazias”. Dessa forma, analisando a integração da área de intervenção do PPT numa área de estudo alargada, considerou-se que a mesma é parte integrante da Unidade de Paisagem “Plataforma de Expansão Urbana”, caracterizada pelo seu relevo relativamente aplanado, elevada humanização e marcada por usos agrícolas maioritariamente abandonados, equipamentos, aglomerados urbanos e infraestruturas. Na avaliação dos parâmetros que definem a paisagem constata-se que esta unidade possui um baixo valor cénico e paisagístico e uma baixa qualidade visual da paisagem. Quanto à Capacidade de Absorção Visual, conclui-se que a área de implantação do PPT possui uma fraca exposição visual a potenciais observadores e uma baixa sensibilidade paisagística.

4.2 CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL

4.2.1 METODOLOGIA

A caracterização da situação atual foi obtida através da pesquisa e recolha de informação, em Maio de 2022, tendo sido analisadas, em cada parâmetro, três escalas geográficas (sempre que relevante e adequado e sempre que a desagregação da informação disponível assim o permitiu):

- O nível regional (integra a NUT III – Área Metropolitana de Lisboa, inserida na NUT II – Área Metropolitana de Lisboa - in <https://www.pordata.pt/O+que+sao+NUTS>);
- O nível municipal/local (constituído pelo Concelho de Cascais e as suas freguesias, com especial ênfase para a freguesia de São Domingos de Rana, na qual a área do PPT se localiza).

Sempre que considerado relevante e adequado, contextualizaram-se os indicadores na sub-região (NUT III) de forma a estabelecer quer as diferenças, quer os pontos em comum. Em termos temporais, procedeu-se a uma análise do presente (2021) e do passado (2011 ou inferior).

Na recolha de dados recorreu-se às Estatísticas Oficiais do Instituto Nacional de Estatística (INE), nomeadamente no que se refere aos Censos de 2021 (www.ine.pt) sempre que disponíveis.

A informação recolhida foi, assim, alvo de um tratamento específico, assente num conjunto de indicadores capazes de caracterizar, do ponto de vista socioeconómico, a situação de referência da área em análise.

4.2.2 ENQUADRAMENTO ADMINISTRATIVO

O Concelho de Cascais encontra-se inserido na NUTS II/NUTS III – Área Metropolitana de Lisboa. A Área Metropolitana de Lisboa é constituída por 18 municípios e 118 freguesias, apresentando uma área total de 3015 km².

O Concelho de Cascais ocupa uma superfície aproximada de 97,4 km², fazendo fronteira a norte com o Concelho de Sintra, a nascente com o Concelho de Oeiras e a sul e oeste com o oceano Atlântico.

Em virtude entrada em vigor da Reorganização Administrativa Territorial Autárquica, aprovada pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de Janeiro, o Concelho de Cascais é constituído por 5 freguesias:

- União de freguesias de Cascais e Estoril (agrupando as antigas freguesias de Cascais e do Estoril);
- União de freguesias de Carcavelos e Parede (agrupando as antigas freguesias de Carcavelos e da Parede);
- freguesia de Alcabideche;
- freguesia de São Domingos de Rana.

A área de intervenção do PPT localiza-se na freguesia de São Domingos de Rana, situando-se junto ao limite do Concelho de Cascais com o Concelho de Oeiras e com o Concelho de Sintra.

4.2.3 DEMOGRAFIA

População

A área de intervenção do PPT, situada insere-se junto à localidade de Talaíde, confronta a Norte com a freguesia de Rio de Mouro, do Concelho de Sintra. A área de intervenção situa-se a Poente do Tagus Park, praticamente ao lado da área ocupada por este centro empresarial, que pertence à freguesia de Porto Salvo, do Concelho de Oeiras.

Ainda que a freguesia de São Domingos de Rana se situe no limite do Concelho, engloba uma grande área urbana plenamente consolidada, situada sobretudo junto à A5/IC15. Contudo, toda a área limítrofe é essencialmente composta por núcleos urbanos dispersos e em consolidação, como é o caso da zona de Talaíde e arredores.

A proximidade à EN249-3, que por sua vez estabelece ligação direta com a A5/IC15 a Sul, e com a A37 a Norte, assume-se como eixo potenciador do desenvolvimento de toda a área envolvente das 3 freguesias referidas, sendo através desta via que se pode estabelecer ligação direta com o centro metropolitano de Lisboa, fator que se tem assumido como fundamental no processo de urbanização destas áreas e que justifica uma forte presença de movimentos pendulares casa/trabalho e casa/escola nestas zonas, com destino a Lisboa e áreas limítrofes.

No período de 2001-2011 registou-se um aumento populacional no Concelho de Cascais na ordem dos 21%, correspondendo ao segundo maior aumento de população na AML Norte, logo a seguir ao Concelho de Mafra. Em 2011, o Concelho de Cascais ultrapassou o Concelho de Loures, posicionando-se como o 3º Concelho mais populoso da AML Norte.

Analisando os dados dos Censos de 2021, verifica-se, em geral, um abrandamento do crescimento da população residente na Área Metropolitana de Lisboa (apenas +1,7%) e uma perda de população ao nível do Continente de -1,9% relativamente a 2011. Mafra continua a ser o Concelho com maior crescimento (+12,8%), seguindo-se os Concelhos de Cascais com 3,7% e Sintra e Odivelas com 2%, contrariando a tendência negativa registada ao nível de Portugal Continental. A situação de perda de população dos Concelhos de Lisboa e da Amadora mantém-se com menos 1,2% e menos 2,1% respetivamente. O Concelho de Oeiras, que nas

duas décadas anteriores registou crescimentos da população residente superiores a 6%, regista agora entre 2011 e 2021 um ligeiro decréscimo (-0,2%).

Como já referido, as projeções para 2021 mostram que o concelho de Cascais teve um relativo crescimento populacional, correspondendo a uma variação positiva de 3,7%. Os dados de 2011 mostram que no Concelho viviam cerca de 206.479 indivíduos, enquanto que os dados de 2021 indicam 214.158 indivíduos, o que representa um crescimento de 7.679 pessoas. Apesar de o crescimento na última década ter sido inferior, comparativamente com outros períodos, o concelho de Cascais continua a ser o 3º Concelho mais populoso da Área Metropolitana de Lisboa.

Das 4 freguesias do Concelho, a freguesia de Cascais e Estoril é a que regista maior crescimento populacional, considerando que em 2011 era já a que tinha maior número de população. Os dados dos Censos de 2011 indicavam uma população composta por 61.808 indivíduos e de acordo com os dados de 2021, a população corresponde a 64.201 indivíduos, o que representa uma variação positiva de 3,9%.

A freguesia de São Domingos de Rana foi a que apresentou um maior crescimento populacional no Concelho de Cascais, desde 1950 até aos anos 90. De acordo com os dados dos Censos de 2021, a tendência de crescimento populacional nesta freguesia manteve-se, ainda que este acréscimo tenha sido irrisório face a anos anteriores (situação, aliás, de certa forma transversal a todo o território nacional, pois não se têm verificado movimentos migratórios relevantes e a taxa de natalidade se tem mantido relativamente baixa). Em 2011 a população correspondia a cerca de 57.502 indivíduos, enquanto em 2021, a população correspondia a cerca de 59.248 indivíduos, representando um acréscimo de apenas 1.746 indivíduos.

De acordo com os dados dos Censos, a freguesia de São Domingos de Rana corresponde, atualmente, à freguesia com menor número de população residente, tendo tido, ainda assim, uma variação positiva de 3% relativamente a 2011.

Em relação aos indicadores de ordem social, é de referir que já há 10 anos, esta freguesia apresentava, na generalidade, os valores mais altos dos indicadores relacionados com a vulnerabilidade das famílias (ex.: n.º elevado de desempregados e de beneficiários do

Rendimento Mínimo de Inserção/Rendimento Social de Inserção, maior n.º de famílias com apoio económico), bem como os valores mais baixos (ao nível do Concelho) dos indicadores relacionados com a acessibilidade a equipamentos e serviços (ex. relação equipamento/habitante mais baixa do Concelho; cobertura do ensino pré-escolar mais baixa do Concelho).

Relativamente às freguesias envolventes, importa ainda referir que, de acordo com os dados dos Censos de 2021, a freguesia de Porto Salvo perdeu alguma população, tendo tido uma variação de -0,4%. Quanto à freguesia de Rio de Mouro, verificou-se uma variação percentual positiva de crescimento populacional de 4,6%.

Daqui se conclui que esta área, entre os 3 municípios, revela globalmente uma dinâmica de crescimento, e que poderá ser potenciada com a regeneração urbana que o PPT permite trazer para este território.

Tendo ainda em consideração a localização da área de intervenção do PPT, e a sua proximidade com o Centro Empresarial de Talaíde, com o Tagus Park e com o pólo da Universidade Católica Portuguesa – Faculdade de Medicina, o plano tem impacto não só à população residente nas freguesias limítrofes, mas também aos trabalhadores e estudantes que os diversos centros atraem diariamente.

Não estão disponíveis dados quanto ao número de trabalhadores do Centro Empresarial de Talaíde, e bem assim, quanto ao número de pessoas que a Universidade Católica terá futuramente (ainda apenas com o 1º ano do curso em funcionamento). Contudo, assinala-se que só o Tagus Park alberga diariamente cerca de 16.000 pessoas.

Estrutura etária da população

No Concelho de Cascais, o aumento populacional verificado em décadas anteriores estagnou, verificando-se que a faixa etária mais jovem perdeu importância estrutural comparativamente com a população em idade ativa e com a população com 65 ou mais anos, a qual cresceu. A faixa etária com maior peso estrutural corresponde à faixa etária da população ativa (25-64

anos). Em 2011 havia 115.383 pessoas inseridas nesta faixa etária, e em 2021, 111.125 pessoas, verificando-se um decréscimo populacional, com uma variação de -3,7%. A população com 65 ou mais anos teve uma variação positiva de cerca de 24%, verificando-se que em 2011 havia 36.714 pessoas e em 2021, registaram-se 48.471 pessoas).

A freguesia de São Domingos de Rana, por seu lado, acompanhou, de certa forma, a mesma tendência, sendo a faixa etária dos 25-64 anos a que maior população representa, ainda que se tenha verificado um relativo decréscimo. Em 2011, havia 33.266 pessoas e em 2021, 31.743. A população com 65 ou mais anos, representava 8.135 pessoas e em 2021, registaram-se 11.351 pessoas.

Em 2011, a faixa etária dos 0-14 anos correspondia a 10.081 pessoas, enquanto em 2021, correspondia a 9.431.

Quanto à faixa etária dos 15-24 anos, em 2011 havia 6.020 pessoas e em 2021, haviam 6.723.

Como se pode concluir, o contraste maior entre faixas etárias verifica-se relativamente às faixas etárias mais jovens (0-14 anos e 15-24 anos), denotando-se um claro envelhecimento da população, sendo aliás uma situação que tem vindo a ocorrer de forma generalizada em todo o país.

4.2.4 TERRITÓRIO

O Concelho de Cascais tem registado um aumento consistente na densidade populacional desde 1960, apresentando, em 2021, uma densidade populacional de 2.199 hab/km², substancialmente superior à da Área Metropolitana de Lisboa, com 952 hab/km².

A junta de freguesia da união de freguesias de Carcavelos e Parede, é a freguesia com maior densidade populacional, registando valores muito superiores às restantes freguesias caracterizando-se por ser uma freguesia essencialmente urbana.

São Domingos de Rana é a segunda freguesia com maior densidade no Concelho, com 2.909,4 hab/km².

No Concelho de Cascais, é junto ao litoral que se regista uma maior concentração da população, sendo sobretudo no setor sudeste que se regista o maior número de lugares com mais de 2.000 habitantes. O facto de no setor poente do Concelho se encontrar a maior parte do património natural do Concelho, inserido no Parque Natural de Sintra-Cascais (PNSC), constitui uma importante condicionante à ocupação urbana desse quadrante, resultando numa menor densidade populacional nas freguesias de Alcabideche e Cascais e Estoril.

A percentagem de população a viver isolada no Concelho de Cascais (0,2%) é residual, sendo inferior ao valor da AML. Verifica-se que mais de 86% da população reside em lugares com mais de 2000 habitantes, valor semelhante ao da AML, embora ligeiramente inferior.

A percentagem da população a residir em locais com menos de 2.000 habitantes é de apenas 13,5%, semelhante ao valor registado na AML, sendo bastante inferior ao valor que se verifica no Continente.

Hierarquia Urbana

De acordo com o PDM de Cascais (2015), foi definida a hierarquia da rede urbana no Concelho de Cascais efetuada a partir da recolha de indicadores e determinação de ponderações sucessivas com base em critérios distintos – administrativos, demográficos, funcionais e de acessibilidade, foram determinados 5 níveis hierárquicos de núcleos urbanos concelhios, como se descreve seguidamente:

- No 1.º nível a vila de Cascais destaca-se isoladamente no topo da hierarquia;
- No 2º nível da hierarquia destacaram-se 3 sedes de freguesia: Alcabideche, pela presença do novo Hospital de Cascais e de um polo comercial de grandes dimensões, funções com uma área de influência inter-concelhia, e uma taxa de crescimento populacional; Parede, pela sua dimensão demográfica; e Carcavelos, com valores igualmente elevados em todos os critérios;
- No 3º nível hierárquico vêm as sedes das freguesias do Estoril e S Domingos de Rana. Destacam-se ainda S. João do Estoril e Cabeço de Mouro;

- O 4.º nível engloba 12 perímetros urbanos, em que pelo menos um dos critérios é predominante, havendo ainda um défice de complexidade. É nestes aglomerados que se centrarão as opções de criação de novas centralidades;
- O 5.º e último nível abrange 7 pequenos núcleos urbanos, localizados a norte e poente do território.

4.2.5 EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS

Edifícios

A freguesia de São Domingos de Rana é essencialmente composta por edifícios habitacionais, existindo apenas 78 edifícios com outro tipo de uso, de acordo com os dados dos Censos de 2021.

O crescimento populacional reduzido, face a anos anteriores, repercutiu-se de certa forma no número de novos edifícios na freguesia em questão. Sendo uma freguesia composta maioritariamente por edificações destinadas a 1 ou a 2 alojamentos, verifica-se que em 2011 havia 9.770 edifícios, e em 2021, um total de 10.039 edifícios, representando um acréscimo de 269 edifícios, o que revela um crescimento sustentado.

Quanto ao número de edifícios multifamiliares, em 2011 contabilizaram-se 1.985 edifícios, existindo em 2021 um total de 2.026 edifícios, o que representa um acréscimo de 41 edifícios.

Comparativamente às outras freguesias do Concelho, esta freguesia foi a que, em termos percentuais, representou o maior acréscimo do número de edifícios habitacionais no período de 10 anos, tanto do tipo unifamiliar e bifamiliar, como do tipo multifamiliar, demonstrando uma certa dinâmica de crescimento.

Importa ainda referir que a freguesia de São Domingos de Rana apresenta diversas Áreas Urbanas de Génese Ilegal e de loteamentos clandestinos, que se implantaram essencialmente a partir dos anos 70, de forma completamente desordenada. Estima-se a existência de cerca de 6.500 lotes clandestinos.

Alojamentos

O número de alojamentos acompanhou a evolução do edificado, de acordo com os dados dos Censos de 2021.

Em 2011 e em 2021, estavam registados, respetivamente, 26.039 e 26.657 alojamentos familiares, correspondendo a uma variação positiva de 2,4%.

Há ainda a indicação da existência de 14 alojamentos coletivos (edifícios que sejam residência habitual de pelo menos uma pessoa) em 2021, quando em 2011 existiam 19.

4.2.6 ESTRUTURA DINÂMICA ECONÓMICA E DO MERCADO DE EMPREGO

Atividades Económicas

Em 2011, na Área Metropolitana de Lisboa a população economicamente ativa é constituída por 1.405.058 indivíduos, representando cerca de 49,8% da população residente. A população ativa que se encontra empregada é de 1.223.276 indivíduos, representando 43,3% da população residente. A distribuição da população empregada pelos setores de atividade mostra um setor primário residual, um setor terciário que congrega quase 83% da população, com os restantes 16,6% dedicados a atividades do setor secundário.

A evolução da população residente no Concelho de Cascais segundo a atividade económica, permite aferir que o número percentual de empregados entre 2001 e 2011 decresceu cerca de 5,8%, acompanhando a tendência na Área Metropolitana de Lisboa, situação que se ficou a dever às consequências da crise financeira de 2010-2014 em Portugal. Nos últimos 20 anos o setor primário é cada vez mais residual e o setor secundário tem gradualmente vindo a perder peso percentual para o setor terciário (que em 2011 ultrapassava os 86%), o que permite concluir que os serviços e o comércio têm ganho maior peso na economia do Concelho, o que se traduz na maior capacidade de empregabilidade. O Concelho de Cascais, com efeito, é um dos Concelhos com o poder de compra per capita mais elevado do país e, também, um dos que tem a população ativa residente mais terceirizada.

Os valores da taxa de atividade registaram uma diminuição entre 2001 e 2011 fruto das consequências da crise financeira de 2010-2014. Os valores mais elevados em 2011 são registados nos Concelhos de Vila Franca de Xira (54%), Odivelas (52,5%) e Sintra (52,1%). Com os valores mais baixos surgem os Concelhos de Lisboa (47,5%) e Oeiras e Amadora e Cascais (49,5%).

A taxa de desemprego, por sua vez, registou um aumento entre 2001 e 2011, tendo-se registado um valor de 12,1% no Concelho de Cascais, e na ordem dos 12,9% e 12,3% em 2011 nas regiões de Lisboa e Grande Lisboa, respetivamente. O Concelho de Cascais registou valores similares em 2011 (12,1%), ligeiramente inferior ao valor da AML. Comparativamente com os Concelhos da AML Norte, regista-se, com as maiores taxas de desemprego, a Amadora (14,3%), Sintra (13,5%) e Loures (12,9%), tendo os restantes Concelhos registado taxas inferiores ao Concelho de Cascais.

Ao nível das freguesias, a freguesia de Cascais e Estoril registou a taxa de desemprego mais elevada do Concelho, em 2011 e em 2021, seguida pela freguesia de São Domingos de Rana.

Na freguesia de Cascais, verificou-se que, no período compreendido entre 2001 e 2011, o grupo etário onde existe maior taxa de desemprego situa-se entre os 15 e os 24 anos. Nos grupos entre os 25 e os 54 anos a taxa de desemprego é inferior ao valor total do Concelho.

A taxa de desemprego por grupo etário relativamente ao ano 2021 para a área Metropolitana de Lisboa apresentam mesmo perfil relativamente ao grupo etário que regista maior taxa de desemprego.

Por outro lado, a taxa de desemprego na Área Metropolitana de Lisboa entre o 1º trimestre de 2011 e o 1º trimestre de 2022 refletiu as repercussões da crise financeira de 2010-2014 e a redução gradual até 2019, a subida em 2020 devido à pandemia Covid-19 e a recuperação e estabilização até 2022. A evolução da taxa de desemprego no Concelho de Cascais teve a mesma trajetória que a Área Metropolitana de Lisboa.

Na distribuição da população das freguesias do Concelho de Cascais pelos 3 setores de atividades em 2001 e em 2011 constatou-se que o setor terciário é o setor que emprega o maior número de pessoas em todas as freguesias. As freguesias mais litorais e de características

mais urbanas (freguesias de Carcavelos e Parede e Cascais e Estoril) apresentam os valores mais elevados de população empregada no setor terciário, acima da média do Concelho, na ordem dos 88-89%. O setor secundário assume maior relevância nas freguesias de São Domingos de Rana e Alcabideche (tendo vindo a perder peso entre 2001 e 2011), sendo o setor primário meramente residual.

Mercado de Trabalho

No que se refere ao número de empresas existentes no Concelho de Cascais, o setor terciário é claramente dominante (89%) face aos setores primário e secundário (1% e 10%, respetivamente). Também no que toca ao volume de negócios das empresas, o setor terciário é dominante (82%) comparativamente com os setores primário (0,3%) e secundário (18%), sendo ainda aquele que mais contribui para a criação de riqueza no Concelho, com um Valor Acrescentado Bruto (VAB) muito superior (83%) ao registado nos setores primário e secundário (0,2% e 17%, respetivamente). Nas últimas décadas, o município de Cascais tem vindo a consolidar uma estrutura de terciarização, destacando-se as atividades ligadas ao comércio e turismo. No que respeita às empresas do setor secundário, o principal tipo de atividades desenvolvidas insere-se no sector da construção.

Em termos de profissões, os grupos predominantes na Área Metropolitana de Lisboa em 2001 são os grupos 4 (pessoal administrativo e similares), 5 (Pessoal de serviço e vendedores) 7 (operários e artífices) e 9 (trabalhadores não qualificados), situação que se altera ligeiramente em 2011, com perda de importância do grupo 9 em detrimento do grupo 2 (especialistas em profissões intelectuais e científicas). No Concelho de Cascais, no período compreendido entre 2001 e 2011 e 10 anos depois, segundo os censos de 2021, constata-se que houve lugar ao reforço do grupo 2 e ao decréscimo do peso do grupo 9.

4.2.7 EQUIPAMENTOS

A freguesia de São Domingos de Rana é servida por vários equipamentos coletivos, destacando-se os seguintes:

Equipamentos escolares

De acordo com a Carta de Equipamentos Escolares do PDM de Cascais, existem na freguesia de São Domingos de Rana 31 estabelecimentos escolares privados sendo, destes, 18 com o pré-escolar, e 16 estabelecimentos escolares públicos. Destes últimos, um deles (escola de ensino básico do 1º ciclo de Ataíde) pertence ao agrupamento de escolas de Aquilino Ribeiro.

Equipamentos sociais

Segundo a Carta Síntese de Equipamentos Sociais do PDM de Cascais, existem na freguesia de São Domingos de Rana 42 equipamentos sociais.

Equipamentos culturais e recreativos

De acordo com a Carta de Equipamentos Culturais e Recreativos do PDM de Cascais, existem 14 associações culturais e 12 equipamento culturais, que incluem 7 bibliotecas escolares, uma biblioteca, uma escola de formação artística e 3 espaços polivalentes/multifuncionais.

Equipamentos desportivos

Segundo a Carta de Equipamentos Desportivos do PDM de Cascais, existem, de acordo com os estudos de caracterização do PDM de Cascais, 53 instalações desportivas (dados de 2011), destacando-se -se a existência de 6 grandes campos de jogos, 4 pequenos campos de jogos, 9 pavilhões e salas de desporto formativas e 4 piscinas (1 de 25m e 3 de aprendizagem).

Equipamentos de saúde

De acordo com a Carta de Equipamentos de Saúde do PDM de Cascais, existe 1 equipamento da rede de cuidados primários e 2 equipamentos da rede de respostas não hospitalares.

4.3 CARACTERIZAÇÃO PATRIMONIAL

4.3.1 CONTEXTO

Foram realizados trabalhos de sondagens de diagnóstico na AI do PPT, mais concretamente na Rua Tibério, em Talaíde, numa área da designada por Quinta do Serigado, entre 30 de Maio de 2022 a 17 de Junho de 2022, pela empresa especializada Neoépica, Lda., com vista a aferir o potencial arqueológico do local e estabelecer eventuais medidas de minimização a aplicar em fase de projeto/obra.

De acordo com o PDM de Cascais em vigor, o local em causa encontra-se numa área de património arqueológico de nível 1, encontrando-se a Quinta do Serigado classificada como património arquitetónico (ID 3923) nos termos do Anexo II ao Regulamento do PDM de Cascais.

4.3.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E ARQUEOLÓGICO

A “Quinta, ou casal, do Serigado é uma unidade de exploração agrícola plurissecular. O seu antigo portal, cujas cantarias se encontram derrubadas e provavelmente escondidas pela vegetação, aponta para uma origem relacionada com os séculos XVII/XVIII.

A parte urbana é de cariz popular com evidentes intervenções por volta de 1900. Regista um pátio calcetado circundado de telheiros, arribanas, casa de habitação e loja. Atualmente encontra-se em muito mau estado de conservação e com uma patente falta de salubridade, como se pode observar pelas fotografias anexas ao presente Relatório. No terreno existe ainda um aqueduto, com caneiro em cantaria, e que acompanha um caminho rural por campos de lavoura passando perto de um poço, agora com um aerogerador.

Tanto o imóvel principal, como muitos dos elementos referenciados, embora muito degradados, destacam-se pelo seu valor histórico e arquitetónico ao permitir identificar a génese rural da povoação.”

No que se refere ao património arqueológico da região, encontramos na Carta Arqueológica de Cascais (CARDOSO, 1991) referências a fragmentos de ímbrices de época Romana ou Medieval

no sítio designado por nº 115 – Penedo de Talaíde; uma necrópole tardo-romana e visigótica com sepulturas em covacho e do tipo caixa, designada por nº 116 – Necrópole de Talaíde (CNS 140); uma ara romana do século I e outros materiais arqueológicos no sítio designado de nº 117 – Talaíde; duas sepulturas de época romana ou visigótica no sítio designado por nº 118 – Talaíde II; uma sepultura do tipo covacho de época Romana ou visigótica no sítio designado por nº 119 – Talaíde III; três túmulos lajeados no sítio designado por nº 120 – Talaíde IV; e ainda o sítio nº 121, designado por Povoado de Talaíde.

No local em análise identificou-se ainda o sítio Serigado II (CNS 12770), povoado da Idade do Bronze e, já na área circundante, os sítios Talaíde (CNS 11203) – com vestígios de superfície do Paleolítico, Calcolítico, Idade do Bronze e Época Romana; Alto das Cabeças 2 (CNS 11204) – com vestígios de superfície do Paleolítico Inferior e médio, Neolítico e Calcolítico; Alto das Cabeças 3 (CNS 15362) – com vestígios de superfície do Paleolítico, Neolítico, Calcolítico, Idade do Bronze e Romano; e Cotão Velho (CNS 11193) – com vestígios de superfície do Paleolítico inferior e Época Romana.

4.3.3 CARACTERIZAÇÃO ARQUEOLÓGICA

De acordo com o que antecede, conclui-se que na área em causa é possível identificar, consistentemente, uma ocupação antiga, essencialmente de época romana ou visigótica, mas também de épocas mais antigas (Paleolítico, Neolítico, Calcolítico e Idade do Bronze) e que perdurou na época medieval e moderna, com uma ocupação rural de que são exemplo os casais e quintas ali existentes.

Durante os trabalhos arqueológicos efetuados não foram identificados contextos arqueológicos preservados que atestem uma ocupação na área. Estamos perante uma zona onde existiu uma atividade agrícola intensa, comprovada pelas marcas de arados identificadas no substrato geológico em algumas das sondagens realizadas. Por esse motivo, os materiais recolhidos encontram-se misturados, tendo sido identificados materiais líticos em depósitos com cerâmica moderna/contemporânea.

Nas sondagens realizadas foi identificado um possível derrube de um muro de contenção de talude ou de delimitação de propriedades e uma área que, aparentemente, terá sido utilizada como zona de despejo de entulhos de obra.

No entanto, tendo em conta o potencial arqueológico da zona e o facto de terem surgido nas sondagens alguns materiais líticos descontextualizados, considera-se de propor como medida de minimização e salvaguarda o acompanhamento arqueológico de todos os trabalhos de escavação e revolvimento de terras ao nível do subsolo bem como o registo arqueológico de todas as realidades identificadas durante estes trabalhos.

Salienta-se que este relatório preliminar dos trabalhos arqueológicos efectuado e que é anexo ao presente relatório (cf. Anexo I), teve a aprovação da DGPC, conforme o parecer, que também consta em anexo a este relatório (cf. Anexo II).

4.4 CARACTERIZAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS

4.4.1 INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

O empreendimento insere-se em zona urbana parcialmente consolidada, servida por uma rede rodoviária local, a qual liga diretamente à designada Estrada Octávio Pato, que no PDM de Cascais se encontra classificada como uma via de nível 3, de distribuição secundária.

É a partir desta via que para Sul, se faz a ligação com o restante território do Concelho de Cascais e para Norte, faz a ligação com a EN249-3, que se define no Concelho de Oeiras.

4.4.2 INFRAESTRUTURAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A gestão do abastecimento de água no Concelho de Cascais é da competência da Águas de Cascais, que assegura o serviço de fornecimento de água através da respetiva infraestrutura de distribuição.

O abastecimento de água a esta zona do Concelho encontra-se atualmente centralizada na reserva de Cardosas, à cota de 137 metros.

As infraestruturas existentes desenvolvem-se na envolvente da zona urbana a sul, nomeadamente no anel de ligação entre a Rua das Fontainhas e a Rua Dom Afonso IV.

4.4.3 INFRAESTRUTURAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

A gestão das infraestruturas no Concelho de Cascais é da competência da Águas de Cascais, que asseguram o serviço de recolha das águas residuais, através das respetivas redes de coletores gravíticos.

As infraestruturas existentes desenvolvem-se na envolvente da zona urbana a sul, cujas caixas de visita iniciais têm origem a nascente da Rua das Fontainhas e da Rua Dom Afonso IV.

4.4.4 INFRAESTRUTURAS DE ÁGUAS PLUVIAIS E FREÁTICAS

A gestão das infraestruturas no Concelho de Cascais é da competência da Câmara Municipal, que assegura o serviço de recolha das águas pluviais através das respetivas redes de coletores gravíticos.

As infraestruturas existentes desenvolvem-se na envolvente da zona urbana a sul, cujas caixas de visita iniciais têm origem a nascente da Rua das Fontainhas e da Rua Dom Afonso IV.

4.4.5 INFRAESTRUTURAS DE GÁS COMBUSTÍVEL CANALIZADO

A gestão da distribuição de gás combustível canalizado no Concelho de Cascais é da competência da empresa Floene, que assegura o serviço de fornecimento de gás natural através da respetiva rede de infraestruturas.

As infraestruturas existentes desenvolvem-se na envolvente da zona urbana a sul, cuja rede termina na Rua Dom Afonso IV.

4.4.6 INFRAESTRUTURAS DE ELETRICIDADE

A gestão da distribuição de eletricidade no Concelho de Cascais é da competência da E-Redes que assegura o serviço de fornecimento de eletricidade através da respetiva rede de infraestruturas.

4.4.7 INFRAESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES

A exploração das infraestruturas subterrâneas no Concelho de Cascais é da competência da Altice/MEO.

4.4.8 INFRAESTRUTURAS DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS

A recolha dos resíduos sólidos urbanos no Concelho de Cascais é da competência da EMAC, Empresa Municipal Ambiente de Cascais.

Na zona urbana a sul, o sistema é constituído por contentores de superfície, com a capacidade de 800 litros para resíduos indiferenciados e de 2500 litros para resíduos seletivos.

4.5 IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS E VULNERABILIDADES

O PNPT estabelece como medida prioritária, a definição dos diferentes tipos de riscos naturais, ambientais e tecnológicos, em sede de PMOT e consoante os objetivos e critérios de cada tipo de Plano, as áreas de perigosidade, os usos compatíveis nessas áreas e as medidas de prevenção e mitigação dos riscos identificados.

Os IGT devem estabelecer os comportamentos suscetíveis de imposição aos utilizadores do solo, tendo em conta os riscos para o interesse público relativo à proteção civil,

designadamente nos domínios da construção de infraestruturas, da realização de medidas de ordenamento e da sujeição a programas de fiscalização (Lei de Bases da Proteção Civil, art.º 26.º).

O modelo de ocupação territorial proposto pelo Plano deve, portanto, acautelar a proteção da população através de uma ocupação, utilização e transformação do solo que tenha em conta a segurança de pessoas, prevenindo os efeitos decorrentes de catástrofes naturais ou da ação humana.

Na elaboração da proposta de Plano foram considerados os riscos naturais e tecnológicos. Por riscos naturais entendem-se, as cheias, as secas, os sismos, os incêndios florestais de origem natural e algumas situações meteorológicas extremas, como ventos fortes, precipitações e granizo intensos, nevões, trovoadas, vagas de frio e ondas de calor. O risco associado à ocorrência de fenómenos naturais extremos pode comprometer o equilíbrio entre as comunidades e o ambiente natural, provocando frequentemente rutura entre os dois.

Deve assim assumir-se uma atitude preventiva face aos impactes negativos da ocorrência de riscos naturais, concretamente através de boas práticas de planeamento e ordenamento do território.

No âmbito da elaboração do PPT e de entre os vários tipos de riscos naturais, consideraram-se suscetíveis de afetar direta ou indiretamente a estrutura social, os riscos sísmicos.

Os riscos tecnológicos derivados da atividade humana são acontecimentos súbitos não planeados, causadores de danos graves no homem e no ambiente.

Neste contexto, de entre os vários tipos de acidentes tecnológicos suscetíveis de ocorrer na área de intervenção do Plano, identificou-se o risco de incêndio.

A proposta de ordenamento urbano do PPT acautela, através do seu desenho urbano, medidas mitigadoras dos riscos para o interesse público relativo à proteção civil, designadamente no domínio do planeamento da sua rede de infraestrutura viária, dos espaços de desfogo e da valorização dos espaços exteriores.

Enquanto reforço das medidas de mitigação consideradas em sede de planeamento deverá, após a construção dos edifícios, em estrita coordenação com os Planos de Emergência internos, ser elaborado pelo SMPC-Cascais em colaboração com os Bombeiros, um Plano de Emergência externo que abranja a área de intervenção do PPT. Esse Plano poderá inclusive constituir-se como um anexo ao Plano de Emergência Municipal.

4.5.1 RISCOS NATURAIS

A ocorrência de um sismo origina o risco de perdas humanas e económicas, podendo estas ser quantificadas em número de mortos, feridos ou desalojados, custos diretos dos danos ou custos resultantes da interrupção de determinada atividade económica.

A extensão e grau de danificação provocado pelo sismo resultam da intensidade da ação sísmica e da vulnerabilidade dos elementos expostos.

Face à inevitabilidade da ocorrência de sismos em determinadas regiões, a mitigação do risco sísmico passa obrigatoriamente pela diminuição da vulnerabilidade das construções e elementos expostos à sismicidade.

Em termos de quantificação da ação dos sismos, o Concelho de Cascais enquadra-se na Zona A, correspondente às zonas de maior sismicidade no território nacional, conforme delimitação estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de Maio.

Ao nível do risco sísmico, a proposta de Plano contempla a existência de áreas, cujas características (dimensão e desafogo), em caso de ameaça, estarão capacitadas para receber a população e auxiliar a proteção civil em operações de socorro e ações de emergência.

Para além das medidas mitigadoras acima referidas, sublinha-se ainda que o pré-dimensionamento e o traçado das vias foram desenvolvidos de forma a possibilitar a rápida intervenção de viaturas de socorro em caso de emergência.

Em fase de execução do Plano deverão ser adotadas as necessárias medidas de minimização, garantindo-se o cumprimento da legislação em vigor aquando do licenciamento dos edifícios,

nomeadamente o Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes (Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de Maio).

4.5.2 RISCOS TECNOLÓGICOS

A ocorrência de um incêndio urbano origina o risco de perdas humanas e económicas, podendo estas ser quantificadas em número de mortos, feridos ou desalojados, custos diretos dos danos ou custos resultantes da interrupção da determinada atividade económica.

No que concerne ao risco de incêndio urbano, a proposta de Plano atendeu à legislação aplicável, designadamente, o Regime Jurídico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, na sua redação atual) e o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (aprovado pela Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro, na sua redação atual).

A proposta de PPT prevê, como medidas mitigadoras em fase de planeamento, a conformidade com as condições exteriores de segurança e acessibilidade, nomeadamente, garantindo o cumprimento dos critérios de segurança em vias de acesso a veículos de socorro em caso de incêndio e salvaguardando que, mesmo em domínio privado, estas possuirão ligação permanente à rede viária pública e, bem assim, a existência de áreas de desafogo (espaços verdes), nos termos acima demonstrados.

Verifica-se, ainda, a conformidade e pré-dimensionamento das demais infraestruturas e sistemas, nomeadamente da rede de hidrantes, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto, de forma a assegurar a disponibilidade de água em caso de incêndio e a garantir a proteção de pessoas e bens.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, os edifícios previstos no Plano são classificados nos seguintes tipos:

Parcela 1 – Tipo VII

Parcela 2 – Misto do Tipo VIII e IX

Parcela 3 – Tipo VII

Em fase de execução dos Projetos para cada Parcela deverão ser adotadas as necessárias medidas de minimização de risco, através do adequado cumprimento da legislação em vigor, aquando do licenciamento dos edifícios.

5. ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

5.1 DO MODELO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO AO COMPLEXO TERCIÁRIO

A proposta de ocupação urbanística do PPT tem uma dimensão claramente estratégica para o município com uma influência supramunicipal que promove a qualificação dos espaços público/privados, através de uma coerente inserção paisagística das parcelas que o compõem.

Os edifícios propostos irão refletir o programa funcional dos usos definidos, numa linguagem arquitetónica contemporânea que alia estética e funcionalidade às preocupações ecológicas e ambientais, valorizando a sustentabilidade do conjunto, em harmonia com o espaço envolvente próximo.

Como já referido e demonstrado no capítulo do Enquadramento Legal – Enquadramento do Plano nos IGT, no PROT-AML a área de intervenção do PPT encontra-se integrada em Área Urbana a Estruturar e Ordenar. A proposta de ocupação enquadra-se na necessidade de ordenamento e funcionará como um motor para o desenvolvimento sustentável e dinamizador da qualificação espacial e funcional de estruturação desta área do Concelho.

Acresce ainda referir que a área do PPT se localiza junto a um Pólo de IeD, numa zona onde se prevê o reforço dos fluxos e ligações a reforçar entre diversos polos de desenvolvimento.

Com vista a assegurar e reforçar a estruturação e consolidação da rede viária municipal, o PPT contempla a construção, parcial, da via de Nível 3 (Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde), prevista no Programa de Financiamento / Execução da alteração do PDM. A conclusão e o alargamento desta via para 4 faixas, prevista no referido documento do PDM, permitirá,

mais tarde, assegurar a ligação e articulação com o concelho de Sintra, melhorando a acessibilidade em toda esta área.

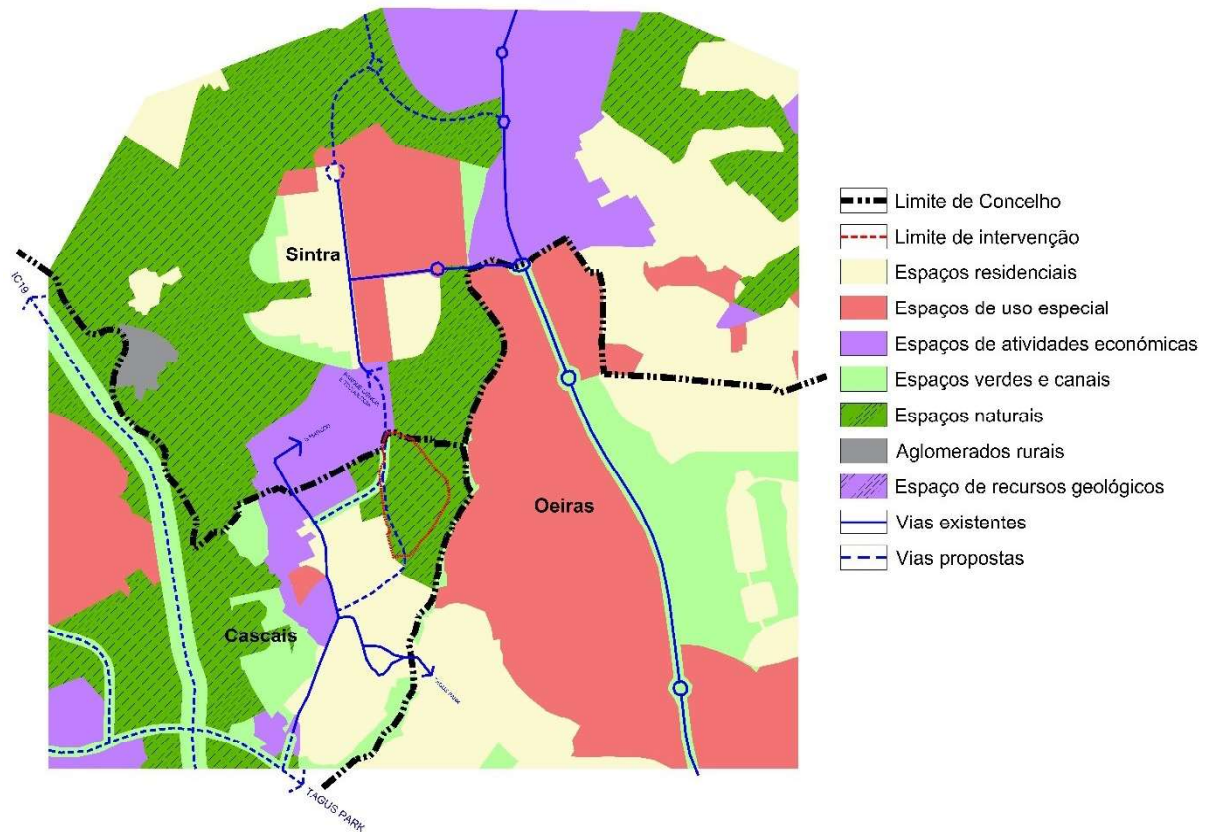


Figura 19. Esquema do PDM em vigor e do Zonamento de Uso do Solo dos Concelhos vizinhos (AutoCad).

Considerando que a proposta do Plano prevê a criação de um Equipamento Público com capacidade para a atração turística Nacional e Internacional, é clara a relação de complementaridade deste equipamento com os diversos polos de desenvolvimento localizados na interceção dos três Concelhos: Tagus Park onde se localiza um polo do Instituto Superior Técnico e o Parque de Ciência e Tecnologia, no qual se encontra instalado um Pólo da Universidade Católica Portuguesa.

De facto, tanto o Concelho de Oeiras como o de Sintra fizeram uma aposta forte, com resultados concretos (Tagus Park e Pólo da Universidade Católica), nesta zona do território.

Este novo empreendimento, contribuirá decisivamente para o reforço da centralidade desta área do Concelho de Cascais, potenciando a regeneração de Talaíde.

5.2 DA SUSTENTABILIDADE SÓCIO – TERRITORIAL E AMBIENTAL

5.2.1 SUSTENTABILIDADE SÓCIO – TERRITORIAL

A localização do equipamento público previsto na proposta do PPT, de acordo com a proposta urbanística, é um fator de promoção da equidade territorial, no sentido em que fomenta a igualdade de oportunidades e a redução de assimetrias territoriais que têm prejudicado a zona de Talaíde diretamente, contribuindo para uma verdadeira e sustentável coesão sócio-territorial.

A intervenção rege-se pela aplicação de princípios de sustentabilidade, a todas as escalas, desde a estrutura verde, aos edifícios, passando pelo espaço público e sua infraestruturização.

A instalação deste equipamento, único no País, contribui para a melhoria sustentada das condições de vida e qualidade urbana da população, quer de Talaíde, quer do Concelho e ainda do território Nacional. Elencam-se os seguintes princípios orientadores:

- Promoção de políticas de descentralização dos investimentos pelo território fundamentadas num desenvolvimento harmonioso e sustentado, onde as diversas dimensões social e ambiental se integram, com vista a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos;
- De sustentabilidade ambiental, encarando a preservação e a valorização ambiental como premissas fundamentais de criação de desenvolvimento;
- De garantia de um correto enquadramento em matéria de proteção ambiental, de ordenamento do território, de urbanismo e de inserção na paisagem;
- A qualificação do território, elegendo o ambiente como fator de competitividade;
- O reforço das acessibilidades;
- A promoção de padrões construtivos qualificados baseados em conceitos ecológicos de otimização energética, de gestão da água, de gestão de resíduos e recolha seletiva;

- A minimização dos impactes ambientais decorrentes das atividades em presença, produtos e serviços, prevenindo a poluição e efetuando uma utilização racional dos recursos;
- A valorização dos recursos humanos, da empregabilidade e do emprego, mediante uma política de formação ativa e a contratação de recursos humanos locais, respondendo a critérios de assiduidade, pontualidade e conhecimento profundo da realidade local, fatores determinantes na promoção da criação de riqueza e bem-estar da comunidade;
- A modernização e diversificação dos equipamentos públicos, da oferta turística do sector comercial, através de uma proposta com valor acrescentado;
- O acesso a equipamentos de lazer e de bens e serviços;
- O incremento do lazer, do desporto e do turismo;
- A potenciação de sinergias privadas como motor dos processos de intervenção e concertação que garantam a integração de objetivos de natureza económica, social e cultural.

A adequação do PPT ao PROT-AML, é espelhada nos objetivos de instalação de uma solução urbanística de qualidade, baseada em funções urbanas de nível superior, com reserva de áreas para espaços verdes, espaço público qualificado e boas acessibilidades intra-concelhias.

5.2.2 SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Os solos presentes na área de intervenção do PPT não se configuram como solos adequados à prática de atividades agroflorestais, pois a camada de solo tem cerca de 40 cm, sendo seguida de formações rochosas. Não é coincidência que a área de intervenção se encontre desprovida de qualquer atividade agrícola ou florestal, sendo essencialmente ocupada por matos.

A proposta urbanística propõe a requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção do PPT e a implantação de amplos espaços verdes privados de uso público, com boa acessibilidade, próximos da população, contribuindo para a concretização do corredor ecológico em “*continuum naturale*” dos terrenos a Nascente, adjacentes à ribeira. Esses

espaços, para além de servirem de apoio e enquadramento da piscina, possuirão áreas de lazer para a prática de desportos ao ar livre.

A acrescer, propõe-se ainda a incorporação de soluções urbanísticas assentes em critérios de arquitetura que promovam uma melhor qualidade ambiental e energética dos espaços construídos, assegurando-se ainda o cumprimento da Diretiva (eu) 2018/844 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de Maio de 2018, que altera a Diretiva 2010/31/UE relativa ao desempenho energético dos edifícios e a Diretiva 2012/27/UE sobre a eficiência energética.

Em concreto, deverão ser implementadas as seguintes orientações:

- Fomento do uso de energias renováveis em detrimento do recurso a energia com origem em combustíveis fósseis emissora de CO₂;
- A valorização da água como elemento de sustentabilidade ambiental, introduzindo sistemas de redução de consumo com a criação de redes de água secundárias, com a consequente redução do volume de drenagem e o seu aproveitamento para águas sanitárias, de rega ou até para o funcionamento dos sistemas de ar condicionado;

Também no que se refere aos materiais de construção, a escolha deverá incidir em materiais sustentáveis, de origem natural, reutilizáveis e/ou recicláveis e com baixo valor de energia incorporada.

A recolha seletiva de resíduos sólidos urbanos, o uso de dispositivos economizadores de energia como contributo para a eficiência energética, a eficiência térmica do edifício geradora de economias ao nível do sistema de ar condicionado e a utilização de revestimentos passíveis de promover uma maior eficiência energética, são contributos inegáveis para o desenvolvimento sustentável preconizado, que decorrem das orientações de responsabilidade social, mas interligadas ao conceito de eficácia empresarial.

5.2.3 CERTIFICAÇÃO DA PROCURA DE SUSTENTABILIDADE

No quadro da procura da sustentabilidade do PPT, foi promovido um processo de avaliação da proposta do Plano, tendo sido seguidos os princípios do sistema voluntário de orientação e

certificação da procura de sustentabilidade LiderA, que acompanhou e certificou o seu desempenho desde a fase inicial do desenvolvimento da referida proposta (ver 14.4).

6. CONTEÚDO E OBJECTIVOS DO PROGRAMA DO PLANO

6.1 OBJECTIVOS GERAIS

O objetivo do Plano é a viabilização no Concelho de Cascais, de um importante investimento, de grande retorno social, cultural e económico, cuja natureza, características e localização asseguram o cumprimento dos pressupostos legais, enunciados no artigo 72.º do RJIGT, de que depende a reclassificação do uso do solo pretendida. A localização deste equipamento de uso público de influência supramunicipal, numa das zonas mais desqualificadas e deprimidas do Concelho, é estratégico e fundamental para a sua regeneração, servindo como um motor de desenvolvimento e requalificação de Talaíde, para além de possibilitar a resolução dos problemas de assimetrias territoriais indesejáveis e descritas nos capítulos anteriores.

Preconiza-se, assim, conforme já referido, a construção de um equipamento de utilização pública: uma Piscina para a aprendizagem e prática de surf, “Wavepool”. Complementarmente, e com vista a assegurar o seu bom funcionamento, e seguindo as boas práticas e necessidades observadas em projetos similares, prevê-se a instalação de um Hotel, de um edifício de apoio ao ensino e prática do surf (equipamentos para atividade física como ginásio e piscina de 25 metros, balneários, restauração, oficinas, etc.) e de um edifício de turismo destinado à instalação de um Hotel de Apartamentos.

Conforme referido, a realização do investimento privado em causa foi considerada estratégica para o município no âmbito do PIP homologado favoravelmente em 2021.



Figura 20. Imagem 3D da potencial implantação da piscina de ondas em Talaíde, Cascais.

A localização dos terrenos nos quais será instalada a piscina de ondas e respetivas edificações associadas, é excelente e única. Salientam-se os seguintes aspetos:

- Localização no Concelho de Cascais e proximidade a Lisboa e a outros municípios de grande concentração populacional (Sintra/Oeiras/Amadora);
- Proximidade de acessos estruturantes de nível regional – A17/IC19 – A5/IC15 – A9/IC18 – A16/IC16;
- Proximidade de polos de desenvolvimento empresariais e de educação (tais como o *Tagus Park*, o Instituto Superior Técnico e a Universidade Católica Portuguesa Faculdade de Medicina);
- Possibilidade de um investimento estratégico numa zona periférica do Concelho.

Tendo o Concelho de Cascais uma forte componente turística ligada ao mar e às atividades desportivas, nomeadamente o *surf*, a piscina de ondas será mais uma âncora de desenvolvimento turístico e desportivo, diferenciando positivamente e posicionando o município como um polo de atração turístico e desportivo, essencial ao desenvolvimento sustentável do território.

Tudo isto contribui de forma decisiva para a coesão social e territorial de uma das zonas mais periféricas do Concelho, contribuindo para a sua regeneração e desenvolvimento ou, por outras palavras, para a sua qualificação urbanística – fomentando ainda o policentrismo assumido como objetivo estratégico municipal [cf. artigo 2.º, n.º 2, alínea a) do Regulamento do PDM (“RPDM”)] e a valorização do *hinterland* do Concelho de Cascais.

Acresce que este equipamento de uso público, supramunicipal, terá também um forte contributo não só para a formação desportiva, sobretudo das camadas mais jovens do Concelho, que beneficiarão da possibilidade de ter aulas de *surf* (desporto Olímpico) e de outras atividades desportivas complementares à piscina de ondas; como também para capacitação física, técnica e segurança, por via da aprendizagem e prática deste desporto num ambiente controlado e vigiado.

Assim, o empreendimento, para além de consolidar a estruturação urbana, nomeadamente de Talaíde, e diversificar a oferta de forma ordenada, envolve ainda a criação de novas vias que promoverão a mobilidade e a acessibilidade, bem como a estruturação do espaço urbano, criando uma malha mais consistente e com maior acessibilidade e mobilidade, com benefícios claros para esta zona periférica do Concelho e para a envolvente, municípios de Cascais, Sintra e Oeiras.

Embora o plano de água da Wavepool seja grande, a verdade é que em termos de consumo de água, o impacto é relativamente diminuto. A construção pelas Águas de Cascais do Reservatório Superior, ainda que não estando ainda operacional, permite o abastecimento de todo o empreendimento e reforça o abastecimento a Talaíde. O Plano estudou diversas alternativas de abastecimento e reaproveitamento de água para a Wavepool, de forma a minimizar os consumos da rede pública.

Prevê-se, aliás, que um investimento desta dimensão sirva também como âncora de outros investimentos que promovam a regeneração e a colmatação de toda esta “área intermunicipal”, ainda desqualificada, embora em processo de terciarização gradual de zonas de atividades económicas e da qualificação urbanística das áreas urbanas de génese mais antiga e/ou ilegal.

Pelo exposto, é inequívoca a existência de fluxos significativos de população, bens e informação que justificam a classificação do solo como urbano – a existência, atual ou programada, de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados e a própria coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Garantir-se-á, assim, o acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais – importando sublinhar estar em causa a criação de um equipamento de utilização coletiva que satisfará necessidades da população local, intermunicipal, regional e mesmo nacional.

Por outras palavras, estando em causa um projeto que prevê, precisamente, o aumento da oferta de equipamentos de utilização coletiva, é inequívoco que o pressuposto ora em apreço, está verificado com a construção da Piscina.

Considerando as características físicas necessárias à instalação de um equipamento desta natureza, é notória a inexistência de solo urbano disponível e comprovadamente necessário ao desenvolvimento do Projeto, nas áreas urbanas existentes no Concelho de Cascais.

Importa ainda referir que a viabilidade económico-financeira do Projeto se verifica, tendo a escolha da localização para a implementação do empreendimento em Talaíde, sido precedida de uma análise profunda de várias vertentes técnicas, económicas e jurídicas, desde logo no respetivo enquadramento cultural e ambiental, mas também pela possibilidade de criação de um motor de desenvolvimento e regeneração desta zona periférica do Concelho.

O equipamento representará um investimento estimado significativo e terá uma capacidade de acolher até cerca de 100 surfistas por hora, recorrendo a tecnologia de ponta, a qual vem sendo constantemente otimizada através de múltiplos anos de investigação e desenvolvimento levado a cabo pela empresa fornecedora da tecnologia Wavegarden – empresa líder a nível mundial no desenvolvimento deste tipo de produtos –, bem como do conhecimento adquirido nas múltiplas Wavepools com esta tecnologia existentes no mundo.

As piscinas de ondas, nas diversas localizações existentes pelo Mundo, já provaram a capacidade de atrair turistas de surf nacionais e internacionais, de criar empregos locais (mais

de 100 empregos diretos) e de fornecer um forte impulso económico e social para a comunidade local.

O PPT permite ainda concretizar a construção de um troço importante da via de Nível 3 (Via Alternativa à Estrada Octávio Pato – Talaíde), prevista no Programa de Financiamento / Execução da alteração do PDM. A conclusão dessa Via e o seu alargamento para 4 faixas será oportunamente concretizado pelo Concelho de Cascais, permitindo a ligação e articulação com o Concelho vizinho de Sintra. Será, assim, reforçada a mobilidade e a acessibilidade desta área periférica e interconcelhia.

Em síntese, portanto, o PPT configura um modelo de ocupação e utilização do território que é *económica e financeiramente sustentável, numa área do Concelho dotada das características físicas e de localização consideradas ideais, na qual inexistia solo urbano disponível, propondo-se um processo de transformação territorial que terá o seu cerne no equipamento desportivo diferenciado proposto, gerando novas dinâmicas qualificadoras da área de intervenção, das zonas circundantes, do Concelho e da própria Região, tudo com um impacto comportável na rede de infraestruturas, a qual, aliás, será melhorada e reforçada neste âmbito.*

6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Preconiza-se a instalação de uma Piscina de Ondas destinada à prática de surf, funcionando como equipamento de utilização coletiva de carácter privado e que, à luz do disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de Setembro, diploma legal que estabelece o regime jurídico das instalações desportivas de uso público, consubstancia uma “instalação formativa”, com uma atividade complementar correspondente à instalação de um Hotel – empreendimento esse, igualmente reconhecido como de interesse para o município de Cascais – para, desde logo, poder albergar os utentes e visitantes do complexo da Piscina de Ondas, de origem nacional ou estrangeira. Complementarmente, preconiza-se a construção de um edifício de natureza turística, onde serão desenvolvidos apartamentos para alojamento por um valor inferior, por forma a dar uma maior resposta à procura expectável que a Piscina de Ondas irá suscitar e potenciar a sua utilização por utilizadores num contexto de alta competição. Pretende-se, para o efeito, criar três parcelas: uma para o Hotel, outra para a Piscina de Ondas e uma terceira para o Hotel de Apartamentos.

Todo o empreendimento terá uma forte aposta ecológica e sustentável, recorrendo a energias renováveis, aproveitamento de águas, preservação e reconversão da paisagem através de espécies autóctones, etc.

A tecnologia utilizada é reconhecida por oferecer uma experiência memorável aos seus utentes através de:

- Ondas ininterruptas, da mais alta qualidade e variedade para níveis de proficiente a iniciante neste desporto;
- Um design natural e atraente, procurando assegurar a adequada inserção paisagística, privilegiando uma integração num ambiente natural, verde e aberto;
- Serviços de elevada qualidade para uma escola de surf de reconhecimento mundial.

Para além disso, o projeto assume um compromisso ao nível do desempenho energético e impacto ambiental, caracterizado por:

- Um consumo de energia de cerca de 350 KWh, que é 10 vezes inferior ao de outras tecnologias com produção pneumática de ondas comparáveis;
- A possibilidade de utilização de sistemas de fornecimento de energia solar autossuficientes;
- Um sistema de tratamento de água projetado de forma a minimizar o consumo de energia e o uso de produtos químicos;
- Um consumo anual estimado de água de cerca de 30.000m³ (0,03hm³) a 50.000m³ (0,05hm³) que representa, por exemplo, um consumo inferior a três ou quatro buracos de um campo de golfe e semelhante ao de uma piscina olímpica;
- A pegada de CO₂ gerada pela condução de um veículo num percurso de 4km até a uma praia é maior do que a pegada de CO₂ gerada com a prática de surf durante uma hora numa wavepool com a tecnologia prevista;
- A utilização de materiais não tóxicos e passíveis de reciclagem na construção da piscina.

O complemento com edifícios de natureza hoteleira, com capacidade para criar valor acrescido na oferta turística atualmente existente no Concelho de Cascais, enquanto destino turístico, quer seja pela infraestrutura que será criada, quer seja pela estratégia de posicionamento do produto turístico a adotar que irá beneficiar o município e a Região, permitirá igualmente potenciar a viabilidade global do projeto, proporcionando uma nova experiência aos turistas que visitem o município de Cascais e, em geral, a Região de Lisboa. Este investimento (que acresce aos já acima referidos) nesta unidade, criará mais de 100 postos de trabalho diretos e indiretos, adicionais aos já referidos na piscina de ondas.

Julga-se, inclusivamente, que a comunicação nacional e internacional, tanto dos hotéis como de todo o complexo, dará um contributo relevantíssimo para criar *awareness* e reconhecimento à região, reforçando o seu carácter de destino turístico para a prática do surf e podendo, mesmo, constituir-se como um micro-destino turístico alicerçado no produto turístico em causa – i.e., a piscina de ondas –, como já sucede noutros empreendimentos semelhantes existentes pelo mundo fora.

A descentralização e a polarização, quer do turismo quer dos equipamentos de nível supramunicipal desejáveis, são alcançadas por este investimento, permitindo uma maior coesão social e territorial.

Importa ainda sublinhar que os benefícios do surf para a saúde física e mental estão hoje comprovados. O contributo que o Projeto traz, nesse domínio, é o de poder estender esses mesmos benefícios a um conjunto mais alargado de potenciais praticantes, num ambiente controlado que pode ser indicado a quem pudesse estar tendencialmente excluído da prática do surf, nomeadamente por razões de saúde. Em síntese, pretende-se aproximar a comunidade ao surf, abrindo também o equipamento em causa à sua utilização a escolas e a universidades, desde logo, no Concelho de Cascais.

A viabilidade económico-financeira do Projeto, e a mais-valia que introduz no município de Cascais em geral e na zona de Talaíde em particular, acrescidas pelos pressupostos enunciados anteriormente, justificam a classificação e qualificação de uso do solo como urbano, por via da elaboração de um plano de pormenor.

6.3 CONCEITO E DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

6.3.1 PROPOSTA URBANÍSTICA

Implantação dos Edifícios

A área de intervenção do PPT tem um potencial evidente, pois a sua localização faz fronteira com dois municípios: Sintra e Oeiras. Para além da diversidade de limites, existem também na envolvente algumas zonas relevantes, com impacto no desenvolvimento local, como o Campus da Universidade Católica Portuguesa em Sintra ou o Tagus Park em Oeiras. A solução de ocupação do terreno visa implementar edifícios com variadíssimos usos e, bem assim, preconiza uma colmatação e consolidação do território urbano de Talaíde Nascente e a respetiva área residencial, industrial, comercial e universitária envolvente.

Não obstante o terreno não ser afetado por condicionantes relevantes que restrinjam a edificação na área de intervenção do PPT, a sua configuração e morfologia limitam a solução urbanística. Assim, este entrave constitui um desafio que acabou por ditar a criação de uma hierarquia dos diferentes usos de Norte a Sul desta área.

Nesse sentido, partindo da implantação da Piscina de ondas na posição imposta pelas condições dos ventos para a geração de ondas perfeitas, desenvolveu-se o estudo de implantação dos edifícios do conjunto.

O edifício do Hub de apoio à piscina, na sua forma curva a acompanha a “praia” da Piscina. Esta imposição formal permite beneficiar de diferentes aspetos, todos eles importantes para o bom funcionamento:

- Boa visibilidade para a piscina;
- Boa orientação solar;
- Proteção dos ventos Norte junto à “praia” da Piscina;
- Aproveitamento do desnível provocado pelos indispensáveis movimentos de terra para a construção da Piscina. O edifício acede - se pelo piso 0 e a piscina localiza-se ao nível -1, diminuindo o impacto quer dos movimentos de terra quer do volume construído.

O acesso ao Hub, faz-se pela sua fachada Norte com a criação de um impasse, permitindo o acesso apenas para tomada e largada de utentes, cargas e descargas, recolha de resíduos e veículos de emergência, dessa forma reduzir o tráfego automóvel na entrada do edifício. O estacionamento para os utentes faz-se a Sul para o parque público existente a Poente da Piscina e também, na parcela 3, nos pisos em cave.

Através da rotunda a Sul possibilita-se o acesso ao Hotel de Apartamentos, bem como às áreas técnicas da Piscina, aos parques de estacionamento e à zona urbana de Talaíde.

Dos parques de estacionamento, acede-se ao Hub por um passeio e por uma ciclovia com uma vista privilegiada sobre a Piscina num miradouro a meio do percurso.

A Norte da Piscina, a uma cota superior, localizar-se-á o estabelecimento Hoteleiro a edificar na Parcela 01, e que terá uma implantação em L, de forma a tirar partido simultaneamente da exposição solar a Sul e a Poente, mas também beneficiando das vistas sobre a piscina proporcionada nos pisos superiores. Os espaços exteriores terão um arranjo paisagístico que permite o enquadramento visual do conjunto, aproveitando o declive existente entre o Hotel e o Hub.

Também no Hotel, o acesso é feito pela fachada Norte com a criação de um impasse, permitindo libertar as zonas a Sul e a Poente de veículos automóveis.

A Sul, na Parcela 3, localiza-se o Hotel de Apartamentos, implantado paralelamente às curvas de nível geradas pelos movimentos de terra indispensáveis para a implantação da Piscina. Essa implantação permite ter um piso semienterrado para Sul e um piso em cave, aproveitando os desníveis do terreno e, do mesmo passo, reduzindo o impacto visual do edifício, principalmente nos acessos ao eventual futuro parque verde de Talaíde e ao Tagus Park (ambos pedonais).

O acesso ao edifício faz-se pela rotunda a Sul que se configura como um acesso comum aos parques de estacionamento e ao Hotel de Apartamentos.

Devido à topografia relativamente acidentada e à necessidade de criar uma superfície plana de grande dimensão para a implantação da Piscina, o movimento de terras será significativo. Em consequência, haverá necessidade de construção de muros de suporte com alguma dimensão,

nomeadamente os necessários para a construção da via de nível 3, que, no entanto, serão provisórios, sendo demolidos com a construção da via de nível 1. Também entre cada parcela, houve a necessidade de criação de muros de contenção de terras que pontualmente excedem os valores regulamentares, mas que salvagam, na medida do possível, a o impacte visual através de arranjos paisagísticos, ou de muros paralelos afastados entre si.

Ainda devido à topografia e aos necessários movimentos de terra para a execução do plano, o PP prevê que os nos pisos em cave, incluindo os pisos semi-enterrados e aqueles em que a maioria do seu volume não esteja localizado abaixo do perfil natural do terreno, seja admitida a construção e utilização de estacionamento privado e áreas técnicas, não sendo tais áreas contabilizadas para o cálculo da superfície de pavimento.

Contudo, nos pisos semi-enterrados dos edifícios onde se instalarem outros dos usos admissíveis previstos no PPT para cada Parcela, essas áreas serão contabilizadas para a superfície de pavimento.

As cotas de soleira indicadas na Planta de Implantação, são ajustáveis, de acordo com os projetos de edificação, podendo variar até 0,50 m, se isso for benéfico para minimizar os movimentos de terras e os impactos visuais.

Em termos de acessibilidade, o PDM de Cascais prevê um troço de Via Proposta de Nível 1 que vai conectar o IC15/A5 com a A37, que passa muito perto da área de intervenção do PPT, e que vai garantir, no futuro, uma acessibilidade mais robusta. Como referido supra, está também prevista a concretização de um troço de Nível 3 (com duas faixas de rodagem) que permitirá a consolidação da rede distribuidora nesta zona de Talaíde Nascente e, ao mesmo tempo, reforçará a ligação ao município de Sintra, a Norte da área de intervenção. Parte da via de Nível 3 será integrada na via principal do Plano, onde também existirá uma rotunda que agilizará o cruzamento da proposta com a via do Plano e com o acesso à Piscina.

Áreas de Cedência Públicas na Área de Intervenção do PPT

As áreas de cedências a concretizar para o domínio público municipal totalizam 13.488,72 m², e correspondem a áreas da rede viária do PPT / I.U.T que incluem arruamentos, vias, passeios, estacionamento e outras áreas de uso público.

No que respeita à rede viária, a via permitirá a ligação viária à futura via distribuidora de nível 3 prevista no PDMC e que se manteve no quadro da última alteração. Atenta a classificação desta via, o respetivo perfil transversal apresentará uma faixa de rodagem com uma largura de 7 metros e passeios com uma largura mínima de 4 metros de cada lado da via.

De forma a assegurar esta ligação futura, será estudada, no âmbito dos futuros projetos para o Plano, a intersecção desta nova via prevista no PDM, com a via principal projetada. É proposto que esta futura intersecção seja efetuada através de uma rotunda com um raio exterior de 20 metros, ou seja um DCI de 40 metros, permitindo desta forma a fluidez necessária do tráfego viário.

A acessibilidade à via principal será assegurada a partir da Rua Dom Afonso IV, permitindo o acesso a uma rotunda com um raio exterior de 14 metros e que possibilitará a distribuição do tráfego viário para as bolsas de estacionamento automóvel da Parcela 02 e para a via principal de ligação do empreendimento, que permitirá aceder ao edifício de Serviços da Parcela 02 e à unidade hoteleira da Parcela 01. Será também a partir desta rotunda que teremos o acesso viário ao edifício da Parcela 03. Esta via principal permitirá também o acesso à via existente designada por Rua das Fontainhas.

A via principal projetada pelo PPT apresenta dois perfis transversais alternativos para adotar em fase de obras de urbanização. Na solução 1 é contemplada uma ciclovia e na solução 2 a ciclovia ficará na via de nível 3, mais própria para o efeito, dando lugar a um separador verde.

Solução 1

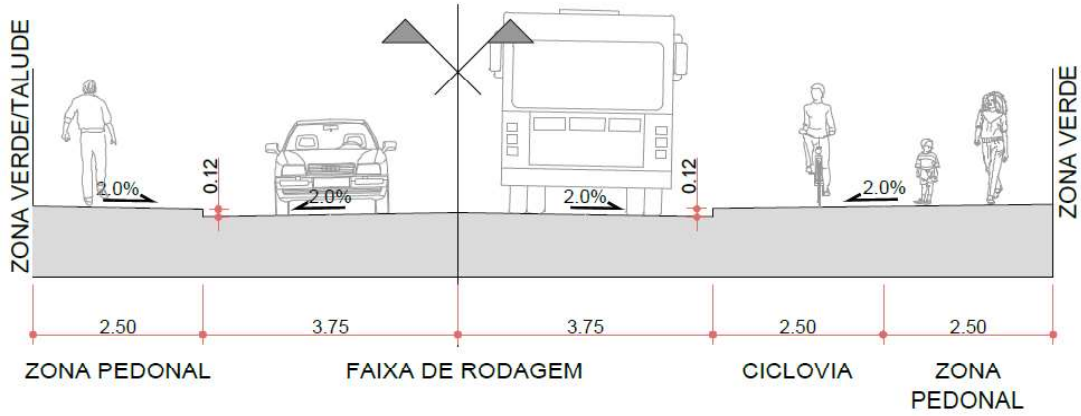


Figura 21 – Perfil transversal da via principal do PPT. Solução 1 (AutoCad).

Solução 2

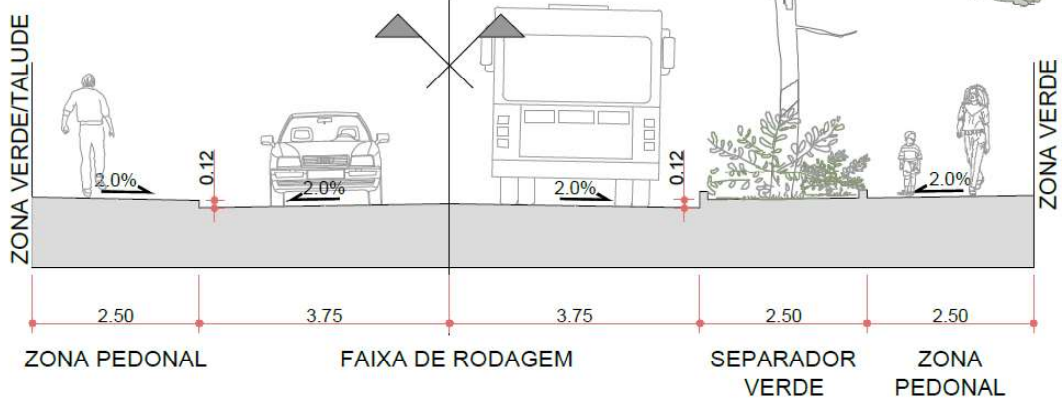


Figura 22 – Perfil transversal da via principal do PPT. Solução 2 (AutoCad).

Parcela 01

A Parcela 01, com 10.938,42 m², localizar-se-á na parte mais a Norte do PPT e destina-se à implantação de um estabelecimento hoteleiro, com características únicas e adequado ao cliente alvo e digno de ser associado a um equipamento relevante, singular e inédito em Portugal. A morfologia do terreno possibilita a implantação de um edifício constituído por 2 volumes em “L”, orientado maioritariamente para Sul, sobre as vistas do vale que marcam a fronteira do Concelho de Cascais com o Concelho de Oeiras. Idealiza-se uma unidade Hoteleira sustentável, criativa, confortável e acolhedora onde se pretende garantir uma experiência completa aos seus hóspedes/utentes, complementada com outras instalações e serviços. O objetivo passa pela instalação de um Hotel que maximize a proximidade e as relações com e entre hóspedes. O Hotel será desenvolvido num máximo de 120 Unidades de Alojamento e 260 camas. Estas unidades estarão devidamente preparadas para acolher tanto os amantes do surf e do litoral Português, como os utilizadores comuns.

Preconiza-se a construção de uma unidade Hoteleira que se distinga no mercado pela sua diversidade, oferecendo aos seus utilizadores, para além das facilidades tradicionais, como Bar e Restaurante, um Centro de Conferências, um espaço flexível para *Coworking* e um privilegiado *Roof Top* com Piscina Exterior, um Spa com Piscina Interior, um Ginásio e um fantástico Bar, onde poderão usufruir das fantásticas vistas que a própria topografia oferece.

Parcela 02

A Parcela 02, com 57.954,81 m², que ocupa mais de 50% da área de intervenção do PPT, posicionar-se-á como epicentro da ocupação com a Piscina de Ondas e respetivos edifícios de apoio. É esta parcela o palco da conceção de um dos equipamentos com mais impacte, relevância e singularidade no país. Este equipamento, apesar de estar ligado à prática desportiva do “surf”, terá acoplados muitos outros complementos de lazer, que no final das contas, preveem que o PPT contemple a maior diversidade de usos concentrada em cerca de 9ha. A Piscina de Ondas e os seus dois grandes planos de água, com cerca de 18.800 m², serão organizados de forma a permitir a geração controlada e customizada de ondas, permitindo o acesso a utilizadores com diferentes níveis de domínio do desporto “surf”. Com efeito, as ondas geradas neste equipamento são contínuas e sem interrupções, com ritmos intensos ou

espaçados, ondulação mais alta ou mais baixa, entre muitas outras opções - permitem a prática a surfistas desde o grau de iniciantes a atletas de alto rendimento. Esta nova tendência ao nível da utilização destas piscinas tem marcado o desporto do surf positivamente, desde logo os iniciantes ficam longe dos perigos do mar e conseguem estar em ambientes seguros e controlados, enquanto que os atletas de alto rendimento podem desenvolver o seu *repertoire*, na medida em que conseguem surfar 365 dias por ano a mesma onda, e tornar a constante em perfeição. A Piscina será orientada a favor dos ventos dominantes em Portugal e terá uma envolvente que apoiará a funcionalidade da mesma. Aquecimento, treino, instrução, assistência, contemplação e lazer são funções que acompanharão ativamente este equipamento. Na envolvente da Piscina de Ondas localizar-se-á um edifício de apoio, denominado por “HUB” que concentrará todos os espaços fechados de apoio à atividade realizada na Piscina de Ondas. Nele poderemos encontrar uma Piscina interior para treino dos atletas, vestiários, instalações sanitárias, escolas de “surf”, aluguer de materiais, áreas administrativas, áreas de colaboradores, posto médico, manutenção, áreas técnicas e lojas, tudo relacionado e dedicado com a prática desportiva em questão. O edifício “HUB” abrangerá também no seu *Roof Top* uma área de restauração e uma zona de apoio a atividades corporativas, que possam vir a ser independentes da piscina, mas que oferecem um ambiente completamente distinto. Por fim, esta parcela acomodará, mais a Sul, a principal zona de estacionamento do PPT, que visa o apoio não só da piscina, mas também das restantes parcelas propostas.

Parcela 03

Por último, mas não menos importante, a Parcela 03, com 7.797,08 m². Esta parcela destinar-se-á à construção de um estabelecimento hoteleiro, na tipologia de Hotéis-Apartamentos que complementar funcionalmente o Hotel e o conjunto da Piscina de Ondas a implantar nas Parcelas 1 e 2. Para além do elemento que colmata a Sul o PPT, este edifício marca a transição de um equipamento desportivo para a área residencial de Talaíde Poente. Dada a topografia acidentada do terreno, optar-se-á por juntar ao edifício habitacional, um embasamento que

permite ter 2 pisos de estacionamento, aumentando assim a oferta de estacionamento disponível no PPT.

6.3.2 ESPAÇOS EXTERIORES

No quadro do projeto de arquitetura paisagista a desenvolver em sede de licenciamento serão elaborados os arranjos dos espaços exteriores da área de intervenção que visam assegurar a criação de um ambiente intimista, em consonância com a arquitetura e com as exigências do lugar, que fomente práticas saudáveis e o bem-estar dos visitantes. O objetivo passa por trazer uma paisagem equilibrada, quer em termos visuais, quer em termos ecológicos, de usos, funções e de sustentabilidade, que têm em vista a melhoria da qualidade de vida da população local e dos utentes do equipamento. A melhoria das condições desportivas locais, a criação de espaços de lazer e de estadia, abrangerão toda a área de intervenção de modo a criar uma continuidade exterior e complementaridade entre as várias zonas de Talaíde Poente, inclusive com os municípios envolventes.

A proposta para os espaços exteriores acompanhará, como projeto de especialidade, os projetos de arquitetura e de obras de urbanização, devendo observar os seguintes princípios orientadores para garantir a dinâmica de funcionamento pretendido para o PPT e, simultaneamente, definir estratégias de valorização do espaço exterior, privilegiando a sua localização particular:

- A Valorização estética associada a princípios de sustentabilidade ecológica;
- Melhorar as condições biofísicas e paisagísticas presentes, acrescentando valor ecológico;
- Potenciar e direcionar sistemas de vistas privilegiadas;
- Alargar a utilização do espaço exterior;
- Gerar e oferecer atividades exteriores;

- Integrar zonas de estar e espaços funcionais;
- Organizar o espaço exterior em função do modelo de negócio.

A proposta para os arranjos dos espaços exteriores seguirá, assim, os princípios orientadores definidos, tendo em vista a sua articulação com a Piscina de Ondas, equipamentos, edifícios propostos e a envolvente. Para isso, foi idealizado um conceito que assentará na procura de uma linguagem plástica identitária que seja extensível a toda a área de intervenção, que se adapte aos princípios orientadores e se integre com a envolvente.

O terreno da área de intervenção do PPT encontra-se numa encosta voltada a Sul, com uma altitude que varia entre a cota 156m (ponto mais alto do terreno) e os 122m (34m de desnível). Os declives do terreno são um dos fatores mais importantes a considerar na implantação, constatando-se que existe uma uniformidade de pendente suave (2 a 8%), evidenciando-se quebras de declive junto aos extremos do terreno.

A topografia declivosa transformou-se no conceito e elemento modelador que potenciou o aparecimento de uma variedade de acontecimentos, características da paisagem, como miradouros, zonas de estar, terraços, áreas de lazer e a inclusão de atividades como o skate park, paredes de escalada, mantendo a unidade do conjunto e um funcionamento integrado.

O desenho urbano deverá criar espaços exteriores de qualidade, de grande plasticidade e cromatismo, mas de baixos custos de instalação e de manutenção, recorrendo-se para isso a espécies autóctones e tradicionais da paisagem portuguesa que estejam bem-adaptadas ao local e fomentem a biodiversidade.

Para além da componente funcional e estética, pretende-se valorizar e reforçar a componente ecológica e a sustentabilidade biofísica e ambiental intrínseca. Pretende-se criar uma identidade para o conjunto e integrar o programa no terreno, gerando plataformas da encosta e criando novas ambiências para os utentes.

A estrutura arbórea será reforçada e localizada estrategicamente para potenciar o surgimento de locais de sombra, gerir vistas, assinalar entradas e enquadrar espaços.

A utilização de vegetação pioneira e autóctone e bem-adaptada às condições bioclimáticas locais será fundamental na integração do conjunto e garantia para o sucesso das plantações, conseguindo simultaneamente, reduções de carga de manutenção.

O desenvolvimento sustentável, que aqui se refere, subentende uma preocupação integradora tanto com a qualidade de vida no tempo presente, mas também das gerações futuras, pelo que têm de ser imperiosamente considerados a proteção dos recursos vitais e os fatores de coesão social (igualdade de oportunidades para todos). Assim, o desenvolvimento far-se-á harmoniosamente entre economia, sociedade e natureza, implicando o respeito pela biodiversidade e recursos naturais, e coresponsabilização dos cidadãos, através da promoção do acesso à informação e da sensibilização ambiental.

6.3.3 OUTROS ASPETOS

No intuito de fomentar a reciclagem e reutilização da água, é proposta a recolha das águas pluviais provenientes do edifício de serviços em tanques de rega integrados nas respetivas parcelas e que servirão todo o espaço verde privado, complementada com a separação e reutilização das águas residuais domésticas.

A concretização deste plano de pormenor terá grande impacto em diversos sistemas estruturantes e relevantes a escalas locais, municipais, supramunicipais e nacionais. Seguem-se alguns tópicos que ajudam a perceber o impacto do PPT:

- Relevante investimento privado num equipamento de utilização pública;
- Apoio à estratégia local e nacional de promoção do surf enquanto bandeira turística;
- Impacto social;
- Aceleração da coesão local e intermunicipal;
- Promoção de estratégias de sustentabilidade;

- Geração de emprego;
- Melhoria das acessibilidades;
- Impacto no PIB.



Figura 23. Sugestão de Ocupação do PPT (AutoCad).

7. DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS

7.1 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

O PPT prevê a reclassificação da área de intervenção para solo urbano, qualificando a totalidade como Espaço Estratégico de Atividades Económicas e em Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas.

7.1.1 ESPAÇO ESTRATÉGICO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS E ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO A INFRAESTRUTURAS

No Espaço Estratégico de Atividades Económicas e no Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas, serão admitidos os seguintes usos, consoante as parcelas que constituirão esta categoria funcional, tal como identificadas na Planta de Implantação:

- a) Parcela 01 – Estabelecimento hoteleiro;
- b) Parcela 02 – Equipamento, Comércio e/ou Serviços;
- c) Parcela 03 – Estabelecimento hoteleiro;
- d) Área 01 - Áreas de Cedência – Rede viária do PPT / I.U.T que inclui arruamentos, vias, passeios, estacionamento e espaços verdes públicos.

As áreas integradas nas Parcelas 01, 02 e 03, para as quais não se prevê a ocupação por edificações, arruamentos ou por outras infraestruturas, corresponderão a espaços verdes privados.

7.1.2 PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

Cada uma das parcelas constituintes terá a seguinte capacidade edificatória e de ocupação:

- a) Parcela 01:

Número máximo de pisos: 5 pisos e 2 pisos em cave

Área máxima de implantação: 6.120,00m²

Superfície de pavimento máxima: **12.000,00m²**

Unidades de Alojamento máximo: 120

Nº máximo de camas: 260

Altura máxima da edificação: 20,00m

Área máxima de impermeabilização: 6.035,00m²

b) Parcela 02:

Número máximo de pisos: 4 pisos e 2 pisos em cave

Área máxima de implantação: 8.900,00m²

Superfície de pavimento máxima: **7.000,00m²**

Altura máxima da edificação: 20,00m

Área máxima de impermeabilização: 35.800,00m²

c) Parcela 03:

Número máximo de pisos: 5 pisos e 3 pisos em cave

Área máxima de implantação: 4.850,00m²

Superfície de pavimento máxima: **10.000,00m²**

Unidades de Alojamento máximo: 100

Nº máximo de camas: 200

Altura máxima da edificação: 20,00m

Área máxima de impermeabilização: 4.080,00m²

d) Área 01 / Área de Cedência:

Área de cedência corresponde á área A01: 13.488,72m²

Área máxima total de impermeabilização: 54.107,42m²

7.2 ESTRUTURA VERDE

Os espaços verdes privados, os espaços verdes de proteção a infraestruturas e os espaços verdes de utilização coletiva, farão parte integrante da estrutura ecológica urbana do PPT. Estes espaços constituem o suporte indispensável ao funcionamento sustentável do solo urbano e serão devidamente valorizados, como já referido, através de intervenção paisagística adequada ao local, de modo a garantir uma interligação coerente com as áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, adjacentes à área de intervenção, integrando-se na mesma, garantindo assim o *Continuum naturale*.

8. ACESSOS E CIRCULAÇÃO

8.1 ACESSOS VIÁRIOS E PEDONAIS

Todos os acessos viários e pedonais serão feitos a partir da via estruturante do Plano, localizado no seu limite Poente, que fará parte integrante do domínio público, tal como já referido.

Os arruamentos internos das parcelas serão de cariz privado, permitindo o acesso aos edifícios por proprietários, visitantes, clientes, trabalhadores e veículos de emergência.

Todos os acessos da área de intervenção do PPT cumprirão com as normas técnicas constantes do Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais (Decreto-Lei nº 163/2006, de Agosto), na sua redação atual.

Os acessos cumprirão de igual modo com as normas técnicas constantes do Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios (Decreto-Lei nº 220/2008, de 12 de Novembro), na sua redação atual.

Todos os arruamentos cumprirão ainda com as características técnicas constantes do PDM e RMUE de Cascais.

8.1.1 SERVIDÃO DE PASSAGEM

Na Parcela 02, o arruamento de acesso viário e pedonal será constituído como uma servidão de passagem, pois somente a partir deste, será possível aceder ao estacionamento e Áreas Técnicas da Parcela 03.

8.2 ESTACIONAMENTO

O estacionamento previsto na área de intervenção do PPT distribui-se por cada uma das parcelas, da seguinte forma:

a) Parcela 01:

O número mínimo de lugares de estacionamento de ligeiros definido no Estudo de Mobilidade e Estacionamento do PDM é de 76 unidades. Este valor será aferido com exatidão em fase de licenciamento das parcelas onde se consideram os valores constantes do Regulamento do PDM de Cascais.

b) Parcela 02:

O número mínimo de lugares de estacionamento de ligeiros definido no Estudo de Mobilidade e Estacionamento do PDM é de 232 unidades. Este valor será aferido em fase de licenciamento das parcelas.

c) Parcela 03:

O número mínimo de lugares de estacionamento de ligeiros definido no Estudo de Mobilidade e Estacionamento do PDM é de 37 unidades. Este valor será aferido com exatidão em fase de licenciamento das parcelas onde se consideram os valores constantes do Regulamento do PDM de Cascais.

d) Área 0 – Arruamento público:

Previsão de 2 lugares para pesados e 1 lugar para autocarro para tomada e largada de passageiros.

Independentemente dos valores acima apresentados, caso o número de lugares de estacionamento venha a divergir do proposto, consoante os projetos de licenciamento referentes a cada uma das parcelas, deverão estes ser aferidos e calculados de modo a cumprir com os valores mínimos previstos no PPT.

9. INFRAESTRUTURAS PREVISTAS

9.1 INFRAESTRUTURA VIÁRIA

Caracterização Geral

O empreendimento insere-se em zona urbana parcialmente consolidada, servida por uma rede rodoviária local, pelo que em termos de acessibilidades ao empreendimento prevê-se a execução de uma futura via estruturante, que se desenvolve no sentido norte-sul, e que permitirá a ligação ao futuro arruamento contemplado no âmbito do PDM em vigor.

À luz do referido Plano, tal arruamento está classificado como via distribuidora de nível 3, pelo que o perfil transversal apresentará uma faixa de rodagem com uma largura de 7,00 metros e passeios com uma largura mínima de 4,00 metros de cada lado da via. É previsto também a construção de uma ciclovia, implantada entre o passeio direito e a faixa de rodagem.

Em resumo, na sua articulação com a envolvente urbana e com o empreendimento, propõe-se um conjunto de ligações que se discriminam infra, de norte para sul:

- ligação à Parcela 01 através de uma intersecção em T, considerando o prolongamento futuro da via estruturante para norte, terminando esta em zona de impasse;
- ligação à zona norte da Parcela 02, através de uma intersecção em T;
- ligação à Rua das Fontainhas através de uma intersecção em T;
- ligação à zona de estacionamento da Parcela 02, a sul, bem como à Parcela 03, através de um cruzamento giratório com um raio exterior de 14 metros, que assegura simultaneamente a ligação à Rua Dom Afonso IV.

As vias de acesso internas das Parcelas apresentam uma largura mínima da faixa de rodagem de 6.00 metros, sendo em casos pontuais superiores de forma a permitirem a manobra de veículos de maiores dimensões, nomeadamente veículos de combate a incêndio e veículos pesados de passageiros. O pavimento destas vias será dimensionado de forma a permitir a utilização destes veículos sem condicionantes.

Caracterização planimétrica e altimétrica das vias

No quadro seguinte resumem-se as características das vias a intervir, detalhando em termos planimétricos e altimétricos.

Designação	Comprimento (m)	Elementos em planta			Elementos em perfil			
		Extensão alinhamentos rectos (m)	Extensão alinhamentos curvos (m)	Raios curvatura (m)	Extensão traneis (m)	Inclinação traneis	Extensão curvas (m)	Raio curvas concordância (m)
Via 1	357,700	240,573	117,127	60/80/150	279,600	1% a 10%	78,100	70 a 800
Rotunda norte	100,531	-	100,531	16,00	51,531	1% a 2,5%	49,000	700,00
Rotunda sul	87,965	-	87,965	14,00	47,965	5,00%	40,000	200,00
R. das Fontainhas	16,394	16,394	-	-	5,990	2% e 15%	10,400	80,00
R. D. Afonso IV	45,519	37,502	8,017	30,00	20,519	2% e 14,5%	25,000	200,00
Via Acesso moradia	36,063	23,742	12,321	15,45	19,563	1% e 10%	16,500	150,00
Via acesso parque	29,715	16,365	13,35	30,00	20,715	2% e 6,5%	9,000	200,00

Designação	Comprimento (m)	Elementos em planta			Elementos em perfil			
		Extensão alinhamentos rectos (m)	Extensão alinhamentos curvos (m)	Raios curvatura (m)	Extensão traneis (m)	Inclinação traneis	Extensão curvas (m)	Raio curvas concordância (m)
Via 1	378,878	261,751	117,127	60/80/150	290,778	1% a 10%	78,100	70 a 800
Rotunda sul	87,965	-	87,965	14,00	47,965	5,00%	40,000	200,00
R. das Fontainhas	16,394	16,394	-	-	5,990	2% e 15%	10,400	80,00
R. D. Afonso IV	45,519	37,502	8,017	30,00	20,519	2% e 14,5%	25,000	200,00
Via Acesso moradia	36,063	23,742	12,321	15,45	19,563	1% e 10%	16,500	150,00
Via acesso parque	41,579	28,229	13,35	30,00	32,579	2% e 6,5%	9,000	200,00

Quadro 02. Características das vias a intervir.

9.2 INFRAESTRUTURA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Caracterização Geral

A gestão do abastecimento de água no Concelho de Cascais é da competência da Águas de Cascais, S. A. que, na qualidade de Entidade Gestora do Sistema Municipal de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais de Cascais, assegura o serviço de fornecimento de água através da respetiva infraestrutura de distribuição.

O abastecimento de água a esta zona do Concelho encontra-se atualmente centralizada na reserva de Cardosas, à cota de 137 metros, o que permite disponibilizar uma pressão muito reduzida.

De forma a dotar esta zona alta do Concelho de condições de pressão adequadas, foi recentemente construído o reservatório Superior, implantado à cota de soleira de 164 metros, cuja conduta distribuidora mestra se desenvolve ao longo da Estrada Octávio Pato com o diâmetro de 250 mm, o que representa um aumento de 27 metros na pressão disponível.

Desta conduta será prevista uma derivação que se prolongará ao longo da futura via estruturante, a partir da qual serão servidas as construções afetas às 3 parcelas, terminando na ligação à infraestrutura existente na Rua Dom Afonso IV, sendo esta dimensionada atendendo aos consumos espectáveis para esta zona alta do Concelho.

À entrada de cada parcela localizar-se-á o respetivo contador, a partir do qual o ramal se prolongará até à ligação aos reservatórios privativos de acumulação de água para as diversas finalidades, entre as quais:

- Reservatório de água potável para consumo humano, a prever na área técnica dedicada;
- Reservatório de água para serviço de incêndios, a prever na área técnica dedicada.

O ramal será dimensionado de acordo com os caudais referenciados no ponto seguinte, podendo, no entanto, ser condicionado pelo caudal de incêndio, caso se conclua ser vantajosa a inclusão de marcos de incêndio ao longo do seu traçado, alimentados diretamente a partir da rede pública.

As redes de distribuição de água de cada parcela, terão origem nos reservatórios, a partir das respetivas centrais eletromecânicas de bombagem, anexas aos próprios reservatórios, sendo diferenciadas por tipo de utilização.

Análise dos consumos

Num cenário de total ocupação, o empreendimento gerará um consumo doméstico diário estimado em 130,75 m³, o que considerando as condições de alimentação baixo indicadas, corresponderá a um caudal uniforme de 2,27 l/s, valor pouco significativo face à capacidade de abastecimento da rede de infraestruturas existente:

- Parcela 01, sendo proposta para a unidade hoteleira uma capitação diária de 250 litros por cama. Considerando 240 camas, serão solicitados 60 m³/dia. Uma vez que o abastecimento se processará para o reservatório de armazenamento e regularização do hotel, e considerando ainda a eventualidade de se evitar o fornecimento de água em períodos de ponta, estimados em 8 horas diárias, a adução processar-se-á em 16 horas, resultando um caudal de 1,04 l/s.
- Parcela 02, para o edifício do Hub, estima-se uma utilização afeta a população fixa de 20 habitantes e uma população flutuante de 1000 utilizadores por dia. Para uma capitação unitária

de 100 litros e de 50 litros diários, respetivamente, resulta um caudal diário de 52 m³. Considerando as condições acima referenciadas de alimentação ao reservatório em 16 horas, o caudal rondará 0,90 l/s.

Relativamente à Piscina, dada a dimensão do espelho de água e a sua intensa utilização, apresenta um consumo médio diário de cerca de 132 m³ / dia, o que para a sua dimensão e para a capacidade de utilização que possibilita, não pode ser considerado excessivo. Os consumos da Piscina serão assegurados a partir de furos de captação, sendo apenas solicitada a rede camarária em situação pontual de emergência, por falha no sistema de captação. Estes valores não consideram possíveis esvaziamentos/enchimentos necessários cujo volume representa 30.000 m³. Por outro lado, não considera também a recolha das águas da chuva na bacia da piscina que, de acordo com a análise de pluviosidade média na zona, tem um impacto anual de 17.000 m³. Estes valores deverão ser aferidos com maior precisão em fase de licenciamento.

Sublinha-se que o desenho e o funcionamento propostos para a piscina de ondas para surf, propiciam a limpeza natural da água, reduzindo assim a necessidade da sua substituição. Com efeito, tal é o que decorre da conjugação dos seguintes fatores:

- as ondas têm um impacto muito positivo na circulação e limpeza da água;
- a geração de ondas cria fortes correntes, tornando soluções convencionais de recirculação de água inadequadas;
- a recirculação natural das ondas garante que não haja áreas mortas e ajudar a reciclar o volume total de água dentro da piscina 4 vezes em 1 hora;
- o quebrar das ondas causa uma oxigenação adicional da água;
- o número consideravelmente menor de utilizadores por metro cúbico de água – poluição muito menor- minimiza os tratamentos necessários com elementos químicos.

- Parcela 03, cuja ocupação se estima em 75 habitantes, considerando uma população, P, por fogo, correspondente à tipologia T, de P=T+1 habitante. Para uma capitação unitária de 250 l /habitante e no pressuposto de que será centralizada a distribuição de água a partir de um reservatório, o caudal correspondente para uma adução em 16 horas totalizará 0,326 l/s.

Assim, nenhum dos consumos se pode considerar excessivo ou fora do comum para os usos previstos.

Dimensionamento

A infraestrutura a prever será dimensionada de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o regulamento geral dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água e de drenagem de águas residuais e demais regulamentação municipal.

9.3 INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

Caracterização Geral

A gestão das águas residuais domésticas no Concelho de Cascais é da competência da Águas de Cascais, que asseguram o serviço de recolha através das respetivas redes de coletores gravíticos.

A infraestrutura existente desenvolve-se na envolvente da zona urbana a sul, cujas caixas de visita iniciais têm origem a nascente da Rua das Fontainhas e da Rua Dom Afonso IV.

Com a implementação do empreendimento e conseqüentemente com a execução da futura via estruturante, será prevista a instalação de uma rede gravítica de drenagem de águas residuais domésticas, que se estenderá graviticamente de norte para sul, terminando na ligação ao existente, sendo que esta deverá assegurar o caudal afeto à drenagem da zona urbana sob sua influência, na qual se integra o empreendimento.

Será assim esta nova infraestrutura que serão previstas as ligações provenientes das parcelas que integram o empreendimento, sendo para tal instalada no limite de cada unidade a respetiva caixa de ramal.

Constituindo a sustentabilidade ambiental uma das preocupações atuais, deverá equacionar-se a possibilidade de implementar a separação das águas residuais, sendo as águas negras rejeitadas no sistema público, enquanto se procurará proceder ao reaproveitamento das águas cinzentas, através de equipamento adequado, onde serão tratadas e posteriormente utilizadas para rega e outros tipos de utilização;

Análise dos caudais residuais domésticos

Considerando a situação mais desfavorável de não reaproveitamento das águas cinzentas, os caudais rejeitados serão os especificados no capítulo do abastecimento de água, num total de 130,75 m³/dia, o que considerando as condições de drenagem baixo indicadas, corresponderá a um caudal uniforme de 4,54 l/s, valor pouco significativo face à capacidade de escoamento da rede de infraestruturas existente:

- Parcela 01, sendo proposta para a unidade hoteleira uma capitação diária de 250 litros por cama., serão produzidos 60 m³/dia considerando que a totalidade da água de consumo será drenada para o exterior. Sendo expectável que este volume seja produzido num período diário de 8 horas, o caudal em ponta uniforme totalizará 2,08 l/s.

- Parcela 02, para o edifício do Hub, estima-se uma utilização afeta a população fixa de 20 habitantes e uma população flutuante de 1000 utilizadores por dia. Para uma capitação unitária de 100 litros e de 50 litros diários, respetivamente, resulta um caudal diário de 52 m³. Considerando as condições acima referenciadas, o caudal de ponta rondará 1,81 l/s.

- Parcela 03, cuja ocupação se estima em 75 habitantes, considerando uma população, P, por fogo, correspondente à tipologia T, de P=T+1 habitante. Para uma capitação unitária de 250l/habitante e nos pressupostos anteriores, o caudal totalizará 0,651 l/s.

Dimensionamento

A infraestrutura a prever será dimensionada de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o regulamento geral dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água e de drenagem de águas residuais e demais regulamentação municipal.

9.4 INFRAESTRUTURA DE DRENAGEM E APROVEITAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E FREÁTICAS

Caracterização Geral

A gestão das águas pluviais no Concelho de Cascais é da competência da Câmara Municipal, que assegura o serviço de recolha através das respetivas redes de coletores gravíticos.

A infraestrutura existente desenvolve-se na envolvente da zona urbana a sul, cujas caixas de visita iniciais têm origem a nascente da Rua das Fontainhas e da Rua Dom Afonso IV.

Com a implementação do empreendimento e conseqüentemente com a execução da futura via estruturante, será prevista a instalação de uma rede gravítica de drenagem de águas pluviais, que se estenderá graviticamente de norte para sul, terminando na ligação ao existente, sendo que esta deverá assegurar o caudal afeto à drenagem da zona urbana sob sua influência, na qual se integra o empreendimento.

Será assim nesta nova infraestrutura que serão previstas as ligações provenientes das parcelas que integram o empreendimento, sendo para tal instalada no limite de cada unidade a respetiva caixa de ramal.

Esta infraestrutura terá em consideração a necessidade de esvaziamento pontual da piscina de 30.000 m³ para efeitos de manutenção, cuja drenagem processar-se-á para a rede pluvial municipal existente na envolvente sul, cujo tempo de duração será função do ponto de ligação, sendo este de 21 horas, caso se opte pela ligação ao coletor DN500 existente na Rua D. Afonso IV ou de 4 horas se a ligação se processar no coletor DN1000 localizado na Estrada Octávio Pato. A definição da solução a adotar será aferida em fase de projeto de licenciamento.

Deverá ser sempre garantido que a descarga da piscina nunca ocorrerá durante um período de precipitação ou mesmo próximo de um período de chuvas recentes, de forma a garantir-se a sua capacidade de escoamento para uma ou para a outra ocorrência mencionada.

Constituindo a sustentabilidade ambiental uma das preocupações atuais, deverá equacionar-se a implementação das seguintes medidas para o empreendimento:

- o aproveitamento das águas pluviais para rega e outros tipos de utilização;
- a infiltração das águas pluviais em excesso, no terreno. É intenção dotar as parcelas com um sistema de recarga artificial da água pluvial no subsolo com o objetivo de promover o equilíbrio hidrológico da zona, pelo que se propõe, como uma das soluções, a execução de bacias de retenção e de infiltração de forma a potenciar a infiltração das águas no subsolo, minimizando os efeitos provocados por fenómenos de precipitação intensa, não sendo, no entanto, de excluir outras soluções que visem o mesmo objetivo.

Dimensionamento

A infraestrutura a prever será dimensionada de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o regulamento geral dos sistemas públicos e prediais de distribuição de água e de drenagem de águas residuais e demais regulamentação municipal.

9.5 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL

Caracterização Geral

A gestão da distribuição de gás combustível canalizado no Concelho de Cascais é da competência da empresa Floene, através da Lisboagás, que assegura o serviço de fornecimento de gás natural através da respetiva rede de infraestruturas.

As infraestruturas existentes desenvolvem-se na envolvente da zona urbana a sul, cuja rede termina na Rua das Fontainhas e na Rua Dom Afonso IV.

Com a implementação do empreendimento e consequentemente com a execução da futura via estruturante, será prevista a ampliação da rede para norte a partir da conduta existente em PE110 na Rua Dom Afonso IV, sendo o Gás Natural distribuído em regime de baixa pressão (4,0 bar).

Será nesta nova infraestrutura que serão previstas as ligações às parcelas, sendo para tal instalada no limite de cada unidade a respetiva caixa de entrada.

De acordo com a conceção definida nos estudos prévios das parcelas, as necessidades de gás dizem respeito às seguintes edificações:

- Parcela 01, sendo previstas caldeiras com a potência estimada de 300 KW para águas quentes sanitárias e 100 KW para equipamentos da cozinha;
- Parcela 02, sendo previstas caldeiras com a potência estimada de 200 KW para águas quentes sanitárias e 100 KW para equipamentos da cozinha;
- Parcela 03, sendo prevista uma potência por fogo do tipo T1 de 40 KW.

9.6 REDE DE INFRAESTRUTURAS ELÉTRICAS

Caracterização Geral

A gestão da distribuição de eletricidade no Concelho de Cascais é da competência da E-Redes que assegura o serviço de fornecimento de eletricidade através da respetiva rede de infraestruturas.

A conceção geral do sistema de alimentação de energia elétrica ao empreendimento orientou-se no sentido de assegurar uma solução integrada a todo o conjunto, traduzida pela continuidade do fornecimento de energia.

Serão previstos Postos de Seccionamento Públicos (PS) e Postos de Transformação Privados alimentados a partir do PST Público mais próximo.

Para o empreendimento, atendendo à dimensão das parcelas, será previsto um ponto de entrega de energia em média tensão para cada unidade, sendo constituído por um posto de seccionamento do operador de rede com acesso direto da via pública.

A contagem de energia às parcelas será efetuada em média tensão.

A interligação da rede projetada com a rede existente será discutida e posteriormente aprovada pelo distribuidor público, de forma a viabilizar o esquema de alimentações de MT proposto.

As soluções a adotar para a iluminação pública viária terão em conta as condições de segurança e fluidez necessárias ao tráfego noturno, possibilitando aos condutores um reconhecimento com rapidez de eventuais obstáculos e do traçado das vias onde circulam, com especial atenção para os cruzamentos e passadeiras de peões. Será ainda prevista uma iluminação distinta para as áreas pedonais e espaços verdes.

A definição da iluminação pública será confirmada numa fase posterior em conjunto com os conceitos da arquitetura e paisagismo e com os requisitos técnicos do município de Cascais.

Considera-se a utilização de colunas com 8 metros de altura útil em aço galvanizado a quente por imersão, com um braço com um balanço de 1250 mm e inclinação 5° equipado com uma luminária de uso corrente da E-redes com temperatura de cor de 3000°K, equipada com caixa de portinhola, com driver com regulação 1-10V ou DALI, classe I de segurança elétrica, luminária homologada pela E-Redes, certificação ENEC.

Foi consultada a e-Redes quanto à viabilidade de disponibilização da potência necessária para o PPT. A entidade reguladora emitiu um **parecer favorável** dia 18-01-2024 (Anexo III) onde refere *“B Após análise das cargas da rede adjacente ao loteamento, considera-se haver disponibilidade nessa rede para ligação da nova carga (3855 kVA) à rede mais próxima.”*

Análise dos consumos

Atendendo à tipologia do empreendimento nesta fase foi considerada uma potência de 3855 kVA, distribuída por 1260 kVA, 2360 kVA e 235 kVA, para as parcelas 01, 02 e 03, respetivamente.

9.7 REDE DE TELECOMUNICAÇÕES

Caracterização Geral

A exploração das infraestruturas subterrâneas no Concelho de Cascais é da competência da Altice/MEO.

A rede de telecomunicações será estabelecida de forma a criar a maior flexibilidade possível, para as várias alternativas no que concerne às ligações das parcelas às redes públicas de telecomunicações.

Para as parcelas será prevista uma infraestrutura de Telecomunicações em loteamentos, urbanizações e conjunto de edifícios, designada por ITUR-Publico.

A tipologia das infraestruturas terá por base uma rede de tubagem e camaras de visita, implantados ao longo dos passeios e arruamentos.

Análise das necessidades

A rede principal de tubagens comporta, Câmaras de Visita (CV), interligadas com no mínimo 4 tubos de Ø110mm. O dimensionamento será considerado.

- Um tritubo para a fibra ótica, no qual deve ficar sempre um tubo livre para manobra de manutenção e/ou de expansão;
- Um tubo para cabos coaxiais, podendo prever-se a instalação de sub-condutas (monotubos);

- Um tubo para cabos em pares de cobre;
- Um tubo de reserva.

A distância máxima entre câmaras é de 120m e os troços devem ser retilíneos, admitindo-se curvaturas com até 2cm/m. Caso sejam necessárias curvaturas mais acentuadas deve efetuar-se desdobramento do troço, com a construção de câmaras de passagem intermédias.

O dimensionamento dos tubos e o seu número deve ser determinado com base nas seguintes regras, sendo o cálculo das tubagens efetuado considerando os valores mínimos e condicionantes:

- A instalação das câmaras de visita é feita preferencialmente no passeio e em frente da respetiva parcela. As tampas serão adequadas ao local de instalação, de acordo com a NP-EN 124;
- As entradas de cabos para os lotes partem diretamente das CVM;
 - Fórmula para cálculo do diâmetro de 1 tubo, para passagem de 1 cabo:

$$DT = 1,6 \times DC$$

em que **DT** é o diâmetro nominal do tubo.

em que **DC** é o diâmetro nominal do cabo.

- Fórmula para cálculo do diâmetro de 1 tubo, para passagem de vários cabos:

$$DN \geq 2 \times \sqrt{d_1^2 + d_2^2 + \dots + d_n^2}$$

DN: diâmetro nominal do tubo

d1 a **dn**: diâmetro nominal de cada cabo

9.8 RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS

Caracterização Geral

A infraestrutura prevista consiste na implementação de equipamentos de deposição subterrâneos instalados no passeio, cujas características técnicas obedecerão às especificações da Cascais Ambiente.

O empreendimento será constituído por três parcelas, que contemplarão áreas residenciais, serviços e equipamentos. Para o dimensionamento da produção de resíduos teve-se em consideração as características da ocupação, que se resume seguidamente:

- Parcela 01, a Norte, sendo proposta para a unidade hoteleira com capacidade de 260 camas, distribuídas por um máximo de 120 unidades de alojamento. Considerando uma capitação diária de 18 litros por UA, teremos uma estimativa de 2160 litros de produção diária de resíduos.
- Parcela 02, Central, que incluirá o designado HUB, compreendendo um edifício de receção, restaurante, balneários e salas polivalentes de apoio a uma piscina de ondas, onde se estima uma população fixa de 20 habitantes e uma população flutuante máxima de 1000 utilizadores por dia. No piso 0 (piso de acesso direto à piscina) grande parte da área será ocupada com vestiários, balneários e instalações sanitárias, enquanto no piso 1 existirá uma área aproximada de 1220 m² para restauração, uma área aproximada de 260 m² para escritórios e uma área aproximada de 300 m² para uma loja. Considerando uma capitação diária de 1,5 litros/m² para lojas e 1,0 litros/m² para áreas de escritórios e restauração, teremos uma estimativa de 1930 litros de produção diária de resíduos.
- Parcela 03, a Sul, que incluirá uma unidade hoteleira com capacidade de 200 camas, distribuídas por um máximo de 100 unidades de alojamento. Considerando uma capitação diária de 18 litros por UA, teremos uma estimativa de 1800 litros de produção diária de resíduos.

É proposto a implementação de três ecopontos, no interior dos limites da área de intervenção, junto ao lancil do passeio da via estruturante, na proximidade dos edifícios com maior produção de resíduos, permitindo aos utilizadores e responsáveis pela manutenção dos equipamentos depositar os seus resíduos indiferenciados e seletivos/valorizáveis (Papel/Cartão, Vidro e Embalagens) diretamente nos equipamentos previstos.

O ecoponto é formado por quatro contentores enterrados do tipo SOTKON, sendo um para resíduos indiferenciados com uma capacidade de 3m³, um para vidro com capacidade de 3m³, um para papel com capacidade de 5m³ e um para embalagens com capacidade para 5m³.

Dado o espaço disponível, optou-se por localizar os contentores junto do limite do passeio.

10. EXECUÇÃO DO PLANO

10.1 SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano deverá ser realizada através do sistema de iniciativa dos interessados, mediante a celebração de um contrato de urbanização, que estabelecerá os direitos e as obrigações das partes (nos termos definidos no artigo 149.º do RJIGT).

Todas as obras serão executadas por promotor privado, incluindo as obras de arruamento de acesso às Parcelas 1, 2 e 3, que será cedida para domínio municipal após a sua conclusão.

Dado que a área de intervenção do Plano se circunscreve a parcelas territoriais pertencentes a um único proprietário, não há lugar a mecanismos de perequação compensatória para distribuição de benefícios e de encargos resultantes da execução deste plano.

As operações urbanísticas a realizar na área do Plano não deverão ser objeto de quaisquer cedências, para além das cedências para infraestruturas (vias públicas), pelos motivos melhor explicados em seguida.

10.2 ENCARGOS

Os encargos urbanísticos das operações a suportar com a execução do Plano, correspondentes a todos os custos previstos no PPT com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, serão fixados no contrato a celebrar entre o município e o Proprietário dos prédios que integram a área de intervenção do PPT a que alude o artigo 72.º, n.º 2 do RJIGT.

10.3 CEDÊNCIAS

Na área de intervenção do PPT e no que respeita à totalidade dos usos previstos, não está contemplada a realização de cedências para Equipamentos de Utilização Coletiva (EUC), considerando que o PPT prevê a instalação de uma piscina de ondas, a promover e a executar pelo Proprietário dos prédios que integram a dita área de intervenção, e que consubstancia um Equipamento de Utilização Coletiva.

De igual modo, a proposta do Plano não prevê, por reconhecida desnecessidade, a realização quaisquer cedências destinadas a Espaços Verdes Públicos – com excepção das que se encontram identificadas na Planta de Cedências e de onde resulta a sua localização e caracterização gráfica (cf. figura *infra*) –, por já existir, na envolvente imediata da área de intervenção do PPT, uma extensa área verde que reúne condições materiais para a criação de um parque urbano.

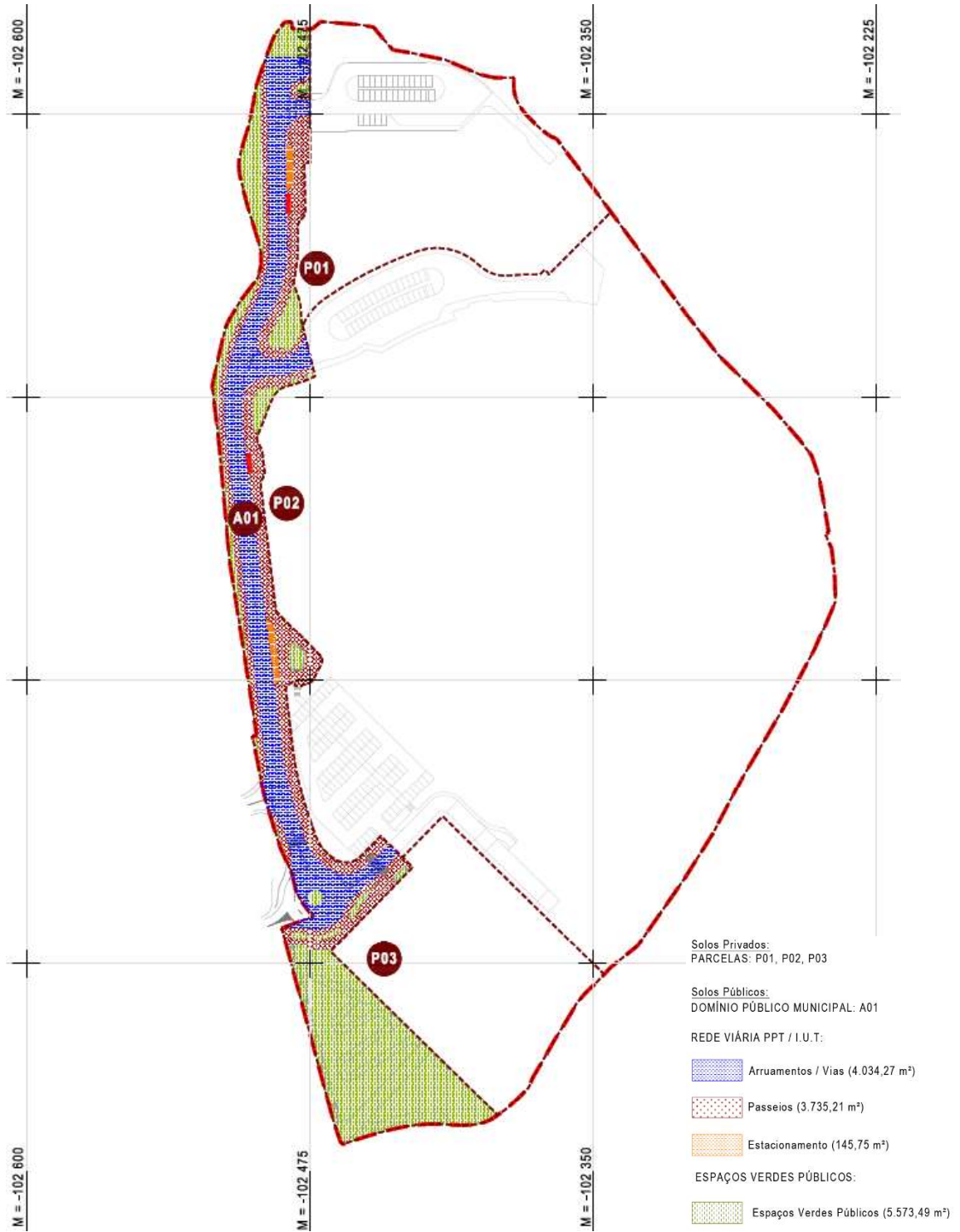


Figura 24. Extrato da Planta de Cedências (AutoCad).

10.4 CERTIFICAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE

Tal como referido em 6.2.3. a procura da sustentabilidade foi avaliada e certificado pelo LiderA, tendo atingido um nível de bom desempenho classificado no sistema LiderA, como uma melhoria de duas vezes face à prática, ou seja, classe A.

10.5 REDUÇÃO DE TAXAS

Nos termos do disposto no artigo 109.º do RGJIT o Plano de Pormenor pode fixar o momento em que deve haver lugar o pagamento das taxas pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas e, bem assim, quando as haja, das compensações urbanísticas em numerário por não cedência, devidas nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Neste quadro, as referidas taxas serão liquidadas com o licenciamento das obras de urbanização, com possibilidade de pagamento em prestações até ao termo do prazo para realização das obras de urbanização, mediante a prestação de caução bastante.

A acrescer, as obras de edificação nas parcelas resultantes do disposto no PPT estão sujeitas a controlo prévio urbanístico, o qual pode ter lugar em simultâneo com o controlo prévio urbanístico das obras de urbanização, e ao pagamento de taxas devidas nos termos dos regulamentos municipais aplicáveis.

Sem prejuízo do que antecede, e tendo em conta os objetivos prosseguidos pelo PPT, e, bem assim, o reconhecimento da natureza estratégica da edificação do equipamento de utilização coletiva previsto no PPT – a piscina de ondas –, estão previstos os requisitos dos quais depende a aplicabilidade das isenções e reduções de taxas previstas na lei e nos regulamentos municipais vigentes máxime, o Regulamento Municipal de Compensações do município de Cascais (cf. Regulamento n.º 390/2016, objeto de publicação no Diário da República n.º 76/2016, Série II, de 19 de Abril de 2016) cujo artigo 11.º prevê a possibilidade de isentar, parcial ou totalmente, de compensação, as operações urbanísticas que se destinem à edificação de equipamentos de utilização coletiva, de natureza pública ou privada).

11. TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA E EFEITOS REGISTAIS

Dado que o PPT (nos termos do n.º 3, do referido artigo 107.º do RJIGT), por ter efeitos registais e para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, é acompanhado pelas seguintes peças escritas:

- Quadro com identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;

QUADRO DA SITUAÇÃO CADASTRAL EXISTENTE					
DESCRIÇÃO PREDIAL	NATUREZA	INSCRIÇÃO MATRICIAL	ÁREA (m²)	COMPOSIÇÃO	CONFRONTAÇÕES
n.º 1690	Urbana	MATRIZ Nº 677	1,104.40	Casa alta com celeiro, arribana, palheiro, casa de malta, casa de hortelão, curral - 2 telheiros um em ruínas, pateo de área coberta e quintal	Norte: Fernando José de Figueiredo Sabido; Sul: Caminho e Maria Amália Alves Ferreira; Nascente: Ribeira; Poente: Fernando José de Figueiredo Sabido e outros.
	Urbana	MATRIZ Nº 4584	310.88	Edifício de R/C destinado a pavilhão de corte de madeiras	
	Rústica	MATRIZ Nº 3233 SECÇÃO 21 -22	110,864.28	Terra de cultura arvenses de sequeiro	
	Rústica	MATRIZ Nº 502 SECÇÃO 31	2,480.96	Terra de cultura arvenses de sequeiro	
	Rústica	MATRIZ Nº 126 SECÇÃO 21 -31	5,520.72	Terra de cultura arvenses de sequeiro	
n.º 5461	Rústica	MATRIZ Nº 503 SECÇÃO 32	6,080.93	Terra de cultura arvenses de sequeiro e parte estéril	Norte, Nascente e Poente: Tomás Ramos; Sul: Caminho.

Quadro 03. Quadro da Situação Cadastral Existente.

- Quadro com a identificação dos novos prédios, com a indicação da respetiva área, confrontações, parcelas de proveniência e área afeta, que explicam a transformação fundiária, especificamente a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação;

QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA					
Identificação das Novas Parcelas	Área das Parcelas (m ²)	Confrontações	Parcela(s) de Proveniência		Área (m ²)
			prédio n.º	artigo matricial n.º	
P01	10,938.42	Norte: Concelho de Sintra Sul: P02 Nascente: Parcela sobrança 3233 / P127 Poente: P04	1690	3233 RUST	10,897.421
				126 RUST	795.518
P02	57,954.81	Norte: P01 Sul: P03 / Parcela sobrança 3233 Nascente: Parcela sobrança 3233 / P3232 Poente: P04	1690	3233 RUST	44,178.916
				126 RUST	4,725.200
				4584 URB	310.881
			5461	503 RUST	4,968.710
P03	7,797.08	Norte: P02 / P04 Sul: Parcela sobrança 3233 Nascente: P02 Poente: Parcela sobrança 3233	1690	3233 RUST	10,831.630
				677 URB	565.379
			5461	503 RUST	711.375
A01	13,488.72	Norte: Concelho de Sintra Sul: P03 Nascente: P01 / P02 Poente: P122 / P124 / P419 / P420 / P3187	1690	3233 RUST	7,390.180

SIGLAS:

URB - PRÉDIOS URBANOS

RUST - PRÉDIOS RÚSTICOS

Quadro 04. Quadro de Transformação Fundiária.

QUADRO DE CEDÊNCIAS		
CEDÊNCIAS A EFETUAR AO DOMÍNIO PÚBLICO (AREA 01)	13,488.72	m²
REDE VIÁRIA PPT / I.U.T	7,915.23	m ²
Arruamentos / Vias	4,034.27	m ²
Passeios	3,735.21	m ²
Estacionamento	145.75	m ²
ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS	5,573.49	m ²

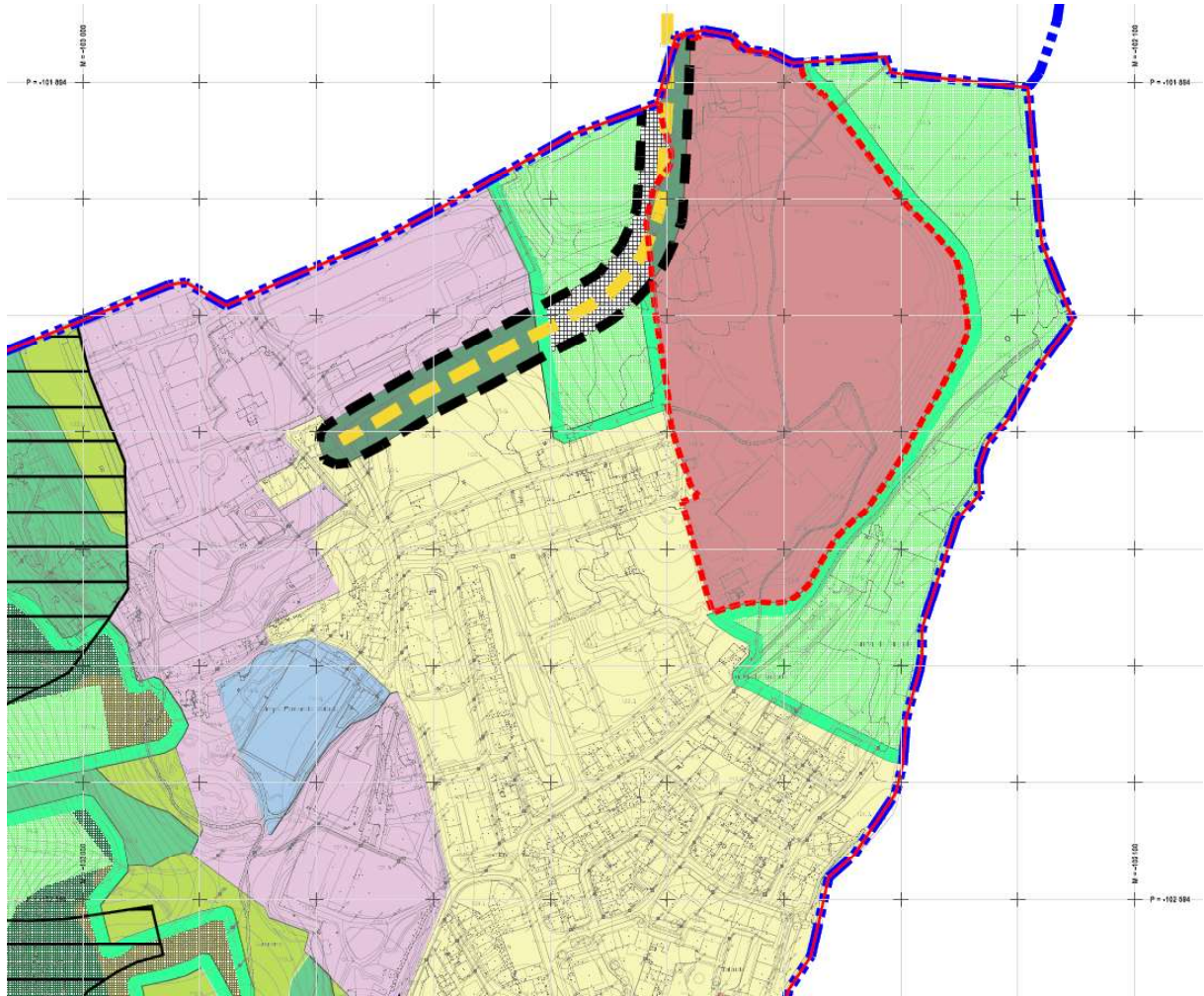
Quadro 05. Quadro com a descrição das parcelas a ceder.

12. ALTERAÇÕES AO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE CASCAIS

Como referido a totalidade da área de intervenção do PPT corresponderá à classe de solo urbano, o que implica a reclassificação para solo urbano de uma área correspondente a 90.179,03 m².

Assim, atenta a reclassificação para solo urbano, o PPT altera, na sua área de intervenção, o PDM de Cascais, mais concretamente, o seguinte elemento constituinte deste Plano: a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

12.1 PLANTA DE ORDENAMENTO



LEGENDA

Limite de Plano de Pormenor de Talaide
(90.179,03 m² / 9,02 ha)

Carta Ordenamento - Qualificação do Solo
(Legenda Parcial)

Limites Administrativos
Limite dos Concelhos (CAOP)

UOPG 4 Áreas Especiais de Gestão
Unidades Operativas Planeam. e Gestão

Espaço Canal
Espaço Canal

Hierarquia da Rede Viária - Vias Propostas
Via Proposta Nível 3

Zonamento Acústico
Zonas Sensíveis

Classificação do Solo
Limite do Solo Rústico

Solo Rústico - Espaço Natural
Espaço Natural de Nível 1

Solo Rústico - Espaço Natural
Espaço Natural de Nível 2

Solo Rústico - Espaço Agrícola
Espaço Agrícola de Nível 1

Solo Rústico - Espaço de Equipamentos e Infra.
Espaço Rústico de Proteção a Infraestruturas

Solo Urbano - Espaço Habitacional
Espaço Habitacional

Solo Urbano - Espaço de Atividades Económicas
Espaço de Atividades Económicas

Solo Urbano - Espaço de Atividades Económicas
Espaço Estratégico de Atividades Económicas

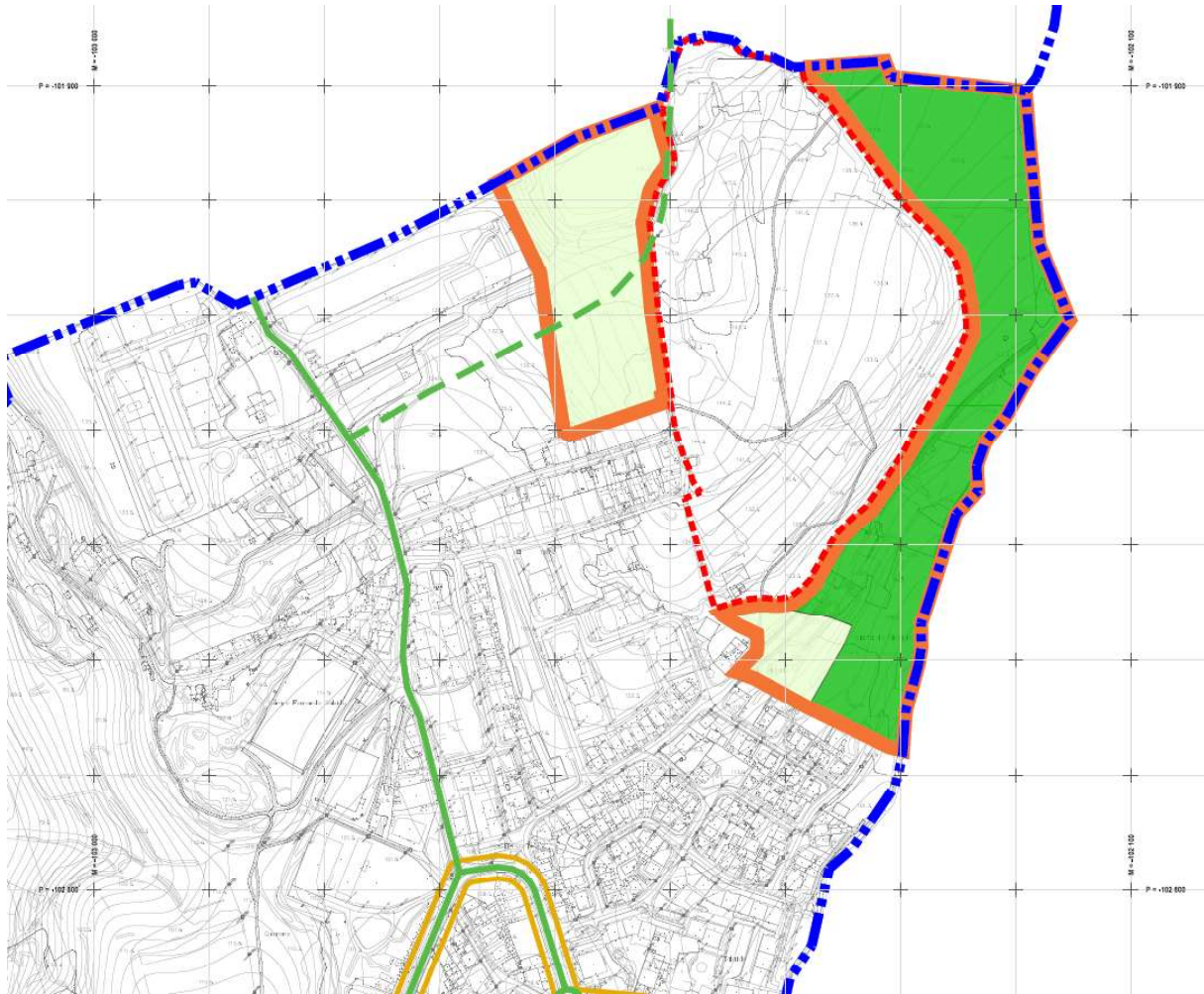
Solo Urbano - Espaço de Uso Especial
Espaço de Equipamento

Solo Urbano - Espaço Verde
Espaço Verde de Recreio e Produção

Solo Urbano - Espaço Verde
Espaço Verde de Proteção e Conservação

Solo Urbano - Espaço Verde
Espaço Verde de Proteção a Infraestruturas

Figura 25. Extrato da Planta de Ordenamento – Situação Proposta I.



LEGENDA

Limite de Plano de Pormenor de Talaíde
(90.179,03 m² / 9,02 ha)

Carta Ordenamento - Estrutura Ecológica
(Legenda Parcial)

- Rede Ecológica Metropolitana
Área Vital
- Estrutura Ecológica Municipal
Estrutura Ecológica Fundamental
- Estrutura Ecológica Municipal
Estrutura Ecológica Complementar

Carta Ordenamento - Mobilidade
(Legenda Parcial)

- Rede Viária
Via Existente de Nível 3
- Rede Viária
Via Proposta de Nível 3
- Rede Viária
Via Proposta de Nível 1

Carta Ordenamento - Acessibilidade
(Legenda Parcial)

- Plano Rodoviário Nacional
PRN_-Estrada_Caminho_Municipal
- Plano Rodoviário Nacional
PRN_-IC_Programado

Figura 26. Extrato da Planta de Ordenamento – Situação Proposta II.



LEGENDA

Limite de Plano de Pormenor de Talaíde
(90.179,03 m² / 9,02 ha)

Carta Ordenamento - Planos c/ Repercussão Territorial
(Legenda Parcial)

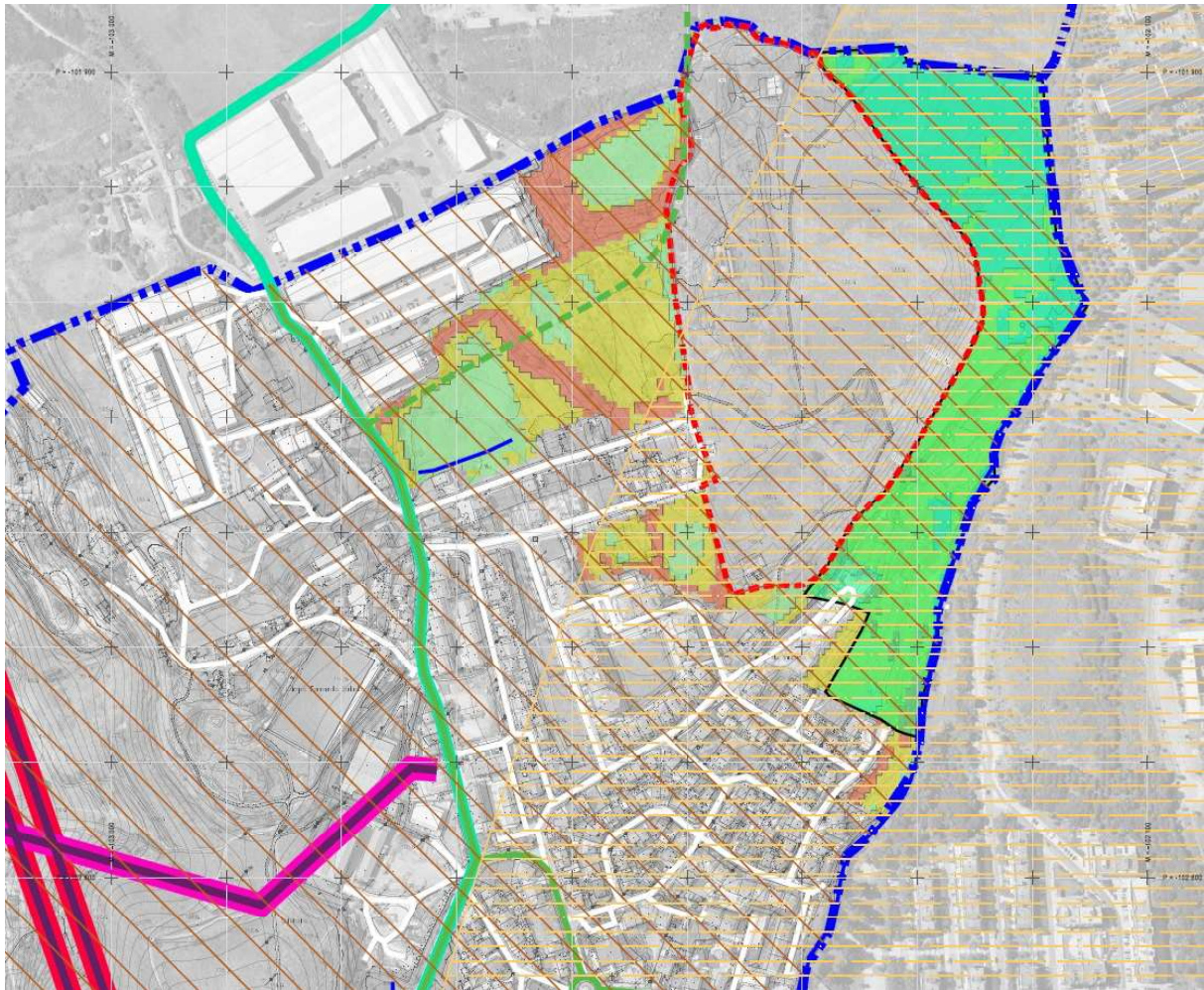
- Planos com Repercussão Territorial
PBH-T (Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo)
- Sub-Regiões Homogénias do PROF-LVT:
Grande Lisboa
- Planos com Incidência na Totalidade do Concelho
PROTAML (Plano Regional de Orden. do Territóri
da Área Metropolitana de Lisboa)
- PROF-LVT (Programa Regional de Ordenamento
Florestal de Lisboa e Vale do Tejo)

Carta Ordenamento - Património Cultural
(Legenda Parcial)

- Anexo II - Bens Culturais de Interesse Património
Património Arqueológico de nível 1
- Anexo II - Bens Culturais de Interesse Património
Património Arquitetónico

Figura 27. Extrato da Planta de Ordenamento – Situação Proposta III.

12.2 PLANTA DE CONDICIONANTES



LEGENDA

Limite de Plano de Pormenor de Talaíde
(90,179,03 m² / 9,02 ha)

Carta Condicionantes - Infraestruturas Territoriais
(Legenda Parcial)

- Limites Administrativos
Limite dos Concelhos (CAOP)
- Abastecimento de Águas
Adutor - Águas de Cascais
- Linha de Média Tensão
Zona de Proteção à Linha de Média Tensão
- Linha de Alta Tensão
Zona de Proteção à Linha de Alta Tensão
- Servidões Radioelétricas
Servidão CFRS
- Rede Viária
Via Existente de nível 3
- Rede Viária
Via Proposta de nível 3

Carta Condicionantes - Perigosidade de Incêndio Rural
(Legenda Parcial)

- Perigosidade de Incêndio Rural
Muito baixa
- Perigosidade de Incêndio Rural
Baixa
- Perigosidade de Incêndio Rural
Média
- Perigosidade de Incêndio Rural
Alta
- Perigosidade de Incêndio Rural
Muito alta

Carta Condicionantes - Valores e Recursos Naturais
(Legenda Parcial)

- Domínio Hídrico
Curso de Água
- Recursos Agrícolas e Florestais
Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Carta Condicionantes - Valores e Recursos Naturais
(Legenda Parcial)

- Domínio Hídrico
Curso de Água
- Recursos Agrícolas e Florestais
Reserva Agrícola Nacional (RAN)

Figura 28. Extrato da Planta de Condicionantes – Situação Proposta.

13. ESTUDOS REALIZADOS ANEXOS

13.1 MOBILIDADE, TRANSPORTES, TRÁFEGO E ESTACIONAMENTO

Foi elaborado um estudo específico (atualização mais recente de dia 1 de março de 2024), relativo às componentes de mobilidade, transportes, tráfego e estacionamento a considerar no PP – estudo esse que se encontra anexo ao presente relatório (cf. Peças escritas e)) e que dele faz parte integrante.

De acordo com o estudo realizado, conclui-se que o tráfego previsto na área de intervenção do plano de pormenor não é suscetível de gerar restrições significativas à circulação na rede viária envolvente. Mais: a situação do tráfego da área envolvente melhorará em termos gerais com a construção da via de nível 3 com a ligação da Estrada Octávio Pato ao concelho de Sintra, conforme o esquema abaixo.



Figura 29 – Extrato da Planta da Área de Influência (AutoCad).

Em termos de lugares de estacionamento, preconizou-se o seguinte:

- Para as Parcelas 1 e 3 consideram-se os valores constantes do Regulamento do PDM de Cascais para o uso hoteleiro, que deverão ser aferidos com exatidão no projeto de Licenciamento dos Edifícios.
- No caso da Parcela 2 e dado não haver definição no PDM para o uso específico, o número de lugares de estacionamento mínimo é de 232 lugares calculados nos termos do Estudo de Mobilidade e Estacionamento.
- No caso da Parcela 2, parte dos lugares de estacionamento localizar-se-á na Parcela 3, sendo para isso constituída uma servidão sobre a Parcela 3, em benefício da Parcela 2.
- A localização e configuração das áreas de estacionamento de uso público de veículos ligeiros e de veículos pesados encontram-se assinalados na Planta de Implantação.

De modo a dar resposta às questões de mobilidade elencadas pelos serviços municipais competentes, foi apresentado na última revisão do estudo, a análise realizada á rede viária na HPM-DU. Relativamente à HPT-Sábado esta não será analisada uma vez que se verifica um decréscimo de tráfego na rede nesse período.

No ano base foram consideradas duas novas ligações de acesso ao empreendimento, com sentidos únicos, que serão realizadas pela Rua Dom Afonso IV e Rua das Fontainhas. Deste modo os veículos entram pela Rua Dom Afonso IV para aceder à zona do PPT e saem para Rua das Fontainhas. No ano base é também considerada uma variante com ligação à Estrada Octávio Pato através de uma via local a norte do PP.

Na avaliação das acessibilidades analisou-se a hora de ponta da manhã (HPM-DU) e da tarde (HPT-DU), tendo sido considerado o ano atual (2022). ano base - ano da abertura da operação urbanística (2024) e o ano horizonte de projeto (2034), nos cenários sem e com plano de pormenor.

Estima-se que o Plano de Pormenor venha a ter uma geração total na HPM-DU de 115 uvl a entrar e 112 uvl a sair. Na HPT-DU estima-se uma procura total de 116 uvl a entrar e 116 uvl a sair do Plano de Pormenor. Na HPT-Sábado estima-se uma procura total de 154 uvl a entrar e 153 uvl a sair do Plano de Pormenor.

De modo a corresponder à necessidade de reforço do transporte público e da sua proximidade ao empreendimento, que decorrerá da implementação do PP, propõe-se a criação de duas bolsas de acostagem com abrigos em cada sentido na futura via de nível 3 a Norte da rotunda, como apresentado na figura seguinte.

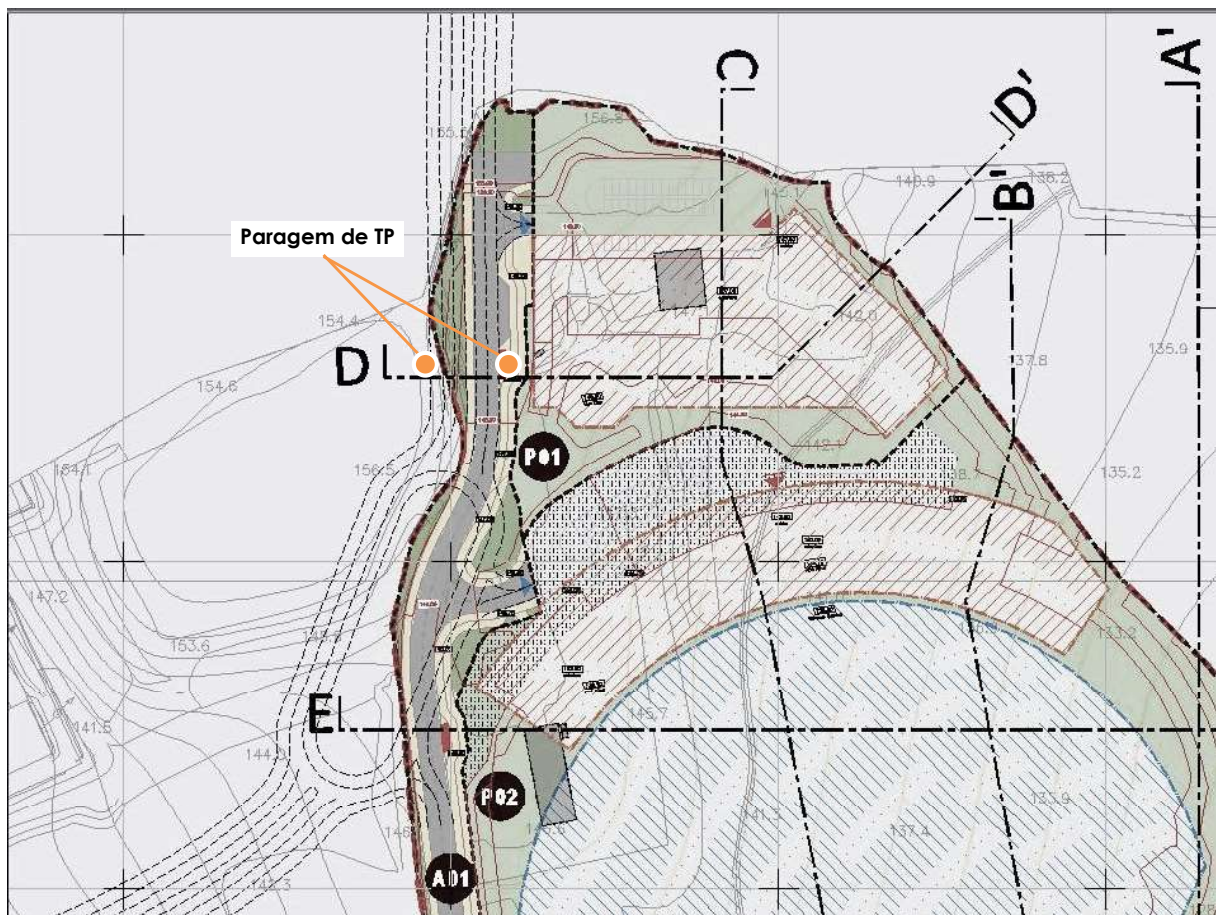


Figura 30 – Indicação das paragens de transportes (AutoCad).

Até que a variante conectada à Estrada Otávio Pato seja desenvolvida, o promotor antecipa a possibilidade de implementar um serviço de autocarro shuttle para atender trabalhadores, visitantes e hóspedes do PP, conectando-os às interfaces do município. Após a conclusão da

nova variante, as paragens propostas continuarão a atender as rotas mencionadas anteriormente e, se necessário, novas rotas.

Para garantir a acessibilidade pedestre nas proximidades do PP, serão acautelados passeios, passadeiras e todas as infraestruturas essenciais para uma circulação segura nas imediações do PP.

No que diz respeito à rede de ciclovias, atualmente inexistente, deve-se à natureza predominantemente residencial da área. No entanto, com a implementação do PP, a proposta dada pelo município (uma ciclovia no troço da N249-3 com ligação à Av. Dr. Mário Soares, a cerca de 350 m do PP) representará uma melhoria significativa para a região. Pode-se considerar, em colaboração com o Concelho de Sintra, a possibilidade de estender a ligação à Estrada Otávio Pato, assegurando assim uma conexão direta com o PP.

Por último, no que diz respeito à rede pedonal nas proximidades do PP, está prevista, desde o ano base, a sua requalificação no contexto do loteamento da Rua D. Afonso IV e nas respetivas áreas circundantes do PP, com o objetivo de assegurar uma circulação segura.

13.2 AVALIAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SONORA

Foi, ainda, elaborado um estudo Acústico na AI do PPT, anexo a este Relatório (cf. Peças escritas d)) e que dele faz parte integrante.

Foi desenvolvido um modelo computacional, utilizando o programa CadnaA, para caracterizar a situação acústica existente na área do plano e envolvente e calcular a emissão e propagação sonora das fontes de ruído previstas na área de intervenção do plano de pormenor (situação futura).

O modelo inclui o modelo digital do terreno, a implantação geográfica de edifícios e fontes sonoras, as características de emissão acústica destas fontes, bem como os algoritmos de cálculo de propagação sonora em conformidade com a norma XP S 31-133 (método NMPB-96) e ISO 9613.

Os cálculos realizados com o modelo permitiram obter a distribuição espacial de LAeq – Mapas de Ruído de Lden e Ln – dentro dos limites da área do Plano, assim como o valor destes

indicadores nas fachadas dos edifícios de maior sensibilidade acústica dentro dessa área, ou seja: o Hotel e o Hotel de Apartamentos. Tendo em conta o facto de estes edifícios se destinarem a potenciais utilizadores da piscina e esta não funcionar no período noturno, não foi avaliado o impacte acústico da piscina nestes edifícios, em termos de critério de incomodidade, mas apenas o cumprimento dos limites regulamentares de máxima exposição.

Os resultados obtidos apontam para níveis de ruído, nos recetores sensíveis previstos, inferiores aos limites de máxima exposição definidos para Zonas Mistas – classificação aplicável à área de estudo, de acordo com o Plano de Pormenor de Talaíde e, também, com a classificação atual do PDM de Cascais. Apesar de, dentro dos limites do Plano, surgirem algumas manchas acima dos limites de Zona Mista nos mapas de ruído, tal não constitui um problema uma vez que não haverá recetores sensíveis nesses locais, tendo em conta as definições do Regulamento Geral do Ruído.

Assim, as conclusões deste Estudo apontam a viabilidade acústica do projeto.

Independentemente disso, em fase de projeto de construção dos edifícios, serão aplicáveis ao Hotel e Hotel de Apartamentos os índices de isolamento estipulados no artigo 5.º - Edifícios habitacionais e mistos, e unidades hoteleiras do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (DL 96/2008), nomeadamente o índice de isolamento de fachada (D2m,nT,w) que, no presente caso, atendendo à classificação do local como Zona Mista, deverá ser:

$D_{2m,nT,w} \geq 33 \text{ dB}$.

Se através da monitorização periódica do ruído no local realizada após a implementação das medidas previstas no Plano de Ação para o Ruído para a zona envolvente, forem verificados valores superiores aos regulamentares, devem ser implementadas medidas corretivas de minimização do ruído, monitorizadas e atualizadas anualmente de acordo com a legislação aplicável em vigor.

Nos projetos de condicionamento dos edifícios futuros devem prever-se, se for o caso, medidas de mitigação do ruído que assegurem o cumprimento dos valores-limite de exposição aplicáveis.

13.3 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acordo com o artigo 78.º do RJIGT, os planos de pormenor apenas são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

Neste quadro, a CMC aprovou o “Formulário de Verificação da Aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho” e o “Relatório /Resumo Não Técnico do ESTUDO AMBIENTAL DO PLANO DE PORMENOR DE TALAIDE” que acompanha o dito formulário, dos quais resulta não estar a Proposta do PPT sujeita ao procedimento de avaliação ambiental estratégica, na medida em que, nos termos conjugados do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 78.º do RJIGT e no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, tal Proposta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 3.º do referido Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, foi promovida a consulta às entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE): Agência Portuguesa do Ambiente; Autoridade Nacional de Proteção Civil; Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo; Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas e Infraestruturas de Portugal.

Verifica-se que a Agência Portuguesa do Ambiente emitiu Parecer (notificado por ofício com a ref.ª S077718-202212- ARHTO.DPI ARHTO.DPI.00125.2022), no qual conclui que, *“sob o ponto de vista da proteção e salvaguarda dos recursos hídricos, concorda-se com a não sujeição a procedimento de AAE do PP de Talaíde.”*

Sem prejuízo que antecede, foi elaborado um Relatório de Caracterização Territorial que se anexa ao presente Relatório (cf. Peças escritas c)), o qual integra as referidas observações.

13.4 AVALIAÇÃO E CERTIFICAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE LIDERA

O empreendimento tem princípios de boas práticas e contribui com uma oferta diferenciada na aprendizagem e desenvolvimento do surf em ambiente controlado, potenciando:

- a) A Criação de uma nova funcionalidade em Talaíde e nas zonas envolventes, no Concelho de Cascais e na área metropolitana;
- b) O desenvolvimento de uma amenidade e serviço com potencialidade social.

O desafio estruturante para a sustentabilidade assente nas necessidades de água de qualidade, sendo a que procura de opções eficientes e de redução da pressão sobre este recurso escasso.

Importa assegurar análises e opções que assegurem o seu uso racional e viabilidade ambiental e sócio económico, analisando cenários do seu funcionamento em situação usual e em caso de falta de água (seca) qual é a situação face às necessidades hídricas;

Um outro desafio, embora de diferente magnitude é a gestão do ruído na zona, sobretudo na perspetiva de outros utilizadores.

Da avaliação de posicionamento ambiental, efetuada pelo Sistema LiderA à proposta de Plano de Pormenor de Talaíde, no município de Cascais, apresentada nos pontos anteriores, conclui-se, desde já, que esta se insere numa **classe de bom desempenho** na procura da sustentabilidade **(A)**. O que em termos de sustentabilidade significa, em relação à prática comum, uma melhoria do desempenho ambiental de duas vezes, ou uma percentagem de melhoria de 28% na escala LiderA. Nesse sentido propõe a atribuição da certificação nesta fase com a classe A.

O relatório da avaliação e certificado da atribuição da sustentabilidade pelo LiderA encontra-se em anexo ao presente Relatório (cf. Peças escritas f) e g)).

ANEXO I – Relatório preliminar dos trabalhos arqueológicos

ANEXO II – Parecer DGPC

ANEXO III – Parecer E-REDES

ANEXO IV – Resumo Não Técnico do Estudo Acústico